

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. Gen. Rep. 445 / 2018

Giudice delle Esecuzioni: DOTT.SSA CATERINA TRENTINI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IN GREZZAGO (MI), VIA CAVOUR n. 50/D



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

LOTTO n. 1

Corpo A – n. 1 Magazzino

Beni: Via Cavour n. 50/D – 20056, Grezzago (MI)

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C/2]

Dati Catastali: **foglio 3, particella 506, subalterno 125**

2. Stato occupativo

Corpo A – n. 1 Magazzino

Beni: Via Cavour n. 50/D – 20056, Grezzago (MI)

Giuridicamente LIBERO (occupato da terzi in assenza di titolo)

3. Contratti di locazione in essere

Beni: Via Cavour n. 50/D – 20056, Grezzago (MI)

“Contratto di Comodato”, stipulato in data SUCCESSIVA a quella del Pignoramento Immobiliare e NON REGISTRATO.

4. Comproprietari

Beni: Via Cavour n. 50/D – 20056, Grezzago (MI)

Nessuno

5. Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO n. 1

Beni: Via Cavour n. 50/D – 20056, Grezzago (MI)

Prezzo da "libero": € 21.500,00

Prezzo da "occupato": € 16.000,00



LOTTO n. 1
n. 1 magazzino
Grezzago (M), Via Cavour n. 50/D

Lotto: UNICO – n. 1 CORPO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A– n. 1 magazzino

1.1 Descrizione del bene:

In Comune di Grezzago (MI), nella zona centrale dell'agglomerato urbano ed a circa 350 m dal Municipio:

– n. 1 magazzino posto al piano primo interrato di un edificio composto da n. 6 piani complessivi.

Il MAGAZZINO, adiacente all'autorimessa condominiale e al vano-scala "D", è costituito da un unico ampio locale di forma rettangolare, dotato di n. 2 ripostigli nella zona Sud e di un'unica finestra prospiciente l'intercapedine a Est.

Il MAGAZZINO sviluppa una superficie **LORDA** complessiva di **61,00 mq circa**, che corrisponde a una superficie **COMMERCIALE** complessiva di **61,00 mq circa**.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato:

1000 / 1000 di xxx – Piena proprietà

Sede legale: xxx

Cod. Fiscale: xxx

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune come segue:

Intestazione:

xxx con sede in xxx, C.F. xxx, Proprietà per 1/1

foglio 3, particella 506, subalterno 125

indirizzo: VIA C. CAVOUR n. 50 piano: S1, Comune di Grezzago, Provincia di Milano

categoria: C/2, classe: 2, consistenza: 54 mq

superficie catastale totale: 58 mq – totale escluse aree scoperte: –

rendita catastale: € 128,29



Derivante da:

Situazione dell'UNITA' IMMOBILIARE:

- Variazione del xxx - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del xxx protocollo n. xxx in atti dal xxx
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. xxx)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del xxx protocollo n. xxx in atti dal xxx
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. xxx)
- COSTITUZIONE del xxx in atti dal xxx (n. xxx)

Situazione degli INTESATI:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del xxx Nota presentata con Modello Unico
in atti dal xxx Repertorio n.: xxx Rogante: xxx Sede: xxx Registrazione: Sede:
COMPRAVENDITA (n. xxx)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del xxx Nota presentata con Modello Unico
in atti dal xxx Repertorio n.: xxx Rogante: xxx Sede: xxx Registrazione: Sede:
COMPRAVENDITA (n. xxx)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del xxx Nota presentata con Modello Unico
in atti dal xxx Repertorio n.: xxx Rogante: xxx Sede: xxx Registrazione: Sede:
COMPRAVENDITA (n. xxx)
- COSTITUZIONE del xxx in atti dal xxx Registrazione: (n. xxx)

1.4 Coerenze:

Da Nord, in senso orario: beni comuni e vano-scala comune al sub. xxx, terrapieno, magazzino al sub. xxx, box-auto al sub. xxx, box-auto al sub. xxx e box-auto al sub. xxx.

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'Atto di Pignoramento e alla Nota di Trascrizione:

Nessuna.

Si segnala che all'interno dell'Atto di Pignoramento l'unità immobiliare è erroneamente descritta come "appartamento ad uso abitativo", ma si ritiene che si tratti di un refuso, atteso che gli estremi catastali e la categoria catastale "C/2" sono correttamente indicati.



