
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **1936/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:
15-11-2018 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

COPIA PRIVACY
RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – GREZZAGO (MI)
Via Campania N.3

Esperto alla stima: Arch. Mario Leandro Maccarini
Codice fiscale: MCCMLN58H19Z600Z
Partita IVA: 09763600153
Studio in: Via Saverio Mercadante 7 - 20124 Milano
Telefono: 0236522563

Email: mario.maccarini@fastwebnet.it
Pec: maccarini.11093@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Via Campania n. 3 – Grezzago (MI) - 20056

Lotto: 001 - Via Campania n. 3

Corpo: A Appartamento con cantina in Comune di Grezzago (MI) Via Campania n. 3 - P.1-S1

Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3]

Dati Catastali: foglio 4, particella 188, subalterno 704

Corpo: B Sottotetto in Comune di Grezzago (MI) Via Campania n. 3 - P.2

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C/2]

Dati Catastali: foglio 4, particella 188, subalterno 705

2. Stato di possesso

Beni: Via Campania n. 3 – Grezzago (MI) - 20056

Lotto: 001 - Via Campania n. 3

Corpo: A Appartamento con cantina in Comune di Grezzago (MI) Via Campania n. 3 - P.1-S1

Possesso: dell'esecutato, ma allo stato del sopralluogo risultava non abitato ed in stato di forte deperimento, causato da evento meteorico (tromba d'aria)

Corpo: B Sottotetto in Comune di Grezzago (MI) Via Campania n. 3 - P.2

Possesso: dell'esecutato, ma allo stato del sopralluogo risultava non abitato ed in stato di forte deperimento, causato da evento meteorico (tromba d'aria)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via Campania n. 3 – Grezzago (MI) - 20056

Lotto: 001 - Via Campania n. 3

Corpo: A Appartamento con cantina in Comune di Grezzago (MI) Via Campania n. 3 - P.1-S1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B Sottotetto in Comune di Grezzago (MI) Via Campania n. 3 - P.2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Beni: Via Campania n. 3 – Grezzago (MI) - 20056

Lotto: 001 - Via Campania n. 3

Corpo: A Appartamento con cantina in Comune di Grezzago (MI) Via Campania n. 3 - P.1-S1

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B Sottotetto in Comune di Grezzago (MI) Via Campania n. 3 - P.2

Creditori Iscritti: OMISSIS



5. Comproprietari**Beni:** Via Campania n. 3 – Grezzago (MI) - 20056**Lotto:** 001 - Via Campania n. 3**Corpo:** A Appartamento con cantina in Comune di Grezzago (MI) Via Campania n. 3 - P.1-S1

Comproprietari: nessuno.

Corpo: B Sottotetto in Comune di Grezzago (MI) Via Campania n. 3 - P.2**Comproprietari:** nessuno.**6. Misure Penali****Beni:** Via Campania n. 3 – Grezzago (MI) - 20056**Lotto:** 001 - Via Campania n. 3**Corpo:** A Appartamento con cantina in Comune di Grezzago (MI) Via Campania n. 3 - P.1-S1**Misure Penali:** NO**Corpo:** B Sottotetto in Comune di Grezzago (MI) Via Campania n. 3 - P.2**Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Beni:** Via Campania n. 3 – Grezzago (MI) - 20056**Lotto:** 001 - Via Campania n. 3**Corpo:** A Appartamento con cantina in Comune di Grezzago (MI) Via Campania n. 3 - P.1-S1**Continuità delle trascrizioni:** SI**Corpo:** B Sottotetto in Comune di Grezzago (MI) Via Campania n. 3 - P.2**Continuità delle trascrizioni:** SI**8. Prezzo****Beni:** Via Campania n. 3 – Grezzago (MI) - 20056**Lotto:** 001 - Via Campania n. 3**Prezzo da libero:** € 52.930,00**Prezzo da occupato:** € 0,00**Nota :****Il perito tiene a precisare che a seguito di sopralluogo peritale congiunto e visura atti di fabbrica in Comune; risulta :**

