

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1177_2021

Giudice delle Esecuzioni: **Giacomo Puricelli**

PROCEDURA PROMOSSA DA: CONDOMINIO IL MANIERO DI VIA LAZIO 5/A CREDITORI:

CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO: MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

CUSTODE: Francesca Frojo

RELAZIONE DI STIMA

del 25/03/2022

LOTTO 1: unità immobiliare a uso abitazione con Box in Grezzago, via Lazio 5



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:

ELENA CAO

CF:CAOLNE63D53F205H con studio in
MILANO (MI) VIA MOSCOVA 53 telefono:
338704371237

email: elenacao@libero.it

PEC: cao.1798704@oamilano.it



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo A**

Beni in Grezzago (MI) via Lazio 5

Categoria: A/2 [Abitazioni civili]

Dati Catastali: foglio 4, particella 65, subalterno 704

Corpo B

Beni in Grezzago (MI) via Lazio 5

Categoria: C/6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: foglio 4, particella 65, subalterno 34

Stato occupativo**Corpo A e Corpo B**

Al sopralluogo: liberi

Contratti di locazione in essere**Corpo A e Corpo B**

Non risultano contratti di locazione in essere

Diritto e quota**Corpo A e Corpo B**

Vito Traficante proprietà per la quota di 1/1

Comproprietari**Corpo A e Corpo B**

Nessuno

Conformità**Corpo A**

Abitazione	Edilizia	non conforme
	Catastale	non conforme

Corpo B

Box:	Edilizia	conforme
	Catastale	conforme

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € **88.500,00** da
occupato: € 71.000,00

Criticità da segnalare

Sanatoria edilizia e catastale appartamento con opere, inclusa verifica altezze medie ponderali sottotetto

Dal prezzo base d'asta sono state decurtate, oltre alle ultime due annualità di spese condominiali insolute, le spese di gestione straordinaria già deliberate

LOTTO 001**(Appartamento con Box)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A e CORPO B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Grezzago (MI), via Lazio 5 appartamento ai piani primo e secondo composto da un locale oltre servizi e balcone al piano primo e tre locali oltre servizi e balcone al piano secondo

Vano a uso box posto al piano seminterrato

L'edificio in cui si trovano i beni, identificato come Condominio "Il Maniero" è definito da due corpi di fabbrica che racchiudono una piccola corte interna. Il fronte principale è prospiciente via Lazio, il fronte interno affaccia su area a verde. L'accesso pedonale all'immobile avviene da cancelletti pedonali su strada per gli appartamenti al piano terra; un vialetto laterale all'edificio consente l'accesso alla corte interna dal retro e alla scala con passerella che immette agli appartamenti al piano primo; l'accesso ai box al piano seminterrato avviene da un cancello carraio su via Lazio n 5/c.

L'immobile è composto da tre piani fuori terra, di cui uno rialzato, destinato a residenze e un piano seminterrato destinato a autorimesse/magazzini.



Inquadramento territoriale

CORPO A

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile di ***

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Grezzago come segue:



Intestati: *** proprietà 1/1 dati identificativi: **fg. 4 part. 65 sub.**

704

dati classamento: Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani– Superficie catastale Totale 88 mq - Rendita Euro 325,37

Indirizzo: via via Lazio 5 piano 1-2

Dati derivanti da: Variazione DEL CLASSAMENTO DEL 08/08/2017 PROTOCOLLO N. mi0365082 IN ATTI DAL 08/08/2017 Variazione di classamento (n. 110897.1/2017)

1.4.Coerenze

Da atto di provenienza:

Dei locali al piano primo: altra unità immobiliare subalterno 703, prospetto su giardino di proprietà di terzi, altra unità immobiliare subalterno 4, passaggio comune;

Dei locali al piano secondo: altra unità immobiliare subalterno 703, prospetto su giardini di proprietà di terzi per due lati, altra unità immobiliare subalterno 4, passaggio comune

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

Nessuna

CORPO B

1.6.Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile di ***

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.7.Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Grezzago come segue:

Intestati: *** proprietà 1/1 dati identificativi: **fg. 4 part. 65 sub. 34**

dati classamento: Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 17 mq– Superficie catastale Totale 19 mq - Rendita Euro 44,78

Indirizzo: via via Lazio 5 piano S1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

1.8.Coerenze

Del box: altro box subalterno 33, terrapieno, altro box subalterno 35, corsello comune subalterno 1.

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

Nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1.Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Grezzago



Zona: Centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Accesso all'immobile su via Lazio 5

Servizi offerti dalla zona entro 500 km: Supermercato – Bar - Ristoranti - Farmacia – Ufficio postale – Comune – Scuola primaria - Asilo nido comunale (entro 1 km)

Inoltre: Presidio ospedaliero Territoriale di Vaprio (4 km) – Campo sportivo comunale (4 km), Villaggio Operaio Crespi d'Adda (5 km), Fiume Adda e Parco del Salech (3 km)

Principali collegamenti pubblici entro 500 mt: - autobus linea Z310 - Z301 e Z309 entro 2 km

Inoltre: svincolo A4 Torino-Trieste (1 km) – Svincolo A 58 entro 12 Km - Aeroporto Caravaggio Orio al Serio distante 22 km

2.2.Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 3 piani fuori terra e un piano interrato

- struttura: struttura mista in ca;
- facciate: rivestite con blocchi cls intonacato;
- solai: non identificabili;
- serramenti: legno;
- balconi: soletta in ca, parapetti in cls e in ferro verniciato;
- copertura: a falde
- serramenti piani superiori: in legno;
- tapparelle: in plastica piani rialzato e primo; persiane in legno piano secondo;
- davanzali e soglie, scala di accesso ai box: in pietra tipo serizzo;
- vialetto pedonale di accesso e area retrostante: in pietra tipo beola;
- pavimentazione corte interna piano rialzato e passerella piano primo: ceramica;
- passerella e scala di accesso al piano primo: struttura in ca, rivestimento scala in pietra tipo serizzo
- copertura passerella e scala: plexiglass
- accesso da strada all'area condominiale: cancello in ferro verniciato;
- condizioni generali dello stabile: da mediocri a scarse, vialetto di accesso parzialmente collassato in prossimità dell'accesso alla corte interna sul retro