2. DESCRIZIONE DEI BENI

1.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona:

Informazioni generali:

Comune: Grezzago (MI)

Fascia/Zona: centrale, normale

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni civili, negozi, uffici

Urbanizzazioni:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi offerti dalla zona:

Municipio, Piazza della Repubblica n. 1

Ufficio Postale Poste Italiane, Via Cavour n. 36

Campo Sportivo "A. Solcia", Via Don Luigi Sturzo n. 10

Attrazioni paesaggistiche:

Fiume Adda

Attrazioni storiche: –

Principali collegamenti pubblici: –

Collegamento alla rete stradale e autostradale:

Autostrada A4 "Torino-Trieste", uscita "Trezzo sull'Adda"

1.2 Caratteristiche descrittive esterne:

Edificio con impianto a corte quadrata, articolato in n. 6 piani complessivi e dotato di ascensori (n. 1 piano secondo interrato adibito a cantine e autorimessa – quest'ultima permanentemente interdetta per ragioni di non conformità antincendio – n. 1 piano primo interrato adibito ad autorimessa, cantine, magazzini e locali di servizio, n. 1 piano terra adibito a ingressi e negozi / studi professionali, n. 4 piani adibiti a residenza).

Detto edificio è stato costruito tra il 1995 ed il 1997 circa e presenta parti comuni di qualità ordinaria ed in discreto stato di manutenzione, ad eccezione del piano secondo interrato, che presenta significative tracce di umidità, della quale non è stato possibile stabilire l'origine, né se essa sia correlata a fenomeni passati o tuttora in corso.

All'interno del vano-scala "D" sono altresì presenti alcune crepe longitudinali meritevoli di verifica e monitoraggio.



EDIFICIO:

- **Struttura portante:** a telaio in c.a.;
- **Solai:** in laterocemento o in lastre prefabbricate in c.a. tipo "predalles" (piani interrati);
- **Facciate:** in muratura in laterizio, con finitura in intonaco civile pitturato; persiane a battente in legno mordenzato;
- **Balconi:** logge a filo di facciata, con parapetti in profilati in ferro verniciati;
- **Copertura:** a falde, con manto di finitura in tegole in laterizio;
- **Accesso pedonale esterno:** portoncini a battente in profilati in ferro verniciati e specchiature in vetro;
- **Accesso carraio:** cancello in profilati in ferro verniciati;
- **Recinzione:** in profilati in ferro verniciato su basamento in c.a. "al rustico";
- **Scala interna:** a doppia rampa, con gradini in granito e pianerottoli do sbarco in piastrelle in gres porcellanato; finitura parietale in intonaco civile e pittura;
- **Ascensore:** n. 1 ascensore per scala;
- **Condizioni generali:** lo stato di manutenzione dell'edificio e delle parti comuni è generalmente discreto, se si eccettua la presenza di umidità rilevata al piano secondo interrato e le crepe longitudinali riscontrate all'interno del vano-scala "D".

1.3 Caratteristiche descrittive interne:

Magazzino situato tra l'autorimessa condominiale e il vano-scala "D" e costituito da un unico ampio locale di forma rettangolare, dotato di n. 2 ripostigli nella zona Sud e di un'unica finestra prospiciente l'intercapedine a Est.

MAGAZZINO:

- **Esposizione:** - (interrato);
- **Pareti:** in blocchi in calcestruzzo vibrocompresso, con finitura ad intonaco civile e idropittura o semplicemente pitturati;
- **Plafoni:** lastre predalles "a vista" semplicemente pitturate;
- **Pavimenti:** di tipo "industriale" in cemento; presenza di numerose crepe;
- **Infissi esterni:** in profilati in alluminio verniciati, con vetro opalino e senza dispositivi di oscuramento (tapparelle o persiane);
- **Porta di ingresso:** blindata, con pannelli di finitura in legno mordenzato;
- **Porte interne:** del tipo "tamburato", con pannelli di finitura in legno mordenzato e apertura a battente;
- **Impianto citofonico:** -



- **Impianto elettrico:** in tubazioni esterne in pvc rigido, con interruttori e prese in scatola esterna;
- **Impianto idrico-sanitario:** -
- **Servizio igienico:** -
- **Impianto termico:** -
- **Acqua fredda:** -
- **Impianto di condizionamento:** -
- **Impianto gas:** -
- **Impianto di allarme:** -
- **Altezza dei locali:** 3,04 m circa
- **Varie:** servitù di passaggio di reti impiantistiche condominiali (acqua, scarico);
- **Condizioni generali:** le finiture interne sono tutte di qualità ordinaria, lo stato di manutenzione è generale sufficiente/discreto.

