
TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

UNICREDIT S.p.A.,

contro

§ ^

R.G.E. 1540/2016

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Rita BOTTIGLIERI**
Custode Giudiziario: **Avv. Marco Tamanini**

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Stefano Tessera

Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 7.696
Iscritto all'Albo di Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Milano al n. 10.770
C.F. TSS SFN 63H29 F205N – P.IVA N. 03516270968

con studio in Milano – Via Franchino Gaffurio, n°1
Telefono (+39) 02 36503736
e-mail: stessera@crstassociati.it – PEC: tessera.7696@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cavour n.32 – Grezzago (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Appartamento [A/2]

Dati Catastali: foglio 3, particella 481, subalterno 20

Corpo: B

Categoria: Cantina [C/2]

Dati Catastali: foglio 3, particella 481, subalterno 52

2. Stato di possesso

Bene: Via Cavour n.32 – Grezzago (MI)

Lotto: 001

Corpo: A e B

Possesso: Libero alla vendita

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cavour n.32 – Grezzago (MI)

Lotto: 001

Corpo: A e B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Si

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cavour n.32 – Grezzago (MI)

Lotto: 001

Corpo: A e B

Creditori Iscritti: UNICREDIT S.p.A.

Creditori iscritti non intervenuti: nessuno

5. Comproprietari

Bene: Via Cavour n.32 – Grezzago (MI)

Lotto: 001

Corpo: A e B

Comproprietari: Nessun comproprietario

6. Misure Penali

Bene: Via Cavour n.32 – Grezzago (MI)

Lotto: 001

Corpo: A e B

Misure Penali: Non rilevate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cavour n.32 – Grezzago (MI)

Lotto: 001

Corpo: A e B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Cavour n.32 – Grezzago (MI)

Lotto: 001

Corpo: A e B

Prezzo da libero: € 65.000

Prezzo da occupato: € 50.000

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

LOTTO 001

Identificativo corpo: A

Piena proprietà per la quota di 2/2 di appartamento posto al piano secondo disposto su un livello, composto da tre locali oltre cucina abitabile, un servizio igienico e due balconi.

LOTTO 001

Identificativo corpo: B

Piena proprietà per la quota di 2/2 di cantina posta al piano 1 interrato.

Caratteristiche zona:	Centrale, prevalentemente residenziale.
Area Urbanistica:	Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziali media densità.
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziali.
Servizi offerti dalla zona:	Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La zona è centrale, caratterizzata dalla presenza di alcuni negozi alimentari e non, bar, ristoranti e servizi di quartiere. A 50m si trova l'ufficio postale, a 300m il Comune, a 250 m la scuola dell'Infanzia, a 2,5 Km le Scuole Primaria e Secondaria Comodo accesso all'Autostrada A4, casello di Trezzo sull'Adda a circa 2,5 Km.
Principali pubblici:	collegamenti A 50 m la fermata del pullman linea Z310 direzione Trezzo o Gessate MM2. Per arrivare nel centro di Milano sono necessari circa 1 ora e 30 minuti con i mezzi pubblici e 1 ora in auto.

3 STATO DI POSSESSO

- 3.1 Nel corso del sopralluogo si è constatato che l'immobile è occupato dai proprietari esecutati.
- 3.2 Indagini presso l'Agenzia delle Entrate non hanno evidenziato un contratto di locazione

4 VINCOLI E 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 Documentazione condominiale contrattuale: si veda quanto prodotto dall'Amministratore, come da documentazione allegata
- 4.1.5 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscrizione del 18/03/2004 – Registro Particolare 8486 registro generale 36564, Pubblico ufficiale BRAMBILLA ALESSANDRA Repertorio 3625/1960 del 25/02/204, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Immobile sito in Grezzago (MI);

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento trascrizione del 18/07/2016 – Registro Particolare 53084 registro generale 83609, pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 27157 del 25/05/2016, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Immobile sito in Grezzago (MI)

4.2.3 Altre trascrizioni contro:

nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Atto notarile pubblico annotazione del 23/05/2005 – Registro particolare 18346 Registro Generale 75116, Pubblico Ufficiale GENTILE GAETANO Repertorio 78405/3373 del 28/06/1996, ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA. Frazionamento di mutuo in 48 quote.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: A

Appartamento [A/2] sito in Grezzago (MI)

Identificativo corpo: B

Cantina [C/2] sito in Grezzago (MI)

Lo stabile è amministrato da Studio Amministrazione Villa, a cui il sottoscritto ha chiesto le seguenti informazioni:

- Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie (quota di pertinenza appartamento)
- Eventuali spese condominiali (ordinarie e straordinarie) insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (quota di pertinenza appartamento), che verranno, richieste dal Condominio all'aggiudicatario dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile
- Eventuali spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute (quota di pertinenza appartamento)
- Eventuali cause in corso
- Eventuali atti ablativi
- Copia del regolamento condominiale
- Copia della certificazione energetica condominiale se presente; in caso di riscaldamento centralizzato nominativo del terzo responsabile

Si riportano di seguito le principali risposte ricevute:

- Ammontare medio delle spese condominiali: € 1.610,17 annui per l'appartamento
- Spese condominiali (ordinarie e straordinarie) insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente: € 9.087,94. (la situazione illustrata dall'amministrazione di condominio non precisa se tale insoluto integra tutto il pregresso o è riferito solamente le ultime due gestioni, come richiesto);
- Eventuali spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: non sono state deliberate spese straordinarie ancora da richiedere
- Eventuali cause in corso: non vi sono cause in corso ne atti ablativi

Per ulteriori dettagli si vedano gli allegati riguardanti il carteggio con lo Studio Amministrazione Villa.

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministrazione 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 dell'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. In particolare i condomini, quando le relative opere saranno preventivate e deliberate, dovranno sobbarcarsi la spesa per l'attuazione delle prescrizioni poste dai VVF in merito al CPI, all'ottenimento del quale è subordinato il rilascio dell'agibilità.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificati

Attestazione Prestazione Energetica: non disponibile. Per le disposizioni del decreto regionale n. 6480 del 30/07/2015 meglio precisato con D.d.u.o n. 224 del 18/01/2016, non è necessario produrre e allegare l'APE ai provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali

Indice di prestazione energetica: non disponibile

Note Indice di prestazione energetica: non disponibile

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

Avvertenze ulteriori: non specificato

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 **_____**, nato a _____ il _____ C.F. _____
_____ in forza di atto di compravendita trascrizione del 18/03/2004 – Registro Particolare 18555 Registro generale 36563, pubblico ufficiale BRAMBILLA ALESSANDRA repertorio 3624/1959 del 25/02/2004, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA; Immobili siti in Grezzago (MI)

6.1.2 **_____** nata a _____ il _____ C.F. _____
_____ in forza di atto di compravendita trascrizione del 18/03/2004 – Registro Particolare 18555 Registro generale 36563, pubblico ufficiale BRAMBILLA ALESSANDRA repertorio 3624/1959 del 25/02/2004, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA; Immobili siti in Grezzago (MI)

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 **.....** nato a Milano il 10/12/1968, C.F. in forza di atto di compravendita autenticato in data 09/07/1996 n.78468/3388 di repertorio del notaio GAETANO GENTILE, registrato a Monza il 24/07/1996 n.3312, trascritto a Milano 2 in data 20/07/1996 ai .ri 62964/39992 – COMPRAVENDITA; Immobili siti in Grezzago (MI)

6.2.2 **..... A**, nata a Cernusco sul Naviglio (MI) .. in forza di atto di compravendita autenticato in data 09/07/1996 n.78468/3388 di repertorio del notaio GAETANO GENTILE, registrato a Monza il 24/07/1996 n.3312, trascritto a Milano 2 in data 20/07/1996 ai .ri 62964/39992,- COMPRAVENDITA; Immobili siti in Grezzago (MI)

7 PRATICHE EDILIZIE:

In merito alle unità immobiliari oggetto di stima si riporta lo storico delle pratiche edilizie che hanno interessato gli stabili e che hanno portato alle attuali unità immobiliari:

- concessione edilizia n.441/93 N. prot.2458 pratica edilizia n. 1.087/93 del 25/06/1993;
- concessione edilizia n.457/94 N. prot.652 pratica edilizia n. 1.087/93 VARIANTE del 14/02/1994;
- concessione edilizia n.488/95 N. prot.1874 pratica edilizia n.1087/93 SECONDA VARIANTE del 18/04/1995;
- concessione edilizia n.501/95 N. prot.3777 pratica edilizia n. 1087/93 TERZA VARIANTE del 04/08/1995;
- concessione edilizia n.5/96 N. prot.2715 pratica edilizia n. 5/96 VARIANTE del 27/05/1996;
- risposta negativa alla richiesta del rilascio del certificato di agibilità del 27/05/1996

7.1 Conformità edilizia

A Appartamento [A/2]

L'unità immobiliare non presenta modifiche rispetto al progetto depositato in comune.

Si dichiara la conformità edilizia.

