



Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 824-18

promossa da: **sig.ra Pascottini Patrizia**

Debitore: XXXXXXXXXX

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-10-2018 ore 11:30

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Galioto**

Custode: **Avv. Margherita Degrassi**

Perito Estimatore: **Arch. Giuseppe Catalano**



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Aggiornamento

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 Abitazione

+ Box

Esperto alla stima: Arch. Giuseppe Catalano
Codice fiscale: CTLGPP66H25I7540
Partita IVA: 01154890899
Studio in: Via dei Transiti 12 - Milano
Telefono: 3280451910
E. mail: archgiocatalano40@gmail.com



INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali:**

Comune di Grezzago

Bene: Via Europa, Civ. 7/A Piano terra + S1

Lotto: Abitazione + Box

Categoria: Abitazione di tipo Signorile [A/2], piano terra

Dati Catastali- Appartamento: foglio 3, particella 505, subalterno 22 , vani 4

Dati Catastali- Box: foglio 5, particella 506, subalterno sub 56 cat. C/6.

2. **Stato di possesso:** l'immobile risulta abitato [REDACTED]

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** si, ascensore presente ma con porta d'ingresso posta a piano terra.

4. **Creditori Iscritti:**

Procedente: [REDACTED]

5. **Comproprietari:**

nessuna

6. **Misure Penali:** NO

7. **Continuità delle trascrizioni:** SI

8. **Importo stimato**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto libero :

€ 128.000,00



Beni in Grezzago (Milano)
Via Cavour n 32

Lotto: Abitazione + n. 1 box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione di tipo [A2] sito in: Grezzago, Via C. Cavour n. 32 /F e Via Europa 7/A - (Mi), Piano terra e S1

Part. 505 sub 22 Cat. A/2 vani 4 sup. 77 + accessoria, Rendita € 289,22

N 1 box part. 506 sub 56 , C/6 mq. 15, Rendita 39,51

Quota e tipologia del diritto:

➤ [REDACTED]

Eventuali comproprietari: - Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Appartamento e box: foglio 3 part. 505, sub 22

Via C. Cavour 32, P.T, comune Grezzago, categoria A/2 , classe 2, consistenza 4 vani, superficie totale 77 mq, rendita € 289,22

Derivante da: variazione nel classamento del 09/11/2015.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 8,540 (appartamento rif. 32/F int.22 A) mm. 1,30 (box rif. Int. 42 Box Int. 0,590 int. 56

Confini:

- appartamento in senso orario da Nord: enti comuni, da cui si accede e proprietà sub 21, mappale 105 per due lati, mappale 511, mappale 505, sub 23.
 - del box: terrapieno, enti comuni da cui si accede, box I sub 55, sub 44.
- Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in base al sopralluogo del 7-06-19 ed al confronto con la planimetria catastale, non si riscontrano difformità.

Regolarizzabile mediante: nulla

Descrizione delle opere da sanare: Nulla.

Note: 0.00

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile risulta collocato in un'area a centrale del comune di Grezzago, caratterizzata da edilizia residenziale. L'edificio condominiale si presenta in discreto stato di manutenzione ed è composto da 5 piani di cui 4 fuori terra.

Caratteristiche zona: Centro

Area urbanistica: residenziale, mista discreta presenza di negozi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non lontano Parchetto,

Attrazioni storiche: Centro.



Principali collegamenti pubblici:
Servizi offerti dalla zona: scuola
Ospedale: Guardia medica 650 mt,

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta libero, abitato però dall'esecutato e dal figlio di anni 5

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

ISCRIZIONE del 05/04/2019 - Registro Particolare 7768 Registro Generale 43334

Pubblico ufficiale Trib. rep. 7263 del 01/09/2017

IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 13/10/1998 - Registro Particolare 20530 Registro Generale 79820

Pubblico ufficiale Gentile Gaetano Repertorio 81627 del 09/10/1998 Ipoteca Volontaria

derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Nota disponibile in formato elettronico