1. **Situazione attuale immobili, gravemente danneggiati**, il perito tiene a precisare che a seguito di sopralluogo peritale congiunto con Custode Giudiziario **OMISSIS**, in data 30-05-2018 ore 10,00; si è verificato lo stato dei luoghi in cui si trovano i beni pignorati; gravemente danneggiati; in data 13-09-2018 si è recuperato un documento presso il Comune di Grezzago (MI), riportante la data del **29-07-2013** come evento meteorico (tromba d'aria); tale evento ha scoperchiato in parte il tetto del fabbricato, SUB.705 (C/2); e di conseguenza per passaggio temporale ha danneggiato anche il sottostante immobile SUB.704 (A/3); **il piano terra non è stato visionato in quanto di proprietà di TERZI; e successivamente all'evento meteorico nulla è stato ripristinato perciò continua il degrado.**
2. **NON CONFORMITA' IMMOBILI CON ATTI DI FABBRICA**; si precisa che durante visura degli atti di fabbrica presso il Comune di Grezzago in data 13-09-2018 con ausilio **OMISSIS**, responsabile Ufficio Tecnico Urbanistica, si è verificato la NON CONFORMITA' degli atti di fabbrica con le schede catastali e la situazione reale riscontrata in fase di sopralluogo peritale; per DIFFERENZA di SAGOMA FABBRICATO, DISTRIBUZIONE INTERNA, ORIENTAMENTO FALDE DEL TETTO.



3. **CORPO FABBRICATO PROMISQUO (due proprietari);** il perito tiene a precisare che solamente la parte di fabbricato intestata al **OMISSIS** è in esecuzione (SUB. 704 P.1-S1, e SUB. 705 P.2,), mentre il Piano Terra risulta di proprietà di TERZI; e la scala interna di collegamento piani risulta in comunione tra i due proprietari; eventuali sanatorie dovranno coinvolgere i due proprietari.



Beni in Via Campania n. 3
Località/Frazione
Grezzago (MI) - 20056

Lotto: 001 - Via Campania n. 3 – Grezzago (MI) - 20056

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A Appartamento con cantina in Comune di Grezzago (MI)

Via Campania n. 3 - P.1-S1

Abitazione di tipo economico [A/3]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS– Piena proprietà Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: Via C. Cavour n.32/E - Stato Civile: coniugato (matrimonio in data 21-02-2015 a Grezzago (MI); con regime di separazione beni) ; Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS** - Proprietà 1/1, foglio 4, particella 188, subalterno 704, indirizzo Via Campania n.3 , piano 1-S1, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie MQ. 99, rendita € 415,75;

Derivante da: Variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie; Istrumento (atto pubblico) del 30-11-2006, nota presentata con modello unico in atti dal 01-01-2007. repertorio n.63763 Rogante **OMISSIS** sede : Milano, registrazione sede COMPRAVENDITA (n.105368.1/2006).

Confini: Da nord in senso orario : PIANO PRIMO: altra proprietà-area comune; area comune; area comune (Via Campania).

PIANO S.1: terrapieno-altra proprietà; terrapieno-altra proprietà; terrapieno-altra proprietà; terrapieno-area comune (Via Campania).

Conformità catastale : **SI**

Alla data del sopralluogo peritale, si è riscontrato la realizzazione di un ballatoio laterale, coperto (su altra proprietà), ed un locale deposito nel fondo; SENZA TITOLO ABILITATIVO COMUNALE (ABUSO). Inoltre l'appartamento risulta NON CONFORME agli atti di fabbrica depositati e visionati in Comune (diversa sagoma esterna con aumento di volume e diversa distribuzione interna, con una camera in più e relativa finestra, ed aumento di profondità del balcone verso corte. Ad aggiornamento di quanto sopra occorrerà DEMOLIRE l'abuso del ballatoio laterale e del locale deposito nel fondo e presentare un PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA-AMPLIAMENTO presso il Comune di Grezzago per le difformità riferite all'appartamento (costo contabilizzato al punto 7.1).

Nota : I subalterni 704 e 705, avevano come precedenti, ora soppressi, i subalterni 1,2,3, originari.

Identificativo corpo: B Sottotetto in Comune di Grezzago (MI) Via Campania n. 3

- P.2

Magazzini e locali di deposito [C/2]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS– Piena proprietà Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: Via C. Cavour n.32/E - Stato Civile: coniugato (matrimonio in data 21-02-2015 a Grezzago (MI); con regime di separazione beni) ; Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:



Intestazione: **OMISSIS** - Proprietà 1/1, foglio 4, particella 188, subalterno 705, indirizzo Via Campania n.3 , piano 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 94 mq., superficie MQ. 68, rendita € 223,32.

Derivante da: Variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data d'iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94); Istrumento (atto pubblico) del 30-11-2006, nota presentata con modello unico in atti dal 01-01-2007, repertorio n.63763 Rogante **OMISSIS** sede : Milano, registrazione sede COMPRAVENDITA (n.105368.1/2006).