N.B. si segnala che l'abitabilità non è stata rilasciata a causa della mancanza del Certificato Prevenzione Incendi.

Vedere il documento di risposta negativa al rilascio del certificato di agibilità "prima del rilascio del certificato di agibilità devono essere approvate le eventuali varianti apportate in corso d'opera, sempre

che tali opere non contrastino con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di quest'ultime".

B Cantina [C/2]

L'unità immobiliare non presenta modifiche rispetto alla scheda catastale.

Si dichiara la conformità edilizia.

N.B. si segnala che l'abitabilità non è stata rilasciata a causa della mancanza del Certificato Prevenzione Incendi.

Vedere il documento di risposta negativa al rilascio del certificato di agibilità "prima del rilascio del certificato di agibilità devono essere approvate le eventuali varianti apportate in corso d'opera, sempre che tali opere non contrastino con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di quest'ultime".

7.1 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato: Piano Governo del Territorio

Appartamento [A/2]

Si dichiara la conformità urbanistica.

Cantina [C/2]

Nessuna irregolarità riscontrata.

Descrizione **Appartamento [A/2]** di cui al punto A

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata nel Comune di Grezzago (MI) in via Cavour n.32, in zona centrale.

Trattasi di un appartamento posto al secondo piano attualmente così composto: ingresso sulla zona giorno con balcone, dalla quale si accede alla cucina abitabile con accesso allo stesso balcone e ad una zona disimpegno che precede le due camere, di cui una con balcone, e all'unico servizio igienico.

LOTTO 001

Identificativo corpo: A

Piena proprietà di **Appartamento** sito in Grezzago (MI), via Cavour al civico 32, definito nell'atto di provenienza come segue: "appartamento in Comune di Grezzago (MI), Via Cavour n.32, sito al piano secondo, composto da tre locali più servizi".

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

..... nato a il C.F.
....., proprietà per 1/2;
..... nata a
proprietà per 1/2;

descrizione:

Fg. n. 3; Mapp. n. 481, Sub. 20, Cat A/2; classe 2, consistenza 4,5 vani; superficie catastale: totale 87 m²; posto al piano 2, interno 11, scala B; rendita € 325,37.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini:

Coerenze dell'unità immobiliare, da nord in senso orario:

N altra unità immobiliare; N enti comuni; E altra unità immobiliare, S affaccio sul mappale 484 giardino comune, O affaccio sul mappale 484 giardino comune.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Residenziale	84,50	1	84,50	Sud; ovest	Modeste
balconi	10,50	0,30	3,15		
Totale	95,00		87,65		

Caratteristiche descrittive dello stabile:

Fondazioni:	Calcestruzzo armato
Strutture verticali:	Calcestruzzo armato
Muratura:	Laterizio.
Copertura (struttura e rivestimento)	Copertura a falde, rivestimento in laterizio
Portone di ingresso	Alluminio e vetro
Ascensore	Presente
Portineria	Non Presente

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare:

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Porte interne:	Legno. Condizioni: buone
Infissi esterni:	Legno doppio vetro. Condizioni: buone.
Oscuramenti:	legno
Plafoni:	Intonaco e gesso.
Pareti:	Intonaco e gesso
Rivestimento bagni/cucina:	Ceramica.
Pavimenti :	Ceramica
Porta di ingresso	Blindata
Antifurto	Non presente.
Gas/acqua calda	Alimentazione: gas metano per cucina; Caldaia a gas. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non reperite
Antenna collettiva	Presente. Certificazioni: non conosciute.
Impianto elettrico	Tipologia: sottotraccia e a vista, tensione: 220V Certificazioni: non conosciute

Impianto telefonico	Tipologia: sottotraccia.
Impianto citofonico	Presente (videocitofono).
Impianto idrico	Alimentazione: lavello cucina, e apparecchi sanitari. Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute.
Impianto termico	Autonomo. Tipologia: caldaia a gas. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non reperite
Certificazione energetica	Non presente
Condizionamento	Non presente

Descrizione **Cantina [C/2]** di cui al punto B

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata nel Comune di Grezzago (MI) in via Cavour n.32, in zona centrale.
Trattasi di cantina situata al primo piano interrato all'interno dello stesso edificio dell'appartamento di cui al punto A.
L'aggiudicatario ne acquista la piena proprietà.

LOTTO 001

Identificativo corpo: B

Piena proprietà di **Cantina** sita in Grezzago (MI), via Cavour al civico 32, definita nell'atto di provenienza come segue: "vano di cantina posto al piano primo interrato".