1. Comunicazione n. 747 del 13/01/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2013

2. Cancellazione totale eseguita in data 31/01/2014 (art13, comma 8-decies DL 7/2007 Art. 40 bis D. Lgs 385/1993

4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE del 08/05/2018 - Registro Particolare 38693 Reg. Generale 58086

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 13139 del 06/04/2018

Atto esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento immobili

Nota disponibile in formato elettronico

4.2.3 Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 05/12/2018 - Registro Particolare 101267 Registro Generale 154250

Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Milano Repertorio 38433 del 31/10/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO immobili

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 05/04/2019 - Registro Particolare 28510 Registro Generale 43333

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep 7263 del 01/09/2017

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA PER DIVISIONE

Nota disponibile in formato elettronico



4.2.4 *Annotazioni:*

ANNOTAZIONE del 14/05/2004 – Registro Particolare 18070 Reg. Gen. 67877 Pubblico UFFICIALE

Gentili Gaetano Rep. 81307 /4423 del 30/06/1998 Annotazione a ISCRIZIONE - restrizione di beni. Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento : Iscrizione n. 4702 del 1996

ANNOTAZIONE del 14/07/2004 – Reg. Part. 27199Reg. Generale 105754, Pubblico Ufficiale GENTILI GAETANO Repertorio 81308/4424 del 30/06/1998

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico Formato di riferimento:

Iscrizione n. 7999 del 1995

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile appartamento, per appartamento € 1.000,00 annue salvo conguaglio + € 217 per box int./sub 56.

Spese condominiali scadute ed insolute degli ultimi due anni e fino alla data della stima: le spese insolute per l'ultimo biennio in base a quanto indicato risultano 1.455,00 + € 217 Box 56

Millesimi di proprietà: appartamento 8,540, box sub 56: 0,590

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si, al piano.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: no, non riscontrata

Indice di prestazione energetica: -

Antenna: antenna terrestre centralizzata con Rai e Mediaset

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non specificato

Avvertenze ulteriori: Nessuna .

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario:

➤ [REDACTED]

Sentenza (Atto dell'Autorità Giudiziaria) del 01/09/2017 Trascrizione in atti del 05/04/2019 Rep. N 7263 Rogante: Tribunale Sede: Milano Registrazione: Sede: Sentenza per divisione (n.28510.1/2019)

Precedenti proprietari:

➤ [REDACTED]

Sentenza (Atto dell'Autorità Giudiziaria) pubblico del 16/01/1999 prot. N. MI0873614 Voltura in Atti del 16/09/2009 Rep. N 1006 Rogante: Tribunale Milano Registrazione: Sede: registrazione : Separazione consensuale (n. 73629.1.2009)

➤ [REDACTED]

➤ [REDACTED]

Scrittura privata del 09/10/1998 protocollo n. 881478 Voltura in atti dal 10/10/2001 Repertorio n. 81626 Rogante GENTILE Sede: Monza Registrazione : Sede: Monza n. 4634 del 21/10/1998 Compravendita (N. 348992.1/1998)

➤ 1/1 Immobiliare Grezzago con sede in Grezzago C.F.
Costituzione del 03/07/1997 Registrazione: (n. 356091.1/1997)



PRATICHE EDILIZIE:

Immobile edificato nel 1974.

Successive modifiche: per tale punto si è provveduto a presentare istanza di accesso atti presso il Comuni di Grezzago, dall'ufficio nulla è pervenuto alla data odierna, pertanto ci si riserva di eventuale comunicazione qualora si reperissero nuove informazioni attinenti l'unità abitativa.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A/2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne

Regolarizzabile mediante: -Rimozione e ripristino dei luoghi

Costi di regolarizzazione: 6.000,00

I costi sopra indicati saranno detratti dal valore d'asta del bene.

