
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1209/2019
ITALFONDIARIO SPA
contro



Giudice delle Esecuzioni: Dott. GIACOMO PURICELLI

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Comune di Grezzago, Via C. Cavour n. 44
Appartamento posto al piano 3° con annesso vano cantina al 2° piano interrato.



Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaiuto**
Codice fiscale BNTFVM57R43F205M
Studio in Via Morosini 29 - Milano
Telefono 025517075
Email: fb@fbarchit.it
Pec flavia.buonaiuto@pct.pecopen.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Comune di Grezzago Via C. Cavour n. 44

Categoria: **A2** [Abitazione civile]

Dati Catastali: **foglio 3, particella 504, subalterno 11 graffato alla particella 506, subalterno 245**

Stato occupativo

Al sopralluogo l'unità immobiliare era occupata dal [REDACTED]
(debitore esecutato). [Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 3.1]

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

libero: **Euro 70.494,50**



LOTTO UNICO
BENI IN GREZZAGO - VIA C. CAVOUR N.44
 Appartamento al piano 3° con annesso vano cantina al 2° piano interrato

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Grezzago, via C. Cavour n.44, consistente in ad uso abitazione posto al piano terzo (4°f.t.) composto da un locale con angolo cottura, altri due locali oltre servizi ed un balcone, con annesso locale cantina al piano secondo interrato.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] coniugato in regime di comunione legale dei beni all'atto di acquisto con [REDACTED]

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] coniugata in regime di comunione legale dei beni all'atto di acquisto con [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia richiesto dalla scrivente al Comune di Grezzago ed acquisito in data [REDACTED] il Sig. [REDACTED] (debitore esecutato) risulta essere residente in [REDACTED] presso [REDACTED]; la famiglia anagrafica è composta oltre che dallo stesso debitore da [REDACTED] nato [REDACTED] in [REDACTED] e [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED].

Dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia richiesto dalla scrivente al Comune di Milano ed acquisito in data 11.11.2019, la Sig.ra [REDACTED] (debitrice esecutata) risulta coniugata [REDACTED] a [REDACTED] e residente in [REDACTED]; la famiglia anagrafica è composta oltre che dalla stessa debitrice da [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED].

**(all. 1 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia ([REDACTED]
 [REDACTED]); all. 2 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia ([REDACTED]
 [REDACTED])**



1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Grezzago come segue:

Intestato 1: [REDACTED], proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni [REDACTED]

Intestato 2: [REDACTED], proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

Dati identificativi: **foglio 3, particella 504, subalterno 11 graffato alla particella 506, subalterno 245.**

Dati classamento: **cat. A/2**, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 325,37

Indirizzo: Comune di Grezzago, Via C. Cavour n. 44, piano 3-S2

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2015 protocollo n. MI0161783 in atti dal 12/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 146722.1/2015);

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/08/2011 derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 protocollo n. MI0935294 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 369251.1/2011);

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/07/1997 derivante da: COSTITUZIONE del 03/07/1997 in atti dal 03/07/1997 (n. 356091.1/1997).

1.4 Coerenze

Dell'appartamento: bene comune, bene di cui al sub. 21, bene di cui al sub. 12, vano scala e scala comuni di cui al sub. 1;

Del vano cantina: bene di cui al sub. 246, disimpegno comune, bene di cui al sub. 244.

(all. 3 - Visura storica per subalterno; all. 4 - Planimetria catastale; All. 5 - Videomap/estratto di mappa)

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Grezzago

Fascia/zona: centrale/CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: a 50 mt. circa dal bus - linea Z310.



Principali collegamenti viabilistici: a circa 3 Km dallo svincolo dell'autostrada A4 (Torino-Trieste).

