

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **414/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/03/2019 ore 10,00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SCIRPO SIMONETTA**

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 Cavour 64 - Grezzago - (MI) - 20056

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 3, particella 504, subalterno 63
(graffato a particella 506, subaltern 215)

2. Stato di possesso

Bene: Via Cavour 64 - Grezzago - (MI) - 20056

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: LIBERO, occupato dall'esecutato e familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cavour 64 - Grezzago - (MI) - 20056

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cavour 64 - Grezzago - (MI) - 20056

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. sede a Bergamo 24122, Piazza Vittorio Veneto 8, c.f. 03034840169.

Creditori intervenuti: nessuno

5. Comproprietari

Beni: Via Cavour 64 - Grezzago - (MI) - 20056

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Cavour 64 - Grezzago - (MI) - 20056



Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cavour 64 - Grezzago - (MI) - 20056

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

8. Prezzo

Bene: Via Cavour 64 - Grezzago - (MI) - 20056

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 57.700,00
Prezzo da occupato: € 57.700,00



Beni in Grezzago (Milano)
Via Cavour 64

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Grezzago (MI) CAP: 20056, Via Cavour 64

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- i Residenza: Via Cavour 64, GREZZAGO (MI)
- i Stato Civile: sposata in regime di separazione legale dei beni con
- i Data Matrimonio: matrimonio celebrato in precedentemente all'acquisto del bene.
- i Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Appartamento, foglio 3, particella 504, subalterno 63 (graffato con particella 506, subalterni 215), indirizzo Via C. Cavour 64, scala A, piano 3-S2, comune Grezzago, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 64 mq, totale escluse aree scoperte 62 mq, rendita € 289,22

Millesimi di proprietà di parti comuni: Unità comuni di cui al fg. 3, part. 504, sub. 1 e fg. 3, part. 506, sub. 1 per proporzionale quota di comproprietà pari a 7,87/1000 per l'appartamento e 0,18/1000 per il vano cantina;

Confini:

- Appartamento (da nord in senso orario): vuoto su parti comuni, appartamento di proprietà di terzi di cui al mappale 506 sub. 64, pianerottolo e vano scala comuni;
- Cantina (da nord in senso orario): cantina di proprietà di terzi n. 214, intercapedine, cantina di proprietà di terzi n. 216, corridoio di accesso comune.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- a. Nella planimetria catastale il locale identificato come cucina è in realtà destinato ad altro locale e nel soggiorno è comunque indicato un angolo cottura.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale per migliore identificazione grafica.

Descrizione delle opere da sanare: modifica della destinazione d'uso del locale cucina.

Aggiornamento catastale con programma DOCCA: € 50,00

Oneri Totali: **€ 50,00**



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato nel comune di Grezzago in via Cavour in una zona centrale in prossimità del municipio.

Il territorio del comune di Grezzago ha una superficie di 249 ettari e 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 Fornaci collega tra loro i comuni di Masate, Basiano, Trezzano Rosa, Grezzago e Trezzo sull'Adda.

L'accesso da Grezzago all'autostrada A4 avviene dal casello di Trezzo sull'Adda, distante circa 1 km; 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.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: mista residenziale/commerciale 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 A. Solcia con Percorso Vita Grezzago.

Attrazioni storiche: Chiesa di San Martino.

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana linea M2 verde (fermate Gessate) 9 km, Autobus (linee F10, T10) 1,4 km, 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/second (buone), verde pubblico (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

LIBERO: Attualmente occupato dall'esecutato.