1.4 Breve descrizione della zona:

L'edificio all'interno del quale sono ubicate le unità immobiliari pignorate si trova in una zona centrale a prevalente carattere residenziale e commerciale, a traffico normale e con parcheggi sufficienti; esso dista 350,00 m circa dal Municipio, 35,00 Km circa dall'Aeroporto di Linate, 76,00 Km circa dall'Aeroporto di Malpensa e 36,00 Km circa dal Duomo di Milano.

1.5 Certificazione Energetica:

Attestato di Prestazione Energetica – A.P.E. (già Attestato di Certificazione Energetica – A.C.E.) NON NECESSARIO.

Indice di prestazione energetica: -

Classe Energetica: -

1.6 Certificazioni di conformità degli impianti:

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati nelle PARTI COMUNI CONDOMINIALI, dall'Amministratore di Condominio ed all'interno del "fascicolo edilizio" depositato presso la P.A. sono state reperite le "Dichiarazioni di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008, n. 37 relative ai seguenti impianti:

- Impianto elettrico generale luce / forza e vari, parti comuni Palazzine "B" - "C";
- Impianto idrotermosanitario e distribuzione gas metano dal contatore alle caldaie ed alle prese tappate.



Non è stata invece rinvenuta la “Dichiarazione di Conformità” relativa agli altri impianti installati all’interno del condominio; essi devono perciò essere prudenzialmente considerati “non conformi”, e dovranno essere tempestivamente sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso, adeguati ad essa.

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza dell’impianto elettrico dell’UNITA’ IMMOBILIARE pignorata, si segnala che non è stato possibile reperire la relativa “Dichiarazioni di Conformità dell’Impianto alla Regola dell’Arte”; esso deve perciò essere prudenzialmente considerato “non conforme”, e dovrà essere tempestivamente sottoposto a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso, adeguato ad essa.

A tal proposito si segnala che il conduttore dell’unità immobiliare pignorata ha effettuato un collegamento “artigianale” tra una delle scatole di derivazione dell’impianto elettrico dell’unità e quello del box-auto adiacente, utilizzando un cavo elettrico a vista che sembrerebbe ricavato da una prolunga domestica; questo artificio costituisce un grave pericolo per la sicurezza del Condominio e per l’incolumità delle persone e dovrà essere immediatamente rimosso a cura di personale specializzato.

1.7 C.P.I. – Certificato di Prevenzione Incendi:

Con riferimento alle pratiche di “prevenzione incendi”, si segnala che all’interno del Condominio sono presenti le seguenti attività, soggette alle visite ed ai controlli di prevenzione incendi ai sensi dell’Allegato I del D.P.R. 01808/2011, n. 151:

- *75 (già 92): Autorimesse pubbliche e private, parcheggi pluriplano e meccanizzati di superficie complessiva coperta superiore a 300 mq; locali adibiti al ricovero di natanti ed aeromobili di superficie superiore a 500 mq; depositi di mezzi rotabili (treni, tram ecc.) di superficie coperta superiore a 1.000 mq*
- *Autorimesse oltre 3000 mq; ricovero di natanti ed aeromobili di superficie oltre i 1000 mq; depositi di mezzi rotabili.*

Dalle informazioni ottenute dall’Amministratore di Condominio e dall’ispezione telematica effettuata sul portale del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Milano è emerso che il Condominio è dotato di un “C.P.I. – Certificato di Prevenzione Incendi” del 23/12/2015 (valido fino al 23/12/2020) relativo alla sola autorimessa al piano primo interrato; come detto, infatti, l’autorimessa al piano secondo interrato è priva di certificazione ed interdetta in quanto non rispondente ai necessari requisiti di prevenzione incendi.



3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene:

Alla data del sopralluogo (23/01/2020) l'UNITA' IMMOBILIARE oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultata occupata dalla società xxx, con sede legale in xxx P. IVA e C.F.: xxx, in forza del contratto di locazione di seguito precisato.