Note sulla conformità edilizia: - Esiste un certificato di Agibilità parziale che esclude dal certificato l'autorimessa posta al piano sec. Seminterrato. Tutte le altre aree risultano a norma ed Agibili. (si allega documento del 5/04/17)

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Descrizione: **Abitazione di tipo signorile [A/2]**

L'immobile ha accesso da un portone posta al piano terra di un edificio a 3 elevazioni fuori terra. Da questo si accede alla scala a sx che porta al piano primo ove si trova l'unità abitativa.

L'immobile in oggetto è provvisto di due ingressi. E' composto, da un ingresso ampio, un soggiorno cieco poiché questo è stato a sua volta suddiviso, una zona cottura, dei corridoi bui e disimpegni, tre bagni e 6 camere da letto, di cui due rientrano nella voce di ripristino per ritornare ad essere interamente soggiorno. I bagni sono attrezzati , di box e vasca.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: -

Nessuno

Superficie complessiva coperta di circa mq. 77 tra verifica catastale e rilevata.



Sup. scoperta mq. 73,00

E' posto al piano: primo terra

E' provvisto di : si

L'edificio è stato costruito tra il 1995 e il 1998:

Pratica Edilizia n.1209/95 con Concessione edilizia n. 499/95 prot. 3741/1995

Pratica Edilizia n. 16/96 Concessione n. 16 /96 – prot. 2726/1996 in variante

Inizio Attività per l'intervento edilizio prot. 5671 del 21/11/1997 in variante

Fine lavori del 9/0/1998 n. 3566

L'edificio è stato ristrutturato nel: periodo compreso nel ///

Ha un'altezza media interna di circa: 3.00 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani di cui in alcuni luoghi, due sotto terra.

Stato di manutenzione generale: L'immobile si presenta in buono stato sia all'interno che all'esterno, anche se occorrono piccole manutenzioni.

Esternamente la casa è provvista di un terreno di pertinenza (giardinetto) da sistemare e recintare, mentre l'esterno è in ottimo stato di manutenzione. Internamente necessita di una manutenzione in aderenza allo scarico /carico della lavatrice ove sono visibili alterazioni della muratura

Condizioni Generali dell'immobile: buono, gli impianti sono funzionanti, ma non è stata fornita la certificazioni. Necessita di rinfrescare le tinte.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

Scale	tipologia: immobile ubicato a piano terra materiale: per scale interne,----
Solai	tipologia: presumibilmente in soletta in c.a. non visibile condizioni: buone ad occhio nudo
Strutture verticali	materiale: c.a. e laterizi - Note: Secondo quanto visionato ad occhio nudo
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: a battente / materiale: legno protezione: persiana /non presenti materiale protezione: condizioni: /buone
Infissi interni	tipologia: a battente / materiale: legno e vetro , condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: non riscontrabile, rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: androne e scale marmo e cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrella monocottura condizioni: sufficienti materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone materiale: ceramiche condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura in gesso/ e carton gesso
Portone di ingresso	tipologia: blindata materiale: ferro e legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 824/2018

Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: sufficiente - Note: Rivestimento in ceramica per un'altezza di mt. 2.10 circa
Rivestimento	Ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti - Note:
Pavimentazione	Ubicazione; ingresso/sogg. letto, ceramica ; bagni ceramica/gres . Condizioni: discrete
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: parabola condizioni: centralizzata conformità: - Note: antenna terrestre centralizzata per digitale terrestre
Ascensore	tipologia: presente condizioni: buone conformità: si secondo indicazioni amministrazione
Citofonico	tipologia: audio condizioni: non riscontrabile conformità: No
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti, conformità: a norma, necessita di controllo con eventuale adeguamento e rilascio di certificazione, perché non esibito o recuperato - Note: In base a quanto riscontrato ad occhio nudo l'impianto necessita di breve controllo, poiché tipico dell'epoca, esiste la ripartizione.
Gas	tipologia: con tubazioni non riscontrabile
Idrico	tipologia: sottotraccia - Note: Impianti non visibili, presumibilmente dell'epoca
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: Non presenti condizioni: Ottimo con valvole termostatiche. - Note: Secondo quanto visionato ad occhio nudo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale per confronto catastale e rilievo	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale				
Appartamento	Sup. lorda di pavimento	73,00	1,00	73,00
balconi		3,00	0,30	1,00
Veranda esterna		26,40	0,50	13,00
Box Sub. 56	Valore a corpo	15	1	
	Totale	117,40		87,00

