

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **55/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29/01/2020 ore 11,00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VAGHI SILVIA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Beatrice Vezzosi
Codice fiscale: VZZBRC80E69F205R
Studio in: Via Aselli 24 - 20133 Milano
Email: beatrice.vezzosi@gmail.com
Pec: vezzosi.16622@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Milano 5 – Grezzago - (MI) - 20056

Lotto: 001

Corpo: A

1. **Categoria:** Abitazione in villini [A7]
Dati Catastali: foglio 2, particella 761, subalterno 1
2. **Categoria:** Box e autorimesse [C6]
Dati Catastali: foglio 2 particella 761, subalterno 2
3. **Categoria:** Terreno
Dati Catastali: foglio 2 particella 492

2. Stato di possesso

Bene: Via Milano 5 – Grezzago - (MI) - 20056

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: LIBERO, occupato dall'esecutata e familiari.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Milano 5 – Grezzago - (MI) - 20056

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Milano 5 – Grezzago - (MI) - 20056

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

[REDACTED]

Creditori intervenuti:

-

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Milano 5 – Grezzago - (MI) - 20056



Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessun comproprietario per i beni A.1 e A.2. Per quanto riguarda il terreno identificato al punto A.3 sono presenti i seguenti comproprietari:

- [REDACTED] per la quota di 1/5;
- [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/10 in regime di comunione legale dei beni con
[REDACTED];
- [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/10 in regime di comunione legale dei beni con
[REDACTED];
- [REDACTED], per la quota di 1/5;

6. Misure Penali

Bene: Via Milano 5 – Grezzago - (MI) - 20056

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Milano 5 – Grezzago - (MI) - 20056

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: Via Milano 5 – Grezzago - (MI) - 20056

Lotto: 001

Prezzo da libero: 124.000,00

Prezzo da occupato: € 124.000,00



Beni in **Grezzago (Milano)**
Via Milano 5

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

1. Abitazione in villini [A7] sito in Grezzago (MI) CAP: 20056, Via Milano 5
2. Autorimessa [C6] sito in Grezzago (MI) CAP: 20056, Via Milano 5
3. Terreno sito in Grezzago (MI) CAP: 20056, Via Milano 5 (quota di 1/5)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà dei cespiti al punto A.1 e A.2

1/5 di [REDACTED] - Piena proprietà del terreno al punto A.3

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Residenza: Via Milano 5, Grezzago (MI)
- Stato Civile: stato libero
- Data Matrimonio: nessuna.
- Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna.

Eventuali comproprietari:

Esclusivamente per quanto riguarda il terreno identificato al punto A.3 sono presenti I seguenti comproprietari:

- [REDACTED] per la quota di 1/5;
- [REDACTED] per la quota di 1/10 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED];
- [REDACTED], per la quota di 1/10 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED];
- [REDACTED], per la quota di 1/5;

Note: si specifica che la quota di [REDACTED] nella scheda catastale è erroneamente indicata di 1/1.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- Appartamento, foglio 2, particella 761, subalterno 1, indirizzo Via Milano 5, piano S1-T-1-2, comune Grezzago (MI), categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, superficie 99 mq, totale escluse aree scoperte 99 mq, rendita € 697,22.
- Box, foglio 2, particella 761, subalterno 2, indirizzo Via Milano 5, piano S1, comune Grezzago (MI), categoria C/6, classe 3, consistenza 38 mq, superficie 39 mq, rendita € 137,38.
- Terreno, foglio 2, particella 492, comune Grezzago (MI), qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie 126 mq, reddito dominicale € 0,81, reddito agrario € 0,78.

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno;



Confini:

- Villa e box in corpo unico (da nord in senso orario): mappale 102, mappale 758, mappale 760, mappale 462, mappale 492.
- Terreno (da nord in senso orario): mappale 102, mappale 761, mappale 762, mappale 414, mappale 434.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- a. Nella planimetria catastale dell'appartamento al piano terra viene indicata una zona adibita a cucina ma nella realtà la cucina è ubicata al piano seminterrato;
- b. Al piano seminterrato nel locale lavanderia è presente una finestra non indicata nella planimetria asseverata;
- c. Al piano secondo sono riportati tre locali con destinazione d'uso "ripostiglio" ma nella realtà sono adibiti a camera da letto;
- d. Al piano seminterrato all'interno dell'autorimessa è stata creato un locale adibito a deposito attraverso una partizione interna;
- e. Nell'area cortilizia pertinenziale è presente una piccola costruzione coperta e aperta su tre lati utilizzata come zona barbeque; tale costruzione non è presente nelle planimetrie asseverate ed è posizionata a ridosso del confine a nord-est del cortile;
- f. Nell'area cortilizia è presente anche una costruzione in legno adibita a ricovero animali direttamente collegata ad un'altra struttura edibita a deposito attrezzi; le strutture sono in legno ed sono ubicate nell'angolo a nord-ovest del cortile a ridosso del confine;
- g. Il terreno di cui al punto A.3 è suddiviso in 5 quote ma nella scheda catastale si specifica che alla [REDACTED] [REDACTED] corrispondono quote 1/1 anziché 1/5.