Tipologia contratto: Contratto di comodato d'uso gratuito

Data contratto: xxx

Durata contratto: INDETERMINATA: *"fino alla chiusura della procedura di pignoramento"*.

Decorrenza contratto: xxx

Canone di locazione: –

Disdetta del contratto: –

Spese condominiali: non disciplinate dal Contratto.

Registrazione contratto: Contratto stipulato in data SUCCESSIVA al Pignoramento immobiliare e NON REGISTRATO.

Divieti: concessione del bene a terzi a titolo gratuito o a titolo oneroso senza il consenso *"eventualmente scritto"* del Locatore.

3.2 Detenzione del bene:

In data 23/01/2020 l'Agenzia delle Entrate ha comunicato alla scrivente che non sono attualmente in corso contratti di locazione o comodato registrati, relativi all'unità immobiliare pignorata e posti in essere dalla Debitrice eseguita in qualità di dante causa / locatore.



4. PROVENIENZA

Dalla “Certificazione Notarile” del 08/05/2018, a firma del Notaio Dott. Malta Giuseppe (agli Atti della Procedura), implementata dall’acquisizione del “titolo di provenienza” e dalle ispezioni ipo-catastali ed edilizie a cura della scrivente, risulta che l’unità immobiliare pignorata fa parte di un complesso edilizio costruito sugli originari appezzamenti di terreno al **foglio xxx, mappali xxx, xxx, xxx, xxx, xxx e xxx** (comprendenti anche fabbricati industriali), ed ai **mappali xxx, xxx, xxx, xxx**; detti terreni sono stati interessati da frazionamenti e fusioni catastali che hanno condotto ai **mappali xxx (parte), xxx, xxx, xxx e xxx**, poi fusi tutti nel **mappale xxx**, il quale è stato a sua volta frazionato nei mappali **xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, 509, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx e xxx**; a detto frazionamento ha fatto seguito la “denuncia di cambiamento” e conseguente inserimento in mappa catastale di due edifici a destinazione residenziale / commerciale sui **mappali xxx e xxx** e di un’autorimessa interrata al **mappale xxx**; all’interno di detta autorimessa, al piano primo interrato, si trova l’unità immobiliare pignorata; dai documenti reperiti risulta inoltre quanto segue:

4.1 Attuale/i proprietario/i:

UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA:

1. *Titolare/Proprietario – XXX*

dal xxx alla data odierna (attuale proprietario)

Dante/i causa: xxx

Avente/i causa: xxx

In forza di: Atto notarile pubblico – Compravendita

Rogito: Notaio xxx, in data xxx, ai nn. xxx

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx

4.2 Precedenti proprietari:

SUBALTERNI SORGENTE:

1. *Titolare/Proprietario – XXX*

dal xxx al xxx

Dante/i causa: xxx

Avente/i causa: xxx

In forza di: Atto notarile pubblico – Compravendita [u.i. al foglio xxx, mappali xxx, xxx, xxx, xxx, xxx e xxx]:

Rogito: Notaio xxx, in data xxx, ai nn. xxx

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx



2. Titolare/Proprietario – **XXX**

dal xxx al xxx

Dante/i causa: xxx + xxx + xxx + xxx + xxx

Avente/i causa: xxxx

In forza di: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Compravendita
[u.i. al foglio xxx, mappali xxx, xxx, xxx, xxx]:

Rogito: Notaio xxx, in data xxx, al n.xxx

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx

3. Titolare/Proprietario – **XXX**

dal xxx al xxx

Dante/i causa: xxx

Avente/i causa: xxx

In forza di: Atto notarile pubblico – Verbale di Assemblea Straordinaria
(modifica denominazione sociale)

Rogito: Notaio xxx, in data xxx, ai nn. xxx

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx

UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA:

1. Titolare/Proprietario – **XXX**

dal xxx al xxx

Dante/i causa: xxx

Avente/i causa: xxx

In forza di: Atto notarile pubblico – Compravendita

Rogito: Notaio xxx, in data xxx, ai nn. xxx

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx

2. Titolare/Proprietario – **XXX**

dal xxx al xxx

Dante/i causa: xxx

Avente/i causa: xxx

In forza di: Atto notarile pubblico – Compravendita

Rogito: Notaio xxx, in data xxx, ai nn. xxx

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla "Certificazione Notarile" del 08/05/2018, a firma del Notaio xxx (agli Atti della Procedura), implementata dall'acquisizione del "titolo di provenienza" e dalle ispezioni ipo-catastali ed edilizie a cura della scrivente, risulta quanto segue:

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

5.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.

