



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO
Sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. 263/2021

Giudice dell'esecuzione
Ill.ma DOTT.ssa MARIA BURZA

Procedura promossa da

[REDACTED]
Debitore

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
N 2 LOTTI

beni immobili situati in
TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 13



Custode giudiziario
AVV. PAOLO BORLONE

Esperto Nominato
ARCH. ELISABETTA NICOLETTI
nicolettielisabetta@gmail.com

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781 / Albo del Tribunale di Milano al n. 11778
Perito Estimatore Certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012_UNI 11558:2014_n REV di Tegova: REV-I/IsIVI/2019/72



INDICE

INDICE SINTETICO.....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:.....	5
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	7
3. STATO OCCUPATIVO:.....	8
4. PROVENIENZA:	9
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	10
6. CONDOMINIO:	11
7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:.....	12
8. CONSISTENZA	15
9. STIMA	16
10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE	17
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'	17
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:.....	19
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	21
3. STATO OCCUPATIVO:.....	22
4. PROVENIENZA:	26
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	27
6. CONDOMINIO:	28
7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:.....	29
8. CONSISTENZA	32
9. STIMA	33
10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE	34
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'	34
CRITICITA' DA SEGNALARE	35
Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:.....	36
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:	36



INDICE SINTETICO

TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 13

Lotto 001	
Corpo:	A
Livello	Negozi 3 luci
Categoria:	Piano T
Dati Catastali:	Negozi [C/1]
Diritto e quota	foglio 16, particella 269, subalterno 1
Stato occupativo:	piena proprietà per la quota di 1/1
Comproprietari	Occupato
conformità urbanistica:	nessuno
conformità edilizia:	verificata - conforme
conformità catastale:	verificata - conforme
superficie comm. lorda:	verificata - lievemente difforme
valore di mercato stimato	mq 56,51
valore di mercato per quota	€ 101.718,00
Prezzo da libero:	€ 101.718,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)	€ 86.000,00
Prezzo da occupato:	€ 69.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)	

Lotto 002	
Corpo:	A
Livello	Negozi 3 luci con cantina
Categoria:	Piano T
Dati Catastali:	Negozi [C/1]
Diritto e quota	foglio 16, particella 269, subalterno 701
Stato occupativo:	piena proprietà per la quota di 1/1
Comproprietari	Occupato
conformità urbanistica:	nessuno
conformità edilizia:	verificata - conforme
conformità catastale:	verificata - lievemente difforme
superficie comm. lorda:	verificata - lievemente difforme
valore di mercato stimato	mq 114,42
valore di mercato per quota	€ 171.630,00
Prezzo da libero:	€ 171.630,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)	€ 150.000,00
Prezzo da occupato:	€ 120.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)	



Beni immobili siti in Milano
TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 13
LOTTO N° 001

CORPO A Negozio al PT foglio 16 mappale 269 sub 1



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:**CORPO A****Descrizione del bene**

In Comune di Trezzano Sul Naviglio (MI), via Circonvallazione n 13, **unità immobiliare ad uso commerciale [C/1]**, situata al PT, avente accesso da pubblica via, costituita da 1 vano principale a 3 luci con 2 antibagni e 2 bagni

- Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **57**

Identificato al catasto fabbricati del comune di Milano come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Trezzano Sul Naviglio (MI), via Circonvallazione n 13 - piano: T
- **intestatari**
 - [REDACTED]
con sede in [REDACTED] CF: [REDACTED]
Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**
Fg. n. **16**; Mapp. n **269**; Sub. 1
- **dati di classamento**
Categoria C/1; classe 9; consistenza 40 mq; Superficie catastale: 49 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: /mq; rendita € 1.239,50;
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/04/2015 protocollo n. MI0348445 in atti dal 13/04/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 212218.1/2015)
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2011 protocollo n. MI1061288 in atti dal 01/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 493635.1/2011)
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/06/2008 protocollo n. MI0506524 in atti dal 04/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37887.1/2008)
 - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/06/2007 protocollo n. MI0515674 in atti dal 04/06/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 43692.1/2007)
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987

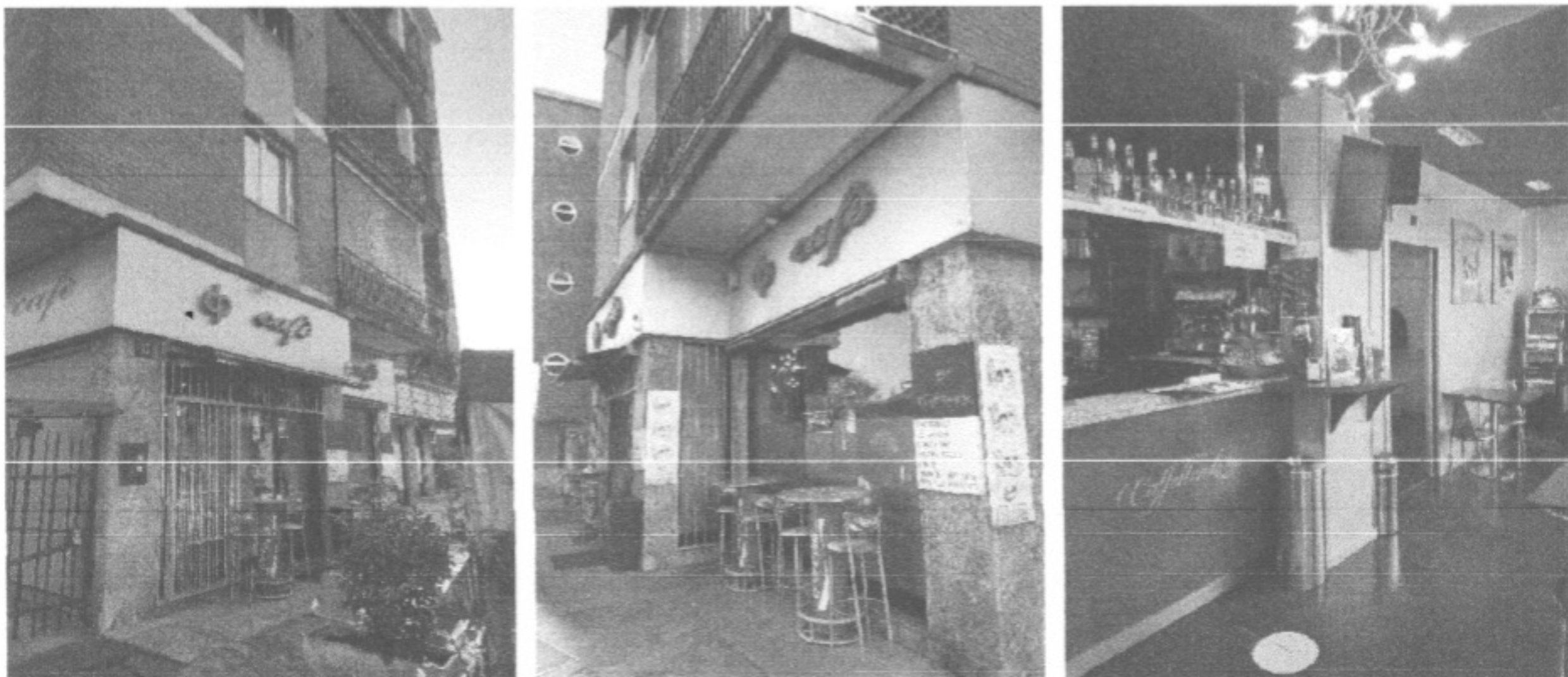
Coerenze da nord in senso orario:

Negozi:

cortile comune, a.u.i. e vano ascensore, a.u.i. e pubblica via, pubblica via

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

Nessuno





Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento immobiliare grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del
Esecutati:

Sede [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED]
intestataria per il diritto proprietà per la quota di 1/1
Eventuali comproprietari: nessuno



Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

nessuna

Importo pattuito e dichiarato in atto di provenienza

€ 112.221,60

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Descrizione sommaria di quartiere e zona

Provincia: MILANO

Comune: TREZZANO SUL NAVIGLIO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono) – Struttura Universitaria del Politecnico di Milano

Principali collegamenti pubblici: a circa 200 mt stazione ferroviaria Trezzano SN – linea autobus Z553

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1 km svincolo tangenziale ovest A50 e SS494

Caratteristiche descrittive esterne

Edificio a destinazione residenziale mista a commerciale di 6 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato destinato alle cantine.

Fabbricato risalente agli anni 60 del secolo scorso, accatastato nel 1965 e dichiarato abitabile nel 1963

- **struttura:** c.a.;
- **copertura:** a padiglione e a falda con manto in laterizio
- **facciate:** intonaco e mattoni paramano con basamento in pietra naturale
- **accesso:** cancelli metallici -carraio non elettrificato e pedonale;
- **scala interna:** marmo
- **ascensore:** presente
- **portineria:** non presente.

Caratteristiche descrittive interne – CORPO A

In Comune di Trezzano Sul Naviglio (MI), via Circonvallazione n 13, **unità immobiliare ad uso commerciale [C/1]**, situata al PT, avente accesso da pubblica via, costituita da 1 vano principale a 3 luci con 2 antibagni e 2 bagni

PLANIMETRIE CATASTALI DEPOSITATE PERSO IL N.C.E.U.



Corpo A

Negozio sub 1

- **esposizione:** doppia – nord/ovest – sud/est
- **altezza dei locali:** fino a m. 3,60 circa;
- **condizioni generali dell'unità:** buone
- **poria d'accesso:** a battente in alluminio/vetro verso strada
- **porte interne:** legno
- **tavolati interni:** laterizio forato
- **pavimenti:** grès porcellanato
- **infissi esterni:** alluminio/vetro verso
- **Sistemi di oscuramento:** /
- **inferriate:** presenti
- **zanzariere:** /
- **servizio igienico 1:** wc e lavabo
- **servizio igienico 2:** wc e lavabo
- **Finitura tavolati interni:** idropittura
- **Finitura plafoni:** idropittura
- **imp. citofonico:** /
- **imp. elettrico:** sotto traccia con cavi esposti
- **imp. idrico:** sotto traccia
- **imp. condizionamento:** presente
- **imp. termico:** centralizzato
- **Corpi radianti:** termosifoni in ghisa
- **Valvole termostatiche:** presenti
- **acqua calda sanitaria:** centralizzata

Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenuto

Certificato di prevenzione incendi CIP

Non rinvenuto

Certificazioni di idoneità statica CIS

Non rinvenuto

Certificato di Agibilità/abitabilità

Allegata

3. STATO OCCUPATIVO:Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 06/12/2021, si è potuto accertare che l'immobile risulta essere **occupato da terzi in forza di titolo registrato a n 199/50 in data 05/01/2008** - contratto esibito al Custode giudiziario

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. allegati 3A-3B) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 13/03/2009 al 13/04/2021**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**
[REDACTED] con sede in [REDACTED]
- 3) **Immobile in comune di di TREZZANO SUL NAVIGLIO – VIA CIRCONVALLAZIONE 13**
 Foglio 16
 Mappale 269



Subalterni 1/701

Esistenza di contratti di locazione

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria non risulta l'esistenza di un contratto di locazione registrato avente per oggetto l'immobile pignorato.

4. PROVENIENZA:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 14/04/2021 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Anna Calvelli, notaio in Rende, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 - cfr. allegato A - ipocatastali - note estratte dall'esperto nominato

Attuali proprietari:

Sede [redacted] - Codice fiscale [redacted]

Con atto notarile pubblico - atto di compravendita - a firma della Dott.ssa Gasparro Francesca in data 17/10/2007 rep. n. 15450/10317 (notaio in Corsico) trascritto alla C. RR. II di Milano 2 in data 08/11/2007 ai nn. 167602/88358 a favore di

Sede [redacted] - Codice fiscale [redacted]

Relativamente alle unità immobiliari in Trezzano Sul Naviglio (Mi) - Via Circonvallazione 13 (foglio 16, mappale 269, sub 1 - 701)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

[redacted] - Codice fiscale [redacted]

Relativamente alle unità immobiliari in Trezzano Sul Naviglio (Mi) - Via Circonvallazione 13 (foglio 16, mappale 269, sub 1 - 701)

Per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/2

[redacted] - Codice fiscale [redacted]

Relativamente alle unità immobiliari in Trezzano Sul Naviglio (Mi) - Via Circonvallazione 13 (foglio 16, mappale 269, sub 1 - 701)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

Per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/2

Precedenti proprietari (nel ventennio):

[redacted] - Codice fiscale [redacted]

[redacted] - Codice fiscale [redacted]

Per successione ereditaria apertasi il 09/02/1975 - certificato di successione Data di morte 09/02/1975 [redacted] - Successione testamentaria trascritto alla C. RR. II di Milano 2 in data 31/12/1977 ai nn. 56263/46794

A favore di

[redacted] - Codice fiscale [redacted]

Relativamente alle unità immobiliari in Trezzano Sul Naviglio (Mi) - Via Circonvallazione 13 (foglio 16, mappale 269, sub 1 - 701)

Per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/2

[redacted] - Codice fiscale [redacted]

Relativamente alle unità immobiliari in Trezzano Sul Naviglio (Mi) - Via Circonvallazione 13 (foglio 16, mappale 269, sub 1 - 701)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

Per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/2

contro

[redacted] - Codice fiscale [redacted]

Per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/1

Per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1



ATTI ANTECEDENTI AL VENTENNIO

Accettazione di eredità avvenuta con scrittura privata con sottoscrizione autentica a firma del notaio Vincenzo Ialenti in data 05/05/2006 rep. 6031/3295
trascritta alla C. RR. II di Milano 2 in data **11/05/2005** ai nn. **72003/36930**

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 14/04/2021 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Anna Calvelli, notaio in Rende, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 - cfr. allegato A - ipocatastali - note estratte dall'esperto nominato

