

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile

G.E.: Dott.ssa Rita Bottiglieri

RGE 3/2023



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Appartamento e cantina

Unità immobiliare in Grezzago, via Cavour n. 32

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano
Codice fiscale: CLMFBA57C07F205A
Partita IVA: 07680380156
Studio in: Milano, via Jacopo Dal Verme 5
Telefono: 0287380716
Email: architetto@colmano.com

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Grezzago, via Cavour n. 32/F

Categoria: **A2** [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio **3**, particella **505**, subalterno **31**

Graffato particella **506**, subalterno **25**

Stato occupativo

il bene è risultato occupato e in uso dalla proprietà

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia

Conforme

Conformità catastale

Conforme

Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: **€ 68.400,00**

da occupati: non ricorre il caso

Bene in **Grezzago (MI)**
via Cavour n. 32/F

LOTTO UNICO

(appartamento e cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Grezzago (MI), via Cavour n. 32, scala F, appartamento ad uso abitazione sito al piano secondo composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, servizio igienico e balcone con annesso un vano di cantina al piano primo interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
Nato in

1.3. Identificati al catasto Fabbricati Comune di Grezzago come segue: (allegato 2)

Intestati: proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **foglio 3 particella 505 subalterno 31 (graffata particella 506 subalterno 25)**

dati classamento: Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani

Superficie Catastale Totale: 54 m², Totale escluse aree scoperte: 53 m²

Rendita € 216,91

Indirizzo: via Cavour n. 32, piano 2-S1

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'appartamento: appartamento di proprietà di terzi al sub 32, enti comuni, appartamento di proprietà di terzi al sub 30, affaccio su giardino di proprietà di terzi al piano terra, altro mappale 481

Della cantina: enti comuni, proprietà di terzi al sub 24, cantina di proprietà di terzi al sub 26, corridoio comune cantine

2. STATO DI OCCUPAZIONE

2.1. Detenzione dei beni

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 27/03/2024 alla presenza del Custode nominato, il bene è risultato occupato e in uso alla proprietà.

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 7)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene oggetto della presente procedura e avente l'esecutato quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà l'unità immobiliare nello stato "**libero**".

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 4) effettuata in capo all'unità immobiliare oltre che dalla lettura del certificato notarile in atti (allegato 13), si evince quanto segue:

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**
NESSUNA

N.B.1. Dall'ispezione ipotecaria per immobile si osserva la presenza della seguente formalità:

7. TRASCRIZIONE del 06/06/2012 - Registro Particolare 39032 Registro Generale 57405
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 68875/2011 del 26/03/2012
ATTO GIUDIZIARIO - OMOLOGA VERBALE SEPARAZIONE CONSENSUALE
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati

L'Esperto provvedeva quindi a reperire la relativa nota di trascrizione (allegato 6) che riguarda la "separazione consensuale" tra due soggetti che nulla hanno a che vedere con la proprietà dell'immobile oggetto della procedura in epigrafe e cioè riferita alla particella 505 subalterno 31 (appartamento) graffata alla particella 506 subalterno 25 (cantina).

Da un ulteriore controllo incrociato effettuato sugli immobili di cui alla "sezione B" della nota di trascrizione (allegato 6), nonché sui soggetti riportati nella nota stessa, si osserva che la nota di trascrizione riporta erroneamente anche la **particella 505** subalterno 31 (che corrisponde all'appartamento di proprietà dell'esecutato di cui alla presente procedura così come risulta dagli atti di provenienza) (allegato 5).

Il PE quindi procedeva ad un confronto con il Custode Giudiziario che, nel merito comunicava quanto segue: *"la trascrizione si riferisce a soggetti che non sono mai stati, nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, proprietà del bene oggetto di espropriazione.*

Per tale ragione, ritengo che il verbale di omologa della separazione consensuale sia stato erroneamente trascritto sull'immobile pignorato."

N.B.2 Il PE, dalla lettura del certificato notarile in atti (allegato 13) osserva la presenza di errore costituito da un probabile refuso in quanto viene indicato un pignoramento pendente sul Tribunale di Ragusa riferito ad un immobile sul comune di Vittoria (RG) a carico di soggetti e immobili non oggetto della presente procedura.

Per completezza d'indagine, nel merito di quanto sopra, lo scrivente provvedeva a recarsi presso la Cancelleria della terza sezione del Tribunale di Milano, ricevendo comunicazione che la procedura di pignoramento sopra riportata non è mai stata iscritta a ruolo e nulla figura a carico dei soggetti indicati nel refuso e riferiti al relativo codice fiscale.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni:

L'Amministratore condominiale ha fornito copia del regolamento di Condominio che è visionabile per intero all'allegato 12

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

L'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari in esame (appartamento al piano secondo e cantina al piano primo interrato) è dotato di ascensore di collegamento ai singoli piani.

4.4. Attestazione APE: NON PRESENTE

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare in esame.