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 BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. sede a Bergamo 24122, Piazza Vittorio Veneto 8, c.f. 03034840169;
contro nato in c.f. per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
Importo ipoteca: € 210.00,00;
Importo capitale: € 105.000,00;
A rogito di Notaio Benincori Alberto in data 21/11/2008 ai nn. 14572/6256;
Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/11/2008 ai nn. 182905/35333

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CONDOMINIO LE PIAZZE DI GREZZAGO VIA CAVOUR 44/E, 50/D, 56/C, 60/B, 64/E, 32/Ei F, sede a Grezzago, c.f. 91545750159
contro nato a il c.f. per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano in data 29/05/2006 ai nn. 881/2006
Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 23/08/2006 ai nn. 134976/71930
Note: nell'atto di compravendita è indicato che è stata ordinata la cancellazione con decreto del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Milano in data 04/06/2008 n.1684 ma attualmente non risulta cancellato.
- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. sede a Bergamo 24122, Piazza Vittorio Veneto 8, c.f. 03034840169
contro nato in il c.f. per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano in data 13/02/2016 ai nn. 4414
Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 03/03/2016 ai nn. 21720/13753

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Atto di Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano di Recupero
A rogito notaio Gaetano Gentile di Monza in data 18/05/1993 ai nn.66867/1934
A favore/contro:
 - COMUNE DI GREZZAGO c.f. 83500690157;
 - IMMOBILIARE GREZZAGO S.R.L. con sede in GREZZAGO 09389030157
 Trascritto a Milano 2 in data 09/06/1993 ai nn. 43910/30651

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: spese arretrate complessive del condominio "Le Piazze" al 31/12/2017 pari a € 170.151,77.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: spese annue € 1.192,00.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 6.734,85.

Millesimi di proprietà:

- Appartamento: spese generali di proprietà 5,910/1000, ascensore 113,350/1000, abitabilità 5,910/1000;
- Cantina: 0,12/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Unità comuni di cui al fg. 3, part. 504, sub. 1 e fg. 3, part. 506, sub. 1 per proporzionale quota di comproprietà pari a 7,87/1000 per l'appartamento e 0,18/1000 per il vano cantina;

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: Amministrazione condominiale in capo a Studio Amministrativo Renò, Via E. Toti 7, 20091 Bresso (MI), tel. 02.39840096

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

IMMOBILIARE GREZZAGO S.R.L. con sede in GREZZAGO 09389030157 per la quota intera del diritto di proprietà.

- In forza di titoli ante ventennio.

Titolare/Proprietario:

nato a il c.f. per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

- In forza di atto di compravendita, a rogito di Notaio Nicola Grimaldi in data 29/12/1999 ai nn. 1194/833
- Trascritto a Milano 2 il 07/01/2000 ai nn. 1194/833
- Contro: IMMOBILIARE GREZZAGO S.R.L. con sede in GREZZAGO 09389030157 per la quota intera del diritto di proprietà

Titolare/Proprietario:

nato in c.f. per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, dal 21/11/2008 ad oggi (attuale proprietario).

- In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Alberto Benincori di Vaprio d'Adda in data 21/11/2008 ai nn. 14571/6255
- i Trascritto a Milano 2 in data 26/11/2008 ai nn. 182904/119296;
- i Contro: nato a il c.f. per la quota intera del diritto di proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE:



Numero pratica: 1209/95 - prot. n. 499/95
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data: 01/08/1995
Agibilità/abitabilità non disponibile.

Numero pratica: 16/96
Tipo pratica: Concessione in Variante
Oggetto: modifiche interne.
Presentazione in data: 27/05/1996
Agibilità/abitabilità non disponibile.

Numero pratica: prot. 5671
Tipo pratica: Comunicazione di Intervento Edilizio ai sensi dell'art.2, comma 60, della Legge 23/12/1996 n.663
Oggetto: modifiche interne locali ai piani primo e secondo seminterrato.
Presentazione in data: 19/11/1997
Agibilità/abitabilità non disponibile.