Vista edificio da via Lazio



Vista edificio da Nord



Vista edificio da Sud Est



Vista edificio da Sud Ovest



Vista accesso pedonale su strada



Vista corte interna





Vista ingresso pedonale ai box



Vista area a verde sul retro



Vista area a verde sul retro



Vista ingresso corte interna

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Corpo A: Appartamento

Appartamento ai piani primo e secondo composto da un locale oltre servizi e balcone al piano terzo e tre locali oltre servizi e balcone al piano quarto. I piani sono collegati da scala interna

Esposizione: doppio affaccio Sud-Est e Ovest

Porta ingresso: blindata a battente anta unica rivestita legno scarso Porte

interne: a battente anta unica in legno scarso

Serramenti: in legno doppio vetro

da scarso a molto scarso

Scuri: legno

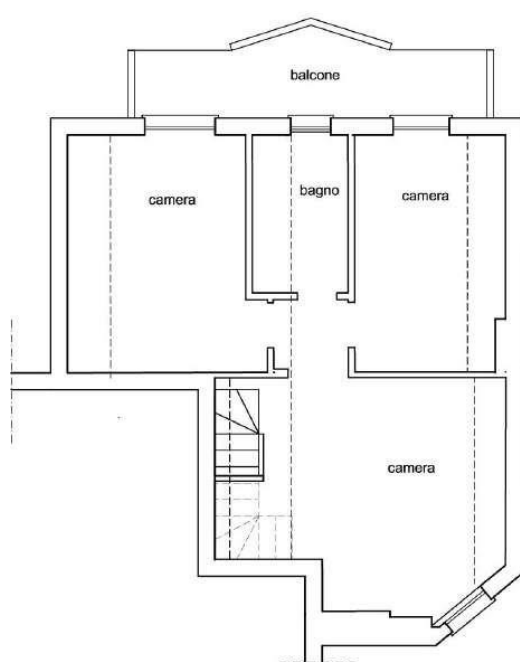
da scarso a molto scarso

tapparella finestra soggiorno molto scarso (rotta) Pavimento: ceramica nei bagni e al piano primo mediocre

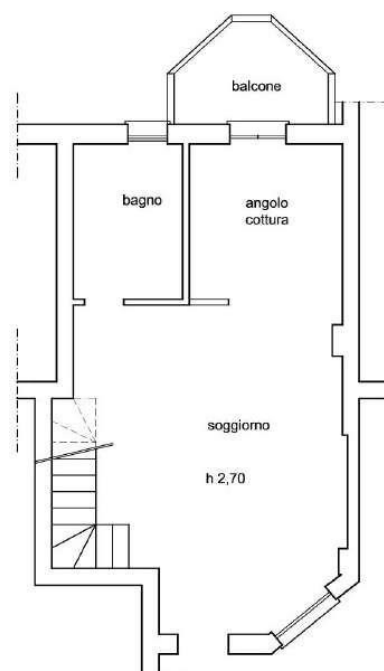
parquet al piano secondo da normale a molto scarso Pareti: intonaco normalmente tinteggiati normale ceramica nel bagno fino h porta normale



Soffitti: intonaco normalmente tinteggiati	normale
Impianto termico e ACS: caldaia a gas esterna	non rilevabile
Soglie e davanzali: pietra	normale
Impianto termico: centralizzato	non rilevabile
Termosifoni: alluminio	normale
Impianto elettrico: sottotraccia	non rilevabile
Impianto idrico: sottotraccia	non rilevabile
Scala interna: legno	scarso
Altezza dei locali: mt 2,70 piano primo, da 1,05 a 2,76 piano secondo	scarse
Condizioni generali del subalterno	



Piano secondo



Piano primo





Vista appartamento prospetto Est



Vista appartamento da Nord Est



Vista appartamento su corte interna



Vista da corte interna





Vista da corte interna



vista ingresso

V





Vista verso l'ingresso



Vista dall'ingresso verso angolo cottura



Vista zona cucina



Vista zona cucina





Vista balcone piano 1



Vista balcone piano 1



Vista bagno piano 1



Vista scala





Vista verso la scala



Vista sbarco scala piano 2



Vista camera 1



Vista camera 1 verso antibagno



Vista bagno piano 2



Vista camera 2 (locale di sgombero)







Vista camera 2 (locale di sgombero)



Dettaglio pavimento verso balcone piano 2



Vista camera 3



Vista balcone piano 2

Corpo B: Box

Box al piano interrato composto da 1 locale. Accesso carraio da via Lazio 5/c.