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

nessuna

Misure penali

nessuna

Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:

nessuna

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

nessuno

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Ipotecche volontarie:

Iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **08/11/2007** nn. **167603/44171**
derivante da atto notarile pubblico - IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - a firma della Dott.ssa Gasparro Francesca in data 17/10/2007 rep. n. 15451/10318 (notaio in Corsico)

a favore di

[redacted] - Sede [redacted] - Codice fiscale [redacted]

Relativamente alle unità immobiliari in Trezzano Sul Naviglio (Mi) - Via Circonvallazione 13 (foglio **16**, mappale **269**, sub **1 - 701**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

[redacted]
Sede [redacted] - Codice fiscale [redacted]

Relativamente alle unità immobiliari in Trezzano Sul Naviglio (Mi) - Via Circonvallazione 13 (foglio **16**, mappale **269**, sub **1 - 701**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Capitale **€ 275.000,00**

Tasso interesse annuo **4.1%**

Tasso interesse semestrale /

Interessi /

Spese /

Totale **€ 412.500,00**

Durata **20 anni**

Ipotecche giudiziali:

nessuna

Ipotecche legali:

Iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **05/12/2019** nn. **151220/29394**



derivante da atto emesso da [redacted] - IPOTECA
 CONC. [redacted] - in data 03/12/2019 rep. n. 15391/6819

a favore di

[redacted] - Sede [redacted] - Codice fiscale [redacted]
 Relativamente alle unità immobiliari in Trezzano Sul Naviglio (Mi) - Via Circonvallazione 13
 (foglio 16, mappale 269, sub 1 - 701)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

[redacted]
 Sede [redacted] - Codice fiscale [redacted]
 Relativamente alle unità immobiliari in Trezzano Sul Naviglio (Mi) - Via Circonvallazione 13
 (foglio 16, mappale 269, sub 1 - 701)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Capitale € 38.380,61

Tasso interesse annuo /

Tasso interesse semestrale /

Interessi /

Spese /

Totale € 76.761,22

Durata /

Pignoramenti:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 13/04/2021 nn. 50236/33904

derivante da atto giudiziario - esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - UNEP
 TRIBUNALE DI MONZA del 17/02/2021 rep. n. 940

a favore di

[redacted] - Sede [redacted] - Codice fiscale [redacted]
 Relativamente alle unità immobiliari in Trezzano Sul Naviglio (Mi) - Via Circonvallazione 13
 (foglio 16, mappale 269, sub 1 - 701)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

[redacted]
 Sede [redacted] - Codice fiscale [redacted]
 Relativamente alle unità immobiliari in Trezzano Sul Naviglio (Mi) - Via Circonvallazione 13
 (foglio 16, mappale 269, sub 1 - 701)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Note alla sezione 'D'

SI TRASCRIVE PIGNORAMENTO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 248.442,94

Altre trascrizioni:

nessuna

Eventuali note / osservazioni

nessuna

6. CONDOMINIO:

L'immobile risulta essere amministrato dallo STUDIO MONTANI Srl - Piazza San Lorenzo, 12 - 20090
 Trezzano s/n MI - Tel. 02/9019308 - Fax. 02/9016104 - info@studiomontani.net
 che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato - CORPO A 48,671

Spese di gestione condominiale

importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

€ 2430,96

eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto

nessuna



eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima
€ 10.047,01

debito totale maturato dall'esecutato
€ 9.635,04

eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio relative ad altri condomini morosi
nessuno dato fornito

indicazione degli impianti centralizzati (riscaldamento, acqua, antenna, ecc.)
riscaldamento, acqua, antenna

indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relativa alla falda acquifera, ecc
nessuna problematica segnalata

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali
Nessuna informazione da segnalare

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili
Gli immobili oggetto di esecuzione non risultano attualmente accessibili a soggetti portatori di disabilità per la presenza di gradino di accesso verso strada

Regolamento di condominio
Non fornito

7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:

PGT: azzonamento - prescrizioni – vincoli

Il Comune di Trezzano Sul Naviglio è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato dal Commissario Straordinario (assunti i poteri del Consiglio Comunale) con delibera n. 2 del 26/02/2014, divenuto efficace con la pubblicazione dell'avviso sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 14 del 02/04/2014.

La Variante generale n. 1 al PGT è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 10/10/2017, divenuta efficace con la pubblicazione dell'avviso sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 1 del 03/01/2018.

Il PGT, come previsto dalla Legge Regionale 12/2005, è composto da Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole

NOTA

Per un'analisi più approfondita degli elementi appena sopra riportati e di tutto quanto prescritto e previsto dallo strumento urbanistico vigente nel comune di Trezzano Sul Naviglio si rimanda ad un'attenta ed integrale lettura di tutti i documenti scaricabili dal sito del comune stesso al link di seguito richiamato

<https://www.comune.trezzano-sul-naviglio.mi.it/Servizi/PGT-Piano-del-Governo-del-Territorio>



Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio de comune di Milano

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima **preesisteva alla data del 1° settembre 1967** ma non a quella del 31/10/1942 (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)

A seguito di istanze di accesso agli atti dalla scrivente depositate presso l'Ufficio tecnico del comune di Trezzano Sul Naviglio l'ente preposto metteva a disposizione dell'ispezione peritale i fascicoli di seguito elencati;

- Partica edilizia n 149/73
- Denuncia di opere edili del 06/06/1961
- Nulla osta all'esecuzione dei lavori del 15/06/1961 n 73
- Denuncia di opere edili del 13/03/1962
- Autorizzazione alla costruzione del 24/04/1962
- Nulla osta all'esecuzione dei lavori del 24/04/1962 n 149
- Domanda di abitabilità del 07/11/1963
- Autorizzazione abitabilità del 23/12/1963 n 149
- Denuncia di opere edili per opere interne del 09/12/1974 (attuale sub 701)

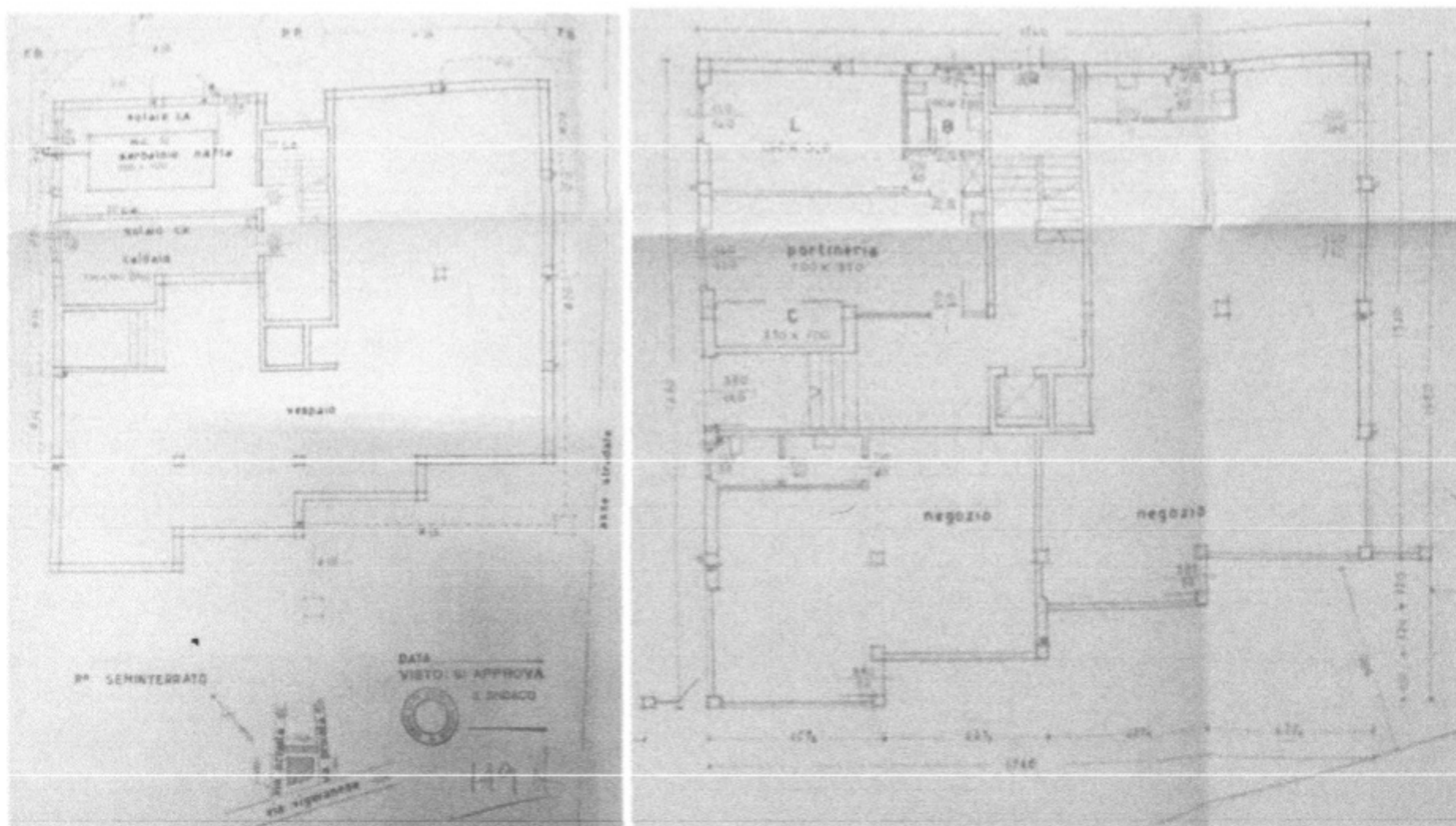
- Comunicazione ai sensi dell'art 2 comma 60 L 662 23/12/1996 – n 453 del 19/03/1997
- Dichiarazione di ultimazione lavori n 654 del 22/04/1997
- Certificato di collaudo finale n 655 del 22/04/1997

- DIA n 186 del 07/02/2000 per fusione e frazionamento di 2 unità
- Dichiarazione di fine lavori n 10857 del 13/04/2000
- Collaudo finale del 12/04/2000

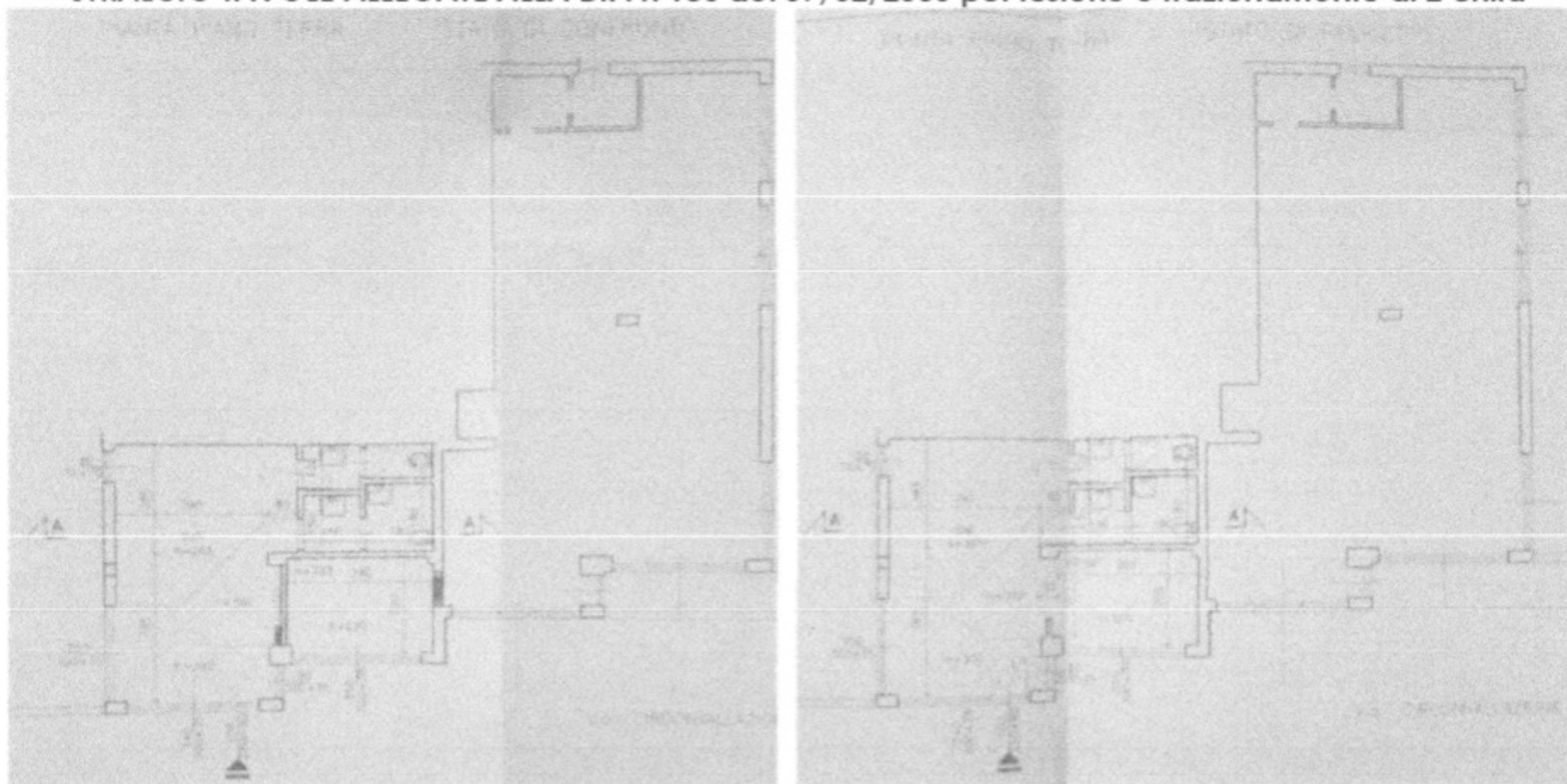
- DIA n 9989 del 09/05/2007 per opere interne
- Dichiarazione di fine lavori e collaudo finale n 22627 del 24/10/2007