Nota: il CERTIFICATO DI AGIBILITÀ PARZIALE è stato rilasciato dal comune in data 05/04/2017 prot. 2121.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

A seguito di apposito sopralluogo e verifica delle pratiche edilizie presentate in comune è emerso che gli elaborati grafici riferiti alle pratiche 16/1996 e 5671/1997 non sono in parte reperibili perché mancanti dal faldone, in particolare per le porzioni di fabbricato interessate della presente procedura. Gli elaborati a cui si può fare riferimento sono unicamente quelli relativi alla concessione edilizia del 1995 che per altro presenta alcune difformità rispetto alla situazione attuale ed alla situazione presentata nella planimetria catastale presentata il 03/07/1997, precisamente le difformità rispetto alla planimetria della pratica sono le seguenti:

- a. Nella pratica del 1995 il locale soggiorno si presenta come unico ambiente con angolo cottura mentre nello stato di fatto e nella planimetria catastale la distribuzione interna è differente e sono presenti due locali uno adibito a zona giorno con angolo cottura e l'altro è un locale attualmente adibito a camera;
- b. La porta finestra del soggiorno ha dimensioni differenti rispetto a quella presentata con la pratica del 1995;
- c. Nel bagno è presente un lucernario e non è indicata la finestra mentre attualmente è presente una finestra e non c'è il lucernario;
- d. Le porzioni con altezza inferiore al m 2,10 nella camera padronale e nel bagno sono chiuse da arredi fissi o pareti in tavolato o legno che attualmente non sono presenti;
- e. La finestra e il lucernario della camera padronale hanno anch'esse misure differenti rispetto alla planimetria del 1995.
- f. La cantina non è identificabile nelle planimetrie della pratica del 1995 ma unicamente nella planimetria allegata alla Prevenzione Incendi presentata ai Vigili del Fuoco nel 2011 e, non essendo presenti gli elaborati del 1996 e 1997, non è possibile sapere se tale disposizione fosse già stata asseverata.

Le difformità riscontrate ai punti b, c, e sono regolarizzabili con sanatoria.



Il punto a non necessita di sanatoria perchè non è dato sapere se la modifica interna fosse già prevista nella pratica del 1996 e la planimetria catastale del 1997 aveva già l'attuale distribuzione interna tuttavia il locale attualmente utilizzato come seconda camera non ha la superficie utile idonea a tale utilizzo ma può essere utilizzato come locale studio.

La difformità di cui al punto d prevede che gli arredi fissi o partei in tavolato o legno vadano ripristinati per consentire l'abitabilità dei locali camera e bagno; tuttavia la camera padronale decurtata della superficie non abitabile non possiede più i requisiti minimi di superficie necessari per una camera doppia. Tuttavia l'agibilità è stata rilasciata nel 2017 e nella planimetria catastale datata 1997 lo stato di fatto attuale era già in essere per tanto le difformità riscontrate sarebbero dovute emergere anche precedentemente. Per tali motivi la sottoscritta ritiene sia sufficiente indicare nella sanatoria una deroga alla superficie minima della camera a causa dell'assenza della documentazione necessaria per verificare se tali modifiche fossero state legittimate.

Costo opere:

- Redazione pratica edilizia in sanatoria in deroga: si considera la parcella di un professionista abilitato per la redazione del progetto in sanatoria. Costo forfetario pari a euro € 1.500,0 + sanzione pari a € 1000,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

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 consolidate prevalentemente residenziali media densità (Art. 42) Attrezzature collettive
Norme tecniche di attuazione:	Art. 42
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,45 mq/mq
Rapporto di copertura:	0,50 mq/mq
Altezza massima ammessa:	7,70 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna

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

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Grezzago in Via Camillo Benso Conte di Cavour 64 ed è costituita da appartamento ubicato al piano terzo sottotetto (quarto fuori terra) della scala A e cantina pertinen-



ziale ubicata al piano secondo interrato della scala B.

Il complesso condominiale denominato "Le Piazze" è stato edificato nel 1995 a seguito di convenzione urbanistica per l'attuazione del piano di recupero urbano di una zona centrale del comune. Il complesso condominiale è costituito da due fabbricati a pianta quadrangolare con corte centrale aperta accessibile da Via Cavour attraverso uno slargo pedonale.