5.1.2 *Conv. matrimoniali e prov. di assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

5.1.3 *Atti di asservimento urbanistico/edilizio:*

– Convenzione urbanistica:

A favore di: xxx

Contro: xxx

Derivante da: Atto notarile pubblico – Convenzione per l'attuazione di piano di recupero

Rogito: Notaio xxx, in data xxx, ai nn. xxx

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx

– Convenzione urbanistica:

A favore di: xxx

Contro: xxx

Derivante da: Atto notarile pubblico – Convenzione per l'attuazione di programma di recupero

Rogito: Notaio xxx, in data xxx, ai nn. xxx

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx

5.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della Procedura:

5.2.1 *Iscrizioni:*

– Annotazione a iscrizione:

A favore di: xxx

Contro: xxx

Derivante da: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – FRAZIONAMENTO IN QUOTA (rif. Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo R.P. xxx del xxx)

Rogito: Notaio xxx, in data xxx, ai nn. xxx



Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx

– **Ipoteca in rinnovazione:**

A favore di: xxx

Contro: xxx

Derivante da: Atto notarile pubblico – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo R.P. xxx del xxx

Rogito: Notaio xxx, in data xxx, al n. xxx

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx

Durata: xxx

Importo capitale: € xxx

Importo ipoteca: € xxx

5.2.2 Pignoramenti:

– **Pignoramento:**

A favore di: xxx

Contro: xxx

Derivante da: Atto giudiziario – Verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Milano, in data xxx, al n. xxx

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx

– **Pignoramento:**

A favore di: xxx

Contro: xxx

Derivante da: Atto giudiziario – Verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Milano, in data xxx, al n. xxx

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx

5.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

5.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale: pratica “Docfa” di aggiornamento catastale.

5.3 Eventuali note/osservazioni: Nessuna.



6. CONDOMINIO

Amministratore di Condominio:

xxx

tel. xxx

fax. xxx

e-mail: xxx

PEC: xxx

Millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali:

2,13 / 1.000;

Millesimi riscaldamento: –

6.1 Spese di gestione condominiale:

Si precisa che la gestione del Condominio va dal 01/01 al 31/12 di ogni anno e che le somme indicate sono state arrotondate.

Spese condominiali ordinarie annue: € 400,00 ca.

Spese già deliberate scadute / in scadenza imminente (biennio precedente):

– Bilancio 2018	€ 3.507,92
– Bilancio 2019	€ 391,79

TOTALE SPESE CONDOMINIALI 2018-2019 € 3.899,71

Si ricorda che il futuro aggiudicatario avrà l'onere di acquisire tempestivamente tutte le informazioni in merito alla consistenza delle spese condominiali ordinarie e straordinarie ancora insolute relative all'anno in corso al momento del "Decreto di trasferimento" ed a quello precedente, gravanti in via solidale sulla Debitrice eseguita e sull'Aggiudicatario (c.f.r. art. 63, c. 4, Disposizioni di Attuazione del Codice Civile).

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Per completezza d'informazione, si segnala quanto segue:

- Il Condominio è dotato di "Tabelle Millesimali" e di un "Regolamento di Condominio" che si allegano al presente "Rapporto di Valutazione";
- Il Condominio non è dotato del servizio di portierato;
- Il Condominio è dotato del servizio di pulizia delle parti comuni;
- Il Condominio è dotato del servizio di manutenzione del verde condominiale.



6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Alla data del sopralluogo (23/01/2020) l'EDIFICIO all'interno del quale si trovano l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultato ACCESSIBILE ai soggetti diversamente abili, grazie alla presenza di n. 1 ascensore.

MAGAZZINO:

Alla data del sopralluogo il MAGAZZINO oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultato accessibile ai soggetti diversamente abili.



7. VERIFICHE URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI

7.1 Conformità urbanistica:

La costruzione dell'edificio all'interno del quale si trovano le unità immobiliari pignorate è iniziata in data posteriore al 1967.