Confini: Da nord in senso orario : PIANO SECONDO: altra proprietà-area comune; area comune; area comune (Via Campania).

Conformità catastale : **NO** .

Alla data del sopralluogo peritale, si è riscontrato che le falde del tetto sono ruotate di novanta gradi; le parti basse risultano a EST ed OVEST, e NON come indicato in scheda catastale a NORD e SUD; occorrerà presentare un aggiornamento DOCFA, con produzione nuova scheda catastale; al COSTO di €. 500,00.

Inoltre, a seguito di verifica e visura atti di fabbrica, e situazione attuale, è stata aumentata l'altezza del sottotetto; SENZA TITOLO ABILITATIVO COMUNALE (ABUSO). Ad aggiornamento di quanto sopra occorrerà presentare un PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA-AMPLIAMENTO presso il Comune di Grezzago (costo contabilizzato al punto 7.1).

Nota : I subalterni 704 e 705, avevano come precedenti, ora soppressi, i subalterni 1,2,3, originari.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili in oggetto si trovano nel Comune di Grezzago (MI) in una area residenziale; in zona periferica, edificate nel **1966**; nello specifico trattasi di un appartamento con cantina e sottotetto facente parte di un fabbricato con al piano terra altra unità di terzi, affiancata ad altra unità (capannone -box), con area cortilizia comune. Nelle vicinanze essendo la zona mista residenziale-commerciale, risultano tutti i servizi offerti dal Comune.

Caratteristiche zona: periferica normale;

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti;

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Uffici Comunali (sufficienti), Luoghi di culto (sufficienti), Scuole materne ed asili (sufficienti), Scuole primarie e secondarie (sufficienti), Farmacie (sufficienti), Bar e ristoranti (scarsi), Negozi al dettaglio (scarsi), Supermercati (scarsi), Centro sportivo (sufficiente), Ufficio postale (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: miste-agricole.

Importanti centri limitrofi: Trezzo sull'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda, Naviglio della Martesana; Parco Adda Nord.

Attrazioni storiche: Castello Visconteo di Trezzo Sull'Adda; Centrale Idroelettrica Taccani; Villaggio Crespi; Cappella San Martino.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A4 Torino-Trieste, casello Trezzo Sull'Adda circa km.3; Autobus : da Vimercate linea Z321-Z310, da centro commerciale Carosello Cernusco sul Naviglio Z305, metropolitana 2, e Z310; da autostazione di Vimercate, Vimercate Z321-Z310; da stazione Treviglio, Treviglio RE6, metropolitana 2 e linea Z310; Aeroporto Milano Malpensa circa km.80, Aeroporto Milano Linate circa km.40, Aeroporto Milano-Bergamo Orio al Serio circa km.25.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A Appartamento con cantina in Comune di Grezzago (MI) Via Campania n. 3 - P.1-S1

Abitazione di tipo economico [A/3]



Possesso dell'esecutato, ma allo stato del sopralluogo risultava non abitato ed in stato di forte deperimento, causato da evento meteorico (tromba d'aria), che ha scoperchiato in parte il sottotetto.

Note: A seguito di verifica presso Agenzia delle Entrate, **NON** risultano contratti di affitto registrati.

Identificativo corpo: B Sottotetto in Comune di Grezzago (MI) Via Campania n. 3 - P.2 Magazzini e locali di deposito [C/2]

Possesso dell'esecutato, ma allo stato del sopralluogo risultava non abitato ed in stato di forte deperimento; con parte del tetto scoperchiato (danno meteorico-tromba d'aria).

Note: A seguito di verifica presso Agenzia delle Entrate, **NON** risultano contratti di affitto registrati.

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:

Nessuna

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Servitù perpetua di passaggio pedonale e carroia, trascritta a Milano 2 in data 12-06-1974 ai nn.27211-23509; a favore del mappale 188 (ex 145/d) e 246 (ex 145/b) ed a carico del mappale 145/a.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta contro **OMISSIS** ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: €. 255.000,00; Importo capitale: €. 170.000,00 ; A rogito di **OMISSIS** in data 30/11/2006 ai nn. 63764/11300; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 28/12/2006 ai nn. 201117-51035 ; Note: A FAVORE DI **OMISSIS**

Nota : gravame su intera proprietà foglio 4 particella 188 sub.704 (A/3) e foglio 4 particella 188 sub.705 (C/2); Grezzago (MI) Via Campania, n.3.