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Complesso edilizio che si sviluppa attorno a corte centrale con accesso pedonale da via Cavour e accesso carraio dalla retrostante via Mazzini; il fabbricato in cui insiste l'unità considerata (Scala "E") è costituito da quattro piani fuori terra oltre al piano interrato adibito a cantine ed autorimesse; antistante il complesso edilizio vi è presenza di area esterna perimetrale non recintata, in parte a prato e in parte pavimentata. Al piano terreno sono presenti attività commerciali e porticato interno alla corte.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio
- copertura a falde con manto in tegole
- solai in laterocemento
- balconi a loggia con parapetto in ferro
- facciate: intonacate e tinteggiate
- accesso da corte interna: portoncino in alluminio anodizzato e vetro
- androne: pareti intonacate, pavimentazione in piastrelle
- scale: a rampe parallele;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: sufficiente.

Il fabbricato è stato costruito a seguito di rilascio di Concessione edilizia n. 499/95 dell'1.08.1995 e successive varianti.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita in Comune di Grezzago via Cavour 44/E, consistente in appartamento posto al piano terzo, composto da ingresso, soggiorno/angolo cottura con terrazzino, due camere, bagno e ripostiglio; cantina di pertinenza al secondo piano cantinato.

Appartamento

L'appartamento è posto all'ultimo piano sottotetto (terzo piano, quarto fuori terra) e presenta soffitti ad intradosso delle falde del tetto.

- esposizione: mono affaccio a Nord ovest;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in legno naturale con vetrocamera e velux;
- sistema di oscuramento: persiane esterne scorrevoli in PVC (porte finestre prospicienti terrazzino) e scuri a battente in legno nelle camere;
- porte interne: tipo a battente in legno naturale;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in bagno e angolo cottura fino h pensili;



- pavimenti: in ceramica;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con termosifoni in alluminio e caldaietta murale a gas installata in cucina;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia come sopra;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet vasca e lavatrice;
- altezza dei locali: altezza massimo sotto colmo h. mt. 3,76; altezza minima a filo terrazzino h. mt. 2,08; altezza minima a filo parete esterna h. mt. 1,64;
- condizioni generali: scarse.

La scrivente segnala che tutto l'immobile presenta gravi fenomeni di condensa (con formazioni diffuse e generalizzate di muffe) sui soffitti ad intradosso con il manto di copertura (che risulta pertanto non opportunamente coibentato) e nelle pareti dell'alloggio medesimo.

Cantina

- porta d'accesso: in lamiera zincata
- pavimento: calcestruzzo
- pareti e plafone: in calcestruzzo e blocchetti di cls.

2.4 Certificazioni energetiche: Immobile non censito al catasto energetico.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: si (all. 18).

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto l'11.12.2019.

La scrivente, unitamente al custode giudiziario Avv. Giorgia Colombo, è stata ricevuta dal sig. [REDACTED] (debitore esecutato) il quale ha dichiarato di occupare i beni con altre persone estranee alla presente procedura. La [REDACTED] (debitrice esecutata) risulta residente presso altro immobile sito in Comune di [REDACTED], come da certificato di residenza (all. 2).

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quali danti causa gli esecutati (o uno di essi) come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate

(all. 6 - Comunicazione agenzia delle entrate (Gorgonzola))



4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Andrea Zuccarello Marcolini Notaio in Messina, che fa stato fino all'8.10.2019 (all. 7), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all. 8) e dell'atto di convenzione Notaio Gentile del 10.04.1995 (all. 9), nonché dalle ulteriori verifiche ed ispezione ipotecaria eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 10) fino al 24.01.2020, risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/2 di [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED]
c.f. [REDACTED]

Proprietà per 1/2 di [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED]
c.f. [REDACTED]

In forza di acquisto a rogito del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED] n. [REDACTED] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 27.03.2006 ai nn. 45553/22849 a carico di [REDACTED] con sede a Milano, c.f. [REDACTED].