Pareti: cemento

scarso

Pavimento: cemento

scarso

Soffitto: cemento

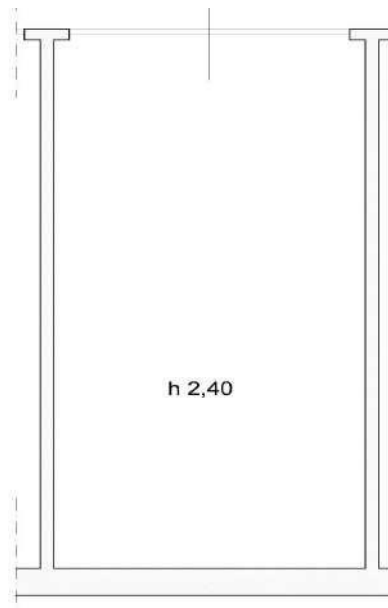
scarso

Serranda: basculante in metallo

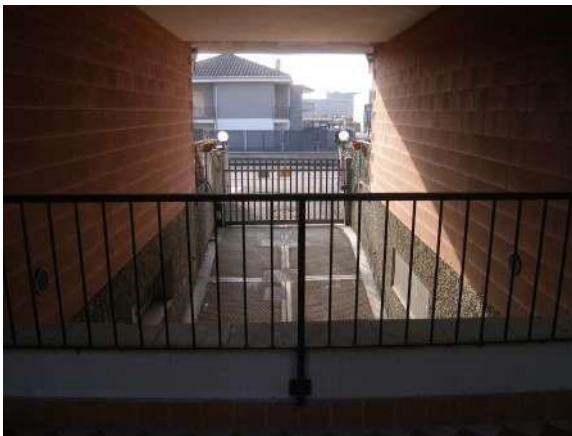
scarso

Condizioni generali del box: scarse





PLANIMETRIA BOX PIANO INTERRATO



Vista rampa di accesso ai box



Vista box auto



Vista interno box



Vista serranda box

VISTE BOX PIANO INTERRATO

2.4. Breve descrizione della zona

I beni sono ubicati in comune di Grezzago, via Lazio 5, in zona centrale con destinazione mista residenziale – produttiva – commerciale

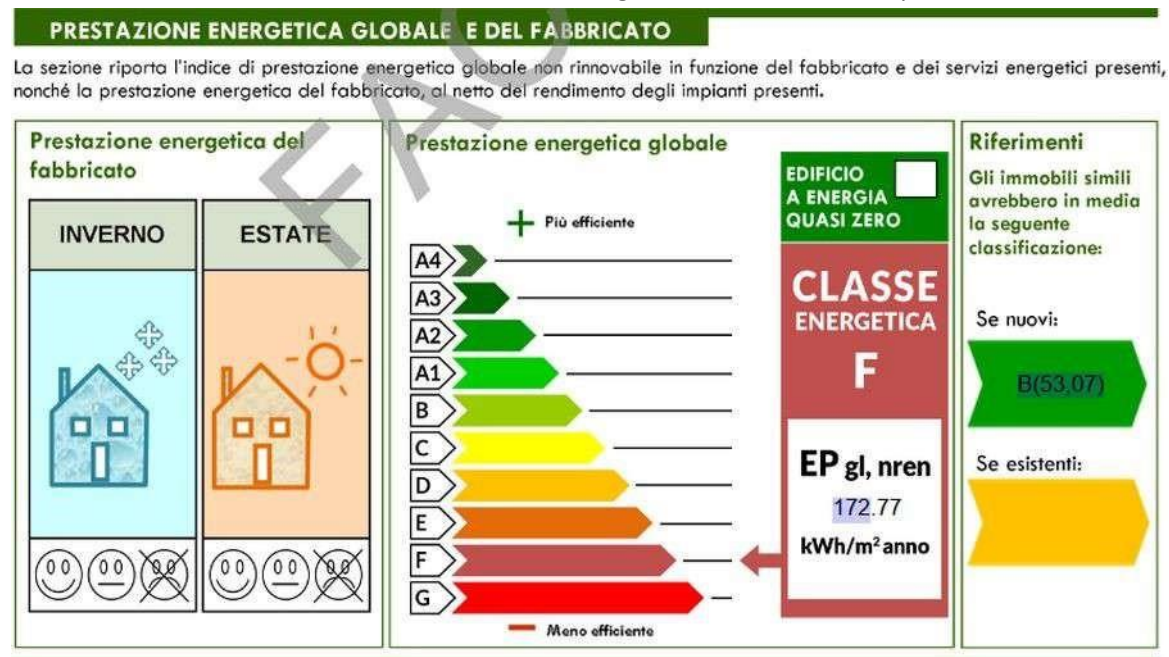
Il traffico nella zona è scorrevole e i parcheggi sono sufficienti



Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

2.5. Certificazioni energetiche:

Attestato di Prestazione Energetica n 151100000217 rilasciato il 31/01/2017, valido fino al 31/01/2027. Il subalterno risulta in classe F con EP gl, nren 172,77 kWh/mq



2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

2. 7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3. STATO OCCUPATIVO

3. 1. Detenzione del bene

Corpo A e Corpo B

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 22/12/2021, 31/01/2022, 01/02/2022 alla presenza di delegato del custode Avvocato Francesca Frojo e di delegato del proprietario Sig. ***, si è verificato lo stato di fatto libero.

3. 2. Esistenza contratti di locazione

Corpo A e Corpo B

Non risultano contratti di locazione registrati sull'immobile oggetto della procedura, come da comunicazione di Agenzia delle Entrate del 22/02/2022 (all. 1177_2021_Registrazione contratti di locazione)

4. PROVENIENZA

4. 1. Attuali proprietari

*** proprietà degli immobili identificati al corpo A Appartamento e al corpo B box per la quota di 1/1 (dal 08/08/2017) in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Antonio Cimmino



in Desio (MI) in data 08/08/2017 rep nn. 115758/25086, trascritto a Milano 2 in data 31/08/2017 ai nn. 106362/68192 (all. 1177_2021_Atto di provenienza)

4.2. Precedenti proprietari

*** proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà (proprietaria dal 25/07/2016 fino al 08/08/2017) in forza di denuncia di decreto di trasferimento immobili ordinato dal Tribunale di Lodi rep. n. 644/13 (All. 1177_2021_Certificazione notarile).