I locali che hanno subito la modifica di destinazione d'uso ai punti a, c non possono essere nella realtà trasformati in quanto sia il piano seminterrato che il piano secondo hanno altezze inferiori a quelle minime idonee per l'abitabilità e pertanto i locali non possono essere adibiti ad ambienti con permanenza di persone. Da un punto di vista catastale non è necessaria alcuna rettifica mentre sarà opportuno ripristinare lo stato dei luoghi dichiarato nella planimetria catastale (vedi paragrafo 7.1 sulla conformità edilizia).

La difformità di cui al punto b, d possono essere regolarizzati con pratica di sanatoria e aggiornamento catastale.

Le difformità di cui ai punti e, f correttamente regolarizzati come esposto nel paragrafo 7.1 possono essere identificati come "arredi da giardino" e pertanto non necessitano di essere indicate nella planimetria catastale.

La difformità di cui al punto g può essere regolarizzata mediante rettifica della scheda catastale.

Aggiornamento catastale con programma DOCFA: € 450,00 per ciascun subalterno

Oneri Totali: **€ 900,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato nel comune di Grezzago in via Milano in una zona residenziale in prossimità dello svincolo autostradale della autostrada A4 Torino-Trieste, casello di Trezzo sull'Adda.

Il territorio del comune di Grezzago è di modeste dimensioni, ha una superficie di 249 ettari con una popolazione di circa 3000 abitanti; si trova nella zona settentrionale della città metropolitana di Milano; confina a nord ovest con il comune di Busnago (MB), a nord e nord est con il comune di Trezzo sull'Adda, ad est con il Comune di Vaprio d'Adda, a sud est con il comune di Pozzo d'Adda e a sud ovest con il comune di Trezzano Rosa. Il territorio comunale dista circa 27 km dall'area metropolitana milanese, circa 20 km da Bergamo, 2 km da Trezzo sull'Adda e 3 km da Vaprio d'Adda. Dista 3 km circa dal fiume Adda ed è attraversato in senso est ovest dall'autostrada A4 Milano-Venezia che delimita a nord il centro abitato di Grezzago. Altro importante asse viario, sempre in direzione est ovest ma esterno al territorio di Grezzago, è costituito dalla SS n. 525 che attraversando i comuni di Pozzo d'Adda e Vaprio d'Adda e li collega alle città di Milano e di Bergamo; il territorio di Grezzago è invece attraversato dalla strada provinciale n. 179, che, da Villa For-



naci collega tra loro i comuni di Masate, Basiano, Trezzano Rosa, Grezzago e Trezzo sull'Adda. La viabilità ferroviaria dista circa 11 km, con la stazione di Cassano d'Adda, sulla linea Milano-Venezia. Il collegamento con la stazione metropolitana di Gessate e con i comuni limitrofi avviene tramite servizio NET. Sul territorio comunale si distingue un'unica area insediativa, in parte residenziale e in parte produttiva, posizionata a sud dell'autostrada Milano-Venezia e centrata rispetto ai limiti comunali di Grezzago. Il resto del territorio ha destinazione agricola.

I cespiti sono ubicati in una zona periferica rispetto al centro cittadino tuttavia, considerate le modeste dimensioni del comune, non sono presenti distinzioni geografiche ma il borsino immobiliare considera le aree abitate come zona monozonale.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: mista residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: Trezzo sull'Adda, Vaprio d'Adda.

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali

Attrazioni paesaggistiche: Campo sportivo Alberto Solcia con Percorso Vita Grezzago.

Attrazioni storiche: Chiesa di San Martino.

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana linea M2 verde (fermate Gessate) 9 km, Autobus (linee Z310) 400 m, Stazione ferroviaria di Cassano d'Adda 11 km.

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali di media/piccola struttura (buoni), sufficiente numero di strutture mediche (buone), istruzione per l'infanzia e scuole primarie/secondarie (buone), verde pubblico (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

LIBERO: Attualmente occupato dall'esecutata e familiari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva;
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] per la quota intera del diritto di PROPRIETÀ;



Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 1.360.000,00;

Importo capitale: € 680.000,00;

Tasso di interesse annuo: 3,322 %;

Durata: 30 anni

A rogito di Notaio Villa Alberto in data 21/07/2009 ai nn. 77769/21434;

Isritto/trascritto a Milano 2 in data 11/11/2019 ai nn. 96801/20627.