Il fabbricato è una costruzione in cemento armato con facciate intonacate e tinteggiate colore giallo e corpi scala evidenziati da porzioni in vetrocemento. La copertura è a falde inclinate con manto in coppi tradizionali. Il lotto del complesso condominiale non ha recinzioni e l'accesso agli immobili avviene a piano terra da un portico che collega le varie scale.

L'appartamento oggetto di perizia è ubicato al piano terzo, scala A, ed è accessibile da scala condominiale e ascensore a servizio di tutti i piani.

L'immobile è dotato di impianto citofonico tradizionale funzionante, l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia ubicata in soggiorno. I terminali di emissione del riscaldamento sono costituiti da termosifoni in alluminio ubicati sulle pareti esterne. Sono presenti due split per il raffrescamento ubicati in soggiorno e nella camera padronale.

I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro, il contorno delle finestre (spallette e voltino) sono in legno mentre e i davanzali sono in marmo. Gli oscuramenti sono costituiti da tende interne.

Nel complesso il fabbricato dimostra esternamente un discreto stato di manutenzione.

L'appartamento è accessibile dal portoncino blindato, è abitato e completamente arredato; internamente è costituito da ingresso/zona pranzo con angolo cottura, due camere, un bagno, un ripostiglio in quota sopra al corridoio ed accessibile dal disimpegno.

La pavimentazione dei locali è in piastrelle di ceramica in tutti i locali. I tavolati interni sono in mattone intonacati a civile colori pastello. I plafoni sono intonacati a civile e tinteggiati colore bianco ad eccezione della struttura del ripostiglio in quota che è in legno a vista.

La zona cucina ha la parete attrezzata rivestita in ceramica fino ad altezza 160 e il bagno ha anch'esso rivestimenti parietali in ceramica fino ad altezza 220 cm.

Sul lato ovest è presente un balcone accessibile dal soggiorno e dalla seconda camera.

Complessivamente l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione a parte alcune macchie di umidità sul plafone del disimpegno.

La cantina pertinenziale identificata con n.215 è ubicata al piano secondo interrato della scala B, accessibile attraverso porta in lamiera, ha pavimento in battuta di cemento, pareti con blocchetti in cemento tinteggiati colore bianco; presente punto luce interno.

I locali interni sono di seguito descritti:

SPECIFICHE INTERNI (rif. sopralluogo del 25/01/2019):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.3	Ingresso/Soggiorno/Cottura	19,90	ovest	buone
P.3	Camera Padronale	16,77	ovest	buone
P.3	Camera 2	8,14	ovest	buone
P.3	Disimpegno	2,32	nessuna	buone
P.3	Bagno	6,29	nord	buone
P.1	TOTALE	53,42		buone

- Altezza media locali P3: hmp minima m 2,19; massima m 2,90
- Altezza media cantina: h m 2,45

a. Superficie netta calpestabile abitabile P3	mq	42,38
b. Superficie netta calpestabile non abitabile P3	mq	11,04



c. Superficie lorda abitabile P3:		mq	51,96
d. Superficie netta non abitabile P3:	mq 11,04 x 0,50 =	mq	5,52
e. Superficie balconi:	mq 7,35 x 0,30 =	mq	2,20
f. Superficie lorda cantina:	mq 4,90 x 0,20 =	mq	0,98
✓ Superficie Commerciale complessiva (c+d+e+f)		mq	60,66
✓ Arrotondamento		mq	60

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

i Residenza: Via Cavour 64, GREZZAGO (MI)

i Stato Civile: sposata in regime di separazione legale dei beni con

i Data Matrimonio: matrimonio celebrato in precedentemente all'acquisto del bene. i

Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **60,00**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1995

ha un'altezza interna media di: hmp minima m 2,19; massima m 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: discrete, si evidenziano macchie di umidità nel plafone del disimpegno.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: tetto a falda materiale: c.a. con manto in coppi tradizionali condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: continue materiale: muratura condizioni: non specificato
Solai	tipologia: solaio misto in c.a. e laterizio condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	posizione: rampe a U rivestimento: marmo condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: nessuna materiale protezione: / condizioni: buone



- Note: Serramento con vetro doppio.

