

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **doBank S.p.A.**

N° Gen. Rep. **1902/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-11-2018 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIACOMO PURICELLI**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Firmato Da: MONICA CORREGGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QU

**Esperto alla** Arch. Monica Correggi  
**stima:**  
**Codice fiscale:** CRRMNC64D69F205K  
**Partita IVA:** 11272180156  
**Studio in:** Via Delle Forze Armate 391  
- 20152 Milano  
**Telefono:** 024568089  
**Fax:** 024568089  
**Email:** m.correggi@tiscali.it  
**Pec:** correggi.7684@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Europa n. 2/B – Grezzago (Milano) - 20056

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** foglio 4, particella 738, subalterno 9

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Europa n. 2/B – Grezzago (Milano) - 20056

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** occupato dal debitore e dai suoi familiari.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Europa n. 2/B – Grezzago (Milano) - 20056

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

Firmato Da: MONICA CORREGGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUANTITATIVA

**Bene:** Via Europa n. 2/B – Grezzago (Milano) - 20056

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** UniCredit S.p.A.

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Europa n. 2/B – Grezzago (Milano) - 20056



**Lotti:** 001  
**Corpo:** A  
Comproprietari: // (debitore)  
// (debitore)

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Europa n. 2/B – Grezzago (Milano) - 20056

**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Europa n. 2/B – Grezzago (Milano) - 20056

**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Europa n. 2/B – Grezzago (Milano) - 20056

**Lotto:** 001  
**Prezzo da libero:** € 31.000,00  
**Prezzo da occupato:** € 25.000,00

Firmato Da: MONICA CORREGGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QU

**Beni in Grezzago (Milano)**  
Via Europa n. 2/B

**Lotto: 001**



## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Grezzago, Via Europa n. 2/B.**

### **Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di // - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: // - Residenza: Via Europa n. 2/B Grezzago dal 13/05/2006 Stato Civile: coniugato.

- Regime Patrimoniale: non noto.

Eventuali comproprietari:.

**50/100 di // - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: // - Residenza: Via Europa n. 2/B Grezzago dal 13/05/2006 Stato Civile: coniugata.

- Regime Patrimoniale: non noto.

Eventuali comproprietari: //.

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- // nato (C.F.: //) proprietà per 1/2;

- // nata in //) proprietà per 1/2;

**Foglio 4, particella 738, subalterno 9**, scheda catastale prot. n. MI0604219 del 09.09.2005, indirizzo Via Europa s.n.c. p. 1, comune Grezzago, categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, superficie 32 mq – escluse aree scoperte 30 mq, rendita € 170,43.

Derivante da:

- variazione del 9.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

- variazione toponomastica richiesta dal comune del 31.08.2011 prot. n. MI0935924 (n. 369881.1/2011);

- variazione nel classamento del 09.09.2006 prot. n. MI0527601 (n. 57492.1/2006); - costituzione del 09.09.2005 prot. n. MI0604219 (n. 7240,1/2005).

Confini:

Appartamento piano primo:

Nord: unità immobiliare di terzi al sub. 8

Est: prospetto su area di pertinenza del sub. 4

Sud: unità immobiliare di terzi al sub.

10

Ovest: ballatoio comune al sub. 1 Salvo

errori e come meglio di fatto.

Firmato Da: MONICA CORREGGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QU

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato dei luoghi visionato in sede di sopralluogo in data 25/06/2018 corrisponde con quanto rappresentato sulla scheda catastale fatto salvo per:

- la demolizione di un piccolo tratto di tavolato posto tra il pilastro ed il muro divisorio a sud, a delimitazione dell'angolo cottura;

- la traslazione dei tavolati che delimitano il servizio igienico di dimensioni pari a 1,70 x 2,12 metri anziché 1,65 x 2,45 metri.



Regolarizzabili mediante: ripristino stato autorizzato (vedasi paragrafo sulla Regolarità edilizia).  
Costi: i costi per il ripristino del tratto di tavolato demolito e la traslazione del tavolato esistente tra ingresso e servizio igienico sono indicati nel paragrafo sulla regolarità edilizia.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile in cui è compresa l'unità pignorata è ubicato in zona semicentrale sud-est del Comune di Grezzago in fregio alla Via Europa. La zona è completamente urbanizzata, dotata di tutte le infrastrutture primarie e secondarie, poste a breve distanza, raggiungibile attraverso l'autostrada A4 Milano-Venezia, uscendo a Trezzo Sull'Adda. Il contesto vede la presenza di edifici residenziali con giardini condominiali di recente edificazione ed insediamenti produttivi nel lotto posto tra Via Lazio e Via Sardegna. Nel raggio di 1 chilometro sono presenti servizi quali agenzie bancarie, supermercati e negozi al dettaglio.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con aree a parcheggio.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, produttive ed agricole.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** Non specificato.