Si evidenzia inoltre che gli immobili oggetto di interesse risultano accatastati presso il N.C.E.U. a far data dal 01/07/19

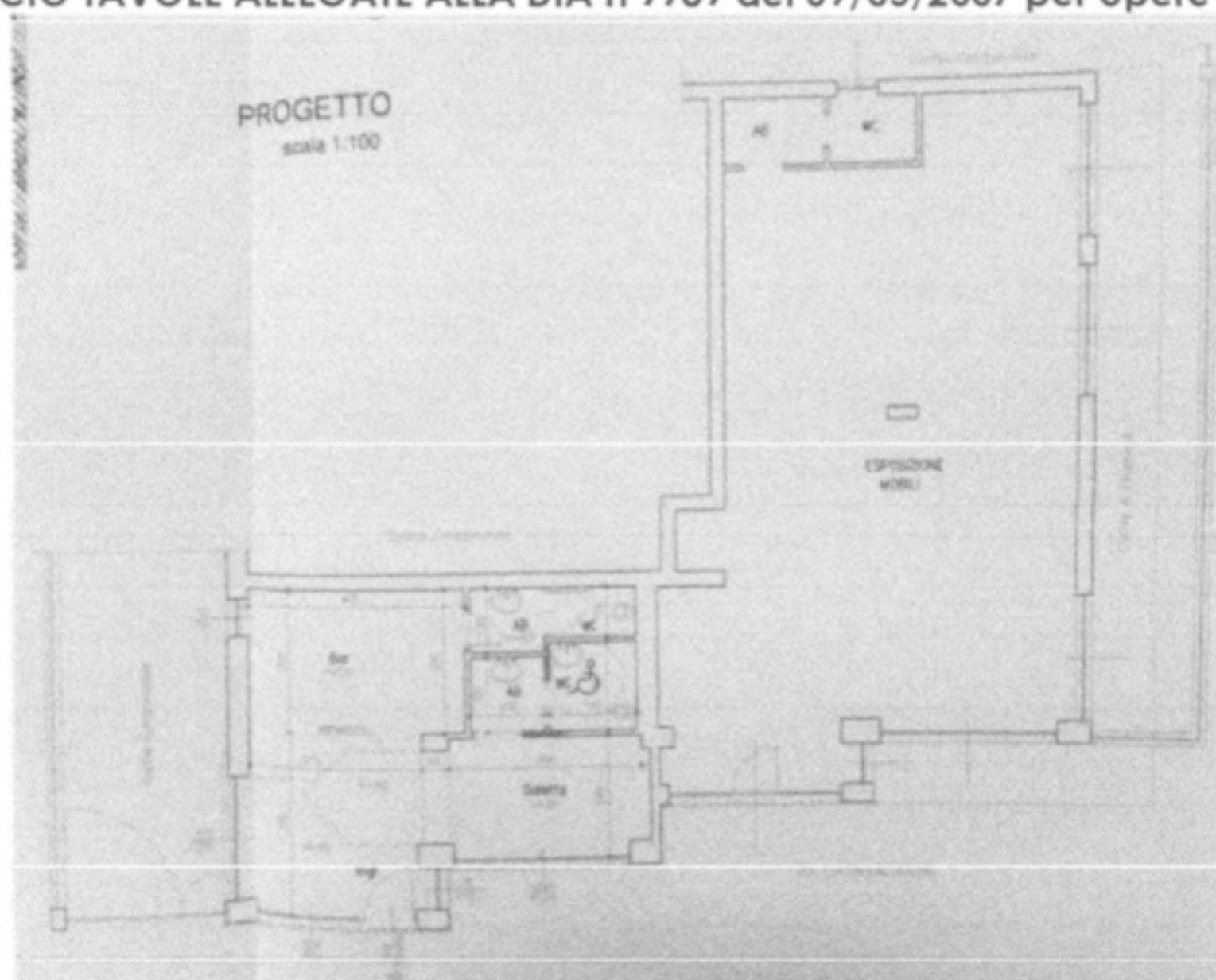
STRALCIO TAVOLE ALLEGATE ALLA DENUNCIA DI OPERE EDILI DEL 06/06/1961



STRALCIO TAVOLE ALLEGATE ALLA DIA n 186 del 07/02/2000 per fusione e frazionamento di 2 unità



STRALCIO TAVOLE ALLEGATE ALLA DIA n 9989 del 09/05/2007 per opere interne



Analisi delle conformità

Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata - conforme

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata - conforme

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata - lievemente difforme

Planimetria catastale non aggiornata alla DIA del 2007 con apertura della porta bagno destinato ai disabili verso la vetrina

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto il profilo catastale tra un minimo di € 500,00 ed un massimo di € 1.500,00. Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 1.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.



8. CONSISTENZA**Criterio di calcolo delle superfici**

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
 - 100% delle superfici calpestabili;
 - 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
 - 100% delle superfici principali (residenziale abitabile)
 - 25% dei balconi e terrazze scoperti;
 - 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
 - 35% dei patii e porticati;
 - 60% delle verande;
 - 15% dei giardini di appartamento;
 - 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il computo della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

- 50%, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
- 25% qualora non comunicanti

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001 – SUB 1

corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m ²)	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m ²)
A	Negozio sub 1 - PT	56,51	1,00	56,51
totale		56,51		56,51



9. STIMA

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o in aumento.

Criterio di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

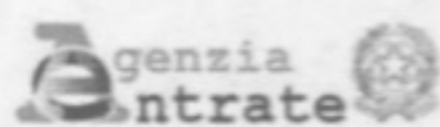
Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito:

1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate
 - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI

Bollettini RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI - I SEMESTRE 2022



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: TREZZANO SUL NAVIGLIO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice zona: D1

Microzona: 0

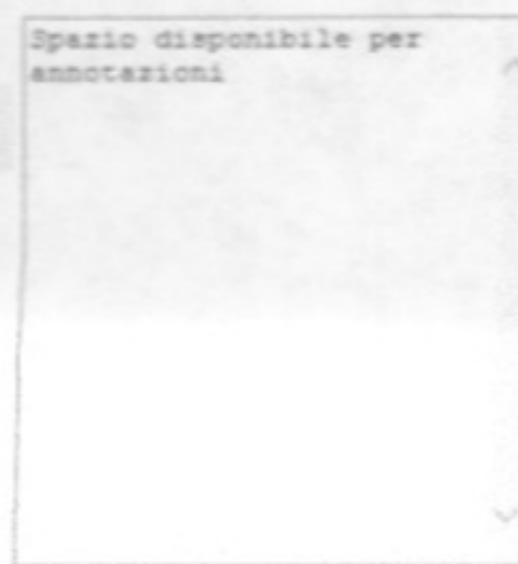
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	400	500	L	2,3	2,9	L
Negozi	Normale	900	1450	L	5,5	9	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato al mq (superficie commerciale lorda)** pari a circa **1.800,00 €/mq**

VALUTAZIONE BENI				
descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
Negozio a 3 luci – PT	56,51	1.800,00	€ 101.718,00	€ 101.718,00
Lotto 1			€ 101.718,00	€ 101.718,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 101.718,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 5.085,90
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	-€ 10.047,01
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	-€ 1.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 85.585,09

NB

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA

Libero: <i>(piena proprietà 1/1)</i>	€ 85.585,09
arrotondato:	€ 86.000,00
**Occupato: <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	€ 68.800,00
arrotondato:	€ 69.000,00

10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il canone pattuito in **€/mese 1.100,00** risulta congruo

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota di proprietà di 1/1

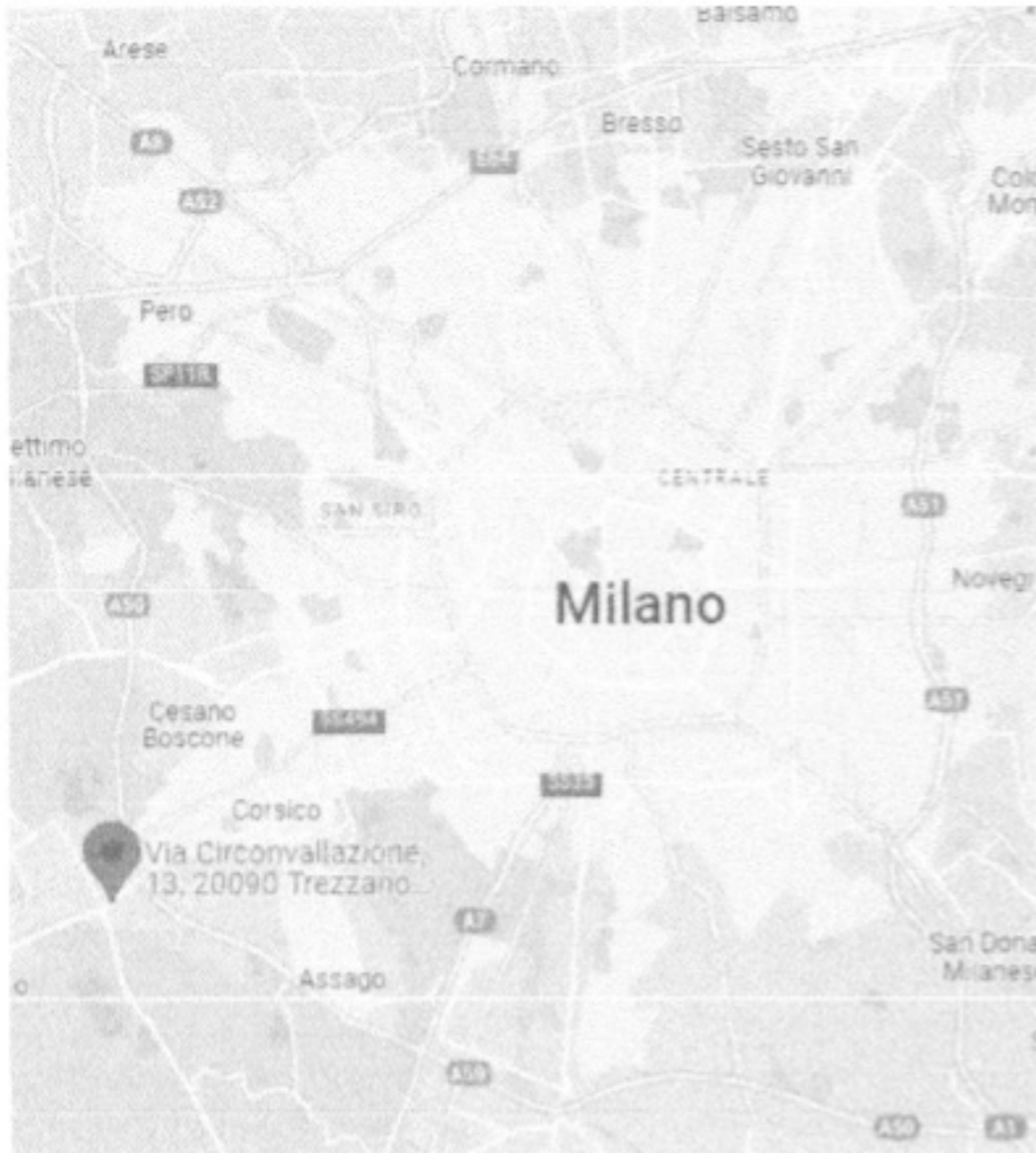


Beni immobili siti in Milano

TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 13

LOTTO N° 002

CORPO A Negozio al PT/PS1 foglio 16 mappale 269 sub 701



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:**CORPO A****Descrizione del bene**

In Comune di Trezzano Sul Naviglio (MI), via Circonvallazione n 13, **unità immobiliare ad uso commerciale [C/1]**, situata al PT, avente accesso da pubblica via, costituita da 1 vano principale a 3 luci con antibagno e bagno, ed annessa cantina al PS1

- Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **109**
- La cantina sviluppa una superficie lorda di circa mq **20**

Identificato al catasto fabbricati del comune di Milano come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Trezzano Sul Naviglio (MI), via Circonvallazione n 13 - piano: T - S1
- **intestatari**
 - [REDACTED]
con sede in [REDACTED] CF: [REDACTED]
Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**
Fg. n. **16**; Mapp. n **269**; Sub. 1
- **dati di classamento**
Categoria C/1; classe 9; consistenza 95 mq; Superficie catastale: 111 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: /mq; rendita € 2.943.80;
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/04/2015 protocollo n. MI0348908 in atti dal 13/04/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 212681.1/2015)
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2011 protocollo n. MI1061754 in atti dal 01/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 494101.1/2011)
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/06/2008 protocollo n. MI0506524 in atti dal 04/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37887.1/2008)
 - FUSIONE del 04/06/2007 protocollo n. MI0515756 in atti dal 04/06/2007 FUSIONE (n. 43697.1/2007)

Coerenze da nord in senso orario:

Negoziò:

a.u.i. e vano ascensore e a.u.i., vano ascensore e a.u.i. e cortile comune, cortile comune su 2 lati