- ANNOTAZIONE del 23/03/2011 n. di rep. 82913/25753 a rogito notaio Villa Alberto, trascritta il 27/05/2011 trascritta ai n. 60367/12140 per EROGAZIONE A SALDO;
- ANNOTAZIONE del 23/03/2011 n. di rep. 82913/25753 a rogito notaio Villa Alberto, trascritta il 27/05/2011 trascritta ai n. 60368/12141 per FRAZIONAMENTO DI QUOTA;
- ANNOTAZIONE del 24/06/2019 n. di rep. 4066 a rogito Tribunale di Milano, trascritta il 24/07/2019 trascritta ai n. 98187/15700 per RESTRIZIONE DI BENI, Valore degli immobili liberati € 1.360.000,00;

- Ipoteca giudiziale attiva;

A favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota intera del diritto di PROPRIETÀ;

Contro [REDACTED]

per la quota intera del diritto di PROPRIETÀ sull'unità negoziale 1 (fg. 2, map. 761, sub. 1 e sub. 2), per la quota di 1/5 del diritto di PROPRIETÀ sull'unità negoziale 2 (fg. 2, map. 492);

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 30.952,91;

Importo capitale: € 29.216,54;

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MILANO SEZIONE LAVORO in data 20/06/2018 ai nn. 1806;

Isritto/trascritto a Milano 2 in data 17/10/2018 ai nn. 1330869/24112.

Ulteriori informazioni: Decreto ingiuntivo n. 1806 del Tribunale di Milano Sezione Lavoro in data 20/06/2018 RG N. 6481, rilasciata copia conforme all'originale e per uso iscrizione ipoteca giudiziale in data 28 settembre 2018. Si precisa che l'immobile al foglio 2 mappale 761 sub. 1 è situato al piano S1-T-1-2.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Contro [REDACTED]

per la quota intera del diritto di PROPRIETÀ;

Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano in data 29/11/2018 ai nn. 451

Isritto/trascritto a Milano 2 in data 17/01/2019 ai nn. 5438/3608;

Note: Il pignoramento ricade sui beni oggetto di E.I.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Atto tra vivi;

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

per la quota intera del diritto di PROPRIETÀ sui beni da cui derivano quelli oggetto di esecuzione (precisamente i terreni identificato al fg. 2 mapp. 491 e map.



492);

Derivante da: CONVENZIONE EDILIZIA;

Pubblico Ufficiale Notaio Alberto Villa in data 07/03/2007 ai nn. 72044/17056;

Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 04/04/2007 ai nn. 51525/27570.

- Atto giudiziario;

A favore di

Contro

per

la quota intera del diritto di PROPRIETÀ sull'unità negoziale 1 (fg. 2, map. 761, sub. 1 e sub. 2), per la quota di 1/5 del diritto di PROPRIETÀ sull'unità negoziale 2 (fg. 2, map. 492);

Derivante da: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO;

Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano in data 08/02/2019 ai nn. 124;

Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 12/03/2019 ai nn. 30568.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non specificato.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: amministrazione condominiale assente.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: amministrazione condominiale assente.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: amministrazione condominiale assente.

Millesimi di proprietà: non specificati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Assente

Indice di prestazione energetica: Nessuno

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: nell'atto di compravendita si specifica quanto segue:

- Accesso e scarico: si effettua tramite strada privata dipartentesi dalla via Milano per servitù di passo pedonale e carraio sulle aree identificate nell'atto costitutivo della stessa in data 23 aprile 2007 rep. 72399/17308 notaio Alberto Villa infra citato, nonché per il solo passo pedonale sulla strada realizzata a cavaliere dei mappali 761-762-758-760 dipartentesi dal mappale 492;
- L'accesso ai boxes del mappale 759 si effettua tramite lo scivolo ed il corsello dipartentesi dal mappale 492 sul mappale 762 sub. 1 e 2 sui quali viene (limitatamente allo scivolo ed al corsello) costituita relativa servitù di passo pedonale e carraio a favore dei mappali 760-759.
- L'accesso ai boxes di pertinenza dei mappali 758-760-761 si effettua tramite il mappale 762 sub. 1 e 2 limitatamente allo scivolo ed al corsello, sui quali viene costituita relativa servitù di passo pedonale e carraio.
- Sul mappale 492 insiste fossa biologica e contenitore per recupero acque piovane comune alle villette ai mappali 761-762-760-758-759 in ragione di 1/5 ciascuna e nella stessa proporzione vengono suddivise le relative spese di manutenzione e gestione.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] per la quota intera del diritto di PROPRIETÀ dei terreni su cui sono stati edificati i beni oggetto di esecuzione (precisamente i terreni identificato al fg. 2 mapp. 491 e map. 492).

- In forza di titoli ante ventennio fino al 23/04/2007.
- Contro: [REDACTED] per la quota intera del diritto di PROPRIETÀ sui beni da cui derivano quelli oggetto di esecuzione (precisamente i terreni identificato al fg. 2 mapp. 491 e map. 492).

Titolare/Proprietario:

[REDACTED], per la quota intera del diritto di PROPRIETÀ sui beni da cui derivano quelli oggetto di esecuzione (precisamente i terreni identificato al fg. 2 mapp. 491 e map. 492)

- Dal 23/04/2007 al 23/03/2011.
- In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Villa Alberto di Milano in data 23/04/2007 trascritto a Milano 2 il 16/05/2007 ai nn. 73161/38797.
- Contro: [REDACTED] per la quota intera del diritto di PROPRIETÀ sui beni da cui derivano quelli oggetto di esecuzione (precisamente i terreni identificato al fg. 2 mapp. 491 e map. 492).