**Principali collegamenti pubblici:** Linea autobus Z310 lungo la Via Europa.

**Servizi offerti dalla zona:** negozi al dettaglio, ufficio postale e Municipio a 800 metri.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori.

Note: in sede di sopralluogo, in data 25/06/2018, l'unità immobiliare risultava utilizzata dalla famiglia dei debitori quale prima abitazione. Si allega stato di famiglia e certificati storici di residenza rilasciati dal Comune di Grezzago in data 13/08/2018.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati contratti di locazione aventi, come dante causa, i debitori eseguiti.

## 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.

Firmato Da: MONICA CORREGGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QU

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 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 Unicredit Banca S.p.A. con sede in Bologna C.F.: 12931320159 e contro // nato in // il



22/03/1974 C.F.: // e // nata in C.F.: //; derivante da: contratto di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 361.680,00; Importo capitale: € 120.560,00; a rogito di Dott. De Giovanni Orazio Notaio in Lodi in data 05/04/2006 rep. n. 236569/11578; Iscritta a Milano 2^ in data **14/04/2006 ai nn. 58810/13445**.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** A favore di Unicredit S.p.A. con sede in Milano C.F.: 00348170101 e contro // nato in C.F.: // e // nata C.F.: //; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di n. 36902 di rep.; trascritto a Milano 2^ in data **12/08/2016 ai nn. 97392/62271**.

Nota: pignoramento eseguito da doBank S.p.A., in qualità di mandataria di Unicredit S.p.A., per l'importo di € 120.484,35.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate per trascrizioni ed iscrizioni sul nominativo dei debitori, dei precedenti proprietari e sull'unità immobiliare pignorata fino al 10/10/2018, non risultano ulteriori ipoteche e/o pignoramenti gravanti sul bene oltre quelli sopra descritti.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 195,26 €

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia per l'unità oggetto di pignoramento:

1.165,95 € come da Bilancio preventivo 1/05/2018-30/04/2019, di cui: - 48,81 € 1° rata 25/07/2018.

- 48,81 € 2° rata 25/09/2018

- 1.068,33 € saldo gestione 2017/2018.

Non sono state comunicate dall'Amministratore del condominio spese condominiali straordinarie deliberate.

**Millesimi di proprietà:** 29,10.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'unità immobiliare non risulta accessibile da soggetti diversamente abili in quanto è posta al piano primo in immobile privo di ascensore.

Firmato Da: MONICA CORREGGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QU

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** dalla documentazione in mio possesso, con stretto riferimento all'atto di provenienza, si evince quanto segue in merito alle parti comuni e ad eventuali vincoli condominiali:

- il sub. 1 della particella 738 individua i beni comuni non censibili (accesso pedonale e vialetti, vani scala, accesso carrabile, scivolo e corsello) comuni a tutti i subalterni della particella 738;
- non rientra fra le parti comuni, e resta pertanto in proprietà della parte venditrice, l'area urbana di mq 282 distinta al N.C.E.U. con il sub. 7 della particella 738 del foglio 4;
- l'accesso pedonale e carrabile al fabbricato viene praticato a mezzo della porzione di area di mq 335 identificata al foglio 4, Mappale 739 sulla quale è costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile;



- parte dei beni costituenti il complesso immobiliare di cui è parte quanto in oggetto sono gravati da servitù di installazione e mantenimento di tutti gli impianti diretti ad assicurare alle singole unità immobiliari i servizi primari (fognatura, energia elettrica, gas, acqua ecc.);
- servitù di elettrodotto di cui all'atto Notaio Castelli in data 08/09/1951, rep. n. 8429, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 25/09/1951 ai nn. 25043/1437.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente **Indice di prestazione energetica:** -----

**Note Indice di prestazione energetica:** -----.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non comunicate da parte dell'amministratore.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** // e

Kumari **dal 05/04/2006 ad oggi (attuali proprietari)**. In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Orazio De Giovanni Notaio in Lodi in data 05/04/2006 rep. n. 236568/11577 - trascritto a Milano 2<sup>^</sup> in data 14/04/2006 ai nn. 58809/29939.