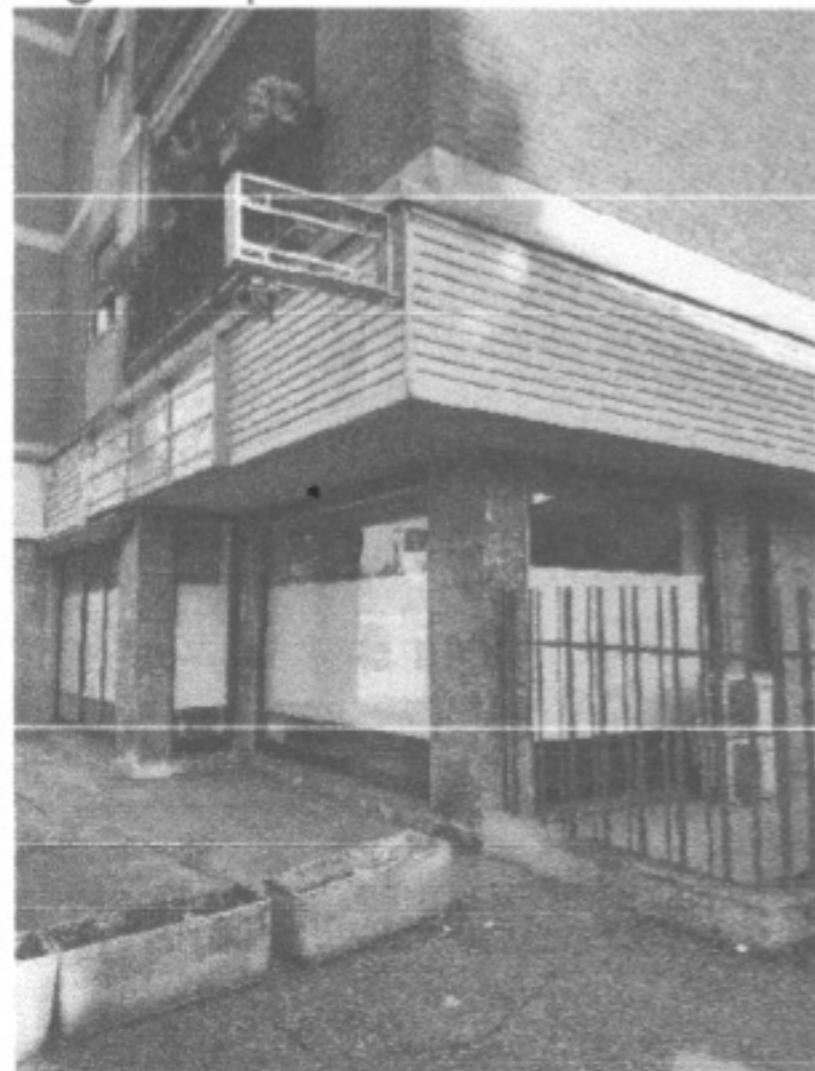
Cantina;

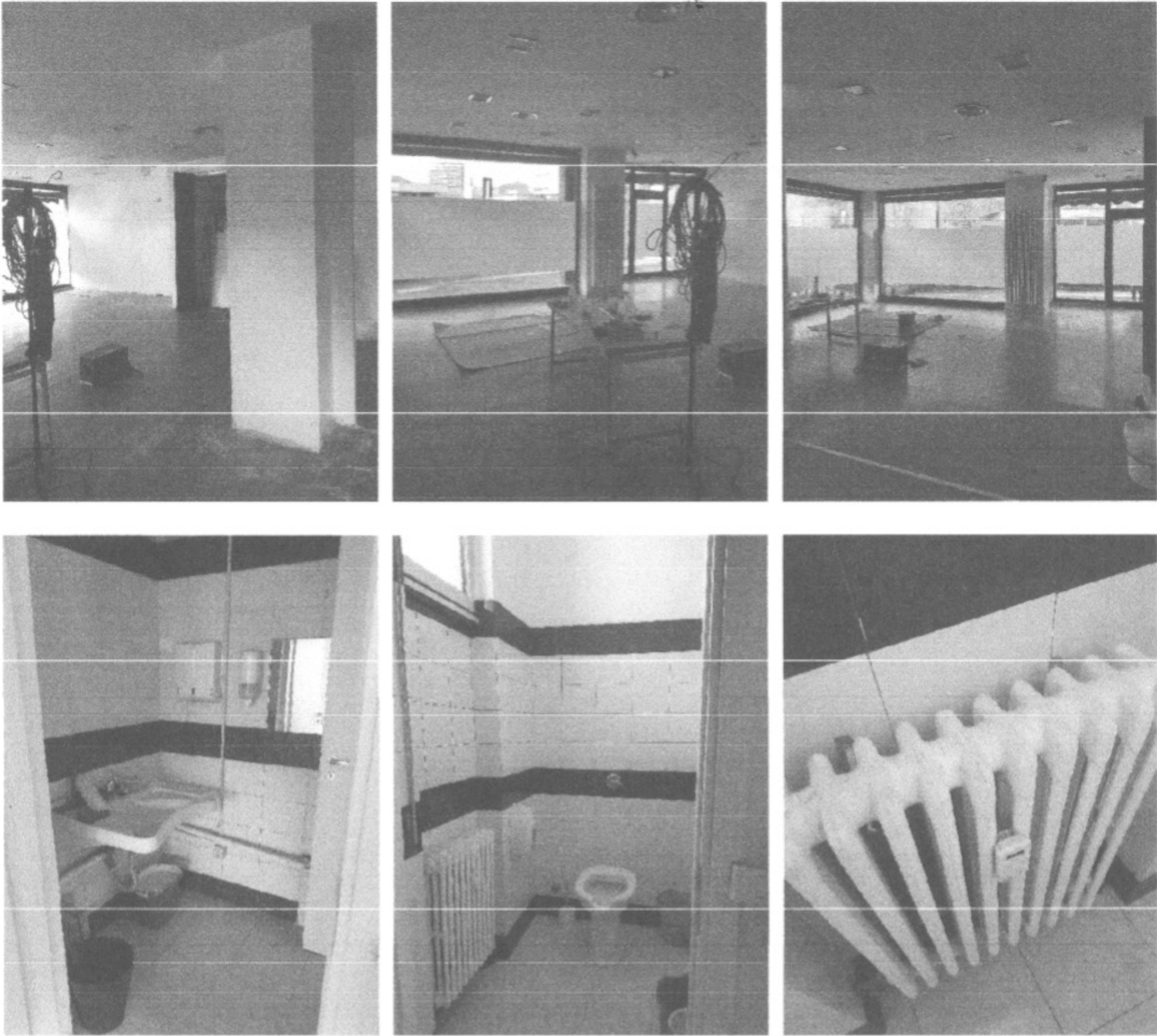
cortile comune, a.u.i., corridoio comune e a.u.i., a.u.i.

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

foglio 16 particella 269 subalterno 2

foglio 16 particella 269 subalterno 3





NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato

Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento immobiliare grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del Esecutati:

Sede [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED]

intestataria per il diritto proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

nessuna



Importo pattuito e dichiarato in atto di provenienza

€ 228.549,86

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Descrizione sommaria di quartiere e zona

Provincia: MILANO

Comune: TREZZANO SUL NAVIGLIO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono) – Struttura Universitaria del Politecnico di Milano

Principali collegamenti pubblici: a circa 200 mt stazione ferroviaria Trezzano SN – linea autobus Z553

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1 km svincolo tangenziale ovest A50 e SS494

Caratteristiche descrittive esterne

Edificio a destinazione residenziale mista a commerciale di 6 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato destinato alle cantine.

Fabbricato risalente agli anni 60 del secolo scorso, accatastato nel 1965 e dichiarato abitabile nel 1963

- **struttura:** c.a.;
- **copertura:** a padiglione e a falda con manto in laterizio
- **facciate:** intonaco e mattoni paramano con basamento in pietra naturale
- **accesso:** cancelli metallici -carraio non elettrificato e pedonale;
- **scala interna:** marmo
- **ascensore:** presente
- **portineria:** non presente.

Caratteristiche descrittive interne – CORPO A

In Comune di Trezzano Sul Naviglio (MI), via Circonvallazione n 13, **unità immobiliare ad uso commerciale [C/1]**, situata al PT, avente accesso da pubblica via, costituita da 1 vano principale a 3 luci con antibagno e bagno, ed annessa cantina al PS1

PLANIMETRIE CATASTALI DEPOSITATE PERSO IL N.C.E.U.

PIANO TERRA - NEGOZIO



PIANO INTERRATO - CANTINA



Corpo A

Negozio sub 701

- **esposizione:** tripla – sud /ovest – nord/est – sud/est
- **altezza dei locali:** fino a m. 2,94 circa;
- **condizioni generali dell'unità:** buone -in fase conclusiva opere di manutenzione ordinaria
- **porta d'accesso:** a battente in alluminio/vetro verso strada
- **porte interne:** legno
- **tavolati interni:** laterizio forato
- **pavimenti:** grès porcellanato
- **infissi esterni:** alluminio/vetro verso
- **Sistemi di oscuramento:** /
- **inferriate:** presenti sul retro
- **zanzariere:** /
- **servizio igienico 1:** wc e lavabo
- **Finitura tavolati interni:** idropittura
- **Finitura plafoni:** idropittura
- **imp. citofonico:** /
- **imp. elettrico:** sotto traccia con cavi esposti
- **imp. idrico:** sotto traccia
- **imp. condizionamento:** presente
- **imp. termico:** centralizzato
- **Corpi radianti:** termosifoni in ghisa
- **Valvole termostatiche:** presenti
- **acqua calda sanitaria:** centralizzata

Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenuto

Certificato di prevenzione incendi CIP

Non rinvenuto

Certificazioni di idoneità statica CIS

Non rinvenuto

Certificato di Agibilità/abitabilità

Allegata

3. STATO OCCUPATIVO:

Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 06/12/2021, si è potuto accertare che l'immobile risulta essere **Libero per la porzione destinata a negozio al PT, occupato per la porzione destinata a cantina al PS1 di fatto utilizzata come centrale termica del condominio sin dall'epoca di costruzione del fabbricato risalente al 1963**

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. allegati 3A-3B-3C**) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 13/03/2009 al 13/04/2021**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**
MATTEOTTI 13 S..A.S. DI DE PICCOLI GIANNI E C. con sede in TREZZANO SUL NAVIGLIO 04388300966
- 3) **Immobile in comune di di TREZZANO SUL NAVIGLIO – VIA CIRCONVALLAZIONE 13**
Foglio16
Mappale 269
Subalterni 1/701

Esistenza di contratti di locazione

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria è stato individuato un contratto di locazione registrato all'Ufficio Territoriale di Lodi il 27/03/2015 al n. 1271 serie 3t. (**allegato 3C**)



Si precisa che non è presente alcun testo, pertanto si allega l'interrogazione del contratto dove comunque si desumono i dati richiesti.

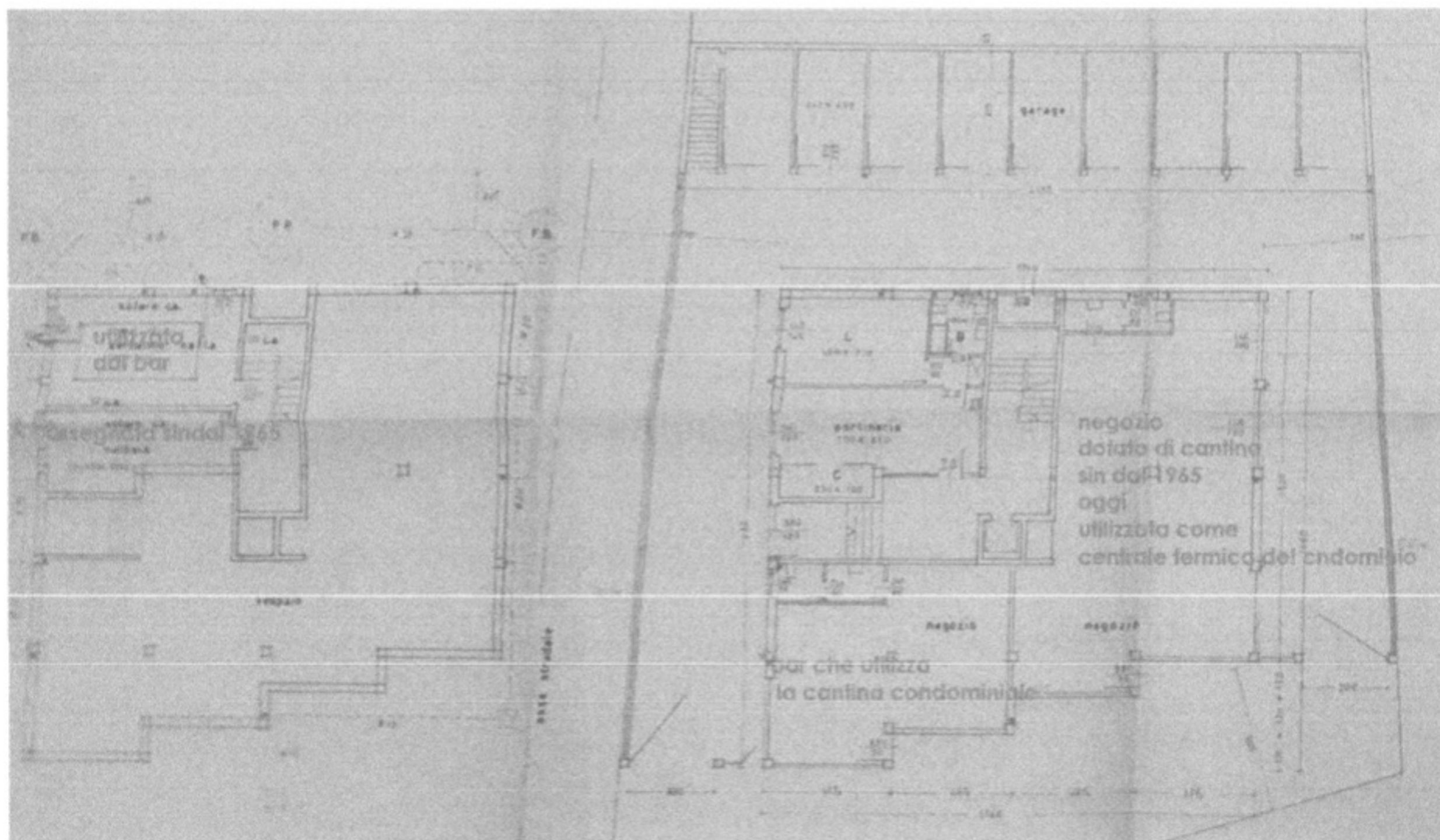
- DURATA DAL 01/03/2015 AL 28/02/2021
- CORRISPETTIVO ANNUO EURO 20.500
- FOGLIO: 16 PARTIC: 269 SUB: 701
- COMUNE DI TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI) - VIA CIRCONVALLAZIONE 13
- CATEGORIA C1
- RENDITA EURO 2.943,80

Ulteriori segnalazioni

Il negozio di cui al sub 701 è dotato di cantina ceduta 'formalmente' in locazione al negozio di cui al sub 1 destinato a bar e locato con contratto di locazione che non risulta registrato presso la banca dati dell' Agenzia dell' Entrate

La cantina di cui trattasi è stato accertato non essere quella rappresentata nella planimetria catastale del negozio sub 701, ma è quella adiacente verso nord che però, nelle pratiche edilizie, è sempre stata destinata a contenere il serbatoio di gasolio del condominio sin dal 1963

La cantina effettivamente rappresentata nella planimetria catastale del negozio sub 701 - mai utilizzata dall'esecutato in quanto appropriatosi della cantina condominiale adiacente data poi in locazione al bar di cui al sub 1 - è sempre stata destinata, e lo è tuttora, a vano tecnico che ospita la caldaia condominiale.