N.B.: Nell'atto si specifica che *“la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare il contenuto della Convenzione per l'attuazione del piano di recupero stipulata con atto del Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] n. [REDACTED] di repertorio”*. La scrivente segnala di aver acquisito copia della suddetta convenzione nel corso della visura atti presso il Comune di Grezzago in data 11.12.2019 (all.9).

“L'area cortilizia ai mappali 105, 456, 457, 468, 232, 231 e 433 del foglio 3, ad esclusione delle aree destinate a parcheggi e viabilità, dovranno essere cedute al Comune, mentre la manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle medesime resta a carico del condominio. L'area cortilizia al mappale 507 resta invece comune ai due fabbricati ai mappali 505 e 481 del foglio 3, con conseguente onere di manutenzione a carico di entrambi i fabbricati predetti”:

Nell'atto si precisa inoltre:

- una servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL ed a carico del mappale 462 del fg. 3 per la collocazione, il mantenimento e l'esercizio di una cabina elettrica, come da atto autentificato dal Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED], e con atto del Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED];
- una servitù di passo pedonale e carrabile gravante sui mappali 457 e 458 costituita a favore del fabbricato al mapp. 138 subalterni da 1 a 4, tutti



del fg. 3, giusto atto del Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED].

(all. 8 - Atto di provenienza Notaio [REDACTED] del 16.03.2006; all. 9 - Atto di convenzione Notaio [REDACTED] del 10.04.1995)

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/1 di [REDACTED] dal 14.10.2005 al 27.03.2006

In forza di acquisto a rogito del Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] n. [REDACTED] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 19.10.2005 ai nn. 153970/78981.

Proprietà per 1/1 di [REDACTED] dal 19.04.2000 al 19.10.2005

In forza di acquisto con scrittura privata in autentica del Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] n. [REDACTED] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 5.05.2000 ai nn. 42244/28861.

Proprietà per 1/1 di [REDACTED] fino al 5.05.2000

Premesso che in forza di verbale di assemblea straordinaria con modifica di denominazione sociale a rogito Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] n. [REDACTED] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 20.01.1993 ai nn. 5006/3787, la Soc. [REDACTED] cambiava la propria denominazione in Immobiliare [REDACTED], alla predetta società l'immobile in oggetto (già terreno) era pervenuto:

- In parte in forza di acquisto con atto a rogito del Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] n. [REDACTED] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 15.03.1989 ai nn. 23102/17155 a carico di [REDACTED];
- In parte in forza di acquisto con scrittura privata in autentica del Notaio Adriano [REDACTED] in data [REDACTED] n. [REDACTED] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 9.01.1990 ai nn. 1896/1501 a carico di [REDACTED];
- In parte in forza di atto di permuta con scrittura privata del Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] n. [REDACTED] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 28.09.1996 ai nn. 75579/48797 tra i Sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].



5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Andrea Zuccarello Marcolini Notaio in Messina, che fa stato fino all'8.10.2019 (*all. 7*), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (*all. 8*) e dell'atto di convenzione Notaio Gentile del 10.04.1995 (*all. 9*), nonché dalle ulteriori verifiche ed ispezione ipotecaria eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 10*) fino al 24.01.2020, risulta quanto segue:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate
- 5.1.2 Misure Penali: no
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: convenzione Notaio Gentile del 10.04.1995 (*all. 9*).

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 27.03.2006 ai nn.45554/10285 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio ██████████ ██████████ in data 16.03.2006 rep. ██████████ a favore di ██████████ con sede in ██████████, c.f. ██████████ contro ██████████ e ██████████. Importo ipoteca € 362.000,00 di cui € 145.000,00 di capitale. Eventuale durata del vincolo: 30 anni. Grava sulla quota di 1/1 del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del ██████████ rep. ██████████ trascritto l'8.02.2019 ai nn. 124402/80982 contro ██████████ per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà e ██████████ per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in favore di ██████████ con sede in ██████████, c.f. ██████████.

