

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 93/2022

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Laura Cesira Stella

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO:
**unità immobiliari in
Grezzago via Cavour 32**



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Grezzago – Via Cavour 32

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 3, particella 505-506 sub 16-87,

Stato occupativo

Occupato senza titolo /Libero

Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **53.000,00**

LOTTO UNICO**(Quota di 1/1 Appartamento- cantina)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A**

Trattasi di appartamento posto in Comune di Grezzago (MI) con accesso da via Cavour 32 e posto al piano sottotetto. Il complesso edilizio situato in zona centrale è stato oggetto di un piano di recupero di iniziativa privata denominato "LE PIAZZE". L'intervento ha previsto la demolizione di capannoni esistenti e la costruzione di nuovi edifici a destinazione residenziale con presenza di destinazione commerciale/direzionale al piano terra e magazzini ed autorimesse ai piani interrati. L'unità si compone di una zona soggiorno con angolo cottura, bagno e camera. Il suo stato di conservazione è mediocre. Il cespite presenta evidenti punti di formazione di condensa, soprattutto sulla parete della camera da letto e vicino ai lucernari, oltre che ad una recente infiltrazione dal tetto e che a dire dell'occupante risulta parzialmente risolta. Si precisa che la cantina indicata in planimetria e posta al piano interrato non è stata pignorata, ma rientra nell'ipoteca iscritta con l'erogazione del mutuo, e pertanto essendo la banca intervenuta si stima anch'essa. Non è stato comunque possibile vederla perché l'occupante ha dichiarato di non avere le chiavi.

Quote e tipologia del diritto pignorato

.....

1.1. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Grezzago come segue: (all. 2)

.....

dati identificativi: foglio 3 mappale 506 - 505 subalterno 87 e 16**dati classamento:** categoria A/2 classe 2 vani 3 superficie catastale 64 m² Rendita catastale Euro 216,91**Indirizzo:** Via Cavour 32 piano 3-S1**Dati derivanti da:**

COSTITUZIONE del 03/07/1997 in atti dal 03/07/1997 (n. 356091.1/1997)

Coerenze

Appartamento

da nord in senso orario: proprietà di terzi a due lati, corridoio comune e vano scala, cor-
Pag. 2

tile comune e proprietà di terzi;

Cantina

da nord in senso orario: parti comuni a due lati, proprietà di terzi a due lati,

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

.....

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Grezzago

Fascia/zona: centro

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni popolari

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacia, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola media inferiore;

Principali collegamenti pubblici: linea su gomme fermata linea n. Z310 a circa 0,4 km; casello autostradale A4 Trezzo sull'Adda a circa 3,0 km;

Caratteristiche descrittive esterne

- Fabbricato a quattro piani fuori terra con facciate intonacate e tinteggiate, copertura a falda, cortile interno con aiuole e camminamenti pavimentati in porfido posato ad Opus incertum, e portoncino capo scala in alluminio il tutto costruito nel 1995/96.
- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco con pitture;
- accesso: da porticato su strada e poi camminamenti in porfido sino al portoncino caposcala;
- scala a rampe parallele con gradini in serizzo
- ascensore: si;
- portineria: no.
- condizioni generali dello stabile: mediocre

2.2. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo civile, posta al piano terzo, composto da una camera, bagno, e soggiorno con angolo cottura, il tutto in mediocre stato di conservazione. Completa la consistenza una cantina al piano interrato che non è stato possibile vedere perché l'occupante ha dichiarato di non avere le chiavi.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: mono;
- pareti: in scarse condizioni, con forte presenza di condensa
- pavimenti: monocottura
- infissi esterni: in legno persiane;
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: si;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico/sanitario: autonomo
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocre

2.3. Breve descrizione della zona

centrale con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale prevalentemente di tipo popolare. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta discreto.

2.4. Certificazioni energetiche:

Da una verifica effettuata presso il catasto energetico, l'unità è risultata sprovvista della certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti (all 9)

Idrotermosanitario e adduzione gas a firma

Riscaldamento a firma

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Collaudo c.a.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Occupato senza titolo

3.2. Esistenza contratti di locazione

Lo scrivente ha richiesto informazioni all' Agenzia delle Entrate la quale ha risposto che non esistono contratti di locazione a nome del debitore in qualità di dante causa **(all. 3)**:

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1. Attuali proprietari

.....