PIANO TERRA – NEGOZIO sub 701



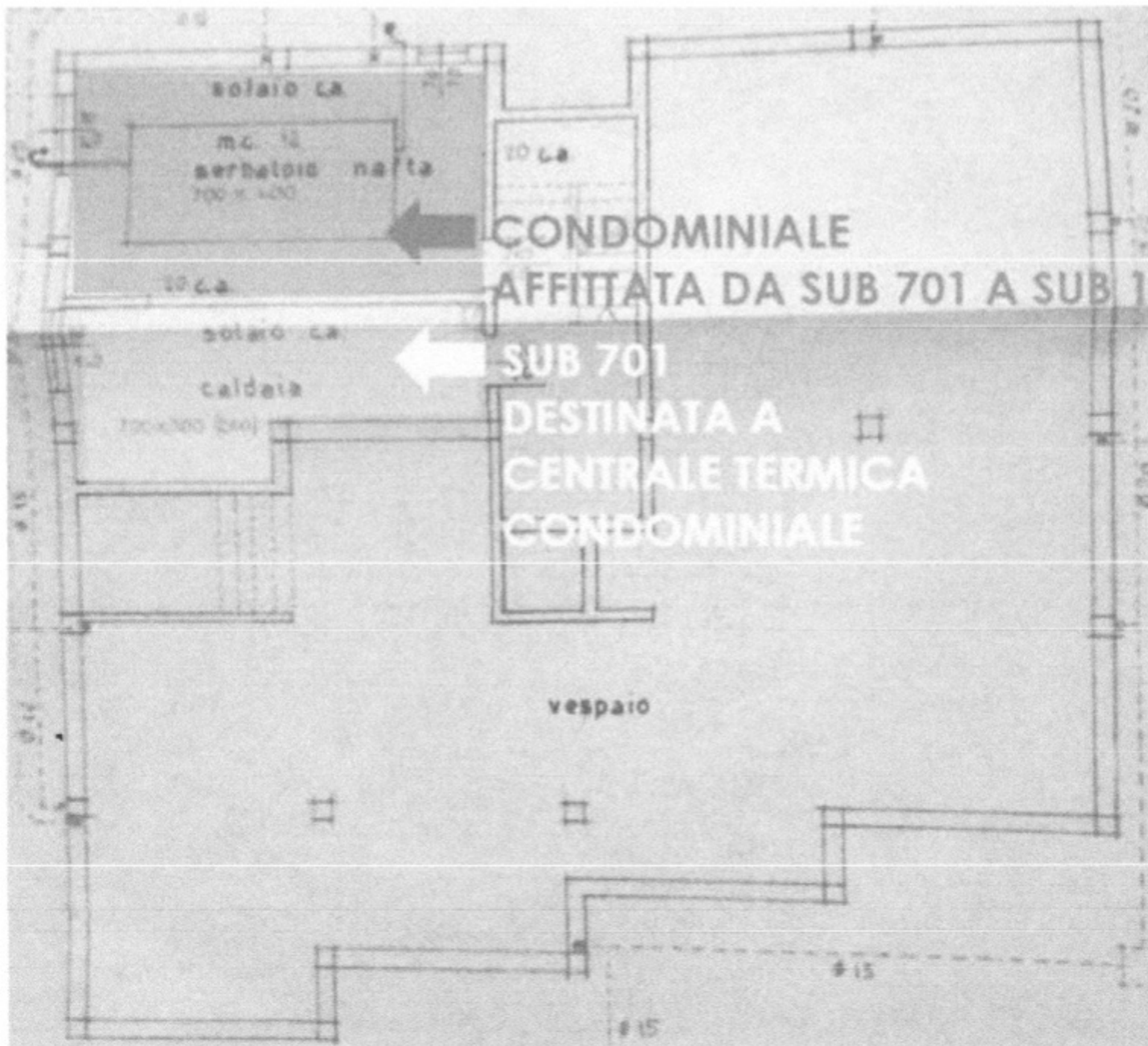
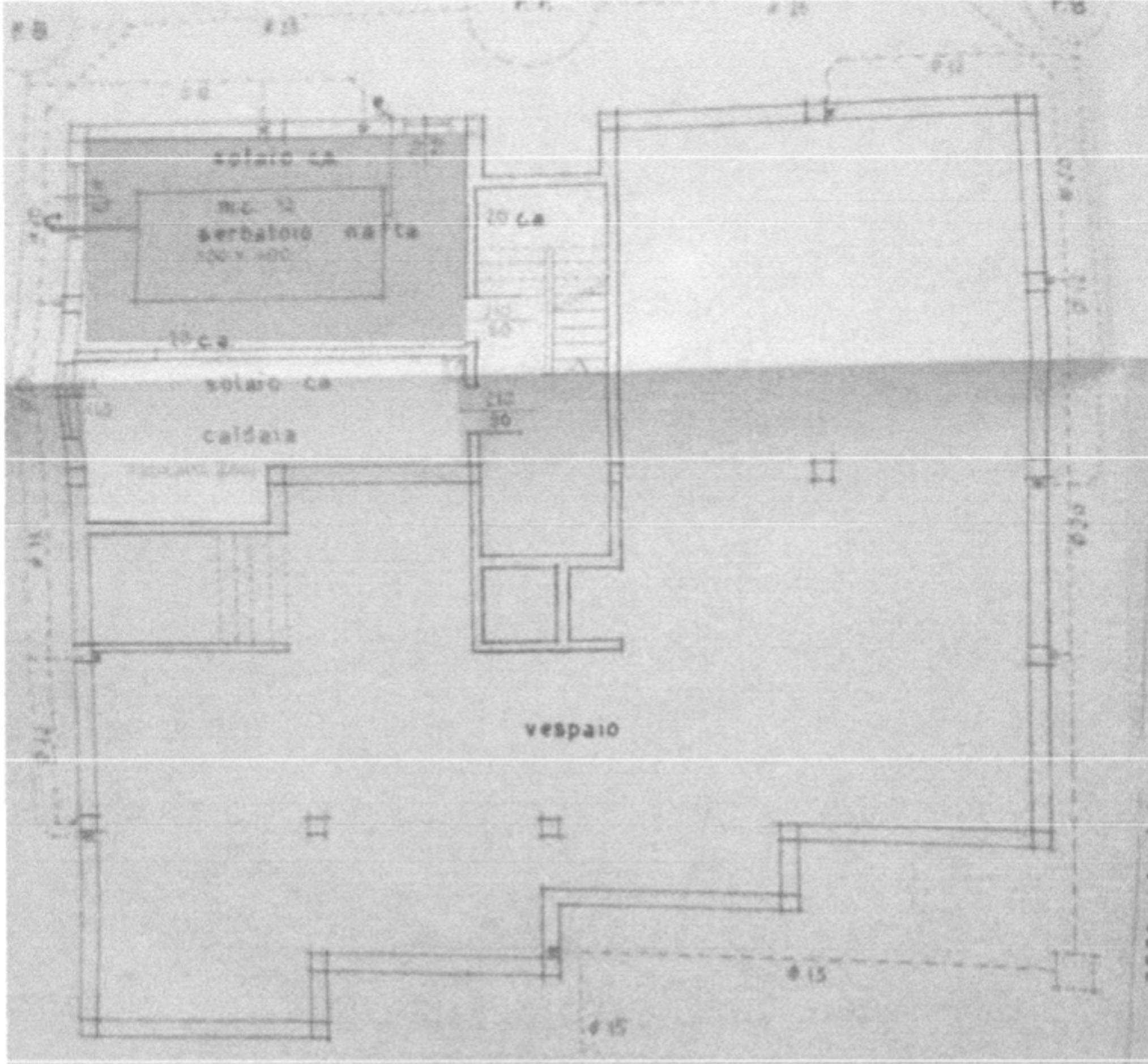
PIANO INTERRATO – CANTINA sub 701



Piano S1

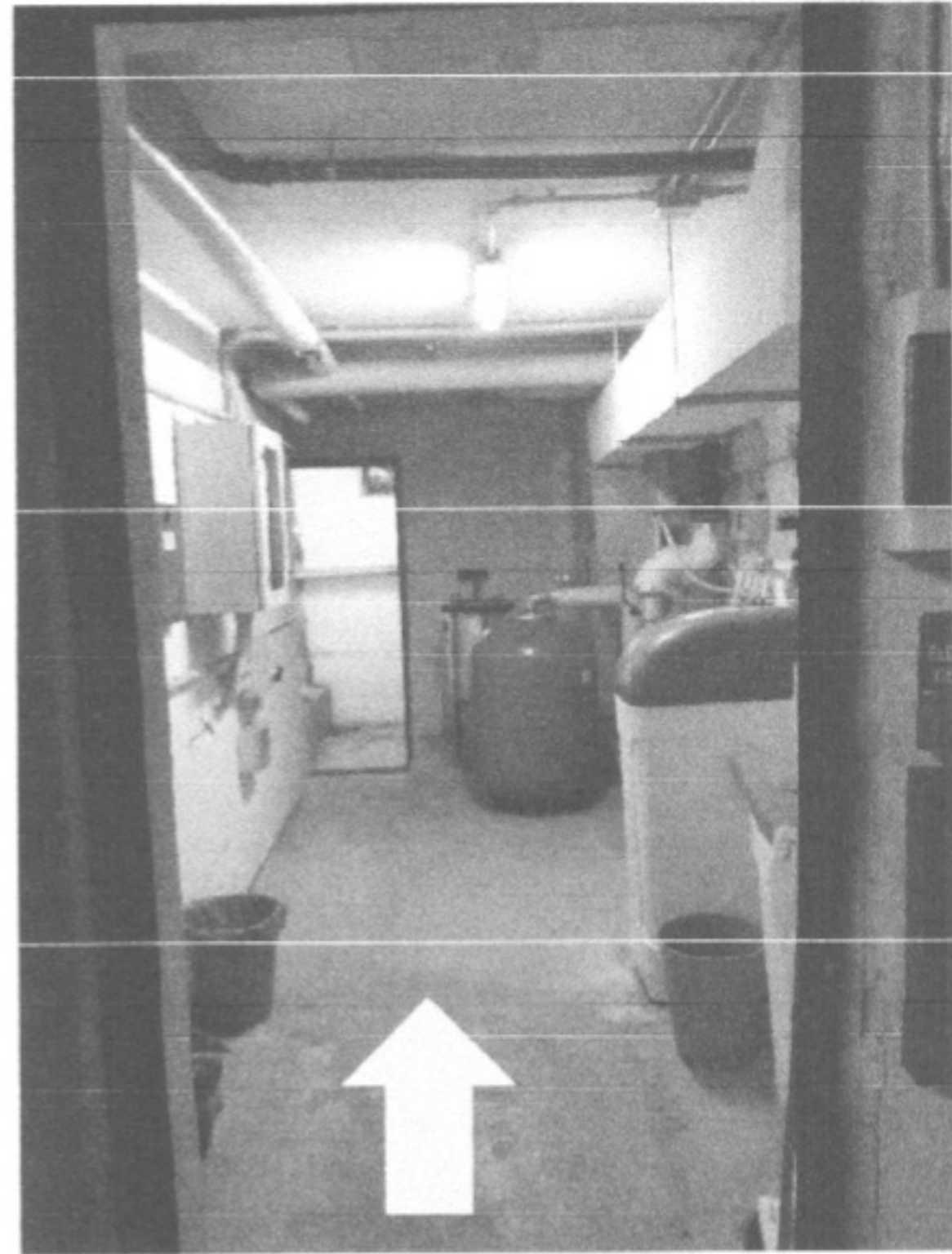
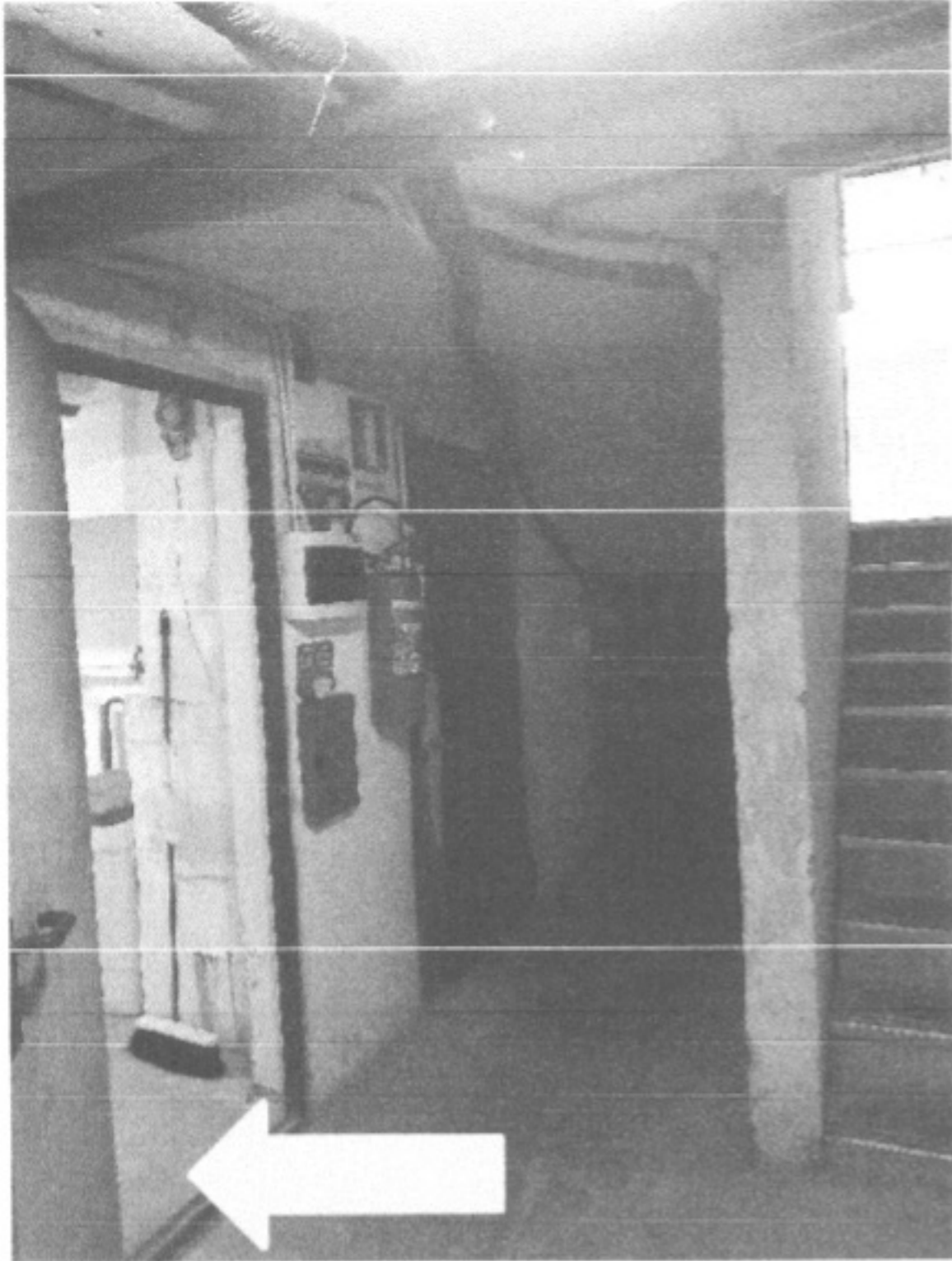