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria per immobile (*all. 10*)



valida fino al 24.01.2020 e rispetto alla certificazione notarile in atti (all. 7) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 - DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Gestioni Immobiliari Renò con sede in Bresso, Via E. Toti 7, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza	appartamento mapp. 504 sub. 11	6,590
	graffato con cantina mapp. 506 sub. 245	0,130

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 900,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 625,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate: non risultano

Cause in corso: da documentazione ricevuta dall'amministratore, all'interno dello stabile diverse u.i. risultano interessate dal "Fallimento Grezzago"

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna problematica rilevata.

(all. 11 - Estratto conto spese condominiali)

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevati

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì.

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Grezzago in "ambiti della città consolidata prevalentemente residenziali" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.



7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

La sottoscritta ha richiesto visura del fascicolo edilizio in data 27.11.2019 ed ha effettuato visura atti in data 11.12.2019 presso l'ufficio tecnico del Comune di Grezzago.

Si indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

- **Concessione edilizia n. 499/95 dell'1.08.1995 P.E. n. 1209/95 Prot. n. 3741**

Intestazione: Immobiliare Grezzago S.r.l.

A seguito dell'istanza inoltrata in data 1.04.1995 e successive integrazioni in data 4.05.1995, 23.05.1995, 3.06.1995, 18.07.1995 con la concessione edilizia in oggetto si autorizzava *“demolizione dei capannoni esistenti e costruzione di nuovi edifici a destinazione residenziale con presenza di destinazioni commerciali direzionali al piano terra, magazzini ed autorimesse interrato. Realizzazione di porticati ad uso pubblico, piazze, zone di verde attrezzato e parcheggi pubblici oltre alle opere di urbanizzazione in Via Cavour in attuazione del P.I.R.U. denominato “LE PIAZZE” approvato dalla Giunta Regionale della Lombardia con Delibera N. 63300 DEL 31.01.95”*

(all.12 - Concessione edilizia n. 499/95 dell'1.08.1995 e Tavole allegate)

- **Concessione edilizia n. 16/96 del 27.05.1996 P.E. n. 16/96 Prot. n. 2726**

Intestazione: Immobiliare Grezzago S.r.l.

A seguito della domanda presentata in data 30.04.1996 si autorizzavano opere in variante alla C.E. n. 499/95 consistenti in *“modifica della rampa d'accesso ai box secondo piano interrato”*

(all.13 – Domanda di variante del 30.04.1996 e Concessione edilizia n. 16/96 del 27.05.1996)

- **Inizio attività per intervento edilizio del 21.11.1997 Prot. n. 5671**

Intestazione: Immobiliare Grezzago S.r.l.

Con la pratica edilizia in oggetto si denunciavano opere per varianti interne ed esterne oltre ad esecuzione delle cantine ai piani interrati (varianti alla C.E. n. 499/95 e successive).

(all.14 – Inizio attività per intervento edilizio del 21.11.1997)

In data 14.07.1998 l'Amministratore dell'Immobiliare Grezzago Srl chiedeva il rilascio del certificato di abitabilità per le opere eseguite con C.E. 499/95, cui allegava dichiarazione di ultimazione prot. 3566 del 9.07.1998 ove le opere si dichiaravano concluse l'8.07.1998 e dichiarazione di conformità delle opere rispetto a quanto concesso con C.E. 499/95 e successive varianti.

(all.15 – Richiesta di abitabilità del 14.07.1998 con allegati e Dichiarazione di fine lavori del 9.7.1998 prot. 3566)



La scrivente di seguito illustra lo sviluppo successivo delle pratiche edilizie relative:

- con comunicazione prot. del 9.09.2008 l'Ufficio tecnico del Comune di Grezzago forniva chiarimenti in merito all'insussistenza dei requisiti di agibilità del Condominio, dove al punto b) indicava che *“la documentazione intesa all'ottenimento del certificato in parola risultava incompleta in modo particolare a causa della mancata presentazione della copia del certificato di prevenzione incendi o nulla osta del Comando Prov. Vigili del Fuoco o dell'attestazione...”* **(all.16)**;