Note: con quest'atto la società "A.S. S.r.l." vende a // e //, in ragione di un mezzo ciascuno, la piena ed indivisa proprietà dell'appartamento ad uso abitazione in Comune di Grezzago Via Europa al piano primo il tutto distinto al Catasto Fabbricati al fg. 4 mapp. 738 sub. 9. Prezzo € 50.000,00.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato edificato in forza di:

Numero pratica: n. 18/2004

Intestazione: A.S. S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: realizzazione nuova palazzina residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentata in data 07/06/2004 al n. di prot. n. 4397.

Numero pratica: n. 36/2005 Intestazione:

A.S. S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: realizzazione nuova palazzina residenziale Oggetto: variante alla D.I.A. n. 4397 del 07/06/2004 Presentata in data 19/09/2005 al n. di prot. n. 7038.

Firmato Da: MONICA CORREGGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QU

Numero pratica: n. 37/2005 Intestazione:

A.S. S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: realizzazione nuova palazzina residenziale Oggetto: variante alla D.I.A. n. 4397 del 07/06/2004 Presentata in data 28/09/2005 al n. di prot. n. 7265.

Numero pratica: n. 06/2006 Intestazione:

A.S. S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività



Per lavori: recupero sottotetto

Oggetto: variante e recupero sottotetto in variante alla D.I.A. n. 4397 del 07/06/2004 Presentata in data 27/01/2006 al n. di prot. n. 761.

Numero pratica: n. 15/2006 Intestazione:

A.S. S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: recupero sottotetto

Oggetto: variante alla D.I.A. n. 7038 del 19/09/2005 in variante alla D.I.A. n. 4397 del 07/06/2004 Presentata in data 05/04/2006 al n. di prot. n. 3311.

Dichiarazione di fine lavori dell'11/09/2008 prot. n. 7157.

Abitabilità/agibilità: richiesta di rilascio del Certificato di abitabilità prot. n. 7229 presentata in data 13/09/2008.

Nota: nel corso della costruzione degli stabili ai civici 2/A, 2/B e 2/C di Via Europa il Comune di Grezzago, a seguito della verifica dell'esecuzione di opere in parziale difformità alle pratiche edilizie presentate, ha richiesto il pagamento di una sanzione amministrativa di € 217.165,02. In data 25.07.2007 il Comune ha rilasciato "Preso d'atto di pagamento di sanzione amministrativa pecuniaria e diritti di segreteria e contestuale attestazione chiusura di procedimento" prot. n. 5985.

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato dei luoghi, visionato in sede di sopralluogo in data 25.06.2018, corrisponde con quanto rappresentato sul disegno di progetto allegato alla DIA 19.09.2005 prot. n. 7038 fatto salvo per:

- la demolizione del tavolato posto tra il pilastro ed il muro divisorio a sud, a delimitazione dell'angolo cottura;
- la traslazione dei tavolati che delimitano il servizio igienico di dimensioni pari a 1,70 x 2,12 metri anziché 1,65 x 2,45 metri. La traslazione dei tavolati non garantisce la superficie minima di 4 mq del locale richiesta dall'art. 132.15 del Regolamento Edilizio del Comune di Grezzago.

Regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia (CILA) per opere di ripristino (demolizione del tavolato tra ingresso e servizio igienico e ricostruzione dello stesso ad una distanza di circa 15 cm per garantire la dimensione minima di 4 mq del servizio igienico e ricostruzione del tavolato a delimitazione dell'angolo cottura). L'Aggiudicatario dovrà farsi parte attiva con l'Ufficio Tecnico del Comune di Grezzago per l'istruzione della pratica edilizia. Descrizione delle opere da sanare: opere interne. onorario presentazione pratica edilizia: € 1.270,00 sanzione: € 217.165,02 costi di ripristino: € 1.100,00 Oneri Totali: **€ 2.370,00**

Note: Calcolo onorario professionale per la presentazione della pratica edilizia: € 1.000,00 + 4% Contributo Cassa previdenziale + 22% IVA = € 1.268,80 = € 1.270,00 in Cifra tonda.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 5 del 21/02/2017



Zona omogenea:	Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziali media densità.
Norme tecniche di attuazione:	Art. pr42
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:** Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Appartamento ad uso abitazione al piano primo composto da monolocale più servizi e con diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile. Più precisamente l'unità immobiliare, avente doppia esposizione (est-ovest), è composta da ingresso, soggiorno/letto con angolo cottura, balcone e servizio igienico.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**50/100 di //** - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: // - Residenza: Via Europa n. 2/B Grezzago dal 13/05/2006 - Stato Civile: coniugato. - Regime Patrimoniale: non noto.