- Ipoteca legale iscritta contro **OMISSIS** ; Derivante da: A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602; Importo ipoteca: €. 78.558,88; Importo capitale: €. 39.279,44 ; A rogito di **OMISSIS** . in data 02/02/2010 ai nn. 2557/68; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 08/02/2010 ai nn. 13636-3159 ; Note: A FAVORE DI **OMISSIS**

Nota : gravame su intera proprietà foglio 4 particella 188 sub.705 (C/2) Grezzago (MI) Via Campania, n.3.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con cantina in Comune di Grezzago (MI) Via Campania n. 3 – P.1-S1 e

Dati precedenti relativi ai corpi: B Sottotetto in Comune di Grezzago (MI) Via Campania n. 3 - P.2



4.2.2 *Pignoramenti:*

- contro **OMISSIS** ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 01/08/2017 ai nn. 30300 iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 04/08/2017 ai nn. 101925/65568; A FAVORE DI **OMISSIS**

Nota : gravame su intera proprietà foglio 4 particella 188 sub.704 (A/3) e foglio 4 particella 188 sub.705 (C/2); Grezzago (MI) Via Campania, n.3.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con cantina in Comune di Grezzago (MI) Via Campania n. 3 – P.1-S1 e

Dati precedenti relativi ai corpi: B Sottotetto in Comune di Grezzago (MI) Via Campania n. 3 - P.2

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione condominiale: €. 0,00

Spese straordinarie annue di gestione condominiale: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: nessuno

Millesimi di proprietà: quota proporzionale per comproprietà e nelle parti comuni (corte e scala interna), tra I mappali 188 e 246, non definita a millesimi.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO per abitazione e cantina; NO per sottotetto.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Al piano terra è presente altra unità immobiliare, di proprietà di terzi; e sul mappale 246 (confinante in corte) è presente altra unità immobiliare, di proprietà di terzi.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con cantina in Comune di Grezzago (MI) Via Campania n. 3 – P.1-S1 e

Dati precedenti relativi ai corpi: B Sottotetto in Comune di Grezzago (MI) Via Campania n. 3 - P.2

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: **OMISSIS** dal 13/03/1966 al 14-09-2001 (**OMISSIS**) e sino al 21-04-2006 (**OMISSIS**) . In forza di atto di compravendita a rogito di **OMISSIS** , in data 13/03/1966, ai nn. 10542-6298; trascritto a MILANO 2, in data 19/05/1966, ai nn. 22919/16778.

Note: Trattasi di compravendita di terreno (edificabile), congiuntamente, pro-indiviso ed in parti uguali ; foglio 4 particella 145/D (ora 188); Grezzago (MI), Via Italia (ora Via Campania, n.3). Da **OMISSIS**.



Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/09/2001 al 30/11/2006 (e fino al 21-04-2006 **OMISSIS**) . In forza di denuncia di successione, N.91 registrata a Gorgonzola al Volume 24 in data 14-03-2002, con richiesta di trascrizione telematica; **la dichiarazione NON risulta trascritta.**

Nota : Trattasi di 1/6 cadauno di proprietà foglio 4 particella 188 sub.2 (A/3), e foglio 4 particella 188 sub.1 (C/2), e foglio 4 particella 188 sub.3 (C/2), e terreno; Grezzago (MI) Via Campania, n.3. Gli immobili con SUB. 1,2,3, attualmente sono identificati con i SUB.704 e 705.

Da **OMISSIS** deceduto in data 14-09-2001, con accettazione tacita eredità a rogito **OMISSIS** , in data 30/11/2006 rep.63763/11299; trascritto a MILANO 2, in data 28/12/2006, ai nn. 201114/105366.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/04/2006 al 30/11/2006 . In forza di certificato di **denuncia di successione** a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO, in data 14/07/2006 rep. 28443/2006/6; trascritto a MILANO 2, in data 01/09/2008, ai nn. 116688/68436.

Nota : Trattasi di 4/12 cadauno di proprietà foglio 4 particella 188 sub.704 (A/3), e foglio 4 particella 188 sub.705 (C/2), compreso proporzionale quota per comproprietà e nelle parti comuni (corte e scala interna), ED ALTRI IMMOBILI; Grezzago (MI) Via Campania, n.3. Da **OMISSIS** deceduta in data 21-04-2006, con accettazione tacita eredità a rogito **OMISSIS** , in data 30/11/2006 rep.63763/11299; trascritto a MILANO 2, in data 28/12/2006, ai nn. 201115/105367.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/11/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito **OMISSIS**, in data 30/11/2006, ai nn. 63763-11299; trascritto a MILANO 2, in data 28/12/2006, ai nn. 201116/105368.