STRALCIO PLANIMETRIAPTATIVA EDILIZIA DEL 1961 – PIANO CANTINATO



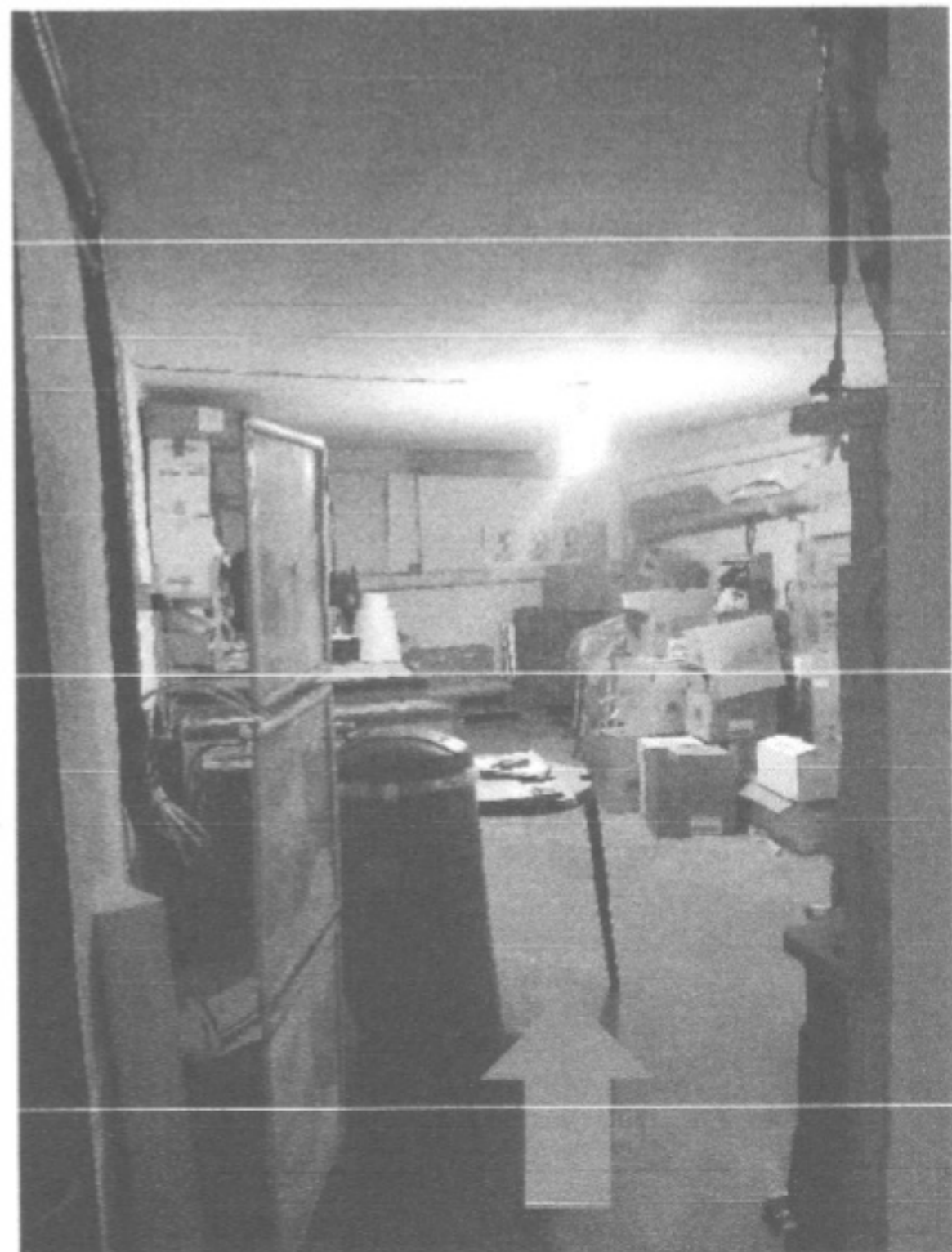
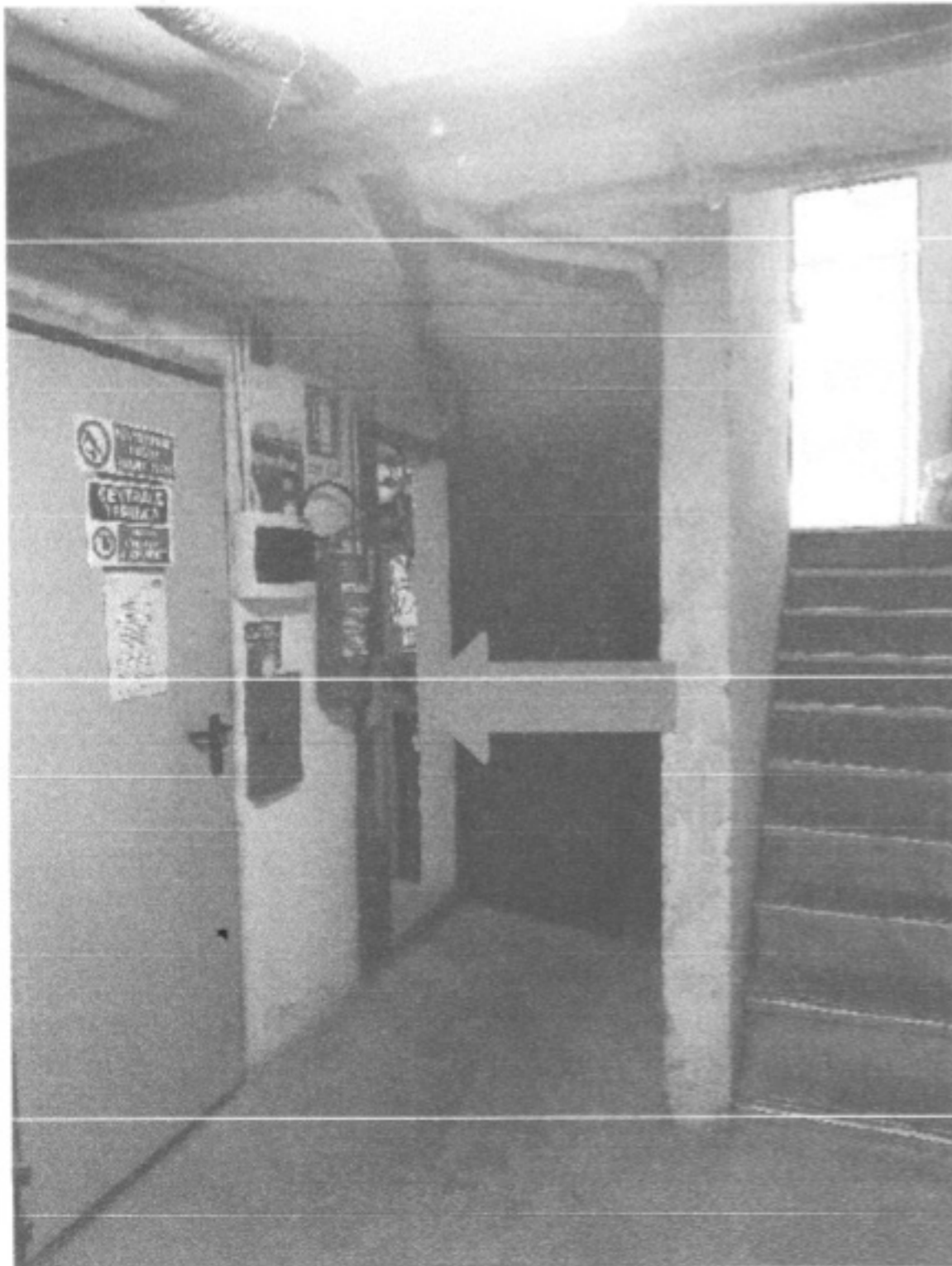
Cantina pertinenziale del sub 701

Occupata da centrale termica condominiale



Cantina data in locazione da sub 701 a sub 1

Condominiale ma occupata da sub 1



4. PROVENIENZA:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 14/04/2021 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Anna Calvelli, notaio in Rende, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 - cfr. allegato A - ipocatastali - note estratte dall'esperto nominato

Attuali proprietari:

Sede [redacted] - Codice fiscale [redacted]

Con atto notarile pubblico - atto di compravendita - a firma della Dott.ssa Gasparro Francesca in data 17/10/2007 rep. n. 15450/10317 (notaio in Corsico) trascritto alla C. RR. II di Milano 2 in data **08/11/2007** ai nn. **167602/88358**

a favore di

Sede [redacted] - Codice fiscale [redacted]

Relativamente alle unità immobiliari in Trezzano Sul Naviglio (Mi) - Via Circonvallazione 13 (foglio **16**, mappale **269**, sub **1 - 701**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

[redacted] - Codice fiscale [redacted]

Relativamente alle unità immobiliari in Trezzano Sul Naviglio (Mi) - Via Circonvallazione 13 (foglio **16**, mappale **269**, sub **1 - 701**)

Per il diritto di **USUFRUTTO** per la quota di 1/2

[redacted] - Codice fiscale [redacted]

Relativamente alle unità immobiliari in Trezzano Sul Naviglio (Mi) - Via Circonvallazione 13 (foglio **16**, mappale **269**, sub **1 - 701**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

Per il diritto di **NUDA PROPRIETA'** per la quota di 1/2

Precedenti proprietari (nel ventennio):

[redacted] - Codice fiscale [redacted]

[redacted] - Codice fiscale [redacted]

Per successione ereditaria apertasi il 09/02/1975 - certificato di successione

Data di morte 09/02/1975 [redacted] - Successione testamentaria trascritto alla C. RR. II di Milano 2 in data **31/12/1977** ai nn. **56263/46794**

A favore di

[redacted] - Codice fiscale [redacted]

Relativamente alle unità immobiliari in Trezzano Sul Naviglio (Mi) - Via Circonvallazione 13 (foglio **16**, mappale **269**, sub **1 - 701**)

Per il diritto di **USUFRUTTO** per la quota di 1/2

[redacted] - Codice fiscale [redacted]

Relativamente alle unità immobiliari in Trezzano Sul Naviglio (Mi) - Via Circonvallazione 13 (foglio **16**, mappale **269**, sub **1 - 701**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

Per il diritto di **NUDA PROPRIETA'** per la quota di 1/2

contro

[redacted] - Codice fiscale [redacted]