*** Cologno Monzese proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà in forza di:
per la quota di ½ di piena proprietà (proprietaria dal 05/07/2007 fino al 25/07/2016) in forza di atto di compravendita del 05/07/2007 Notaio Gavazzi Aurelio in Cologno Monzese, rep. nn. 271255/33865, trascritto a Milano 2 il 12/07/2007 ai nn. 109815/57498 per la quota di 1/1 di piena proprietà (proprietaria dal 08/05/2001 al 22/06/2001) in forza di atto di permuta del 08/05/2001 Notaio Giampiero Fabiano in Capriate San Gervasio (BG), rep. n. 30534, trascritto a Milano 2 il 12/05/2001 ai n. 47537/31213

*** proprietaria per la quota di ½ di piena proprietà (proprietaria dal 22/06/2001 al 05/07/2007) in forza di atto di compravendita del 22/06/2001 Notaio Fabiano Giampiero in Capriate San Gervasio (BG), rep. n. 30810, trascritto a Milano 2 il 26/06/2001 ai nn. 67511/43462 (All. 1177_2021_Certificazione notarile).

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Carmelo Candore, Notaio in Arcisate (VA) (All. 1177_20219_Certificazione notarile) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (All. 1177_2021_Elenco sintetico formalità) alla data del 27/08/1996 si evince:

5.1. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite** Nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuno
- **Eventuali note:**
Nessuna

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

□ Iscrizioni



Ipoteca volontaria: iscritta a Milano 2 il 31/08/2017 ai nn. 106363/19898 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Cimmino Antonio rep. 115759/25087 del 08/08/2017 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Società per Azioni, sede in Siena cf 00884060526, contro ***

Importo ipoteca: € 210.000,00

Importo capitale: € 105.000,00

Grava la piena proprietà del bene oggetto della valutazione di stima

Ipoteca giudiziale: Nessuna

Ipoteca legale:

Dall'elenco sintetico formalità:

Ipoteca legale del 29/11/2013 derivante da Ruolo (Art, 77 del D.P.R. n. 602 del 1973), pubblico ufficiale Equitalia Nord S.P.A. rep. nn. 4887/6813, iscritta a Milano 2 il 16/12/2013 ai nn. 112921/19857.

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 21099 del 21/10/2016 (Restrizione dei beni)

Annotazione di iscrizione – Restrizione dei beni del 25/07/2016, Pubblico Ufficiale Tribunale di Lodi rep. n. 2773, annotazione del 21/10/2016, nn. 118800/21099

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 20/10/2021 rep. 16268 Tribunale di Milano derivante da atto esecutivo o cautelare trascritto il 25/10/2021 ai nn. 150198/102079, in favore di Condominio Il Maniero di via Lazio 5/A sede in Grezzago, c.f. 91556020153, contro ***.

Sezione D: Atto di precetto notificato in data 14/07/2021 si intimava di pagare al debitore nel termine di 10 giorni la residua somma di euro 13.137,21 *** Grava la piena proprietà dei beni oggetto della valutazione di stima

- **Altre trascrizioni**

Atto tra vivi - Compravendita del 05/07/2007, Pubblico ufficiale Gavazzi Aurelio rep. 271255/33865, trascritta il 12/07/2007 ai nn. 57498/109815

Decreto di trasferimento immobili del 25/07/2013 Pubblico ufficiale Tribunale di Lodi rep. 644/13, trascritto il 04/08/2016 ai nn. 94462/60498

- **Eventuali osservazioni** Nessuna

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dalla GestionImmobiliari Lombarde S.r.l. con sede in Milano Via Giovanni Keplero 37, che ha fornito le informazione che seguono (all. 1177_2021_Regolamento condominiale)

Millesimi Condominiali:

- Millesimi di proprietà Appartamento: 53,44
- Millesimi di proprietà Box: 6,05

6.1. Spese di gestione condominiale



Si precisa che la gestione del Supercondominio va dal 01 ottobre al 30 settembre, che le somme sono state arrotondate e derivano da comunicazione dell'amministratore ricevuta in data 25.02.2022.

Corpo A + Corpo B

Spese Condominio ordinarie annue di gestione	€ 1.200,00
Spese Condomino non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia relative all'appartamento + box:	€ 2.177,36*
Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: gestione straordinaria tetto	€ 4.018,97
Cause in corso (esclusa la presente):	Vedi **
Eventuali problematiche strutturali:	Non note

* Da amministratore:

gestione 01/10/2019-30/09/2020 il debito è pari ad € 985,27 + conguaglio gestione precedente € 6.804,03. gestione 01/10/2020-30/09/2021 il debito è pari ad € 1.192,09

** 1. decreto ingiuntivo nei confronti del Sig. *** – 2. Pignoramento dei c/c del condominio da parte *** – 3. Decreto ingiuntivo da parte *** per mancato pagamento di una fattura – 4. Decreto ingiuntivo nei confronti di un altro condomino per spese scoperte

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

Si vedano vincoli, servitù di accesso e patti speciali nei Regolamento di condominio (All. 1177_2021_Regolamento di condominio)

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile (non presenza di servoscala sulla scala esterna e sulla scala interna al subalterno)

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 Piano di Governo del (PGT) del Comune di Grezzago adottato con Delibera c.c. n.2 del 29.01.2014, approvato con Delibera di C.C. N.7 DEL 16.4.2014, in:

- nella Tavola PR 4.1 Carta delle previsioni di piano del PGT_Piano delle Regole_l'immobile



ricade in: Città consolidata - Piano delle regole - Città consolidata - Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziali a media densità

- nella Tavola DP 5 Carta delle previsioni di piano del PGT_Documento di Piano_l'immobile ricade in: in Confine comunale, Area compresa nel Piano delle Regole, fattibilità con modeste limitazioni
- nella Tavola DP 6/1nbis Carta di sintesi/Vincoli del PGT_Documento di Piano_l'immobile ricade in: Confine comunale

Pratiche edilizie

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Grezzago in data 22/12/2021 risulta autorizzata la realizzazione di nuovo fabbricato a uso residenziale descritta come "Palazzina disposta su tre livelli compreso piano seminterrato".