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

4.6. Certificato di idoneità statica:

Non previsto per il comune di Grezzago

5. PROVENIENZA

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5) e del certificato notarile in atti (allegato 13), si evince quanto segue:

5.1. Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio

- All'esecutato nato in il CF i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile in esame è pervenuto per atto di compravendita notaio Zona Luca del 05/12/2003 repertorio 11927/5696 e trascritto a Milano 2 il 15/12/2003 ai nn. 180910/106065 da nato a e per i diritti pari a 1/2 di proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni (allegato 5)
- A (sopra generalizzati) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni, l'immobile in esame era pervenuto per atto di compravendita notaio Gentile Gaetano del 20/07/1998 repertorio 81403, trascritto a Milano 2 il 27/07/1998 ai nn. 62293/44998 da sede in er i diritti pari a 1/1 di proprietà.

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA e CATASTALE

6.1. Pratiche edilizie (allegato 10)

L'edificazione del complesso edilizio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data posteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia 499/95 del 01/08/1995 prot. 3741 (pratica edilizia 1209/95)

- Concessione Edilizia in variante 16/1996 del 27/05/1996 per "opere di modifica della rampa di accesso ai box secondo piano interrato" prot. 2726 (pratica edilizia 16/1996)
- Denuncia di Inizio Attività prot. 5671 del 21/11/1997 per opere di "varianti interne ed esterne ed esecuzione zone cantine nei piani interrati (varianti alla C.E. 499/95 e successive)".

N.B. Si osserva che nel corso dell'accesso agli atti, in merito a detta pratica (DIA 5671 del 21/11/1997) è risultato reperibile unicamente il modulo DIA regolarmente protocollato mentre l'intero faldone (archiviato con il numero 41/1997), come da nota dell'ufficio tecnico stesso, è risultato irreperibile.

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 6019 del 30/07/2011 per opere di "ampliamento di n° 4 griglie e realizzazione di n° 4 griglie per adeguamento al parere di conformità antincendio n° 326113 del 18/04/2011"
- Certificato di Agibilità parziale prot. 2121 del 05/04/2017 relativo "ai 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"

6.2. Conformità edilizia: CONFORME

L'Ufficio Edilizia Privata, nel corso dell'accesso agli atti ha comunicato verbalmente che, vista l'irreperibilità della DIA prot. 5671 del 21/11/1997, l'ultimo stato assentito a cui riferirsi deriva dalla planimetria catastale in atti e presentata il 03/07/1997, che corrisponde alla planimetria d'impianto (allegato 3).

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e, considerata l'irreperibilità dell'ultimo fascicolo edilizio relativo alle modifiche interne (come sopra indicato), la planimetria catastale in atti.

6.3. Conformità catastale: CONFORME

Data di presentazione planimetria catastale: 03/07/1997 (allegato 3)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Non necessarie

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Grezzago

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

Grezzago è un comune a prevalente presenza residenziale con moderata presenza di uffici pubblici e privati.

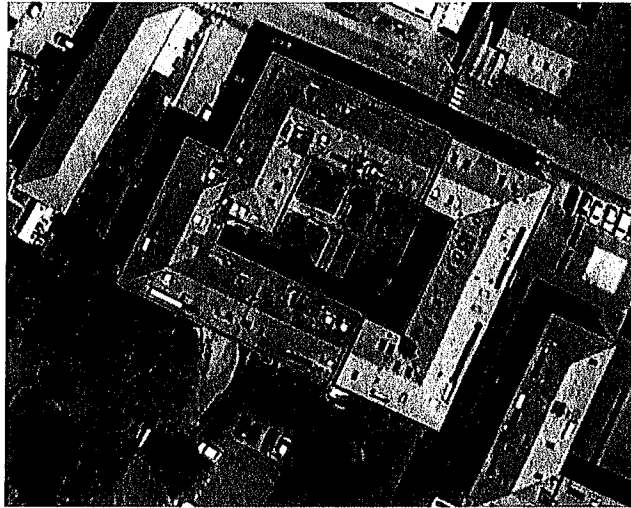
Il Comune di Grezzago è sufficientemente dotato di servizi pubblici di prima necessità quali: scuole per l'infanzia, elementari, medie inferiori, servizi sanitari di base. Sono presenti negozi per la vendita al dettaglio mentre quelli della grande distribuzione sono presenti in zona, nei comuni limitrofi a qualche kilometro di distanza.

Il Comune di Grezzago è discretamente servito dai mezzi pubblici di superficie di collegamento con la stazione della metropolitana milanese "Gessate – Linea M2".
Le principali vie di collegamento sono l'autostrada A4 (comoda l'uscita Trezzo sull'Adda) e la Strada Provinciale 179.

7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso residenziale edificato nei primi anni '90 del secolo scorso è attiguo al centro storico ed è stato realizzato sulla base di un piano di attuazione denominato "Le Piazze" che ha visto la realizzazione di due blocchi di edifici.

