

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 426/2020

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Giacomo Puricelli

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare in

Grezzago via C. Cavour 13



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Grezzago via C. Cavour 13

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 3, particella 33, subalterno 724,

Corpo B

Beni in Grezzago via C. Cavour 27

Categoria: C6 [Autorimesse]

Dati Catastali: foglio 3, particella 35, subalterno 706,

Corpo C

Beni in Grezzago via C. Cavour 13

Categoria: C2 [Deposito]

Dati Catastali: foglio 3, particella 35, subalterno 708,

Stato occupativo

Corpo A:

Libero

Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **67.000,00**

LOTTO UNICO

(Quota di 1/1 Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

Trattasi di una porzione di ex cascina, posta in Comune di Grezzago (MI) via C. Cavour 13, un tempo disposta su tre livelli con ingressi indipendenti per ogni livello dal portico o dai ballatoi e da un rustico (deposito/fienile) disposto su due livelli.

Successivamente con DIA del 2004, veniva effettuato un intervento edilizio consistente nella manutenzione straordinaria dell'unità abitativa al piano terra (esclusa dalla presente perizia), e nel recupero di una nuova unità abitativa ai piani primo e sottotetto con annessa autorimessa per il ricovero di due autoveicoli con vincolo di pertinenzialità a favore dell'appartamento di nuova formazione.

Il progetto prevedeva una manutenzione straordinaria del piano terra, (escluso dalla perizia), e la formazione di un nuovo alloggio al piano primo e sottotetto/secondo collegati da scala interna. Si prevedeva la realizzazione di due posti auto da ricavarsi nel piano terra del deposito/fienile.

Alla data del sopralluogo, in difformità al progetto approvato, risultavano due unità abitative (una al piano primo ed una al secondo) con accesso indipendente dai ballatoi al piano, affittate senza titolo a persone diverse, con eliminazione della scala interna. Inoltre, il box ricavato dall'ex fienile è stato frazionato, in difformità all'atto d'obbligo depositato con la pratica edilizia, e venduta la metà a terzi. Completa la consistenza uno spazio a deposito posto sopra il box.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

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

Intestati: [REDACTED]

dati identificativi: fg. 3 part. 33 sub. 724

dati classamento: Cat. A/4 -classe 5- consistenza 5,5 vani- superficie catastale mq 104, piano 1-2 -R.c. 193,15

Indirizzo: Via c. Cavour 13

Dati derivanti da:

VARIAZIONE del 28/10/2005 protocollo n. MI0720797 in atti dal 28/10/2005 DIVISIONE- AMPLIAMENTO (n. 121653.1/2005)

1.4. Coerenze

In corpo unico da nord in senso orario: beni di terzi a due lati cortile comune, beni di terzi

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

Nessuna

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Grezzago (MI) via C. Cavour 27 box al piano terreno.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di GREZZAGO(MI) come segue:

Intestati: [REDACTED]

dati identificativi: fg. 3 part. 35 sub. 706

dati classamento: Cat. C/6 -classe 1- superficie catastale mq 11, piano T-R.c. 23,71

Indirizzo: Via c. Cavour 27

Dati derivanti da: DIVISIONE del 09/03/2006 protocollo n. MI0151709 in atti dal 09/03/2006 DIVISIONE (n. 14850.1/2006)

1.4 Coerenze

da nord in senso orario: cortile comune, proprietà di terzi, cortile comune

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

Nessuna

CORPO: C

1.2. Descrizione del bene

In Comune di Grezzago (MI) via C. Cavour 27 deposito al piano primo.

1.3 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Grezzago (MI) come segue:

Intestati: [REDACTED]

dati identificativi: fg. 3 part. 35 sub. 708

dati classamento: Cat. C/2 -classe 1- superficie catastale mq 22, piano 1 -R.c. 36,26

Indirizzo: Via c. Cavour 27

Dati derivanti da: DIVISIONE del 09/03/2006 protocollo n. MI0151709 in atti dal 09/03/2006 DIVISIONE (n. 14850.1/2006)

1.4 Coerenze

da nord in senso orario: cortile comune, proprietà di terzi, cortile comune

1.6 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

Fascia/zona: centro storico

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 n. Z310 per Trezzo d'Adda a circa 300 metri, Stazione autobus Trezzo d'Adda a circa 5,0 km;