Detto edificio si trova in ambito territoriale "*Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziali media densità*" di cui al vigente P.G.T. (approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 16/04/2014, e n. 5 del 21/02/2017 di "Rettifica degli Atti del P.G.T. vigente").

Vincoli urbanistici: nessuno.

7.2 Pratiche edilizie:

Dalle ispezioni effettuate presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune in data 04/03/2020, è emersa l'esistenza delle pratiche edilizie di seguito elencate; si segnala che, a seguito di un iter autorizzativo complesso e protratto nel tempo, la P.A. ha ritenuto di rilasciare un "Certificato di Agibilità parziale", relativa ai soli "*...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.*":

1. *Concessione Edilizia n. xxx*

Intestazione: xxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: Demolizione dei capannoni esistenti e costruzione di nuovi edifici a destinazione residenziale con presenza di destinazioni commerciali direzionali al piano terra, magazzini e autorimesse interrate – 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. xxx del xxx.

Rilascio: in data xxx, al n. xxx, Prot. xxx, Pratica n. xxx

Abitabilità/Agibilità: "Agibilità parziale" in data xxx, al n. xxx

2. *Concessione Edilizia in Variante n. xxx*

Intestazione: xxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante

Oggetto: Variante C.E. xxx del xxx – Modifica della rampa di accesso ai box del secondo piano interrato.



Rilascio: in data xxx, al n. xxx, Prot. xxx, Pratica n. xxx

Abitabilità/Agibilità: "Agibilità parziale" in data xxx, al n. xxx

3. Denuncia Intervento Edilizio ex Art. 2, c. 60, L. 662/96 n. xxx

Intestazione: xxx

Tipo pratica: Denuncia Intervento Edilizio ex Art. 2, c. 60, L. 662/96

Per lavori: Variante

Oggetto: Varianti interne ed esterne ed esecuzione zone cantine nei piani interrati (varianti alla C.E. n°xxx del xxx).

Presentazione: in data xxx, al n. xxx

Abitabilità/Agibilità: "Agibilità parziale" in data xxx, al n. xxx

4. Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. xxx

Intestazione: xxx

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività

Per lavori: Variante

Oggetto: Adeguamento norme antincendio parere conformità n°xxx del xxx

Presentazione: in data xxx, al n. xxx, Prot. xxx

Abitabilità/Agibilità: "Agibilità parziale" in data xxx, al n. xxx

7.3 Conformità edilizia:

Dal rilievo dell'unità immobiliare pignorata effettuato in data 23/01/2020, sono emerse le seguenti difformità principali:

- Le dimensioni planimetriche dell'unità immobiliare sono diverse (nell'ordine di 15 - 25 cm) da quelle desumibili dalla planimetria allegata all'ultimo titolo abilitativo (che è in scala, ma è priva di quote);
- La scala con impianto ad "L" di collegamento tra il piano primo interrato ed il piano terra è stata murata e compartimentata, così da creare un ripostiglio con porta aggiuntivo a quello previsto in progetto;
- L'unità immobiliare è dotata di un'unica finestra in corrispondenza della parete Est e prospiciente un'intercapedine, mentre stando alla planimetria allegata all'ultimo titolo abilitativo essa avrebbe dovuto essere dotata di n. 3 finestre prospicienti un'intercapedine di superficie pressoché doppia.

Regolarizzabile mediante:

Alla luce della possibile incidenza delle difformità riscontrate nei serramenti esterni dell'unità immobiliare pignorata sulle prestazioni antincendio dell'intera autorimessa condominiale (e, dunque, sul "*Certificato di Prevenzione Incendi*" e sul "*Certificato di Agibilità parziale*"), ed in mancanza di informazioni aggiuntive in merito alla conformità edilizia ed antincendio delle restanti unità immobiliari, si ritiene prudenzialmente che dette difformità non possano essere



sanato e che sia necessario procedere alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi previsto dai titoli abilitativi.

Le restanti difformità dovranno invece essere gestite ai sensi del D.P.R. 6/06/2001, n. 380 e ss.mm.ii. e come di seguito descritto, atteso che non sarà possibile, per l'aggiudicatario dell'unità immobiliare, accedere alla c.d. "sanatoria tardiva" prevista dall'art. 40 della Legge n. 47/1985 e ss.mm.ii. ("Condono edilizio"), perché le opere edilizie difformi sono state effettuate successivamente al 31/03/2003, data di riferimento prevista dal D.L. 30/09/2003 n. 269 (c.d. "condono edilizio ter"):

- Predisposizione di una pratica edilizia di "C.I.L.A. – Comunicazione Inizio Lavori in Sanatoria tardiva";
- Pagamento di una sanzione pecuniaria da concordare con la Pubblica Amministrazione, che si stima pari a € 1.000,00 .