Il corpo di fabbrica nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, è costituito da un edificio a "C" che, insieme all'edificio attiguo denominato "Vecchia Filanda" definisce un'unica corte chiusa con accesso dalla via Cavour che distribuisce i corpi scala di accesso alle singole unità immobiliari. Detto comparto edilizio è suddiviso in diversi Condomini.



Piano Attuativo: Vecchia Filanda Condominio "Scale A, B, C, D"
Piano Attuativo: Le Piazza, Condominio "Scala E, F"

Il Condominio, costituito dal solo corpo di fabbrica contraddistinto al mappale 505, nel quale è ubicata l'unità oggetto della presente stima è costituito da un edificio di tre piani fuori terra ad uso residenziale oltre due piani interrati nel quale sono ubicate le cantine di pertinenza degli appartamenti e le autorimesse.

- Struttura: travi e pilastri in c.a.
- Facciate: intonaco a civile
- Accesso al complesso immobiliare:
 - pedonale: serramento in alluminio con specchiature in vetro
 - carraio: cancello metallico ad apertura motorizzata
- Ascensore: presente
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: buone

7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

Dal passaggio coperto esterno con accesso da via Cavour al civico 32, si accede al cortile

interno che distribuisce l'accesso alle singole scale.

Percorrendo il cortile interno, si accede alla scala F, nel quale sono ubicate le unità immobiliari in esame.

Attraverso il vano scala o ascensore comuni si giunge al pianerottolo al piano secondo che distribuisce quattro appartamenti.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è costituita da un bilocale dotato di soggiorno con angolo cottura e balcone con affaccio su via Mazzini. Il disimpegno "zona notte" distribuisce la camera da letto e l'ampio servizio igienico.

L'unità immobiliare è dotata di cantina ubicato al piano primo interrato e di normali dimensioni

Appartamento

- esposizione: singola
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate
nel servizio igienico le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica sino ad h 2,30 mt
- pavimenti: la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica
- infissi esterni: serramenti in legno con doppio vetro camera e sistema di oscuramento costituito da persiane in legno
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza
- porte interne: porte ad anta a battente in legno tamburato
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico sanitario: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo); acqua calda sanitaria fornita da caldaia autonoma
- impianto termico: autonomo; prodotto da caldaia installata sulla parete esterna in corrispondenza del balcone. La diffusione del calore avviene tramite radiatori in alluminio
- acqua calda sanitaria: prodotto dalla caldaia autonoma installata sul balcone
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, wc, bidet e vasca
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: 2,70 mt (circa).
- condizioni generali: buone. Nel corso del sopralluogo si è osservata la presenza di forti tracce di umidità a plafone nel servizio igienico

Cantina

- porta d'accesso: anta in lamiera da cantina
- pavimento: calcestruzzo liscio
- pareti: calcestruzzo "faccia a vista" e blocchetti in calcestruzzo
- altezza: 3,00 mt

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 dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (ai sensi dell'allegato C del DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	52,7	100%	52,7
Balcone	mq.	3,5	30%	1,1
Cantina	mq.	5,4	25%	1,4
		61,6		55,1
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. 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.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

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

9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Listino disponibile 2° semestre 2023
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

9.3. Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **1.350 €/mq commerciale**

9.4. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	Fg. 3, Part. 505, Sub 31 graffata part. 506 Sub 25 categoria A/2	55,1	€ 1.350,00	€ 74.385,00
				€ 74.385,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO UNICO	€ 74.385,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 3.719,25
• Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute (ultimi 2 anni)	-€ 2.181,02
• Spese condominiali di gestione straordinaria	-€ 107,00
	<hr/>
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	€ 68.377,73

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

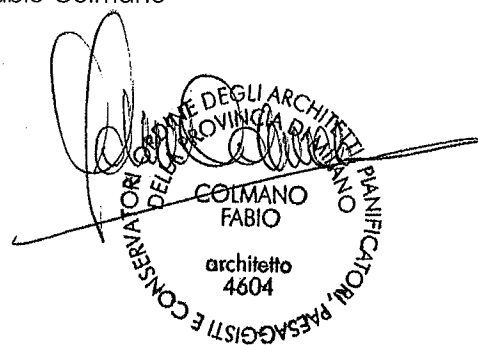
Grezzago, via Cavour 32/F	
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":	€ 68.400,00
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	-
<hr style="width: 20%; margin: 0 auto;"/> Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano 09 aprile 2024

l'Esperto Nominato

arch. Fabio Colmano



ALLEGATI

- Allegato 1: Elaborato fotografico
- Allegato 2: Visura storica
- Allegato 3: Planimetria catastale
- Allegato 4: Ispezione ipotecaria per immobile
- Allegato 5: Atto di provenienza
- Allegato 6: Nota trascrizione separazione consensuale
- Allegato 7: Agenzia delle Entrate, no contratti
- Allegato 8: Elaborato planimetrico
- Allegato 9: Estratto di mappa
- Allegato 10: Pratiche edilizie
- Allegato 11: Spese condominiali
- Allegato 12: Regolamento di Condominio
- Allegato 13: Certificato notarile