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per la quota intera del diritto di PROPRIETÀ sulle unità di cui al fg. 2, map. 761, sub. 1 e sub. 2, per la quota di 1/5 del diritto di PROPRIETÀ sull'unità negoziale di cui al fg. 2, map. 492.

- Dal 23/03/2011 ad oggi (attuale proprietaria).
- In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Villa Alberto di Milano in data 23/03/2011 trascritto a Milano 2 il 04/04/2011 ai nn. 37342/21605.
- Contro: [REDACTED], per la quota intera del diritto di PROPRIETÀ sulle unità di cui al fg. 2, map. 761, sub. 1 e sub. 2, per la quota di 1/5 del diritto di PROPRIETÀ sull'unità negoziale di cui al fg. 2, map. 492, dal 23/03/2011 ad oggi (attuale proprietaria).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot n. 2111;

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività;

Oggetto: Costruzione di villette – attuazione del piano di lottizzazione di iniziativa private denominato “Le Torrette”;

Presentazione in data: 13/03/2007;

Agibilità/abitabilità non disponibile.

Numero pratica: prot. n. 6845 e integrazione prot. 8104;

Tipo pratica: D.I.A. in variante;

Oggetto: Costruzione di villette – attuazione del piano di lottizzazione di iniziativa private denominato “Le Torrette”;

Presentazione in data: 11/09/2010, integrazione presentata il 30/10/2010;

Agibilità/abitabilità: richiesta a seguito di Dichiarazione di Fine Lavori in data 17/01/2011 assieme a tutta la documentazione necessaria;

Note: si specifica che l'agibilità non è mai stata rilasciata ufficialmente ma viene rilasciata al momento della vendita dell'immobile su richiesta del proprietario, previa verifica della docu-



mentazione attestante l' idoneità.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A7]

A seguito di apposite sopralluogo sono emerse le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale ed alla planimetria dell'ultima pratica edilizia asseverata risalente al 2011; si specifica che non sono pervenute pratiche edilizie a nome dell'esecutata:

- a. Al piano seminterrato diversa destinazione d'uso dei locali senza modifiche sui tavolati, precisamente uno dei locali cantina è adibito a cucina nonostante l'altezza non sia idonea a tale utilizzo;
- b. Al piano seminterrato nel locale lavanderia è presente una finestra non indicata nella planimetria asseverata;
- c. Al piano terra nella planimetria asseverata è presente un angolo cottura che nella realtà non esiste ed apparentemente non è possibile verificare la presenza di una predisposizione impiantistica; il locale è interamente utilizzato come soggiorno;
- d. Al piano secondo, sottotetto diversa destinazione d'uso dei locali senza modifiche sui tavolati, precisamente i locali ripostiglio sono in realtà utilizzati come camera e il locale lavanderia è un bagno;
- e. Nel box al piano seminterrato è stata creata una partizione interna con creazione di locale di deposito attrezzi, tale partizione non è indicata nelle planimetrie asseverate;
- f. Nell'area cortilizia pertinenziale è presente una piccola costruzione coperta e aperta su tre lati utilizzata come cucinotto e zona barbeque; tale costruzione non è presente nelle planimetrie asseverate ed è posizionata a ridosso del confine a nord-est del cortile. La superficie complessiva dell'area coperta è circa 8,6 mq con altezza massima di 2,70 m.
- g. Nell'area cortilizia è presente anche una costruzione in legno adibita a ricovero animali di c.a 1 mc direttamente collegata ad un'altra struttura edibita a deposito attrezzi di c.ca 2.mc; le strutture sono in legno ed sono ubicate nell'angolo a nord-ovest del cortile a ridosso del confine;

Le difformità presenti sono regolarizzabili come segue:

- a. La cucina non può essere ubicata al piano seminterrato in quanto l'altezza del locale non ha i requisiti igienico/sanitari minimi per assolvere tale funzione; sono ammissibili unicamente a locali senza permanenza di persone. Nello specifico la cucina dovrebbe avere altezza minima pari a m 2,70 ed attualmente è invece di m 2,40;
- b. La presenza della finestra può essere regolarizzata mediante pratica edilizia in sanatoria e il pagamento della corrispettiva sanzione;
- c. L'angolo cottura al piano terra deve essere ripristinato come nelle planimetrie asseverate in quanto eliminando la cucina al piano seminterrato risulta necessaria la creazione di una zona cottura;
- d. I locali al piano sottotetto utilizzati come camere da letto non sono idonei in quanto l'altezza media ponderale è inferiore a m 2,70 (altezza minima per locali abitabili) pertanto non possiedono i requisiti di abitabilità. Per quanto riguarda la lavanderia l'altezza è superiore a m 2,40 pertanto può essere adibito a locale di servizio ma essendo di fatto utilizzato unicamente come bagno ed essendo già presente una lavanderia ubicata al piano seminterrato, nella planimetria catastale è necessario indicare la corretta destinazione d'uso;
- e. La formazione del locale deposito creato in assenza di titolo abilitativo può essere regolarizzato con apposita pratica edilizia in sanatoria e il pagamento della corrispettiva sanzione;
- f. Ai sensi del Regolamento Edilizio del Comune di Grezzago art. 114 le costruzioni di cui al punto f ed al punto g possono essere definite "arredi da giardino" in quanto "Sono definiti



arredi da giardino, e come tali non computati ai fini della superficie coperta, del volume e delle distanze dal confine, gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto di fabbricati residenziali."