Il tutto licenziato con le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia n. 20/2001** richiesta il 10.09.2001 Prot. 6061, rilasciata il 28.02.2002 prot. 1253 a ***I. per lavori di nuova costruzione a uso residenziale □ **DIA n. 4/2004** richiesta da *** il 30.01.2004, rilasciata il 03.02.2004 prot. 784 per opere in variante alla C.E. 20/2001 del 28.02.2002 consistenti in:
 - modifiche interne alle unità immobiliari
 - modifiche dei volumi in applicazione alla Legge Regionale 15/96 per il recupero dei sottotetti □ Modifiche parziali dei prospetti
 - “intesa ad apportare varianti alla CE 20/2001 rilasciata il 28.02.2002 nonché al recupero dei sottotetti ai fini abitativi presso la palazzina residenziale sita in via Lazio 5 su terreno identificato catastalmente al foglio 4 mappale 65”, incluse:
 - allegate tavole piano interrato, piano primo-sottotetto, prospetti come da CE 20/2001, tavole comparative, tavole di variante in progetto
 - agibilità parziali sub 704 e sub 705
- **CILA prot. 5077** del 29.07.2016, a completamento opere rif. DIA 4/2014, richiesta da Andreoni Carmen per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: Lavori di completamento in conformità alla DIA n 4/2004 del 03.02.2004 prot. 784 tra cui:
 - formazione antibagno al piano primo
 - formazione di pareti nelle due camere al piano secondo

“in riferimento all’unità residenziale composta da soggiorno, angolo cottura e bagno al piano primo e due camere, bagno e locale sgombero al piano secondo/sottotetto”

Tale pratica fa riferimento alla precedente DIA n 4/2004 in quanto autorizza la realizzazione dello stato previsto (e autorizzato) in detta pratica e che non erano state realizzate.

Incluso:
Comunicazione fine lavori del 08082016 Prot 5252
Agibilità richiesta il 10.10.2016 prot. 6532 e rilasciata per silenzio assenso e attestazione del prot. 138 (Allegato 1177_2021_Pratiche edilizie)

7.1.Conformità edilizia:

CORPO A

Appartamento



Lo **stato di fatto** rilevato dell'appartamento, alla data del sopralluogo, risulta:

NON CONFORME alla CILA prot. 5077 del 29.07.2016

Le difformità consistono in: a entrambi i piani lieve traslazione nella disposizione dei tavolati divisori; al piano primo demolizione dell'antibagno; al piano secondo demolizione di due pareti perimetrali nelle due camere, utilizzo del locale di sgombero come camera. Oltre a eventuali altre lievi difformità non rilevabili dalla sottoscritta.

Tali difformità corrispondono allo stato di fatto e non allo stato di progetto evidenziato nella pratica edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili tramite:

CILA a sanatoria per la rettifica della posizione dei tavolati interni

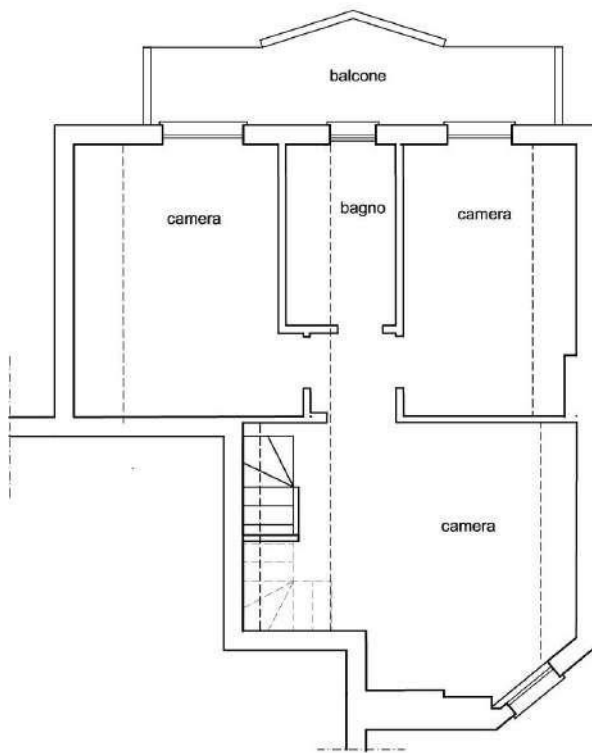
Costi di regolarizzazione: 2.000,00 oltre a sanzione di 1.000,00 euro, salvo diversa determinazione degli uffici competenti

Opere di ripristino dello stato autorizzato mediante ricostituzione antibagno al piano primo e edificazione delle due pareti perimetrali delle camere al piano secondo Costi di regolarizzazione: compresi tra 2.500 e 3.500 euro

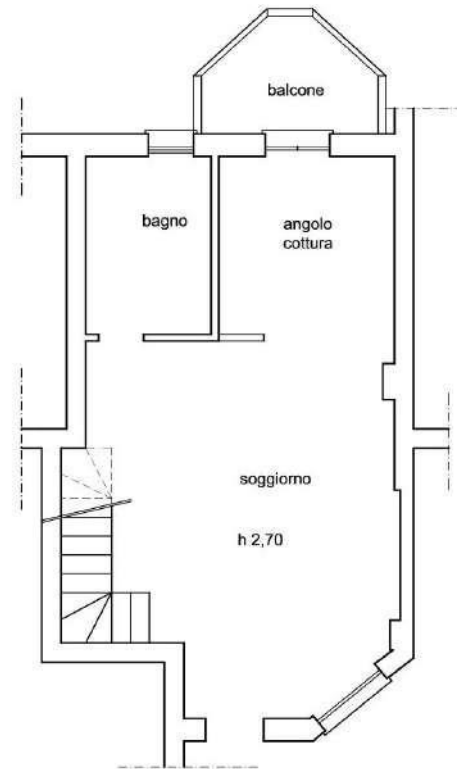
A seguito della traslazione dei tavolati divisori della camera con il bagno, si evidenzia la opportunità di una verifica delle altezze medie ponderali, al fine di erigere le pareti perimetrali delle camere nella posizione corretta. Si veda l'Art. 34 del Regolamento edilizio del Comune di Grezzago che cita:

- 1 *I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.*
- 2 *I locali dei sottotetti, se accessori, devono avere un'altezza media ponderale non inferiore a m 2,40 come previsto dall'aggiornamento del Regolamento Locale di Igiene, un rapporto aeroilluminante non superiore al valore di 1/30.*
- 3 *Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. 12/2005 e suoi criteri attuali*



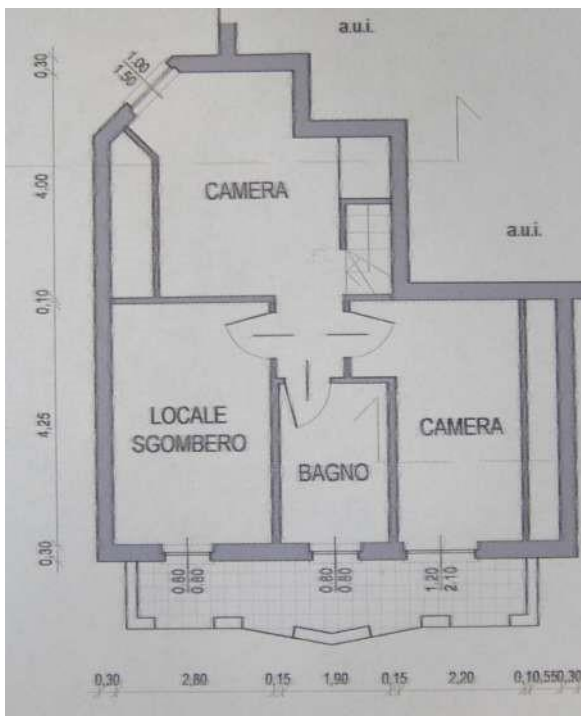


Piano secondo



Piano primo

PLANIMETRIA STATO DI FATTO APPARTAMENTO



Piano secondo



Piano secondo

PLANIMETRIA LICENZIATA APPARTAMENTO CILA 5077/2013

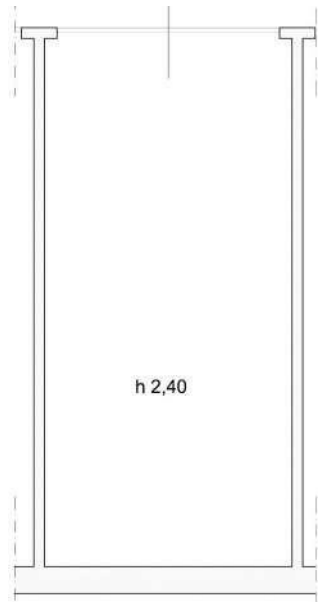
CORPO B

Box

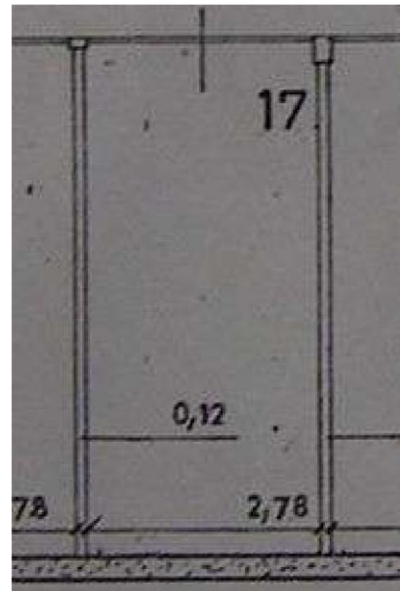
Lo **stato di fatto** rilevato del box alla data del sopralluogo, risulta:

CONFORME alla DIA n. 4/2004





PLANIMETRIA STATO DI FATTO BOX



PLANIMETRIA LICENZIATA BOX DIA n. 4/2004

7.2. Conformità catastale

CORPO A

Appartamento

Lo stato di fatto rilevato dell'appartamento, alla data del sopralluogo, risulta:

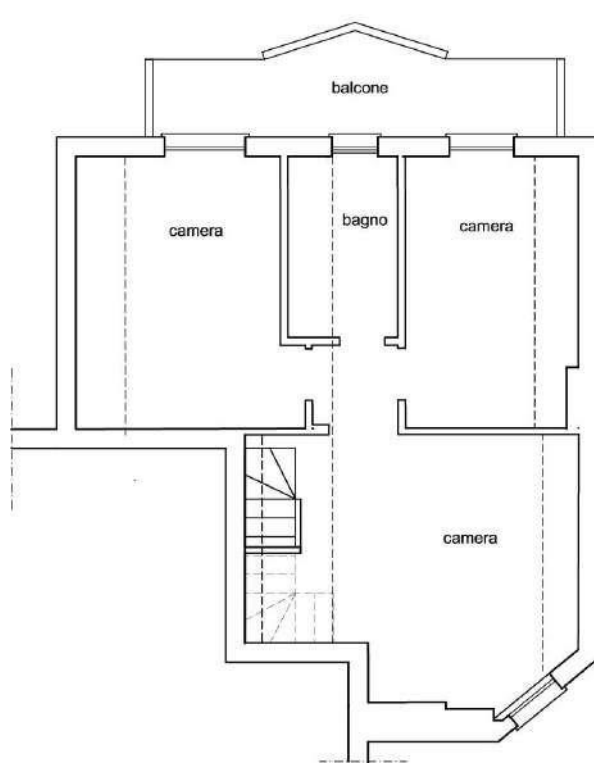
NON CONFORME alla planimetria catastale

Le difformità consistono in: a entrambi i piani lieve traslazione nella disposizione dei tavolati divisorii, oltre a eventuali altre lievi difformità non rilevabili dalla sottoscritta.