Note: Trattasi di intera proprietà (1/1) foglio 4 particella 188 sub.704 (A/3), e foglio 4 particella 188 sub.705 (C/2), compreso proporzionale quota per comproprietà e nelle parti comuni (corte e scala interna); Grezzago (MI) Via Campania, n.3.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con cantina in Comune di Grezzago (MI) Via Campania n. 3 – P.1-S1 e

Dati precedenti relativi ai corpi: B Sottotetto in Comune di Grezzago (MI) Via Campania n. 3 - P.2

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 185/66

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: NULLA OSTA

Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA CASA DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Richiesta in data 25-02-1965 prot. 185

Rilascio in data 26/03/1966

Richiesta abitabilità : del 13-10-1966

Abitabilità/agibilità : del 10-11-1966;

Numero pratica: 466/74

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: LICENZA EDILIZIA

Per lavori: DI COSTRUZIONE DI UN BOX PER CAMION

Oggetto: nuova costruzione-variante

Richiesta in data 04-01-1974

Rilascio in data 15/02/1974

Numero pratica: 1/2006

Intestazione: **OMISSIS**



Tipo pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA
 Per lavori: DI REALIZZAZIONE DI UN BOX E DEMOLIZIONE DI RUSTICI
 Oggetto: sanatoria
 Richiesta in data 09-02-2006
 Rilascio in data 08/04/2006

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con cantina in Comune di Grezzago (MI) Via Campania n. 3 – P.1-S1 e

Dati precedenti relativi ai corpi: B Sottotetto in Comune di Grezzago (MI) Via Campania n. 3 - P.2

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A/3] NO

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con cantina in Comune di Grezzago (MI) Via Campania n. 3 - P.1-S1

Alla data del sopralluogo peritale, si è riscontrato la realizzazione di un ballatoio laterale, coperto (su altra proprietà), ed un locale deposito nel fondo; SENZA TITOLO ABILITATIVO COMUNALE (ABUSO). Ad aggiornamento di quanto sopra occorrerà DEMOLIRE l'abuso del ballatoio laterale e del locale deposito nel fondo : al COSTO di €2.000,00.

Inoltre l'appartamento risulta NON CONFORME agli atti di fabbrica depositati e visionati in Comune (diversa sagoma esterna con aumento di volume e diversa distribuzione interna, con una camera in più e relativa finestra, ed aumento di profondità del balcone verso corte. Ad aggiornamento di quanto sopra occorrerà presentare un PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA-AMPLIAMENTO presso il Comune di Grezzago, per le difformità riferite all'appartamento; al COSTO di €1.000,00, come prestazioni tecniche più oneri comunali € 2.700,00 (inclusi oneri per costo di costruzione ed oneri per urbanizzazione primaria e secondaria, e diritti comunali); sarà anche da sottoporre all'Agenzia delle Entrate (Catasto) la tematica per avere loro risposta se l'immobile può o no avere un aumento di valore (variazione rendita catastale); tale argomento non è attualmente valutabile a livello di eventuale costo da sostenere; per un TOTALE COSTO di € 3.700,00.

Magazzini e locali di deposito [C/2] NO

Dati precedenti relativi ai corpi: B Sottotetto in Comune di Grezzago (MI) Via Campania n. 3 - P.2

A seguito di verifica e visura atti di fabbrica, e situazione attuale, si è riscontrato che : è stata aumentata l'altezza del sottotetto; SENZA TITOLO ABILITATIVO COMUNALE (ABUSO). Ad aggiornamento di quanto sopra occorrerà presentare un PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA-AMPLIAMENTO presso il Comune di Grezzago; al COSTO di €1.000,00, come prestazioni tecniche più oneri comunali € 5.700,00 (inclusi oneri per costo di costruzione, e diritti comunali); sarà anche da sottoporre all'Agenzia delle Entrate (Catasto) la tematica per avere loro risposta se l'immobile può o no avere un aumento di valore (variazione rendita catastale); tale argomento non è attualmente valutabile a livello di eventuale costo da sostenere; per un TOTALE COSTO di € 6.700,00.

Il perito tiene a precisare che vista la situazione riscontrata durante sopralluogo, l'immobile si trova in stato gravemente danneggiato; non abitabile ed in forte deperimento; ed in parte scoperciato a seguito di un evento meteorico (tromba d'aria); successivamente all'evento meteorico nulla è stato ripristinato perciò continua il degrado; pertanto si consiglia una messa in sicurezza dello stato dei luoghi, tramite opere provvisoriale : al COSTO di €2.000,00.