Eventuali comproprietari: //.



**50/100 di // - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: // - Residenza: Via Europa n. 2/B Grezzago dal 13/05/2006 - Stato Civile: coniugata. - Regime Patrimoniale: non noto.

Eventuali comproprietari: //.

Superficie complessiva di circa mq **32,00**

E' posto al piano: 1° (2° f.t.) L'edificio

è stato ultimato nel: 2008 ha

un'altezza interna di circa: 2,70

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 dell'unità immobiliare: scarso. L'alloggio, seppure in uso, riversa in stato di manutenzione scarso, presenta ingenti tracce di muffa su plafoni e pareti, alcune piastrelle del bagno scheggiate. Necessita di intervento di pulizia e di tinteggiatura delle pareti e dei plafoni.

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile - risalente al 2008 - riversa in discreto stato d'uso e conservazione.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>in laterocemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali e costruttive:	materiale: <b>c.a. gettato in opera</b> condizioni: <b>buone</b> <b>Componenti edilizie</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno con vetrocamera</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>discrete</b>
Infissi interni	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>doppia muratura di laterizio</b> coibentazione: <b>esistente ma non nota</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> formato 33x33 condizioni: <b>sufficienti</b> materiale: <b>listelli di parquet</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portoncino di ingresso	tipologia: <b>blindata con anta a battente</b> materiale: <b>pannello di rivestimento in legno</b> accessori: <b>maniglia in metallo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale comuni	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficite</b> conformità: <b>non ricevuta</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non ricevuta</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>non verificabili</b> conformità: <b>non ricevuta.</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non nota</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non ricevuta</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non</b>

Firmato Da: MONICA CORREGGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QU



nota diffusori: **termosifoni in metallo** condizioni: **sufficienti** conformità: **non ricevuta**

- Note: la caldaia è posta sul balcone.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata sulla scheda catastale, verificata con alcune misurazioni rilevate in sede di sopralluogo, considerando l'intera superficie lorda dei locali principali compresi i tavolati divisorii, i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione misurati al 50% (murature confinanti con le parti comuni o con altre unità immobiliari), il 30% dei balconi ed il 25% delle cantine/solai.

Conteggio:

Appartamento: 30,00 mq x 1 = 30,00 mq

Balcone: 5 mq x 0,30 = 1,50 mq

Totale superficie commerciale: 31,5 mq = 32 mq in Cifra Tonda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	32,00	1,00	32,00
		<b>32,00</b>		<b>32,00</b>

#### 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: 2 -2017

Zona: Grezzago – Centrale/CENTRO URBANO

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 900

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1.350

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2008.

Impianto da verificare.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Firmato Da: MONICA CORREGGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QU

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo.

Stato impianto: non verificabile.

Impianto da verificare.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.



Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

---

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali: in sede di accesso agli atti edilizi la sottoscritta ha verificato l'assenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti in allegato alla richiesta di agibilità.

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetico comparativa.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2^;

Uffici del registro di Milano 2;

Ufficio tecnico di Grezzago;

Amministratore dello stabile di Via Europa 2/B.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2017 Semestre 2, Grezzago – Centrale/CENTRO URBANO (B1): Abitazioni di tipo civile (Cat. A/2) in normale stato conservativo: da 900,00 €/mq a 1.350,00 €/mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): su Internet sono pubblicate varie offerte di vendita di appartamenti in zona in normale stato conservativo, proposti in vendita a circa 1.100,00 €/mq.

Listino "Borsino Immobiliare.it": Grezzago abitazioni civili in buono stato da 799,00

€/mq a 1.089,00 €/mq.