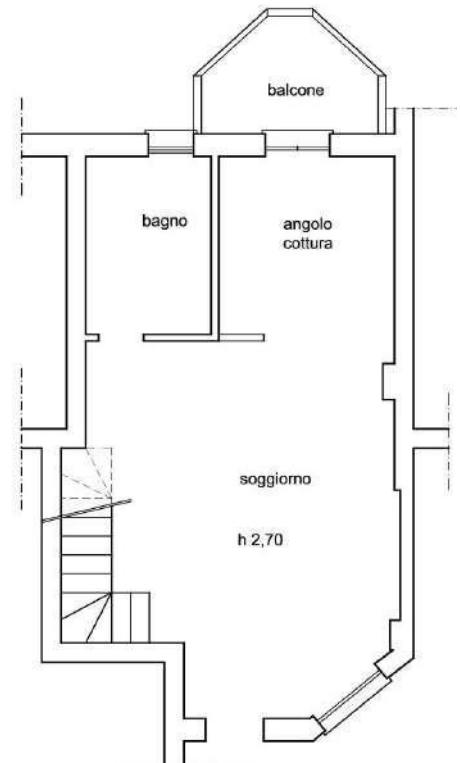
Le difformità sono regolarizzabili mediante redazione di nuova DOCFA

Costi di regolarizzazione: 1.000,00 euro salvo diversa determinazione degli enti competenti



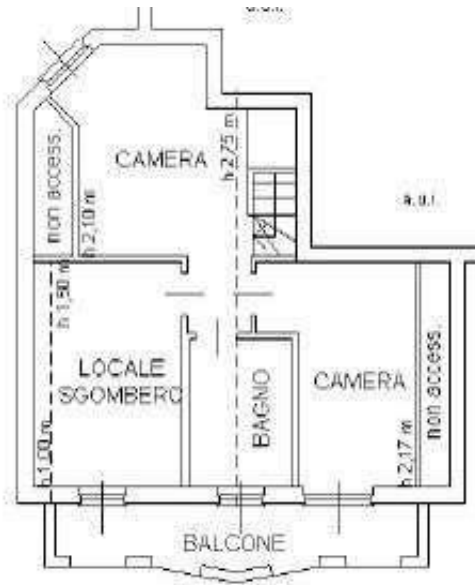


Piano secondo



Piano primo

PLANIMETRIA STATO DI FATTO APPARTAMENTO



Piano secondo



Piano primo

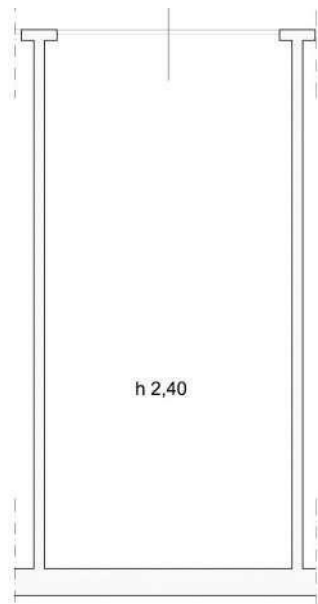
PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO

CORPO B

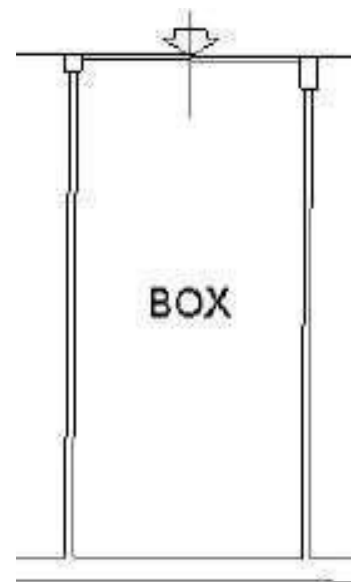
Box

Lo stato di fatto rilevato del box, alla data del sopralluogo, risulta:
CONFORME alla planimetria catastale





PLANIMETRIA STATO DI FATTO BOX



PLANIMETRIA CATASTALE BOX

CONSISTENZA

7.3. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

CORPO A

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento piano primo	mq	46,72	100%	46,72
Appartamento piano secondo abitabile	mq	41,67	100%	41,67
Locali piano secondo sottotetto/sgombero h > 1,50 m	mq	15,44	50%	7,72
Porzioni piano secondo sottotetto h < 1,50 m	mq	2,01	0%	0,
Balconi	mq	13,86	25%	4,16



		119,70 mq lordi		100,30 mq commerciali
--	--	---------------------------	--	---------------------------------

Nella determinazione della consistenza non sono state conteggiate le superfici con h inferiore a 1,50 m.

CORPO B

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box	mq	18,40	100%	18,40
		18,40 mq lordi		18,40 mq commerciali

Criterio di determinazione della Consistenza

La misurazione delle superfici commerciali viene effettuata considerando la SEL - superficie esterna lorda: area di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali misurata esternamente su ciascun piano fuori o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento

Il computo delle superfici coperte viene effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) e perimetrali fino a uno spessore massimo di 50cm

50% delle pareti perimetrali confinanti fino a uno spessore massimo di 25 cm

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Criterio di determinazione dei Rapporti mercantili delle superfici

I rapporti mercantili applicati alle superfici vengono calcolati con i seguenti criteri:

100% delle superfici principali

30% dei balconi e terrazze scoperti fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente se comunicanti

15% di balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 e 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti

35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)

35% dei patii e porticati

60% delle verande

15% dei giardini di appartamento 10%

dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

Il computo delle superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili, viene effettuato integrando il criterio precedentemente descritto con quanto riportato nel D.P.R. 23 marzo 1988 n. 138: 50% se comunicanti con i vani principali e i vani accessori a servizio diretto di quello principale, 25% se non comunicanti.