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A/3] e Magazzini e locali di deposito [C/2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	num. 7 del 16/04/2014 approvazione P.G.T.
Norme tecniche di attuazione:	PIANO DELLE REGOLE 4.2 – TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO. AMBITI DELLA CITTA' CONSOLIDATA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI MEDIA DENSITA'; VERDE PRIVATO IN AMBITI DI RISPETTO; VINCOLI-ZONE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI; P.R. 6.1 BIS; CARTA DI SINTESI-VINCOLI- CARTA DI FATTIBILITA' GEOLOGICO- CLASSE 1; P.R. 6.2 FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI- AREE CHE NON POSSIEDONO PARTICOLARI LIMITAZIONI ALL'UTILIZZO A SCOPI EDIFICATOTI E/O ALLA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO, E PER LE QUALI DEVE ESSERE APPLICATO QUANTO PREVISTO DAL D. 14-01-2008.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI ELETTRDOTTO.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con cantina in Comune di Grezzago (MI) Via Campania n. 3 – P.1-S1 e

Dati precedenti relativi ai corpi: B Sottotetto in Comune di Grezzago (MI) Via Campania n. 3 - P.2

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A/3] di cui al punto A Appartamento con cantina in Comune di Grezzago (MI) Via Campania n. 3 - P.1-S1

L'appartamento completo di cantina si trova nel Comune di Grezzago (MI) più precisamente in Via Campania N.3, di tipologia abitativa residenziale-agricola; l'accesso pedonale e carraio, avviene dalla via comunale, attraverso corte comune con terzi; l'appartamento si trova al piano primo di un fabbricato di due piani, sottotetto e cantina; l'accesso avviene da ingresso pedonale e scale interne comuni con terzi; l'immobile non ha ascensore; l'accesso all'immobile avviene da porta a soffietto al termine delle scale interne (senza pianerottolo); l'immobile è composto da : ingresso-disimpegno, cucina e locale pranzo con affaccio a balcone, soggiorno con affaccio su balcone; tre camere; un bagno. Alla cantina ci si accede tramite scale interne comuni con terzi, e si trova al piano interrato.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS – Piena proprietà Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: Via C. Cavour n.32/E - Stato Civile: coniugato (matrimonio in data 21-02-2015 a Grezzago (MI); con regime di separazione beni); Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **99,00**

E' posto al piano: 1-S1

L'edificio è stato costruito nel: **1966** e modificato nel **2006**.

L'unità immobiliare; ha un'altezza utile interna di circa h.300 cm P.1.; e cantina circa h.240 cm P.S1.

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

Stato di manutenzione generale: gli immobili risultano gravemente danneggiati; non abitabili ed in stato di forte deperimento. (causa tromba d'aria).

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento risulta in pessime condizioni; mentre le facciate esterne, ed i balconi risultano in discrete condizioni.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: discrete
Copertura	tipologia: a falde materiale: travi e travetti in legno condizioni: disastrato
Fondazioni	tipologia: plinti materiale: mattoni condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: scarse
Solai	tipologia: solaio misto in laterizio armato in opera con nervature parallele condizioni: discrete
Strutture verticali	materiale: foratoni portanti condizioni: discrete
Travi	materiale: foratoni portanti armati condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta doppia a battente (carrabile) materiale: metallo apertura: manuale condizioni: scarse tipologia: anta singola a battente (pedonale) materiale: metallo apertura: manuale condizioni: scarse
Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: p.v.c. condizioni: scarse . - Note: I serramenti sono con vetro semplice.
Infissi interni	tipologia: battente materiale: legno tamburato e vetro condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: disastrate
Pareti esterne	materiale: muratura doppia camera rivestimento: intonaco di cemento condizioni: discrete-scarse
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: marmette di marmo ricomposto condizioni: scarse
Plafoni	materiale: al civile condizioni: pessime
Portone di ingresso	tipologia: anta a soffietto materiale: in p.v.c. Condizioni: scarse .
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: rivestimento in ceramica condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: rivestimento in ceramica condizioni: scarse