- con richiesta prot. 0000562 del 29.01.2016 l'Amministratore del complesso “Le Piazze” di Grezzago chiedeva che alla p.e. 499/95 e succ. varianti venisse allegata SCIA n. 326113 del 22.12.2015 presentata al Comando VVF per il solo 1° piano interrato autorimessa; con la medesima comunicava che rimaneva in attesa del rilascio del Certificato di Agibilità parziale per la parte fuori terra dell'intero complesso e per il solo 1° piano interrato adibito a box e cantine;

- con prot. 0000392 del 19.01.2017 l'Amministratore del complesso “Le Piazze” di Grezzago dichiarava ... *“la chiusura e l'interdizione all'accesso del secondo piano interrato...”*

- con comunicazione prot. 2121 del 5.04.2017 l'Ufficio tecnico del Comune di Grezzago rilasciava Certificato di Agibilità parziale relativa ai piani terreno, primo, secondo e terzo, all'intero primo piano interrato e parte del secondo interrato, con riferimento alle sole cantine con esclusione delle autorimesse ubicate al secondo piano interrato

(all.17 – Certificato di abitabilità del 5.04.2017).

La scrivente precisa di aver rilevato nel fascicolo edilizio Dichiarazione di conformità impianto elettrico riferito all'unità interessata e dichiarazione impianti a gas per 88 appartamenti e 10 negozi Condominio Le Piazze **(all. 18)**.

Precisa altresì di non aver rilevato all'interno del fascicolo edilizio gli elaborati grafici relativi alla variante n. 16/96 del 27.05.1996 P.E. n. 16/96 Prot. n. 2726 e a Inizio attività per intervento edilizio del 21.11.1997 Prot. n. 5671.

7.2 Conformità edilizia

Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava non conforme agli elaborati grafici rilevati e visionati (allegati a Concessione edilizia n. 499/95 dell'1.08.1995); ribadisce tuttavia di non aver reperito elaborati relativi alle varianti rilasciate.



Sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici sopra menzionati. In particolare:

- il locale soggiorno cottura pranzo è stato suddiviso mediante costruzione di tavolati a formare un altro locale attualmente adibito a cameretta; (come rappresentato correttamente nella planimetria catastale acquisita presentata in data 3.07.1997, dove tuttavia la destinazione del locale è indicata quale "cucina");
- il locale ripostiglio è accessibile dal locale camera e non dal corridoio, dove è stata chiusa porta di ingresso a tale locale;
- le altezze minime sottogronda (a filo parete esterna del fabbricato) all'epoca della realizzazione non erano conformi all'altezza minima prevista (h. 2,10, come risulta dalla sezione allegata alla L.E. n. 499/95) e non risultano adeguatamente compartimentate fino a tale h. minima.

Si precisa tuttavia che dal rilievo eseguito dalla sottoscritta attualmente l'altezza è adeguata alla normativa vigente prevista per i sottotetti.

Regolarizzabili mediante

Presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in un minimo di **Euro 1.500,00** a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari (importo minimo) di **Euro 1.000,00** fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Costo e oneri totali stimati: Euro 2.500,00 circa.

7.3 Conformità catastale

Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava conforme ad eccezione dell'ingresso al locale ripostiglio, attualmente accessibile dalla camera.

