

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Integrazione
ESECUZIONE FORZATA

Giudizio di divisione R.G. **23073/2019**

Collegata a

N. Gen. Rep. **124/2013**

N. Gen. Rep. **3322/2014**

LOTTO UNICO

Giudice: Dott.ssa Gabriella Mennuni

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10379
Iscritto all'Albo del Tribunale civile di Milano al n. 10410 e penale al n. 1163
P.IVA N. 03460420965*

*con studio in Zibido San Giacomo – Piazza Roma n. 12
Telefono 02 90003803 e-mail: anita@temellinistudio.it*

**Bene immobile sito in
TREZZANO (MI) – VIA PIETRO VERRI N°38**
Lotto Unico

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

A. Per la piena ed esclusiva proprietà della quota di ½ indiviso ciascuno ed unitariamente dell'intero, dei seguenti beni:

In Comune di Trezzano S/N (MI), via Verri n° 38 e, precisamente, **villetta** sviluppantesi su due livelli (piano terra e piano primo) con annessi vano ad uso autorimessa e piccola area di giardino antistante e retrostante la villetta.

A. *Identificato in Catasto come segue:*

Descrizione: Fg. n. 3; Mapp. n. 46; Sub. 702; Cat A/7; classe 1, consistenza vani 6,5; posto al piano T-1; rendita € 788,89.

(Precedentemente l'immobile era identificato al Fg. n.3; Mapp. n.46; Sub. 701)

Coerenze dell'appartamento: Proprietà di terzi su tre lati, Via Verri.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda ragguagliata di **mq 139,00** circa.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni del bene
Piano Terra					
Appartamento	55,17	1	55,17	Nord/Est e Sud/Ovest	Discrete
Giardino	143,27	0,10	14,32	Nord/Est e Sud/Ovest	Non Buone
Tettoia	22,62	0,25	5,66	Sud/Ovest	Discrete
Legnaia	7,25	0,25	1,81		
Piano Primo					
Appartamento	60,81	1	60,81	Nord/Est e Sud/Ovest	Discrete
Balcone camera	4,20	0,25	1,05	Nord/Est	Non visionato
Balcone disimp.	1,20	0,25	0,30	Sud/Ovest	Non visionato
Totale			139,12		
Totale arrotondato			139,00		
Sup. Ragguagliata			Arr 139,00		
Totale					

A.1 *Identificato in Catasto come segue:*

Fg. n. 3; Mapp. n. 46; Sub. 2 Cat C/6; classe 4, consistenza 14 mq; posto al piano T; rendita € 43,38.

Coerenze dell'autorimessa: Sub. 702 su due lati, proprietà di terzi, cortile al sub. 702.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda ragguagliata di **mq 17,00** circa.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di nomina per giudizio di divisione R.G. N. 23073/2019, si rappresenta di seguito quanto svolto dall'esperto:

PRATICA COMUNALE:

Permesso di costruire in sanatoria prot. N°2021/0011639 del 20/04/2021 per modifiche interne e ampliamento dell'immobile al Fg.3; Mapp. 47; sub. 1 e frazionamento di camera da letto dall'immobile Fg.3; Mapp. 46; Sub.701 e fusione all'immobile adiacente identificato al Fg.3; Mapp. 47; sub. 1.

N.B. a seguito del PDC in sanatoria prot. N°2021/0011639 del 20/04/2021 gli attuali e i futuri proprietari dell'immobile sono obbligati al mantenimento della superficie drenante così come calcolata nella Tav.6 allegata al Permesso di Costruire, non sarà perciò possibile l'incremento della superficie pavimentata nell'area esterna.

(Cfr. Relazione tecnica illustrativa delle opere e Tav. 5 e 6 Permesso di Costruire in All. F).

PRATICA CATASTALE:

- DOCFA protocollo N°: MI0175638/2021 con la seguente causale: "frazionamento per trasferimento di diritti" per frazionamento della camera da letto, di fatto annessa all'immobile adiacente identificato al Fg.3; Mapp.47; sub.1.
Con detto DOCFA è di fatto stato soppresso l'immobile originario identificato al NCEU al fg.3; Mapp. 46; sub.701 e sono stati costituiti due nuovi subalterni:
 - **Fg. n. 3; Mapp. n. 46; Sub. 702;** Cat A/7; classe 1, consistenza vani 6,5; posto al piano T-1; rendita € 788,89.
 - **Fg. n. 3; Mapp. n. 46; Sub. 703;** Cat A/7; classe 1, consistenza vani 1; posto al piano 1; rendita € 121,37. (Camera da letto di fatto annessa all'immobile al Fg.3; Mapp.47; sub.1).
- DOCFA protocollo N°: MI0180090/2021 con la seguente causale: "diversa distribuzione degli spazi interni" riguardante l'immobile identificato al Fg.3; Mapp.47; sub.1.
- DOCFA protocollo N°: MI0183371/2021 con la seguente causale: "dichiarazione di porzione di U.I." riguardante l'immobile al Fg.3; Mapp.47; sub.1.
- DOCFA protocollo N°: MI0185035/2021 con la seguente causale: "dichiarazione di porzione di U.I." riguardante l'immobile al Fg.3; Mapp.46; sub.703.

(Cfr. All. F)

N.B la causale "dichiarazione di porzione di U.I." viene utilizzata in quei casi in cui non è possibile procedere alla fusione di porzioni immobiliari in quanto i diritti reali di possesso non sono omogenei. **Si potrà quindi procedere alla fusione delle U.I. (Fg. n. 3; Mapp. n. 46; Sub. 703 e Fg.3; Mapp.47; sub.1) solo nel momento in cui i beni apparterranno alla stessa ditta e vi sarà quindi coincidenza di soggetti, titoli e quote.**

Rispetto alla regolarità edilizio urbanistica indicata nella relazione depositata in data 08.04.2016 per la procedura di Esecuzione Forzata N. 124/2013 occorre specificare che una parte della regolarità del bene è stata ottenuta attraverso il PDC in sanatoria prot. N°2021/0011639 del 20/04/2021.

Rimane la regolarizzazione della parte relativa al piano terra per la quale si richiama l'ipotesi di esborso per la regolarizzazione, che andrà comunque verificata dal futuro acquirente, indicata a pag. 6 della relazione e pari ad € 2.450,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il criterio di stima si basa sul metodo sintetico – comparativo, mediante l'analisi delle seguenti fonti di riferimento e di informazione.

La valutazione del bene è aggiornata alla data odierna.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Trezzano sul Naviglio
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trezzano sul Naviglio
- Ufficio Tecnico del Comune di Trezzano sul Naviglio (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2020 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2020

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento	mq 139,00	€ 1.500,00	€ 208.500,00
A.1	Box	mq 17,00	A corpo	€ 17.000,00
	Totale			€ 225.500,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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	€ 225.500,00 – 5% = € 214.225,00
Regolarizzazione edilizia (andrà verificata dal futuro acquirente)	€ 2.450,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
	Totale 211.775,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile (abitazione con cantina e posto auto coperto) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 211.775,00) arrotondato	Totale € 210.000,00
--	----------------------------

Zibido San Giacomo, 02/07/2021

Il perito
Arch. ANITA TEMELLINI

ALLEGATI:

AII. F Integrazione documentazione comunale e catastale

AII. G Visure storiche immobili