Caratteristiche descrittive esterne

- Vecchia cascina con corte interna di tre piani fuori terra costruita ante 1967 di

tipo popolare

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco con pitture varie;
- accesso: da porticato su strada;
- scala condominiale: a rampe con gradini in pietra e ballatoi in battuto di cemento in pessime condizioni;
- ascensore: no;
- portineria: no.
- condizioni generali dello stabile: scarso

2.2. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo popolare, posta al piano primo e secondo, attualmente frazionata in diffinità al titolo edilizio in due appartamenti, composta da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno, sia al piano primo che secondo, il tutto in mediocre stato di conservazione.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: singola;
- pareti: in mediocri condizioni, in ceramica nel bagno fino ad h porta
- pavimenti: monocottura
- infissi esterni: in legno e persiane;
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: no;
- imp. elettrico: sotto traccia ma con un unico contatore per i due piani;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico/sanitario: autonomo ma al servizio di entrambi i piani
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri

2.3. Breve descrizione della zona

centrale con parcheggi insufficienti. 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:

- [REDACTED] in virtù di atto tra vivi, divisione ai rogiti del notaio M. [REDACTED] del 14-02-2003 rep. 52281 trascritto il 14-03-2003 ai nn. 41839/27461 da poteri [REDACTED]

- [REDACTED] (per la quota 1/1) In forza di atto di compravendita a firma notaio [REDACTED] di Milano rep. 14222/10640 del 22-06-2004, trascritta a Milano 2^, in data 28-06-2004, ai nn. 93594/47236 – parte venditrice [REDACTED]

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 28-09-2021 si evince: non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli.

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**

Nessuno

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

[REDACTED] quota di 1/1 iscritta il 30-07-2004 ai nn. **115151/27360** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore [REDACTED]

Importo capitale [REDACTED]

Fg 3 mappale 33 subalterno 724

[REDACTED] quota di 1/1 iscritta il 21/12/2006 ai nn. 197538/49989 derivante in forza di concessione a garanzia di mutuo, per la complessiva somma di Eur [REDACTED] quota capi-

Pag. 7

tal [redacted] di ipoteca, a favore di [redacted] contro [redacted] per l'intero diritto di piena proprietà;

[redacted] quota di 1/1 iscritta il 31-05-2010 ai nn. 68076/15769 derivante in forza di decreto ingiuntivo, per la complessiva somma di [redacted] quota capitale, Euro [redacted] di ipoteca, [redacted] di piena proprietà;

1. Annotazione n. 355 del 11/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 3718 del 12/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 4163 del 19/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

[redacted] quota di 1/1 iscritta il 02-11-2011 ai nn. 124494/26580 derivante in forza di decreto ingiuntivo, per la complessiva somma di [redacted] quota capitale, Euro [redacted] di ipoteca, [redacted] intero diritto di piena proprietà;

[redacted] quota di 1/1 iscritta il 29-11-2013 ai nn. 107340/18851 derivante in forza di decreto ingiuntivo, per la complessiva somma di [redacted] quota capitale, Euro [redacted] di ipoteca, a favore di [redacted] contro [redacted] per l'intero diritto di piena proprietà;

1. Annotazione n. 191 del 07/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

[redacted] quota di 1/1 iscritta il 07-03-14 ai nn. 19200/2957 derivante in forza di decreto ingiuntivo, per la complessiva somma di [redacted] quota capitale, Euro [redacted] di ipoteca, a favore di [redacted] per l'intero diritto di piena proprietà;

1. Annotazione n. 192 del 07/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

[redacted] quota di 1/1 iscritta il 03-12-2015 ai nn. 121288/21723 derivante in forza di decreto ingiuntivo, per la complessiva somma di [redacted] quota capitale, Euro [redacted] favore di [redacted] per l'intero diritto di piena proprietà

Grava su fg 3 mappale 33 sub 724, mappale 35 sub 706;

• **Pignoramenti**

[redacted] trascritto il 28-05-2020 ai nn. 51738/31460 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziaro di Milano Repertorio 6611 del 25-03-2020 contro [redacted] per l'intero diritto di piena proprietà a favore di [redacted]

• **Altre trascrizioni**

Nessuna

Non esiste condominio

6.1. 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.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata ante il 1967.