Regolarizzabile mediante: DOCFA per migliore identificazione

Presentazione DOCFA + diritti catastali: **Euro 750,00**

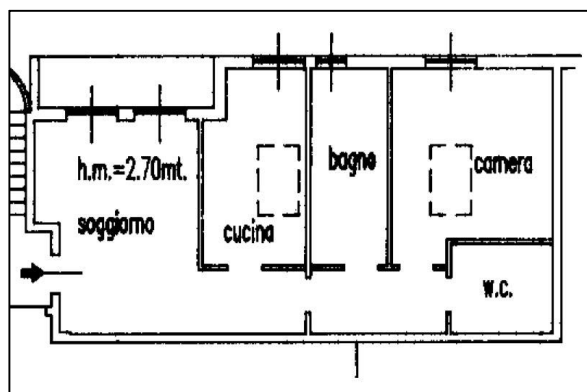


Fig. 1 - Planimetria catastale presentata il 3.07.1997

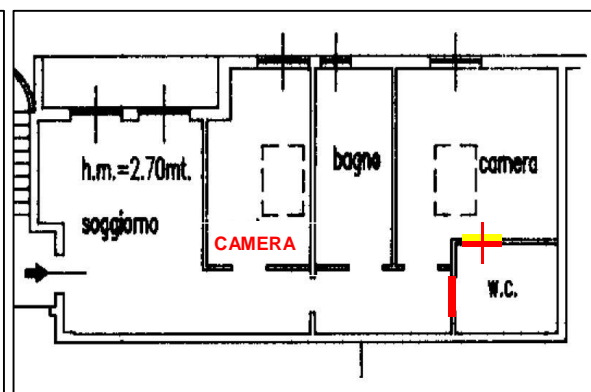


Fig. 2 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 11.12.2019

8 - CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	75,49	100%	75,49
Balconi	mq.	5,00	30%	1,50
Cantina	mq.	5,27	25%	1,32
		85,76		78,31
		mq. lordi		mq. commerciali

9 - STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto come rilevato alla data del sopralluogo.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico - comparativo che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.



Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2019 – Comune di Grezzago – Fascia/zona: Centrale - Codice zona: B1

Quotazioni di abitazioni civili di stato normale:

valore di compravendita da € 900,00/mq. a € 1.350,00/mq.

- TeMA GREZZAGO: Valori di mercato non rilevati.
- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A/3	78,31	€ 1.000,00	€ 78.310,00
				€ 78.310,00

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

” VALORE LOTTO	€ 78.310,00
” Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.915,50
” Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.250,00
” Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 650,00
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 70.494,50



N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

La scrivente segnala che tutto l'immobile presenta gravi fenomeni di condensa (con formazioni diffuse e generalizzate di muffe) sui soffitti ad intradosso con il manto di copertura (che risulta pertanto non opportunamente coibentato) e nelle pareti dell'alloggio medesimo.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano, 27.01.2020

l'Esperto Nominato
arch. Flavia Maria Buonaiuto



ALLEGATI

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie

all. 01 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia Ambooken Peter Shibu

all. 02 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia Kurisumkal Sebastian Seena

all. 03 - Visura storica mapp. 504 sub. 11 graffato con mapp. 506 sub. 245

all. 04 - Planimetria catastale

all. 05 - Videomap_estratto di mappa

all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate (Gorgonzola)

all. 07 - Certificazione notarile in atti

all. 08 - Atto di provenienza Notaio Fabiano del 16.03.2006

all. 09 - Atto di convenzione Notaio Gentile del 10.04.1995

all. 10 - Ispezione ipotecaria sull'immobile sub. 11

all. 11 - Estratto conto spese condominiali

all. 12 - Concessione edilizia n. 499-95 dell'1.08.1995 e Tavole allegate

all. 13 - Domanda di variante del 30.04.1996 e Concessione edilizia n. 16-96 del 27.05.1996

all. 14 - Inizio attività per intervento edilizio del 21.11.1997

all. 15 - Richiesta di abitabilità del 14.07.1998 con allegati e Dichiarazione di fine lavori del 9.7.1998 prot. 3566

all. 16 - Richiesta integrazione 2008 Comune per agibilità

all. 17 - Cert. agibilità parz. 5.04.2017 (escl. autorimesse 2 p. int.)

all. 18 - Dich. conform. impianti sc. E 3° p. int. 11.