Per quanto riguarda la struttura al punto f si specifica anche che sono compresi nella definizione *"d) Barbecue o piccoli forni, anche in muratura, purché di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna, ecc.) non superiore a mq 3,00 ed altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a m 1,80 nel numero massimo di uno per resede dipendenza."*

Nel caso specifico le misure della superficie e altezza massime sono superiori a quelle stabilite dal Regolamento Edilizio e per tanto per poter essere sanate devono essere modificate e riportate a 3 mq di superficie e 1,80 m di altezza massima con una costo dell'intervento indicato nel computo allegato.

- g. Sempre ai sensi Regolamento Edilizio del Comune di Grezzago art. 114 le strutture in legno di cui al punto g corrispondono alla definizione di:

"a) Piccoli box in legno, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq 4,00 ed altezza massima non superiore a m 2,30, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, ecc, nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare unifamiliare, secondo la tipologia approvata dal Codice Civile;

b) Cucce per cani di volume non superiore a 1,5 mc, anche se realizzati in muratura o prefabbricati di vario genere, nel numero massimo pari a quello dei cani, regolarmente tatuati, di proprietà del proprietario delle resede di pertinenza dell'abitazione principale."

Le dimensioni delle strutture sono conformi a quanto indicato dal Regolamento Edilizio e per tanto non è necessaria alcuna modifica o sanatoria.

In conclusione, per economia di procedura, si consigliano i seguenti interventi per l'adeguamento igienico sanitario e regolarizzazione edilizia per un costo opere:

- Adeguamento igienico sanitario con rimozione nel locale cucina del piano cottura al piano seminterrato e il ripristino dell'angolo cottura al piano terra, adeguamento delle misure della zona barbeque esterna attraverso opere quantificate secondo il prezzario delle opera edili Regione Lombardia anno 2019 in € 1.400,00 come da computo allegato.
- Redazione pratica edilizia in sanatoria per opere interne di cui ai punti b ed e: si considera la parcella di un professionista abilitato per la redazione del progetto in sanatoria con un costo forfetario pari a euro € 1.200,00 oltre oneri accessori dovuti per la pratica in sanatoria oltre alla sanzione pari a € 1.000,00.

Oneri Totali: € **3.600,00**

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di CC n.2 in data 29/01/2014
Zona omogenea:	Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziali a volume esistente
Norme tecniche di attuazione:	Art. 40
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Nel caso di demolizione e ricostruzione è ammessa la ricostruzione degli edifici esistenti a parità di superficie lorda di pavimento
Rapporto di copertura:	40 %
Altezza massima ammessa:	Pari all'esistente
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna



Descrizione: **Abitazione di tipo economica [A7]** di cui al punto **A.1 e A.2**

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Grezzago in Via Milano 5 ed è costituita da villa monofamiliare con box pertinenziale. L'accesso avviene attraverso un viale privato che si dirama da Via Milano ed è gravata per una porzione da servitù di passo a favore del mappale 102; il civico n.5 in realtà non corrisponde precisamente al complesso immobiliare ma trattandosi di un vialetto in cui sono presenti edificazioni piuttosto recenti, i numeri civici dovrebbero essere aggiornati e assegnati univocamente.

Il complesso edilizio è costituito da cinque villette residenziali collegate tra loro attraverso viali pedonali dai quali si accede alle singole villette attraverso cancelletti pedonali in ferro. Il box ha accesso attraverso una rampa carrabile in fondo al viale privato accessibile attraverso un cancello in ferro con apertura automatica. Si specifica anche che la porzione di area di manovra antistante al box è gravata da servitù di passo a favore delle autorimesse a valle dello stesso.

Il lotto è recintato da muretto basso di confine con sovrastante cancellata.

Le unità residenziali sono disposte su quattro livelli: la disposizione prevederebbe piano interrato destinato ad autorimessa e locali accessori, piano terra destinato a zona giorno, piano primo destinato a zona notte e piano sottotetto destinato a ripostiglio. Non è presente l'ascensore.

Le ville sono integralmente circondate da area cortilizia pertinenziale trattata a terrazzo e aree verdi.

Nella villa oggetto di E.I. sono state apportate delle modifiche interne tali senza titolo abilitativo modificando la destinazione d'uso di alcuni locali, ma dovranno essere ripristinati come da pratica edilizia asseverata (vedi paragrafo 7.1 sulla conformità edilizia)

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato con tetto a doppia falda rivestito in coppi tradizionali, esternamente è rivestito in intonaco per esterni colore giallo e porzioni in pietra.

L'immobile è dotato di impianto citofonico tradizionale funzionante, l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria sono autonomi con caldaia a condensazione ubicata in apposito locale termico. I terminali di emissione del riscaldamento sono costituiti da pannelli a pavimento.