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tetto a falde inclinate coibentazione: non specificato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: lana di roccia rivestimento: intonaco per esterni condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: cortile in blocchetti di cemento , condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Plafoni	materiale: intonacati a civile e tinteggiati e legno sul corridoio condizioni: discreti, macchie di umidità nel disimpegno
Portone di ingresso	tipologia: porta blindata materiale: legno tamburato accessori: feramenta tradizionale condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: non verificabile
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: non verificabile
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non verificabile
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: non verificabile
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: non verificabile
Telefonico	tipologia: predisposizione condizioni: non verificabile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas rete di distribuzione: sconosciuta diffusori: termosifoni condizioni: funzionante conformità: non verificabile
Climatizzazione	tipologia: autonomo alimentazione: gas rete di distribuzione: sconosciuta diffusori: split condizioni: funzionante conformità: non verificabile

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 25 gennaio 2019.

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

- Superficie lorda abitabile P3: mq 51,96
- Superficie netta non abitabile P3: mq 11,04
- Superficie balconi: mq 7,35
- Superficie lorda cantina: mq 4,90

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

- Superficie lorda abitabile P3: mq 51,96 x 1 = mq 51,96
- Superficie netta non abitabile P3: mq 11,04 x 0,50 = mq 5,52
- Superficie balconi: mq 7,35 x 0,30 = mq 2,20
- Superficie lorda cantina: mq 4,90 x 0,20 = mq 0,98

La superficie convenzionale complessiva dell'immobile è uguale a 60,66 mq arrotondabile a 60 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
		60,00		60,00



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: 2018 - semestre 1

Zona: B1

Tipologia: Abitazioni civili in stato conservativo normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1350

Accessori:

A.1 Cantina Valore a corpo: € 0

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Dichiarazione di conformità del 21/06/1999.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo, marca Ocean, mod. ECO 80

Stato impianto: funzionante

Potenza nominale: sconosciuta

Epoca di realizzazione/adeguamento: installata nel 1997, ultima manutenzione del 15/05/2015

Impianto a norma.

Dichiarazione di conformità non verificabili.

Condizionamento e climatizzazione: split

Dichiarazione di conformità: non verificabili.

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

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

- a) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, primo semestre 2018;
- b) Consultazione su internet del sito www.borsinoimmobiliare.it;
- c) Consultazioni su internet di siti di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili privati in Grezzago con caratteristiche analoghe.

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

- a) 900,00€/mq – 1.350,00 €/mq abitazioni civili in stato conservativo normale;
- b) 799,00€/mq – 1.089,00 €/mq abitazioni civili in buono stato di conservazione;
- c) 990,00€/mq – 1.600,00 €/mq appartamento in buono stato di conservazione;



8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

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. è di modeste dimensioni ubicato al piano terzo con doppio affaccio e cantina pertinenziale in una zona centrale del comune. L'immobile si presenta in discrete condizioni e sono presenti piccole irregolarità edilizie e catastali sanabili inoltre il condominio è dotato di ascensore e si presenta anch'esso in discrete condizioni.

La sottoscritta ha ritenuto di tenere conto dei parametri economici individuati ritiene più congruo il prezzo di mercato intermedio tra quelli individuati nella fascia alta la cui media risulta 1.121,00 €/mq arrotondando il valore unitario a 1.100,00 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	60,00	€ 1.100,00	€ 66.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 66.000,00
arrotondamento detrazione			€ 00,00
spese condominiali detrazione			€ 0,00
Valore corpo			€ 66.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 66.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 66.000,00

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]	60,00	€ 66.000,00	€ 66.000,00

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%) € 3.300,00

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita: € 2.384,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.550,00

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:	€ 57.700,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 57.700,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 57.700,00

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. Oneri gravami condominiali
- K. Certificati di pendenze

Data generazione:
07-02-2019



L'Esperto alla stima
Beatrice Vezzosi