Per il diritto di **USUFRUTTO** per la quota di 1/1

Per il diritto di **NUDA PROPRIETA'** per la quota di 1/1

ATTI ANTECEDENTI AL VENTENNIO

Accettazione di eredità avvenuta con scrittura privata con sottoscrizione autentica a firma del notaio Vincenzo Ialenti in data 05/05/2006 rep. 6031/3295 trascritta alla C. RR. II di Milano 2 in data **11/05/2005** ai nn. **72003/36930**



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 14/04/2021 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Anna Calvelli, notaio in Rende, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 - cfr. allegato A - ipocatastali - note estratte dall'esperto nominato

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

nessuna

Misure penali

nessuna

Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:

nessuna

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

nessuno

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**Ipotecche volontarie:**Iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **08/11/2007** nn. **167603/44171**

derivante da atto notarile pubblico - IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - a firma della Dott.ssa Gasparro Francesca in data 17/10/2007 rep. n. 15451/10318 (notaio in Corsico)

a favore di

[redacted] - Sede [redacted] - Codice fiscale [redacted]

Relativamente alle unità immobiliari in Trezzano Sul Naviglio (Mi) - Via Circonvallazione 13 (foglio **16**, mappale **269**, sub **1 - 701**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

[redacted] - Sede [redacted] - Codice fiscale [redacted]

Relativamente alle unità immobiliari in Trezzano Sul Naviglio (Mi) - Via Circonvallazione 13 (foglio **16**, mappale **269**, sub **1 - 701**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Capitale **€ 275.000,00**Tasso interesse annuo **4.1%**

Tasso interesse semestrale /

Interessi /

Spese /

Totale **€ 412.500,00**Durata **20 anni****Ipotecche giudiziali:**

nessuna

Ipotecche legali:Iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **05/12/2019** nn. **151220/29394**

derivante da atto emesso da [redacted] - IPOTECA [redacted] - in data 03/12/2019 rep. n. 15391/6819

a favore di

[redacted] - Sede [redacted] - Codice fiscale [redacted]

Relativamente alle unità immobiliari in Trezzano Sul Naviglio (Mi) - Via Circonvallazione 13 (foglio **16**, mappale **269**, sub **1 - 701**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

[redacted]



Sede [redacted] - Codice fiscale [redacted]
Relativamente alle unità immobiliari in Trezzano Sul Naviglio (Mi) - Via Circonvallazione 13
(foglio 16, mappale 269, sub 1 - 701)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Capitale € 38.380,61
Tasso interesse annuo /
Tasso interesse semestrale /
Interessi /
Spese /
Totale € 76.761,22
Durata /

Pignoramenti:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 13/04/2021 nn. 50236/33904
derivante da atto giudiziario - esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - UNEP
TRIBUNALE DI MONZA del 17/02/2021 rep. n. 940

a favore di

[redacted] - Sede [redacted] - Codice fiscale [redacted]
Relativamente alle unità immobiliari in Trezzano Sul Naviglio (Mi) - Via Circonvallazione 13
(foglio 16, mappale 269, sub 1 - 701)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

[redacted]
Sede [redacted] - Codice fiscale [redacted]
Relativamente alle unità immobiliari in Trezzano Sul Naviglio (Mi) - Via Circonvallazione 13
(foglio 16, mappale 269, sub 1 - 701)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Note alla sezione 'D'

SI TRASCRIVE PIGNORAMENTO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 248.442,94

Altre trascrizioni:

nessuna

Eventuali note / osservazioni

nessuna

6. CONDOMINIO:

L'immobile risulta essere amministrato dallo STUDIO MONTANI Srl - Piazza San Lorenzo, 12 - 20090
Trezzano s/n MI - Tel. 02/9019308 - Fax. 02/9016104 - info@studiomontani.net
che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato - CORPO A: 80,088

Spese di gestione condominiale

importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione
€ 4.029,45

eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto
nessuna

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione
di stima
€ 10.989,72

debito totale maturato dall'esecutato
€ 5.706,20



eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio relative ad altri condomini morosi

nessuno dato fornito

indicazione degli impianti centralizzati (riscaldamento, acqua, antenna, ecc.)

riscaldamento, acqua, antenna

indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relativa alla falda acquifera, ecc

nessuna problematica segnalata

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna informazione da segnalare

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Gli immobili oggetto di esecuzione non risultano attualmente accessibili a soggetti portatori di disabilità per la presenza di gradino di accesso verso strada

Regolamento di condominio

Non fornito

7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:

PGT: azzonamento - prescrizioni – vincoli

Il Comune di Trezzano Sul Naviglio è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato dal Commissario Straordinario (assunti i poteri del Consiglio Comunale) con delibera n. 2 del 26/02/2014, divenuto efficace con la pubblicazione dell'avviso sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 14 del 02/04/2014.

La Variante generale n. 1 al PGT è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 10/10/2017, divenuta efficace con la pubblicazione dell'avviso sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 1 del 03/01/2018.

Il PGT, come previsto dalla Legge Regionale 12/2005, è composto da Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole

NOTA

Per un'analisi più approfondita degli elementi appena sopra riportati e di tutto quanto prescritto e previsto dallo strumento urbanistico vigente nel comune di Trezzano Sul Naviglio si rimanda ad un'attenta ed integrale lettura di tutti i documenti scaricabili dal sito del comune stesso al link di seguito richiamato

<https://www.comune.trezzano-sul-naviglio.mi.it/Servizi/PGT-Piano-del-Governo-del-Territorio>



Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio de comune di Milano

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima **preesisteva alla data del 1° settembre 1967** ma non a quella del 31/10/1942 (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)

A seguito di istanze di accesso agli atti dalla scrivente depositate presso l'Ufficio tecnico del comune di Trezzano Sul Naviglio l'ente preposto metteva a disposizione dell'ispezione peritale i fascicoli di seguito elencati;

- Partica edilizia n 149/73
- Denuncia di opere edili del 06/06/1961
- Nulla osta all'esecuzione dei lavori del 15/06/1961 n 73
- Denuncia di opere edili del 13/03/1962
- Autorizzazione alla costruzione del 24/04/1962
- Nulla osta all'esecuzione dei lavori del 24/04/1962 n 149
- Domanda di abitabilità del 07/11/1963
- Autorizzazione abitabilità del 23/12/1963 n 149
- Denuncia di opere edili per opere interne del 09/12/1974 (attuale sub 701)

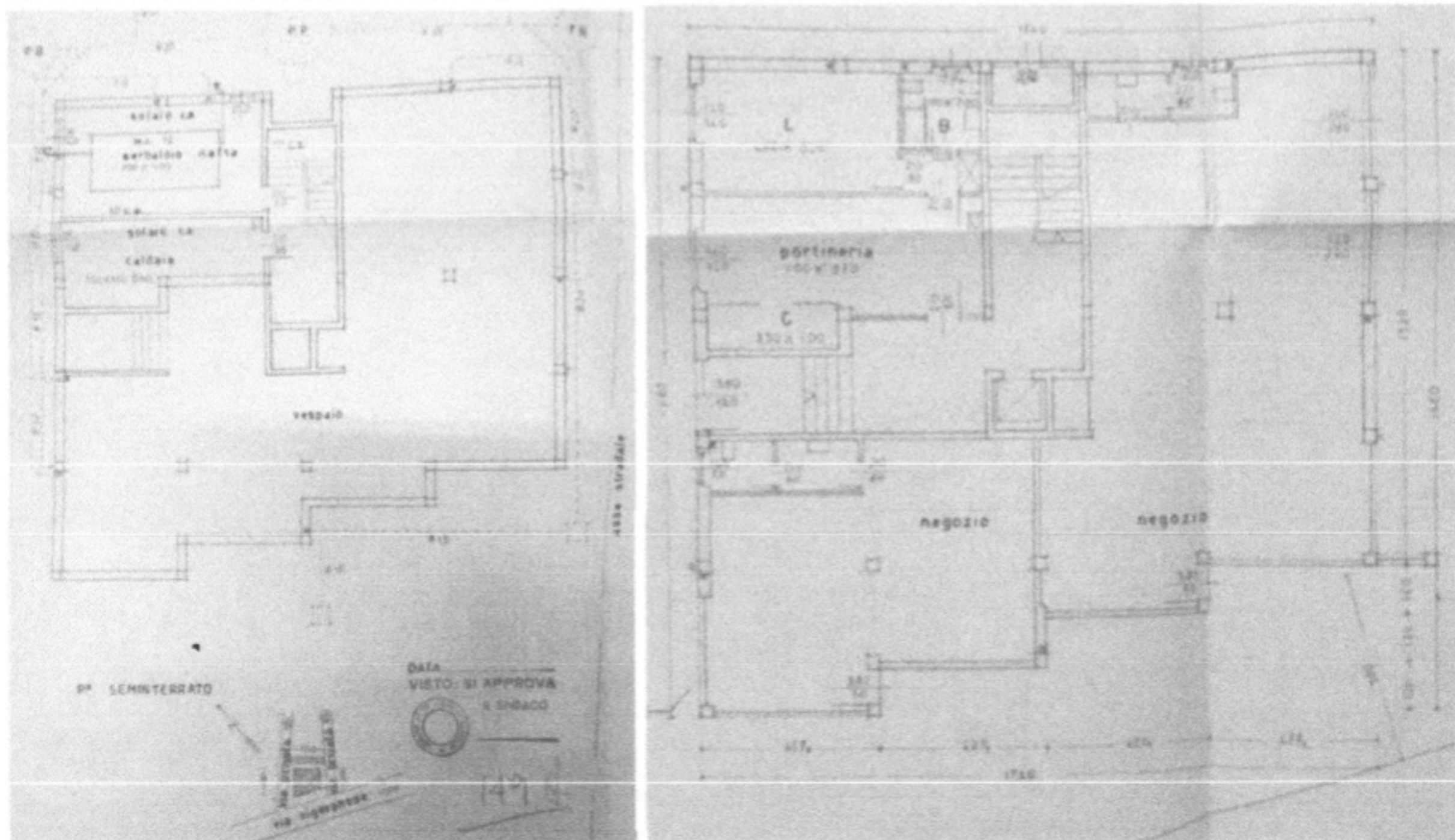
- Comunicazione ai sensi dell'art 2 comma 60 L 662 23/12/1996 – n 453 del 19/03/1997
- Dichiarazione di ultimazione lavori n 654 del 22/04/1997
- Certificato di collaudo finale n 655 del 22/04/1997

- DIA n 186 del 07/02/2000 per fusione e frazionamento di 2 unità
- Dichiarazione di fine lavori n 10857 del 13/04/2000
- Collaudo finale del 12/04/2000

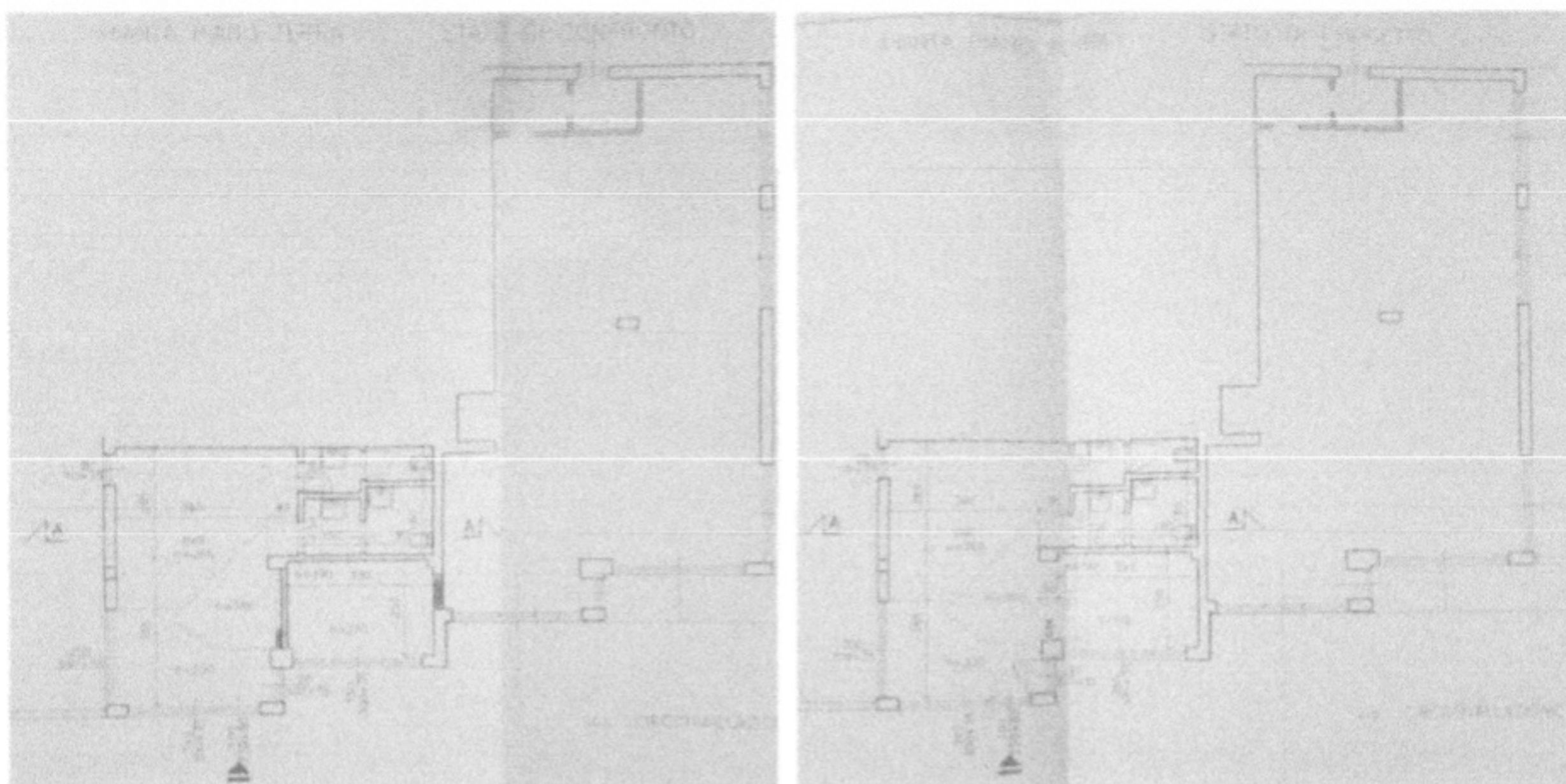
- DIA n 9989 del 09/05/2007 per opere interne
- Dichiarazione di fine lavori e collaudo finale n 22627 del 24/10/2007