I serramenti esterni al piano primo sono in legno con doppio vetro, il contorno delle finestre (spallette e voltino) sono intonacati e tinteggiati, i davanzali sono in pietra. Gli oscuramenti sono costituiti da scuri esterni in legno. Al piano terra e seminterrato le finestre sono dotate di inferriate.

Nel complesso il fabbricato si presenta buono stato di manutenzione.

L'appartamento è accessibile dal portoncino blindato al piano terra, è abitato e completamente arredato; internamente è costituito al piano terra da ingresso direttamente collegato alla zona giorno, un bagno con antibagno; al piano primo è presente la zona notte con una camera, uno studio e un bagno; al piano sottotetto sono presenti tre locali utilizzati come camere ma senza permanenza di persone e un bagno; il piano seminterrato è abitato ma ha un'altezza che prevede l'utilizzo unicamente di locali accessori e di servizio, nella realtà e sono presenti una cucina, una zona taverna, una lavanderia un box e un locale di deposito interno all'autorimessa. Tutti i piani sono collegati tra di loro da una scala a forma tondeggiante.

La pavimentazione dei locali è in ceramica in tutti i locali. I tavolati interni sono in mattone intonacati a civili colori pastello. I plafoni sono intonacati a civile e tinteggiati in bianco.

I bagni hanno rivestimenti parietali in ceramica con altezza superiore a 1,80 m, la cucina al piano seminterrato ha rivestimenti parietali in piastrelle di ceramica nella parete attrezzata.

Per quanto riguarda le aree esterne, oltre all'area cortilizia pertinenziale sono presenti un balcone al piano primo e un'intercapedine piuttosto ampia al piano seminterrato.

L'autorimessa accessibile attraverso rampa e corsello, come precedentemente descritto, ha serranda in lamiera con apertura manuale e le finiture interne sono pavimento in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate, plafone in predalles a vista tinteggiato. Presente punto luce interno. Internamente è presente una partizione che separa un piccolo locale di deposito con le medesime finiture dell'autorimessa. Condizioni di manutenzione buone.

I locali interni sono di seguito descritti:

SPECIFICHE INTERNI (rif. sopralluogo del 07/10/2019)



LOCALI ABITABILI

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	Soggiorno	21,87	nord-sud-est	buone
P.T.	Antibagno	1,04	nessuna	buone
P.T.	Bagno	1,58	nord-ovest	buone
P.T.	Vano scala	3,72	sud	buone
P.1	Camera	9,83	nord-est	buone
P.1	Studio	5,19	nord-ovest	buone
P.1	Bagno	3,95	nord-ovest	buone
P.1	Vano scala / disimpegno	4,36	sud-est	buone
	TOTALE	51,54		buone

- Altezza media locali (abitabili): h m 2,70;

LOCALI NON ABITABILI

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.S.	Taverna	39,53	nord-ovest	buone
P.S.	Cucina	17,28	nord-ovest	buone
P.S.	Lavanderia	5,03	sud-est	buone
P.2	Locale 1	14,06	sud-est	buone
P.2	Locale 2	12,50	nord-ovest	buone
P.2	Locale 3	8,79	nord-ovest-zenitale	buone
P.2	Bagno	7,33	sud-est	buone
P.2	Vano scala / disimpegno	2,52	sud	buone
	TOTALE	107,04		discrete

- Altezza media locali PS (non abitabili): h m 2,40;
- Altezza media locali P2 (non abitabili): h min m 1,24, h max m 2,74;

a.	<i>Superficie netta calpestabile abitabile PT-P1</i>		<i>mq</i>	<i>51,54</i>
b.	<i>Superficie netta calpestabile non abitabile PS-P2</i>		<i>mq</i>	<i>107,04</i>
c.	<i>Superficie netta calpestabile box (sub.2)</i>		<i>mq</i>	<i>31,34</i>
d.	<i>Superficie netta calpestabile locale deposito (sub.2)</i>		<i>mq</i>	<i>5,09</i>
e.	Superficie lorda abitabile PT-P1 (dedotto vano scala):		mq	69,78
f.	Superficie non abitabile PS-P2 (dedotto vano scala):	mq 129,57 x 0,50 =	mq	64,78
g.	Superficie area cortilizia lorda:	mq 133,48 x 0,1 =	mq	13,35
h.	Superficie balcone e intercapedine:	mq 16,69 x 0,25 =	mq	4,17
i.	Superficie lorda box (sub.2):	mq 39,80 x 0,80 =	mq	31,84
j.	Superficie corsello di manovra (sub.2):	mq 20 x 0,10 =	mq	2
✓	Superficie Commerciale complessiva (e+f+g+h+i+j)		mq	185,92
✓	Arrotondamento		mq	186



Descrizione: **Terreno** di cui al punto **A.3**

La porzione di terreno identificata al mappale 492 è adibita a strada privata comune a cinque proprietari. Si tratta di un viale carrabile asfaltato gravato da servitù di passo per accesso e scarico.