In data 05-08-2004 è stata presentata DIA n. 23/2004 protocollo n. 6111 per manutenzione straordinaria di unità abitativa al piano terra e recupero di nuova unità abitativa al piano primo e sottotetto e formazione da fienile ad autorimessa per il ricovero di 2 autoveicoli. Nella stessa è stato sottoscritto Atto unilaterale d'obbligo per costituzione di vincolo pertinenziale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 9, 5' comma, legge 122/89 fra l'autorimessa e l'unità in costituzione al piano primo e sottotetto.

In data 27-12-2005 prot. 9835 è stata presentata DIA n. 52 per variante in corso d'opera.

In data 07/04/2006 prot. 3383 è stata presentata istanza intesa ad ottenere il certificato di agibilità. Con comunicazione del 10/10/2006 prot. 8717 il Comune di Grezzago sospendeva il rilascio condizionandolo alla trasmissione dell'atto notarile relativo al vincolo pertinenziale.

Da una verifica effettuata dal sottoscritto, non risulta stipulato l'atto notarile, ed in più una parte del garage è stata venduta dal debitore a terzi, riducendo la capienza ad un posto macchina. Questo farebbe venire meno la validità della DIA, ma da un confronto con il tecnico comunale XXXXXXXXXXXX lo stesso ha comunicato la procedibilità di una monetizzazione per il posto auto mancante determinata secondo l'art. 64 comma 3 della legge 12/2005 pari a circa € 2.000. tale importo verrà detratto dalla stima complessiva.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

6.4. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento non risultava conforme perché frazionato tra i due piani (primo e sottotetto) in progetto unica unità abitativa, con eliminazione di scala di comunicazione interna. Si rende quindi necessario ripristinare lo stato progettuale autorizzato. Il costo approssimativamente è di circa € 4.000. Inoltre, non risulta stipulato l'atto notarile di cui al capitolo precedente, ed in più il secondo box, che faceva parte del vincolo di pertinenzialità è stato venduto a terzi.

6.5. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava difforme per i motivi di cui sopra.

8 CONSISTENZA

7.1. 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 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
appartamento	mq.	104,0	100%	104,0
box	mq.	11,0	50%	5,5
fienile ripostiglio	mq.	22,0	5%	1,1
		137,0		110,6
		mq. lordi		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.

8.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –
- 2° semestre 2020 – zona B1 - Centrale/CENTRO URBANO
- che dà quotazioni da € 850 a € 1.150 (abitazioni di tipo economico normali)

Borsino Immobiliare

Periodo: 2021

Zona: Zona Centro Urbano

valore di compravendita prezzo min. 870 / prezzo max. 1.115 (Euro/mq)

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

Via Cavour 13- piano terra 1-2- € 101.600 (asta giudiziaria)

Via Cavour 35- piano terra e primo – mq 179 - € 58.000

Via Cavour 29- piano terra -mq 43- € 47.475 (asta giudiziaria)

Via Cavour 32- piano terra -mq 94- € 70.400 (asta giudiziaria)

8.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Superficie commerciale	Valore mq	Valore Complessivo	Valore Quota 1/1
Abitazione popolare, box e fienile al piano primo	110	€ 700,00	€ 77.000,00	€ 77.000,00
			€ 77.000,00	

8.4. 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	€ 77.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.850,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 6.000,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO quota di 1/1	€ 67.150,00
arrotondato	€ 67.000,00

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

La tipologia di immobile non si presta ad una possibile suddivisione.

CRITICITA' DA SEGNALARE

La cantina individuata catastalmente non è attualmente occupata dalla debitrice, la quale ha dichiarato che al momento di acquisto le è stata consegnata la chiave del solo locale di sgombero. Pertanto, sarà necessaria la liberazione della cantina di pertinenza.

Il sottoscritto Geom. Michele Bonanzinga 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: 26/09/2021

l'Esperto Nominato
Geom. Michele Bonanzinga

ALLEGATI

- 1) Fotografie interne/esterne
- 2) Identificativi catastali dei beni
- 3) Ispezione Agenzia delle Entrate- Locazioni
- 4) Atto di provenienza
- 5) Visure ipotecarie/catastali aggiornate
- 6) Pratiche edilizie
- 7) Planimetrie catastali