Si evidenzia inoltre che gli immobili oggetto di interesse risultano accatastati presso il N.C.E.U. a far data dal 01/07/1965

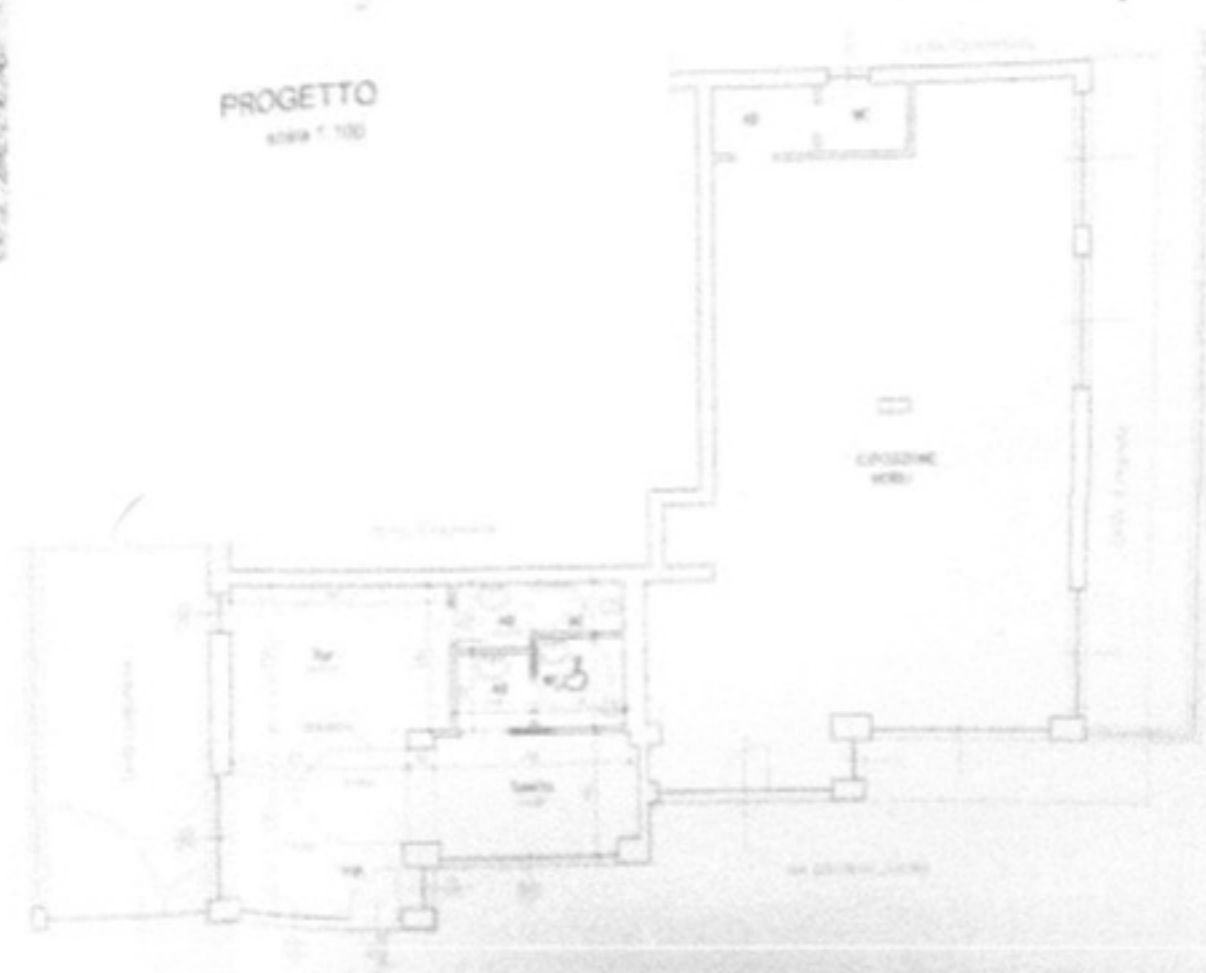
STRALCIO TAVOLE ALLEGATE ALLA DENUNCIA DI OPERE EDILI DEL 06/06/1961



STRALCIO TAVOLE ALLEGATE ALLA DIA n 186 del 07/02/2000 per fusione e frazionamento di 2 unità



STRALCIO TAVOLE ALLEGATE ALLA DIA n 9989 del 09/05/2007 per opere interne



Analisi delle conformità

Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato:
verificata - conforme

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:
verificata - lievemente difforme

creazione di un tavolato divisorio nel vano cantina occupato da centrale termica condominiale

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:
verificata - lievemente difforme

creazione di un tavolato divisorio nel vano cantina occupato da centrale termica condominiale

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto il profilo edilizio - catastale tra un minimo di € 1.000,00 ed un massimo di € 3.000,00. Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 2.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.



8. CONSISTENZA**Criterio di calcolo delle superfici**

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
 - 100% delle superfici calpestabili;
 - 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
 - 100% delle superfici principali (residenziale abitabile)
 - 25% dei balconi e terrazze scoperti;
 - 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
 - 35% dei patii e porticati;
 - 60% delle verande;
 - 15% dei giardini di appartamento;
 - 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il computo della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

- 50%, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
- 25% qualora non comunicanti

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 002 – SUB 701

corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m ²)	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m ²)
A	Negozi sub 1 - PT	109,17	1,00	109,17
A	Cantina sub 2 – PS1	19,83	0,25	5,25
totale		129		114,42



9. STIMA

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o in aumento.

Criterio di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito:

6. Segmentazione del mercato
7. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
8. Misurazione delle superfici
9. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
10. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate
 - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI

Bollettini RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI - I SEMESTRE 2022



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: TREZZANO SUL NAVIGLIO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	400	500	L	2,3	2,9	L
Negozi	Normale	900	1450	L	5,5	9	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni






Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato al mq (superficie commerciale lorda)** pari a circa **1.500,00 €/mq**

VALUTAZIONE BENI				
descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
Negoziò a 3 luci + cantina – PT - PS1	114,42	1.500,00	€ 171.630,00	€ 171.630,00
Lotto 1			€ 171.630,00	€ 171.630,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 171.630,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 8.581,50
Spese condominiali insolite riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	-€ 10.989,72
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	-€ 2.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 150.058,78

NB

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolite relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA	
Libero: <i>(piena proprietà 1/1)</i>	€ 150.058,78
arrotondato:	€ 150.000,00
**Occupato: <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	€ 120.000,00
arrotondato:	€ 120.000,00

10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione congruo da pattuire **€/mese 1.800,00**

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota di proprietà di 1/1



CRITICITA' DA SEGNALARE

Si richiamano di seguito le criticità rilevate

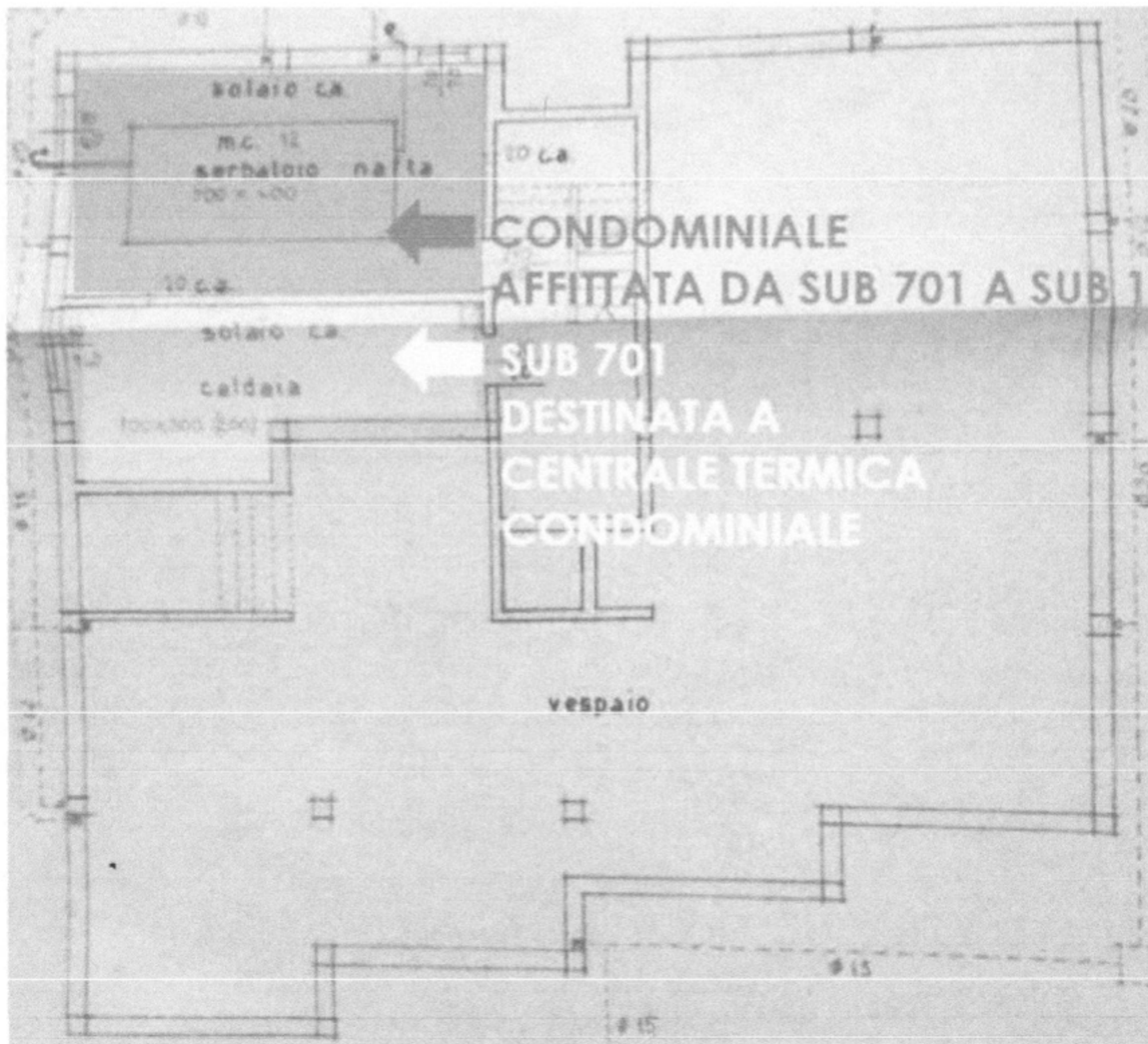
LOTTO 1 - SUB 1

- **Conformità catastale - verificata - lievemente difforme**
Planimetria catastale non aggiornata alla DIA del 2007 con apertura della porta bagno destinato ai disabili verso la vetrina

LOTTO 2 - SUB 701

- **Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato: verificata - lievemente difforme**
creazione di un tavolato divisorio nel vano cantina occupato da centrale termica condominiale
- **Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato: verificata - lievemente difforme**
creazione di un tavolato divisorio nel vano cantina occupato da centrale termica condominiale
- **Relativamente alla cantina di pertinenza**
La cantina effettivamente rappresentata nella planimetria catastale del negozio sub 701
- mai utilizzata dall'esecutato in quanto appropriatosi della cantina condominiale adiacente data poi in locazione al bar di cui al sub 1 - **è sempre stata destinata, e lo è tuttora, a vano tecnico che ospita la caldaia condominiale.**

PLANIMETRIA PIANO CANTINATO





Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore dichiara di aver redatto la presente valutazione in conformità alla norma UNI 11612:2015;
- Il valutatore dichiara di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.
- Il valutatore dichiara di aver svolto personalmente l'incarico e per questo lo sottoscrive.

Rapporto di valutazione immobiliare in conformità alla norma UNI 11612:2015

Committente: Tribunale di Milano

Scopo della valutazione: Esecuzione Immobiliare

Data sopralluogo: 06/12/2021

Data valutazione: 16/10/2022

Data relazione: 17/10/2022

Ubicazione immobile: Trezzano sul Naviglio (MI) – via Circonvallazione 13

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con Osservanza
Milano, 17/10/2022

L'Esperto Nominato
Arch. Elisabetta Nicoletti

architetto
12781

ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:

- allegato_1_ATTO GASPARRO
- allegato_2A_comunicazione amministratore_mia informativa del 09-02-2022
- allegato_2B_comunicazione amministratore 14-02-2022
- allegato_2C_comunicazione amministratore_sollecito 20-09-2022
- allegato_2D_comunicazione amministratore 17-10-2022
- allegato_2E_verbale assemblea 10-05-2012
- allegato_3A_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE
- allegato_3B_esito locazioni
- allegato_3C_esito locazioni_2_1271-3T.2015 LODI
- allegato_3D_contratto affitto
- allegato_4_verifica urbanistico-edilizia
- allegato_A_note ipocatasati estratte
- allegato_B_LOTTO 1_DOCUMENTI CATASTALI
- allegato_B_LOTTO 2_DOCUMENTI CATASTALI
- allegato_C_LOTTO 1_rilievo fotografico
- allegato_C_LOTTO 2_rilievo fotografico