Superficie complessiva = 126 mq

a. Superficie terreno:		mq	126,00
b. Superficie terreno ragguagliata:	mq 126 x 0,10 =	mq	12,6

Quota 1/5 = 2,52 mq arrotondata a 2,50 mq

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - **Piena proprietà dei cespiti al punto A.1 e A.2**

1/5 di [redacted] - **Piena proprietà del terreno al punto A.3**

Cod. Fiscale: [redacted]

- Residenza: Via Milano 5, Grezzago (MI)
- Stato Civile: stato libero
- Data Matrimonio: nessuna.
- Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna.

Eventuali comproprietari:

Esclusivamente per quanto riguarda il terreno identificato al punto A.3 sono presenti i seguenti comproprietari:

- [redacted] per la quota di 1/5;
- [redacted], per la quota di 1/10 in regime di comunione legale dei beni con [redacted];
- [redacted], per la quota di 1/10 in regime di comunione legale dei beni con [redacted];
- [redacted], per la quota di 1/5;

Superficie commerciale complessiva A.1 e A.2 di circa mq **186**

Superficie commerciale complessiva A.3 di circa mq **2,52**

E' posto al piano: seminterrato, terra, primo, secondo.

L'edificio è stato costruito nel: 2007, fine lavori nel 2011

ha un'altezza interna media di: h media piani abitabili (terra e primo) 2,70 m, h media piano seminterrato 2,40 m, piano secondo h massima 2,74 m, h minima 1,24 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui seminterrati n. 1

Stato di manutenzione generale: fabbricato buono

Condizioni generali dell'immobile: l'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive (A.1 e A.2):

Caratteristiche strutturali (A.1 e A.2):

Copertura tipologia: **tetto a falda** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Fondazioni tipologia: **a travi rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio misto in c.a. e ed elementi prefabbricati** condizio-



ni: **buone**Strutture verticali materiale: **muratura portante in c.a.** condizioni: **buone**Travi materiale: **legno** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Cancello tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale** condizioni: **buone**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuri esterni** materiale protezione: **scuri e inferriate** condizioni: **buone**
- Note: Serramento con vetro doppio.Infissi interni tipologia: **battente e soffietto** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**Manto di copertura materiale: **coppi embrice** coibentazione: **presente** condizioni: **buone**Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **presente** rivestimento: **intonaco per esterne e pietra** condizioni: **buone**Pavim. Esterna materiale: **cortile pietra beola e mattonelle per esterni, balcone in ceramica per esterni,** condizioni: **buone**Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**Plafoni materiale: **intonacati a civile e tinteggiati** condizioni: **buoni**Portone di ingresso tipologia: **porta blindata** materiale: **legno tamburato** accessori: **ferramenta tradizionale** condizioni: **buone**Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**Scale posizione: **rampa a curva** rivestimento: **marmo granito** condizioni: **buone****Impianti:**Antenna collettiva tipologia: **rettilinea** condizioni: **buone** conformità: **non verificabile**

Citofonico	tipologia: audio e video condizioni: buone conformità: non verificabile
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: allegata alla richiesta di abitabilità e dichiarazione di fine lavori del 20/01/2011
Fognatura	tipologia: non verificabile rete di smaltimento: non verificabile recapito: collettore o rete comunale condizioni: buone
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in materiale non verificabile condizioni: buone conformità: allegata alla richiesta di abitabilità e dichiarazione di fine lavori del 20/01/2011
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: allegata alla richiesta di abitabilità e dichiarazione di fine lavori del 20/01/2011
Telefonico	tipologia: predisposizione condizioni: non verificabile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas rete di distribuzione: sconosciuta diffusori: pannelli a pavimento condizioni: funzionante conformità: Caldaia a condensazione VAILLANT mod. VMW 266/2-5I, ultima manutenzione del 02/04/2019. - Note: acqua calda sanitaria autonoma fornita medesima caldaia
Climatizzazione	assente
Allarme	Volumetrico; condizioni: funzionante



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della determinazione del valore di mercato sono state calcolate le superfici reali sulla base delle planimetrie redatte a seguito del rilievo dell'immobile effettuato dal CTU al momento del sopralluogo, eseguito congiuntamente custode giudiziario, in data 7 Ottobre 2019.

A seguito di rilievo dello stato dei luoghi è emerso che:

- Superficie lorda abitabile PT-P1 (dedotto vano scala):	mq	69,78
- Superficie non abitabile PS-P2 (dedotto vano scala):	mq	129,57
- Superficie area cortilizia lorda:	mq	133,48
- Superficie balcone e intercapedine:	mq	16,69
- Superficie lorda box (sub.2):	mq	39,80
- Superficie corsello di manovra (sub.2):	mq	20

Per ottenere la superficie convenzionale le precedenti superfici sono state moltiplicate per i seguenti coefficienti:

- Superficie lorda abitabile PT-P1 (dedotto vano scala):	mq 69,78 x 1 =	mq	69,78
- Superficie non abitabile PS-P2 (dedotto vano scala):	mq 129,57 x 0,50 =	mq	64,78
- Superficie area cortilizia lorda:	mq 133,48 x 0,1 =	mq	13,35
- Superficie balcone e intercapedine:	mq 16,69 x 0,25 =	mq	4,17
- Superficie lorda box (sub.2):	mq 39,80 x 0,80 =	mq	31,84
- Superficie corsello di manovra (sub.2):	mq 20 x 0,10 =	mq	2