Spese:

Si stimano in € 5.000,00 le spese necessarie per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi e per la predisposizione della pratica edilizia di sanatoria.

Per quanto sopra detto NON SI DICHIARA la conformità edilizia del MAGAZZINO oggetto di Procedura Esecutiva.

7.4 Conformità catastale:

La corrente planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) sostanzialmente rispecchia l'attuale assetto distributivo dell'unità immobiliare così come emerso nel corso del rilievo, a parte le difformità di seguito descritte:

- La scala con impianto ad "L" di collegamento tra il piano primo interrato ed il piano terra è stata murata e compartimentata, così da creare un ripostiglio con porta aggiuntivo a quello rappresentato nella planimetria catastale;
- L'unità immobiliare è dotata di un'unica finestra, mentre nella planimetria catastale ne sono rappresentate n. 2 di diversa dimensione affiancate.

Regolarizzabile mediante: Pratiche "Docfa" di aggiornamento catastale.

Spese:

Pratiche "Docfa" (compresa I.V.A. e oneri)	€ 700,00
Tributi catastali	€ 50,00
SPESE TOTALI	€ 750,00

Per quanto sopra detto SI DICHIARA la conformità catastale del MAGAZZINO oggetto di Procedura Esecutiva ai sensi del combinato disposto dell'Art. 19, comma 14 della Legge 30/07/2010, n. 122 e delle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010.



8. CONSISTENZA DEL LOTTO

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La determinazione della “consistenza” dei beni oggetto di stima è stata effettuata alla luce delle seguenti fonti informative/prescrittive:

- 1) “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” (Agenzia del Territorio);
- 2) “Raccolta provinciale degli usi in Lombardia”, Titolo III e IV, cap. 01-f , “Usi tecnici nella compravendita degli appartamenti in condominio”.
- 3) “Allegato C” del D.P.R. 23/03/1998 n. 138;
- 4) Norma UNI 10750:2005.

Le “Istruzioni”, in particolare, precisano che: *“...Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell’immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell’intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. ...(omissis)... Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. ...(omissis)... Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria...”*

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	61,00 mq	100%	61,00 mq
TOTALE	61,00 mq		61,00 mq



9. VALUTAZIONE DEL LOTTO

9.1 Criteri di stima

In letteratura si definisce “valore di mercato” il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

9.2 Fonti di informazione

Per redigere il presente "Rapporto di Valutazione" si è impiegato un criterio valutativo di tipo “sintetico-comparativo”, basato sul confronto fra le unità immobiliari oggetto di valutazione ed altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano stati recentemente oggetto di scambio o poste in vendita sullo stesso mercato oppure offerte su piazze assimilabili.

Il Perito si è in particolare avvalso delle seguenti fonti tecnico-informative ufficiali che sintetizzano gli esiti delle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente la data di pubblicazione, suddivise per comune, zona urbana e tipologia edilizia:

- 1) “Banca dati delle quotazioni immobiliari”, pubblicata on-line dall’Agenzia delle Entrate;
- 2) “Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia”, pubblicato da F.I.M.A.A.;
- 3) Annunci immobiliari pubblicati on-line sui principali siti web del settore e/o agenzie immobiliari.

Il “prezzo di mercato” così individuato è stato quindi modificato alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, con particolare riferimento: alla vetustà ed allo stato di manutenzione della/e unità immobiliare/i pignorata/e, all’orientamento ed agli affacci, all’isolamento termico ed acustico delle murature, alle caratteristiche dei serramenti, alle dotazioni impiantistiche, alla presenza di impianti “speciali” (condizionamento, allarme, ecc...), allo stato di completamento di opere edilizie e finiture, alle caratteristiche ed alla qualità delle finiture interne, alle manutenzioni eventualmente necessarie, alle caratteristiche ed allo stato di manutenzione dell’edificio condominiale, alla dotazione di servizi condominiali ordinari e “fuori-standard” (servizio di portierato, ascensori, giardino, piscina, campi sportivi, vigilanza di quartiere, ecc...), alla posizione rispetto al nucleo urbano ed alle arterie di traffico primarie e secondarie, allo stato di locazione.



