

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 1080/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Grezzago (MI) Via Cavour n.32 scala C
(appartamento al piano secondo)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Grezzago (MI) Via Cavour n.32 scala C

Categoria: A/2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 3, particella 481, subalterno 32

Stato occupativo

Al sopralluogo risultava occupato da cose ma non da persone.

Contratti di locazione in essere

Non risultano contratti di locazione in essere

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto unico:

da libero: € 119.000,00

LOTTO UNICO

(Appartamento al piano secondo)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Grezzago (MI) – Via Cavour n.32 appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da soggiorno living, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e balcone.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

(all.1).

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del comune di Grezzago (MI) come segue *(all.2)*

Intestati: Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 3, particella 481, subalterno 32**

Dati classamento: categoria A/2, zona censuaria -, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 103 mq escluse aree scoperte 97 mq, rendita euro 397,67

Indirizzo: Via Cavour n.32 Scala C Interno 5, piano 2

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

1.4. Coerenze

Da nord in senso orario, Via Cavour, altra proprietà al sub.40, vano scale comune, altra proprietà al sub.31, Via Cavour.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Grezzago (MI)

Fascia/zona: B1/Centrale/CENTRO URBANO

Microzona: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido, scuola materna, scuole primaria, secondaria, supermercati, farmacia, ristoranti, sede del municipio e comando Polizia Locale nel raggio di meno di 1 km.

Principali collegamenti pubblici: linee automobilistiche Z310 (Gessate M2 – Trezzo sull'Adda) a 250 mt circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3,5 km Autostrada A4 Milano - Venezia con l'uscita di Trezzo sull'Adda.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.3)

L'immobile è sito all'interno di un fabbricato sito in Via Cavour. Il complesso condominiale in cui è ubicato l'appartamento è costituito da 4 piani fuori terra.

L'edificio presenta:

- struttura: a travi e pilastri in c.a.;
- facciate: portico al piano terra su strada e tutte le facciate sono intonacate e verniciate di colore giallo paglierino;
- accesso pedonale: a mezzo di portone in alluminio marrone testa di moro e vetro;
- copertura: a falde in coppi;
- vano scale: con gradini in serizzo e pianerottoli di piano e interpiano in piastrelle di ceramica color marrone chiaro;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dell'edificio: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.3)

Abitazione di tipo civile posta al piano secondo composta all'atto del sopralluogo da soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere, disimpegno, due bagni, ripostiglio e balcone.

- esposizione: doppia;
- pavimenti: in tutto l'appartamento eccetto nei bagni in grès porcellanato finto legno grigio, i bagni presentano uno pavimento in grès porcellanato color verde acqua e l'altro pavimento a mosaico nero. Il balcone ha pavimentazione in piastrelle tipo pietra;
- pareti: intonacate e verniciate di vari colori ad eccezione delle pareti di bagni e della fascia dell'angolo cottura fra basi e pensili hanno rivestimento in grès porcellanato a mosaico di diversi colori;

- plafoni: intonacati e tinteggiati di bianco;
- infissi esterni: in legno con doppi vetri completati da persiane in legno;
- porta d'accesso: portoncino di tipo blindato di color noce;
- porte interne: in legno tanganica;
- imp. citofonico: presente di tipo solo audio, certificazione non fornita;
- imp. elettrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. idrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. gas: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. termico: riscaldamento di tipo autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio, certificazione non fornita;
- acqua calda sanitaria: a mezzo di caldaia a gas, certificazione non fornita;
- servizi igienici: uno con lavabo, vaso e doccia dotati di miscelatori e l'altro con vaso e vasca idromassaggio dotati di miscelatori;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: h. 2,70 m circa;
- condizioni generali: in fase di ristrutturazione.

2.4. Breve descrizione della zona

Grezzago è un comune della zona settentrionale della Città Metropolitana di Milano, da cui dista circa 30 km. Inoltre, dista 20 km da Bergamo. Il territorio comunale fa parte dell'area della Martesana.

2.5. Certificazione energetica

Non presente.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3. STATO OCCUPATIVO (all.4)

3.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo dell'immobile, effettuato il 18/02/2025, è stato possibile verificare che risulta in fase di ristrutturazione ed è occupato solo da cose.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e aventi l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione

Regionale della Lombardia – Area di staff.

4. PROVENIENZA (all.5)

4.1. Attuale proprietaria:

- proprietario per la quota di 1/1 dal 23/03/2011.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Alessandro Cabizza di Milano in data 23/03/2011 n. 159532/6612 rep. trascritto a Milano 2 in data 14/04/2011 ai nn.41882/24184.

4.2. Precedenti proprietari al ventennio

proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott.ssa Aminta Mele di Segrate in data 19/11/2004 n.71235/5100 rep. trascritto a Milano 2 il 25/11/2004 ai nn.170763/89374.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott.ssa Sonia Di marino di Agropoli (NA) alla data del 27/11/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Milano 2 sia per nominativo sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all.6) alla data del 22/05/2025 si evince:

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**

Nessuna.