Scale	posizione: interna rivestimento: pietra naturale condizioni: scarse
Impianti:	
Antenna	tipologia: rettilinea condizioni: scarse
Antifurto	tipologia: assente
Citofonico	tipologia: audio condizioni: scarse (apparato mancante)
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: disastrate (sono solo presenti i corrugati e le scatolette incassate; risultano assenti e rimossi i cavi ed i frutti tipo interruttori e spine)
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e gres recapito: collettore o rete comunale condizioni: discrete
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: discrete.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: discrete
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: scarse
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: scarse Nota : Contatore gas su Via Campania 3, ventilazione in cucina assente (non a norma); caldaia installata in cucina.
Climatizzazione	tipologia: assente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale viene calcolata al lordo dei muri, con coefficiente al 100% per appartamento; con coefficiente al 25% per balcone, con coefficiente al 20% per cantina; pertanto appartamento mq. 99,68 x 100%=mq.99,68; cantina mq 2,88 x 20%=mq.0,58; balcone mq.12,48 x 25%=mq.3,12; per un totale (103,38) arrotondato in difetto di **MQ. 99,00.**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento con cantina	sup lorda di pavimento	99	1,00	99
		99		99

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico. SI (**solo corrugati e scatole incassate, assenti cavi e frutti**)

Epoca di realizzazione/adequamento 1966-2006

Impianto a norma. NO



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive. NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento. SI

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: funzionante (attualmente fermo perchè immobile disabitato)

Epoca di realizzazione/adeguamento: 1966 - 2006

Impianto a norma. NO

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive. NO

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi. NO

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi. NO

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C/2]** di cui al punto **B Sottotetto in Comune di Grezzago (MI)**
Via Campania n. 3 - P.2

Il sottotetto si trova nel Comune di Grezzago (MI) più precisamente in Via Campania N.3, di tipologia abitativa residenziale-agricola; l'accesso pedonale e carroia, avviene dalla via comunale, attraverso corte comune con terzi; il sottotetto si trova al piano secondo di un fabbricato di due piani, sottotetto e cantina; l'accesso avviene da ingresso pedonale e scale interne comuni con terzi; l'immobile non ha ascensore; l'accesso all'immobile avviene da porta a battente tamburata e vetro posta nell'appartamento al piano primo; ultima doppia rampa di scale; porta a battente in legno tamburato: l'immobile è composto da : un unico locale con piccole finestre tra il dislivello di colmo delle due falde del tetto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS – Piena proprietà Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: Via C. Cavour n.32/E - Stato Civile: coniugato (matrimonio in data 21-02-2015 a Grezzago (MI); con regime di separazione beni); Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **68,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: **1966** e modificato nel **2006**.

L'unità immobiliare; ha un'altezza utile interna di circa h.320 cm max (colmo) e circa h.60 cm. Min (basi); P.2.;

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

Stato di manutenzione generale: l'immobile risulta gravemente danneggiato; non abitabile ed in stato di forte deperimento. (tromba d'aria)

Condizioni generali dell'immobile: Il sottotetto risulta in pessime condizioni; ed in parte scoperchiato a seguito di un evento meteorico (tromba d'aria); successivamente all'evento meteorico nulla è stato ripristinato perciò continua il degrado; mentre le facciate esterne, risultano in discrete condizioni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni

tipologia: **plinti** materiale: **mattoni** condizioni: **sufficienti**



Solai	tipologia: solaio misto in laterizio in opera con nervature parallele condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: foratoni portanti condizioni: sufficienti
Travi	materiale: legno condizioni: fortemente ammalorate ed in parte mancanti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta doppia a battente (carrabile) materiale: metallo apertura: manuale condizioni: scarse tipologia: anta singola a battente (pedonale) materiale: metallo apertura: manuale condizioni: scarse
Infissi esterni	tipologia: basculante materiale: metallo e vetro condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: disastrate
Pareti esterne	materiale: muratura doppia camera rivestimento: intonaco di cemento condizioni: discrete-scarse
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse
Falde tetto	materiale: travi e travetti in legno condizioni: fortemente ammalorate ed in parte mancanti; senza alcun tipo di isolamento;

Impianti:

Elettrico	tipologia: esterna tensione: 220V condizioni: disastrate (sono solo presenti le tubazioni rigide esterne e le scatolette esterne; risultano assenti e rimossi i cavi ed i frutti tipo interruttori e spine)
-----------	--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale viene calcolata al lordo dei muri, si calcola con coefficiente al 30% per sottotetto; pertanto sottotetto mq. 68,00 x 30% = per un totale arrotondato in difetto di **MQ.20,00**.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sottotetto	sup lorda di pavimento	20	1,00	20
		20		20

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico. SI

Epoca di realizzazione/adequamento 1966-2006

Impianto a norma. NO

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive. NO



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

Ascensori montacarichi e carri ponte:
 L'immobile dispone di ascensori o montacarichi. NO
 Carri ponte non presenti.