Firmato Da: MONICA CORREGGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QU

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetico comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	32,00	€ 1.100,00	€ 35.2000,00

Stima sintetico comparativa parametrica del corpo

€ 35,200,00



Valore corpo	€ 35.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 35.200,00
Valore complessivo quota	€ 35.200,00

**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 civile [A2]	32,00	€ 35.200,00	€ 35.200,00

**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%) € 1.760,00

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: € 0,00 Rimborso

forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel bien-

nio anteriore alla vendita (€ 195,26 X 2) = 390,00 in Cifra Tonda: € 390,00

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.370,00 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:

€ 30.680,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 25.000,00 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 31.000,00

Data generazione:

13-10-2018

L'Esperto alla stima  
**Arch. Monica Correggi**

Firmato Da: MONICA CORREGGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QU

**Allegati**

- Allegato 1: n. 14 fotografie relative al sopralluogo del 25.06.2018.
- Allegato 2: stralcio cartografia di zona e stralcio aerofotogrammetrico.
- Allegato 3: documenti catastali:
  - estratto mappa Catasto Terreni fg. 4 mapp. 738;
  - elaborato planimetrico prot. n. MI0216927 del 4.04.2006 del mapp. 738 fg. 4;
  - visura storica per immobile al Catasto Fabbricati dell'unità pignorata del 24.06.2018; - scheda catastale dell'unità pignorata presentata il 9.09.2005 prot. n. MI0604219; - visura storica al Catasto Terreni mapp. 738 fg. 4 del 25.07.2018.
- Allegato 4: titoli di provenienza:



- atto di compravendita 5.04.2006 rep. n. 236568/11577 Notaio Orazio De Giovanni in Lodi; - atto di compravendita 26.07.2004 rep. n. 7557/4751 Notaio Rosanna Di Mauro in Milano.
- Allegato 5: certificati anagrafici:
- richiesta presentata al Comune di Grezzago con email del 18.07.2018, risposta dell'Ufficio Anagrafe del 13.08.2018;
- certificato di stato di famiglia dei debitori esecutati rilasciato dal Comune di Grezzago in data 13.08.2018;
- n. 2 certificati storici di residenza dei debitori esecutati rilasciati dal Comune di Grezzago in data 13.08.2018
- Allegato 6: documenti per verifica locazioni:
- istanza presentata all'Agenzia delle Entrate con mail dell'1.03.2018 per verifica registrazione contratti di affitto;
- risposta dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Tecnico di Milano 2 con email del 24.07.2018.
- Allegato 7: ispezioni ipotecarie ordinarie:
- ispezione ipotecaria ordinaria sull'unità immobiliare pignorata per trascrizioni ed iscrizioni dal 27.08.1996 al 10.10.2018;
- n. 2 ispezioni ipotecarie ordinarie sui nominativi dei debitori esecutati per trascrizioni ed iscrizioni dal 2.01.1973 al 10.10.2018;
- nota di iscrizione del 14.04.2006 nn. 58810/13445;
- n. 1 ispezione ipotecaria telematica sul codice fiscale della società A.S. S.r.l., precedente proprietaria, per trascrizioni ed iscrizioni dal 26.07.2004 al 14.04.2006 con restrizioni sull'unità pignorata, sul terreno su cui è stato costruito il fabbricato;
- n. 1 ispezione ipotecaria ordinaria sul nominativo Bestetti Carolina, precedente proprietaria, per trascrizioni ed iscrizioni dal 2.01.1973 al 10.10.2018 .
- Allegato 8: documenti condominio:
- email del 18.07.2018 all'amministrazione del condominio per richiesta informazioni su spese condominiali relative al bene pignorato.
- email di risposta dell'amministratore del 20.07.2018.
- Verbale assemblea ordinaria del 9.07.2018.
- Bilancio preventivo dall'1.05.2018 al 30.04.2019.
- Allegato 9: documenti per verifica regolarità edilizia ed urbanistica:
- DIA n. 18/2004 del 7.06.2004 prot. n. 4397.
- DIA n. 36/2005 del 19.09.2005 prot. n. 7038 con stralcio disegno di progetto piano 1°.
- DIA n. 37/2005 del 28.09.2005 prot. n. 7265.
- DIA n. 6/2006 del 27.01.2006 prot. n. 761.
- DIA n. 15/2006 del 5.04.2006 prot. n. 3311.
- Presa d'atto di pagamento sanzione amministrativa e chiusura di procedimento del 25.07.2007 prot. n. 5985.
- Dichiarazione di fine lavori, certificato di collaudo finale, collaudo statico del 11.09.2008 prot. n. 7157.
- Richiesta di agibilità del 13.09.2008 prot. n. 7229. - Estratto PGT e NTA.
- Allegato 10: attestazione invii perizia.

Firmato Da: MONICA CORREGGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QU