Eventuali note:

Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 14/04/2011 ai nn.41883/9156 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma Notaio Dott. Alessandro Cabizza di

Milano in data 23/03/2011 n.159533/6613 rep.

a favore di

contro

Importo ipoteca € 260.000,00 di cui € 130.000,00 di capitale

Grava sul bene oggetto di pignoramento.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 27/10/2023 rep.27500 trascritto a Milano 2 il 27/11/2023 ai nn.160035/112003 contro _____ per il diritto di piena proprietà dell'immobile in favore di _____

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

A seguito dell'ispezione sintetica delle formalità eseguita in data 22/05/2025 non sono presenti ulteriori trascrizioni o iscrizioni gravanti il bene oggetto della presente relazione.

6. CONDOMINIO (all.7)

L'immobile è amministrato GE.MA Studios s.a.s. con sede in Inzago (MI) Via Facheris n.18 che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 18,98 millesimi.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.305,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.582,68 circa.

Spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: linea vita € 377,00, ascensori € 1.238,00.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

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 loro 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

Nessuna.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'edificio di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito in data successiva al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di pignoramento risulta azionato da vigente PGT del Comune di Grezzago in Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale media densità dotato di attrezzature collettive (Ac) **(all.8)**.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.9)

Pratiche edilizie con cui è stato autorizzato il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento:

- Concessione edilizia in data 25 giugno 1993 N.441/93 pratica edilizia n.1087/93 protocollo n.2458;
- Concessione edilizia in data 14 febbraio 1994 n.457/94 pratica edilizia n.1087/93 variante protocollo n.652;
- Concessione edilizia in data 18 aprile 1995 n.488/95 pratica edilizia n.1087/93 seconda variante protocollo n.1874;
- Concessione edilizia in data 4 agosto 1995 n.501/95 pratica edilizia n.1087/93 terza variante protocollo n.3777.

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: nessuno

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento si presentava difforme da quanto autorizzato con la Concessione Edilizia n.501/95. L'abuso consiste nella realizzazione di una diversa distribuzione interna in particolare è stato realizzato un ripostiglio a sinistra del corridoio d'ingresso, sono state demolite le pareti che delimitavano la cucina ed è stato il bagno che dà sul soggiorno con angolo cottura.

Sono sanabili: attraverso la presentazione di idoneo titolo edilizio atto a sanare l'abuso e creando l'antibagno del bagno che dà sul soggiorno con angolo cottura.

Costi stimati: € 2.600,00 per pratica edilizia a sanatoria comprensivi di sanzione di € 1.000,00 e a discrezione del professionista € 2.000,00 per opere edilizie.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento si presentava difforme dalla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali. L'abuso consiste nella realizzazione di una diversa distribuzione interna in particolare è stato realizzato un ripostiglio a sinistra del corridoio d'ingresso, sono state demolite le pareti che delimitavano la cucina ed è stato demolito l'antibagno del bagno che dà sul soggiorno con angolo cottura.

Sono regolarizzabili mediante: Docfa per renderlo conforme alla pratica edilizia a sanatoria che verrà presentata

Costi stimati: € 500,00.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensivi 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.	97,0	100%	97,0
Balcone a loggia	mq.	17,0	35%	6,0
		114,0		103,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto Esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dei compendi, della vetustà, delle finiture esterne e delle finiture interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene 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 del bene.

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

9.2. Fonti d'informazione (all.10)

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024 – zona B1/Centrale/CENTRO URBANO che dà quotazioni da 1.200,00 a 1.550,00 €/mq per le abitazioni di tipo civile in stato normale.
- Da un'indagine di mercato su immobili analoghi compravenduti in zona la quotazione risulta essere di circa 1.300,00 €/mq per appartamenti in condizioni di conservazione analoghe al bene pignorato.

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile	A/2	103,0	€ 1.300,00	€ 133.900,00
				€ 133.900,00

9.4. 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	€ 133.900,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.695,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.100,00
• Spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.	-€ 2.582,68
<u>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 119.522,32
arrotondato	€ 119.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità delle cose vendute 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 ricorre il caso.

11.GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

12.CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: nessuna.

Il sottoscritto Ing. Silvia Montinaro dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al legale del Creditore Procedente e al Debitore Esecutato a mezzo Posta1.

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: 23/05/2025

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) Documentazione anagrafica
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Verifica esistenza contratti di locazione
- 5) Atto di provenienza
- 6) Documentazione ipotecaria
- 7) Documentazione condominiale
- 8) Documentazione urbanistica
- 9) Documentazione edilizia
- 10) Quotazioni immobiliari