La superficie convenzionale complessiva dell'immobile è uguale a 185,92 mq a cui si aggiunge la quota di 1/5 del terreno la cui superficie è stata ragguagliata precedentemente ed è pari a 2,52 mq per tanto il valore complessivo è pari a 188,44 arrotondato a 188 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	188,00	1,00	188,00
		188,00		188,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2019 - semestre 1

Zona: B1

Tipologia: Ville e villini in stato conservativo normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale



Valore di mercato max(€/mq): 1.500

Accessori:

A.1 Box Valore a corpo: € 0.
Calcolato raggugliando la superficie lorda.

Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.
Dichiarazione di conformità allegata alla dichiarazione di fine lavori del 20/01/2011.

Riscaldamento:
Esiste impianto di riscaldamento.
Tipologia di impianto: autonomo
Stato impianto: buono
Potenza nominale: sconosciuta
Epoca di realizzazione/adequamento: non specificato
Impianto a norma.
Dichiarazione di conformità allegata alla dichiarazione di fine lavori del 20/01/2011.

Condizionamento e climatizzazione: split
Dichiarazione di conformità: non sppecificato.

Impianto antincendio:
Non esiste impianto antincendio.
Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:
Ascensore a collegamento di tutti i piani.
Carri ponte non presenti.

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Tra i vari criteri di valutazione previsti dall'estimo, il C.T.U. ritiene adeguato applicare il criterio del valore di mercato con metodo sintetico comparativo in quanto trattasi di immobile sito in un comune ove gli immobili di simile caratteristiche sono molteplici garantendo un adeguato numero di compravendite sicuramente sufficienti per poter ricavare dei prezzi attendibili.

Tale metodo si basa appunto sul confronto tra l'oggetto della stima di altri beni di caratteristiche analoghe sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, permettendo di determinare "il più probabile prezzo" che il mercato attribuisce oggi al bene di



stima. Con questo metodo il parametro fisico di stima concorrenziale usato per gli immobili a destinazione residenziale è il metro quadro di superficie commerciale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
Uffici del registro di Milano 1;
Ufficio tecnico di Grezzago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

- a) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, primo semestre 2019;
- b) Consultazione su internet del sito www.borsinoimmobiliare.it;
- c) Consultazioni su internet di siti di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili privati in Milano con caratteristiche analoghe.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq)

- a) 1.200,00€/mq – 1.500,00 €/mq ville e villini in stato conservativo normale;
- b) 1.135,00€/mq – 1.324,00 €/mq ville e villini in buono stato di conservazione;
- c) 1.150,00€/mq – 1.350,00 €/mq residenziale in buono stato di conservazione;



8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Premesso che la stima deve riferirsi alla data attuale, ed avuto riguardo alla natura e destinazione dei beni, il CTU ha individuato tutti gli elementi che possono influire sul valore commerciale dei beni stessi svolgendo oltremodo indagini c/o agenzie immobiliari col fine di avere a disposizione dei valori attendibili da poter confrontare ed utilizzare per la valutazione. Premesso ciò si deve tenere conto che l'immobile oggetto di E.I. ubicato in una zona residenziale semiperiferica ma vicino all'uscita dell'autostrada ed alla zona centrale, ben servito dai mezzi pubblici e dai servizi di pubblica utilità.

Lo stato manutentivo è buono tuttavia sono state riscontrate alcune difformità da regolarizzare con pratica edilizia in sanatoria e piccoli interventi sull'immobile.

La presenza del box pertinenziale è da considerare positivamente oltre all'area cortilizia esclusiva e al riscaldamento autonomo. Sono presenti alcune criticità quali la disposizione su più livelli senza la presenza di un ascensore, l'effettiva abitabilità solo dei piani terra e primo e la necessità di regolarizzare alcune difformità interne e nell'area esterna.

La sottoscritta ha tenuto conto dei parametri economici individuati ritenendo più congruo il prezzo di mercato intermedio tra quelli individuati la cui media risulta 1.276,00 €/mq arrotondando il valore unitario a 1.280,00 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	188,00	€ 1.280,00	€ 240.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 240.640,00
arrotondamento detrazione			€ 00,00
spese condominiali detrazione			€ 0,00
Valore corpo			€ 240.640,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 240.640,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 240.640,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A7]	188,00	€ 240.640,00	€ 240.640,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.
(min.5%)

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 224.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 224.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 224.000,00

Allegati

- A. Certificati anagrafici
- B. Documentazione catastale
- C. Destinazione urbanistica
- D. Documentazione edilizia
- E. Ispezioni ipotecarie
- F. Atto di compravendita
- G. Rilievo metrico/fotografico
- H. Quotazioni
- I. Verifica contratti di locazione
- J. Certificato di pendenze
- K. Computo per regolarizzazione difformità (computo lavori)

Data generazione:
27-11-2019

L'Esperto alla stima
Beatrice Vezzosi