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

GIUSEPPE nato a il C.F.
per 1/2;
nata a il , C.F. 77714500544
proprietà per 1/2;

descrizione:

Fig. n. 3; Mapp. n. 481 Sub. 52, Cat C/2; classe 1, consistenza 2 m²; superficie catastale: totale 3 m², posto al piano 1 interrato; rendita € 4,03.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini:

Coerenze del posto auto, dall'accesso in senso orario:

N ente comune; E altra unità immobiliare; S proprietà sub.43; O proprietà sub.43.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
cantina	5,00	0,25	1,25		
Totale	5,00		1,25		

Caratteristiche descrittive della cantina:

Accesso tramite scala condominiale e ascensore e corsello box.
Pavimento in cemento liscio.

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Si è utilizzato il metodo di stima sintetico per comparazione diretta, che prevede l'individuazione di un'area omogenea (attraverso le caratteristiche di localizzazione, posizione, nonché tipologiche) e il confronto con beni di analoghe caratteristiche, allo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato.

8.2 Fonti di informazioni

8.2.1 Rilevazione dei Prezzi degli Immobili di Milano e Provincia - Pubblicata da Borsino Immobiliare Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali, aggiornamento Febbraio 2017, comune di Grezzago (MI), zona monozonale.

Macrozona	Zona	Tipo immobile		Min	Max
Grezzago	monozonale	Abitazioni civili in buono stato	Euro/mq.	810	1.104
Grezzago	monozonale	Abitazioni civili in ottimo stato	Euro/mq.	1.334	1.564
Grezzago	monozonale	Abitazioni civili da ristrutturare	Euro/mq.	718	1.012
Grezzago	monozonale	Abitazioni di tipo economico in buono stato	Euro/mq.	718	920
Grezzago	monozonale	Abitazioni di tipo economico in ottimo stato	Euro/mq.	1.104	1.288
Grezzago	monozonale	Abitazioni di tipo economico in ottimo stato	Euro/mq.	589	856

OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, aggiornamento 1 Semestre 2016, comune di Grezzago (MI), zona centrale/CENTRO URBANO (B1).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civil	Normale	850	1.300
Abitazioni civil	Ottimo	1.300	1.700
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1.100	1.400
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1.100

Si sono analizzati diversi annunci immobiliari all'interno dello stesso paese e della stessa zona. Tra questi figurano due annunci di immobili in vendita, ubicati nello stesso complesso, ma in condizioni decisamente migliori e proposti entrambi al costo di 1.000,00 €/mq. Le agenzie interpellate inoltre indicano gli appartamenti siti in via Cavour 32 come difficili da vendere in quanto il Condominio è noto per avere diversi condomini morosi.

8.2.2 Considerazioni sul valore unitario

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'unità immobiliare oggetto di stima più sopra descritte, considerata in particolare la sua ubicazione, si valuta che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduto **l'appartamento** oggetto di stima, se libero e per l'intera proprietà, sia pari a **900,00 €/mq**.

8.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	87,65	€ 78.885,00	€ 78.885,00
B	Cantina	1,25	€ 1.250,00	€ 1.125,00
TOTALE				€ 80.010,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: 5% come da recente prassi della Sezione III	-€ 4.000,00
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:	Nessuna
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 9.087,94
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	-€ 0,00
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia-urbanistica:	-€ 0,00
Opere edili per regolarizzazione edilizia-urbanistica:	-€ 0,00
Spese relative a verifica impianti e rilascio dichiarazioni di conformità:	-600,00
Totale	-€ 13.687,94

Giudizio di comoda divisibilità:

Si ritiene che l'unità immobiliare, per le sue peculiari caratteristiche, non possa essere suddivisa.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore (arrotondato) dell'immobile al netto delle decurtazioni nel caso in cui fosse libero:	€ 65.000,00
Valore (arrotondato) dell'immobile al netto delle decurtazioni nel solo caso in cui fosse occupato:	€ 50.000,00

9. Elenco allegati

- 9.1. Fotografie dello stato di fatto alla data del 09/01/2017
- 9.2. Copia del titolo di proprietà
- 9.3. Ricerca atti registrati presso l'Agenzia delle Entrate
- 9.4. Carteggio Condominio
- 9.5. Ispezioni ipotecarie
- 9.6. Schede catastali degli immobili
- 9.7. Visure catastali degli immobili
- 9.8. Documentazione inerente i titoli abilitativi
- 9.9. Pianta schematica rilevata
- 9.10. Estratto P.G.T.
- 9.11. Valori immobiliari OMI di riferimento
- 9.12. Annunci immobiliari per immobili simili

Milano 09/02/2017

L'esperto alla stima
Arch. Stefano Tessera