4.2. Precedenti proprietari

-

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria in atti, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano **(all. 5)** alla data del 14-02-2023 si evince: risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli:

Pignoramento trascritto il 09-03-2022 ai nn. 30722/20760

5.1. Vincoli ed 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**

Convenzione per l'attuazione del piano di recupero trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 09-06-1993 ai nn. 43910/30651 a firma Notaio Gaetano Gentile rep. 66.867 del 18-05-1993

Convenzione per l'attuazione del piano di recupero trascritta presso la Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Milano 2 il 03-05-1995 ai nn. 438.212/23532irma Notaio Gaetano Gentile rep. 75.337 del 10-04-1995

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

.....

- **Pignoramenti**

.....

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato, che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 6)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: Appartamento Millesimi Proprietà 4,20; ascensore 51,42acqua 4.20;

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022/2023: € 1.000,00 circa

Alla data del 28-02-2023 risultano scadute spese ordinarie per un importo di € 11.950 circa.

Rate Ecobonus al 31-08-2021 € 211,00

Rata gestione Sicurezza al 25-11-2022 € 74

Non sono rilevate problematiche strutturali

6.2 Spese di gestione condominiale

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.

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata il 1995 con concessione edilizia n.499/95 prot. 3741/1995,;

Variante Concessione edilizia n. 16/96 prot. 2726/1996

Variante DIA del 21/11/1997 prot. 5671.

Certificato di agibilità parziale con esclusione del secondo piano interrato relativo ai box del 05/04/2017 prot. 2121.

Dall'accesso agli atti si è riscontrato che non sono presenti all'interno del fascicolo le tavole allegare alle varianti dove verosimilmente dovrebbero essere contemplate le modifiche del piano sottotetto rispetto alla concessione edilizia originaria. Dal momento che agli atti risultano depositate le planimetrie catastali allegare alla richiesta di agibilità e conformi allo stato attuale, e dal momento che il comune ha successivamente rilasciato l'agibilità, si ritiene che l'unità in questione sia risultata conforme.

Conformità edilizia:

Richiamato quanto sopra, al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

8 CONSISTENZA

7.3 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 dallo 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
appart. fg 3 mapp 505 sub 16 mapp 506 sub 87	mq.	64,0	100%	64,0
		64,0 mq. lordi		64,0 mq. commerciali

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.

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.

8.3 Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –
1° semestre 2022 – zona B1 - Centrale/CENTRO URBANO
che dà quotazioni da € 950 a € 1.300 (abitazioni di tipo civile normali)

Borsino Immobiliare

Periodo: 2023

Zona: Zona Centro Urbano

valore di compravendita prezzo min. 900 / prezzo max. 1.350 (Euro/mq)

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

Via Cavour 32- piano terra mq 95 € 42.240(asta giudiziaria) (€/mq 444)

Via Cavour 45- piano terzo mq 80 € 98.000 (€/mq 1.225)

Via Cavour 5- piano secondo mq 65 € 95.000 (€/mq 1.461)

8.4 Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo	Valore Quota 1/1
Abitazione	64	€ 900,00	€ 57.600,00	€ 57.600,00
				€ 57.600,00

8.5 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 UNICO	€ 57.600,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.880,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	-€ 2.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO quota di 1/1	€ 52.720,00
arrotondato	€ 53.000,00

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 forfetario 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

Non risultano contratti di locazione

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Quota 1/1

CRITICITA' DA SEGNALARE

.....

Il sottoscritto Geom. 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 ordinaria.

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: 02/03/2023

l'Esperto Nominato
Geom. Michele Bonanzinga

ALLEGATI

- 1) Fotografie interne/esterne
- 2) Ispezione Agenzia delle Entrate- Locazioni
- 3) Visure ipotecarie/catastali aggiornate
- 4) Titoli edilizi
- 5) Planimetrie catastali