8. STIMA

8.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, 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.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato, che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni, attraverso la comparazione tra i valori di mercato rilevati su:

1. Prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenziadelle Entrate) coerenti con il segmento di mercato specifico
2. Offerte di vendita presenti su siti on-line specializzati su Internet e/o sul territorio: ai prezzi rilevati si applica in via cautelativa una riduzione del 10%, essendo i medesimi riferiti a offerte di vendita e dunque, presumibilmente, passivi di ribassi

Il prezzo medio di mercato così rilevato viene corretto in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione.

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.

La stima si riferisce alle condizioni dell'immobile rilevate in sede dei sopralluoghi, effettuati in data 22/12/2021, 31/02/2002, 01/02/2022

Corpo A e Corpo B

Fonti d'informazione

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato (Negozio/Ufficio)

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – Marzo 2002

Corpo A e Corpo B

località	tipologia	mq	Presso tot. richiesta	Prezzo unitario decurtato 10%	euro/mq
Via Lazio 5	Trilocale piano 1-2	102	99.000,00	89.100,00	874,00
via Lazio 2	Trilocale piano 1	60	109.000,00	98.100,00	1.635,00
via Lazio	quadrilocale	103	75.000,00	67.500,00	655,00
via Lazio 5d	piano 1-2	103	82.500,00	74.250,00	721,00
via Sardegna 6	Trilocale piano primo	140	198.000,00	178.200,00	1.273,00
via Europa 2	piano primo	64	90.000,00	81.000,00	1.266,00



via Lazio 1	Box auto piano interrato	16	12.000,00	10.800,00	675,00
via Lazio 5	Box auto piano interrato		10.000,00	9.000,00	

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

Appartamenti da €/mq 655,00 e €/mq 1.635,00

Box da €/mq 675

Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: Il semestre 2021

Comune: Grezzago

Zona: B1/Centrale/Grezzago

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo Normale (riferito alla zona)

Valore mercato prezzo min. 950,00 / prezzo max. 1.300,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,00 / prezzo max. 4,40 (Euro/mq x mese)

Tipologia: Box

Stato conservativo Normale (riferito alla zona)

Valore mercato prezzo min. 600,00 / prezzo max. 950,00 (Euro/mq) Valore di locazione prezzo min. 2,40 / prezzo max. 4,00 (Euro/mq x mese)





Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: GREZZAGO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1300	L	3	4,4	L
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1800	L	4,4	6,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1150	1450	L	4	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1100	L	3	3,9	L
Box	Normale	600	950	L	2,4	4	L
Ville e Villini	Ottimo	1450	1850	L	4,8	6,4	L
Ville e Villini	Normale	1000	1400	L	3,3	4,7	L



Risultato interrogazione O.M.I.

Da un'analisi comparativa delle offerte rilevate dai borsini immobiliari (OMI - Banca dati quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) e dalle richieste delle agenzie (Immobiliare.it), tenuto conto delle caratteristiche del contesto e dell'unità in oggetto, si è verificato che il prezzo di mercato è:

Appartamento: compreso tra da €/mq 655,00 e €/mq 1.635,00

Box: compreso tra 600,00 €/mq e 950,00 €/mq

Caratteristiche delle unità immobiliari

Corpo A - Appartamento

- + livello di piano orientamento
- + panoramicità (prospetto Est)
- panoramicità (prospetto Ovest)
- + doppio affaccio
- unità non accessibile ai disabili
- scarso stato di manutenzione delle parti comuni - molto scarso stato di manutenzione del subalterno medio stato di manutenzione del contesto
- + area verde/giardino media
- disponibilità di servizi media
- disponibilità collegamenti -
- difformità edilizia e catastale

Corpo B - Box

- + livello di piano
- scarso stato di manutenzione del box



- scarso stato di manutenzione dell'immobile
- scarso stato di manutenzione delle parti comuni
- + unità accessibile ai disabili medio stato di manutenzione del contesto media disponibilità di servizi media disponibilità collegamenti

In base alle caratteristiche precedentemente descritte si stima che il prezzo di mercato sia:

- Appartamento: 950,00 €/mq
- Box: a corpo 650,00 €/mq

8.2.Valutazione

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Appartamento	A2	100,30	€ 950,00	€ 95.285,00
		100,30		€ 95.285,00
Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Box	C6	18,40	€ 650,00	€ 12.000,00
		18,40		€ 12.000,00

Valore complessivo Lotto 1 Appartamento con Box: **€ 107.245,00**

8.3.Adeguamenti e correzioni 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 001	€ 107.245,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	- € 5.362,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente, incluse opere – indicative:	- € 7.000,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc (vedi punto 6)	- € 6.196,33*
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO di fatto arrotondato	€ 88.686,42 € 88.500,00



Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO (riduzione del valore di mercato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicitica tecnica di settore)	€ 70.949,14
arrotondato	€ 71.000,00

NB: 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

* comprende Spese Condomino non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia relative all'appartamento + box (€ 2.177,36) e le spese di gestione straordinaria tetto (€ 4.018,97)

9. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Nessuno

10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Nessuno

11. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Sanatoria edilizia e catastale appartamento con opere, inclusa verifica altezze medie ponderali sottotetto

Dal prezzo base d'asta sono state decurtate, oltre alle ultime due annualità di spese condominiali insolute, le spese di gestione straordinaria già deliberate

Il sottoscritto Arch. Elena Cao dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta elettronica.

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.

Con ossequio

Milano li 25/03/2022

l'Esperto Nominato
Elena Cao