Quotazioni immobiliari "Agenzia del Territorio":

- Periodo: II-2019
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Commerciale
- Comune: Grezzago (MI)
- Fascia/Zona: B1 - Centrale/CENTRO URBANO
- Tipologia: Magazzini
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato min. (€/mq): 450,00
- Valore di mercato max (€/mq): 500,00

Quotazioni immobiliari "F.I.M.A.A.":

- Periodo: II-2019
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Commerciale
- Comune: Grezzago (MI)
- Fascia/Zona: intero Comune
- Tipologia: Magazzini
- Valore di mercato min (€/mq): -
- Valore di mercato max (€/mq): -

VALORE UNITARIO ADOTTATO = €/mq 500,00



9.3 Valutazione LOTTO n. 1:

Destinazione	Quantità	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Magazzino	61,00 mq	€ 500,00	€ 30.500,00
TOTALE	61,00 mq	€ 500,00	€ 30.500,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	- €	1.525,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	- €	0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (stima, solo riscaldamento):	- €	800,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale (comprese eventuali opere edilizie e/o impiantistiche):	- €	6.750,00

9.5 Prezzo base d'asta:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	21.425,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€	21.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€	16.000,00

Nota Bene:

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 dalla scrivente Perito estimatore essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.



10. CRITICITA' DA SEGNALARE

All'interno dell'Atto di compravendita Rep. n. xxx del xxx, è precisato che sull'unità immobiliare grava il menzionato "...*pignoramento trascritto a Milano 2 (due) a favore della predetta xxx in data xxx ai n.ri xxx, formalità che determina l'inefficacia del presente atto finché la detta formalità non sarà cancellata dall'odierna parte acquirente, che qui a mezzo rappresentante, dichiara di farsene espressamente carico a sua cura e spese.*".

Ad oggi detto pignoramento non risulta ancora cancellato.

La sottoscritta xxx dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente ed al/i Debitore/i esecutato/i a mezzo a mezzo PEC e/o a mezzo e-mail e/o a mezzo posta raccomandata A/R.

Quanto sopra la sottoscritta 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, 31 marzo 2020.

L'Esperto alla stima
xxx



11. Allegati

Fanno parte del presente "Rapporto di Valutazione" i seguenti allegati:

1. Documentazione fotografica;
2. Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;
3. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, e delle iscrizioni ipotecarie;
4. Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c., nomina del Perito Estimatore e quesito;
5. Accettazione dell'incarico e Giuramento del Perito Estimatore;
6. Comunicazione al Custode Giudiziario dell'Incarico ricevuto;
7. Trasmissione alle Parti dell'Elaborato Peritale, comprese ricevute di esecuzione delle raccomandate / PEC;
8. Visura catastale storica;
9. Planimetria catastale;
10. Mappa catastale;
11. Ispezioni ipotecarie (intestazioni ed estremi catastali);
12. Nota di Trascrizione nn. xxx;
13. Nota di Trascrizione nn. xxx;
14. Nota di Trascrizione nn. xxx;
15. Nota di Trascrizione nn. xxx;
16. Nota di Trascrizione nn. xxx;
17. Nota di Trascrizione nn. xxx;
18. Nota di Trascrizione nn. xxx;
19. Nota di Trascrizione nn. xxx;
20. Domanda di Annotazione nn. xxx;
21. Nota di Iscrizione nn. xxx;
22. Nota di Trascrizione nn. xxx;
23. Nota di Trascrizione nn. xxx;
24. Atto di Compravendita Rep. n. xxx;



25. Contratto di Comodato del xxx;
26. Comunicazione dell’Agenzia delle Entrate del xxx in merito allo stato locativo delle unità immobiliari;
27. Regolamento di Condominio;
28. Tabelle Millesimali;
29. Bilancio e Riparto consuntivi 2018;
30. Bilancio e Riparto Preventivi 2019;
31. Estratto dalla “Banca dati delle quotazioni immobiliari” – Il semestre 2019, pubblicata on-line dall’Agenzia delle Entrate.

Milano, 31 marzo 2020.

L'Esperto alla stima
xxx