Scarichi:
 Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi. NO

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

SINTETICO COMPARATIVO: Considerando, quindi, tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale dell'unità immobiliare in oggetto) si è proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **Ottobre 2018** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato su confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo. Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra parte liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Uffici del registro di Milano; Ufficio tecnico di Grezzago (MI); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Grezzago(MI) e Trezzano Rosa (MI); Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2017, secondo semestre; Grezzago (MI), zona centrale-centro urbano, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia abitazioni tipo economico ; stato conservativo normale : euro min.850,00 max 1.150,00; Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2017, primo semestre; Grezzago (MI), zona centrale-centro urbano, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia abitazioni tipo economico ; stato conservativo normale : euro min.850,00 max 1.150,00; Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2016, secondo semestre; Grezzago (MI), zona centrale-centro urbano, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia abitazioni tipo economico ; stato conservativo normale : euro min.850,00 max 1.150,00; TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2017, primo semestre, Trezzano Rosa (MI), zona periferica, appartamenti vecchi (oltre 40 anni), o da ristrutturare: euro min.700,00 max 1.050,00; TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2016, secondo semestre, Trezzano Rosa (MI), zona periferica, appartamenti vecchi (oltre 40 anni), o da ristrutturare: euro min.700,00 max 1.050,00; TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2016, primo semestre, Trezzano Rosa (MI), zona periferica, appartamenti vecchi (oltre 40 anni), o da ristrutturare: euro min.700,00 max 1.050,00; TEMA Borsa Immobiliare di



Milano, comune di Grezzago (MI), nessuna statistica disponibile; Camera di Commercio Milano-Monza Brianza- Lodi, provincia settore EST – prezzi riferiti al primo semestre 2018; appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare; comune Trezzano Rosa (MI) : euro min.700,00 max 1.050,00; Agenzie Immobiliari di zona, Comune di Grezzago (MI), per immobili simili per caratteristiche ti tipologia (appartamento), periodo Ottobre 2018 : euro 950,00/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A Appartamento con cantina in Comune di Grezzago (MI) Via Campania n. 3 - P.1-S1 Abitazione di tipo economico [A/3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Nota : valore medio 800/mq – 25% per situazione inagibile e disastata = € .600/mq.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento con cantina	99	€ 600,00	€ 59.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 59.400,00
Valore corpo			€ 59.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 59.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.400,00

B Sottotetto in Comune di Grezzago (MI) Via Campania n. 3 - P.2 Magazzini e locali di deposito [C/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Nota : valore medio 800/mq – 25% per situazione inagibile e disastata = € .600/mq.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
sottotetto	20	€ 600,00	€ 12.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.000,00
Valore corpo			€ 12.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Appartamento con cantina in Comune di Grezzago (MI) Via Campania n. 3 - P.1-S1	Abitazione di tipo economico [A/3]	99	€ 59.400,00	€ 59.400,00
B Sottotetto in Comune di	Magazzini e locali di deposito [C/2]	20	€ 12.000,00	€ 12.000,00



Grezzago (MI) Via Campania n. 3 - P.2				
---	--	--	--	--

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) (€ 71.400,00)	€ 3.570,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, ed opere provvisionali di messa in sicurezza	€ 14.900,00
Costi di cancellazione oneri e formalità	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: **NO****8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 52.930,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 52.930,00

Allegati

- ALLEGATO 1 : Scheda di presentazione immobile;
- ALLEGATO 2 : Rilievo aerofotogrammetrico generale;
- ALLEGATO 3 : Rilievo fotografico, data sopralluogo peritale 05-06-2018;
- ALLEGATO 4 : Visure e scheda catastale;
- ALLEGATO 5 : Compravendita, divisione;
- ALLEGATO 6 : Iscrizioni, trascrizioni, e ipoteche;
- ALLEGATO 7 : Nomina e verbale di giuramento dell'esperto;
- ALLEGATO 8 : Atti di fabbrica;
- ALLEGATO 9 : Risposta Agenzia Entrate per verifica contratti;
- ALLEGATO 10 : Quotazioni immobiliari;
- ALLEGATO 11 : Certificati Anagrafici;
- ALLEGATO 12: Comunicazioni alle parti;
- ALLEGATO 13: Certificazione pendenze e provvedimenti Cancelleria Civile Tribunale di Milano.

Data generazione:
20-10-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Mario Leandro Maccarini