Le misure riportate nella tabella rispecchiano quanto rappresentato in scheda catastale, dal progetto e dal rilievo.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2017

Zona: Milano Nord-Ovest - di Milano (Mi)

Tipologia: Abitazione

Valore di mercato (€/mq): Ag. Entrate 1350/1750

Valore di mercato (€/mq): Ag. Omi * rientra nella categoria dei comuni non rilevati.

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: sufficiente/buono

Box 650 / 900 = 750,00

Valore Medio: €/mq. 1550 - Valore applicato in base allo stato di decoro ed alle caratteristiche dell'immobile.

Accessori:

A.1 Cantina/ Soffitta: non presente

Impianto elettrico: Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento - necessita di verifica solo per aggiornamento certificazione non prodotto -

Impianto a norma: Non è stata prodotta la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive mod. o integr.

Note: secondo quanto riscontrabile ad occhio nudo, a Norma

Riscaldamento: autonomo

Stato impianto: a gas

Epoca di realizzazione/adequamento: dall'anno di realizzazione e ristrutturazione

Impianto a norma: non riscontrabile, presumibilmente da rivedere e certificare

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: non prodotta

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione:

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive, non prodotta

Impianto antincendio: No

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte: Si

L'immobile dispone di ascensore. Si

Carri ponte non presenti.

Antenna: antenna terrestre centralizzata per digitale terrestre no satellitare

Scarichi:

Da una visione ad occhio nudo, non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

Ambiente: Il sito, dalla visione dei luoghi, non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di mate-



riale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative, periodo di difficoltà che ha coinvolto anche le vendite coattive, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato per altro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento, al momento della vendita. Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico Magenta, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osmi Borsa Immobiliare e Agenzia Entrate, Agenzie Immobiliari, parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.). Il metodo applicato è il metodo comparativo basato su valori di mercato attualmente praticati in zona per immobili aventi caratteristiche simili; agenzie immobiliari; Si è inoltre tenuto conto dell'andamento di vendita e del mercato di vendita delle agenzie immobiliari del territorio Milano, comunque in leggera ripresa.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Grezzago, Ufficio tecnico di Grezzago, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annessa Soffitta

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	87,00	1.400,00	€ 121.000,00
Box sub 56	15,00	1000,00	€ 15.000,00
Valore complessivo diritto e quota 1/1			€ 136.800,00

Valore Immobile € 121.000,00
 Valore Box sub 56 € 15.000,00
 € 136.800,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti come da disp. del G.E. € 129.600,00
- 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: € 1.672,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, per rimozione cartongesso e ripristino dei luoghi: € 0,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00
- Valore di vendita del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 128.288,00
- Riduzione del 25% in funzione dello stato di occupazione e per l'esistenza di contratto di locazione anteriore alla presentazione della procedura € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto libero : € 128.000,00

Note:
nessuna

Si allegano:

- 01) Relazione + Documentazione fotografica
- 02) Verbale di sopralluogo
- 03) Visura Catastale e planimetria
- 04) Titolo di proprietà
- 05) Visura Ipotecaria sub 22 + 56
- 06) Risposta Agenzia Entrale -Verifica i contratti di affitto o locazione
- 07) Certificato di Agibilità parziale
- 08) Risposta Amministratore
- 09) Valori Ag. Entrate
- 10) Onorario e spese del Ctu

Milano 16-09-19

L'Esperto alla stima
Arch. Giuseppe Catalano



Immobile sito in Via Cavour, 32 piano T. sub 22 Abitazione – Grezzago + un box sub 56



Foto n. 1 Appartamento

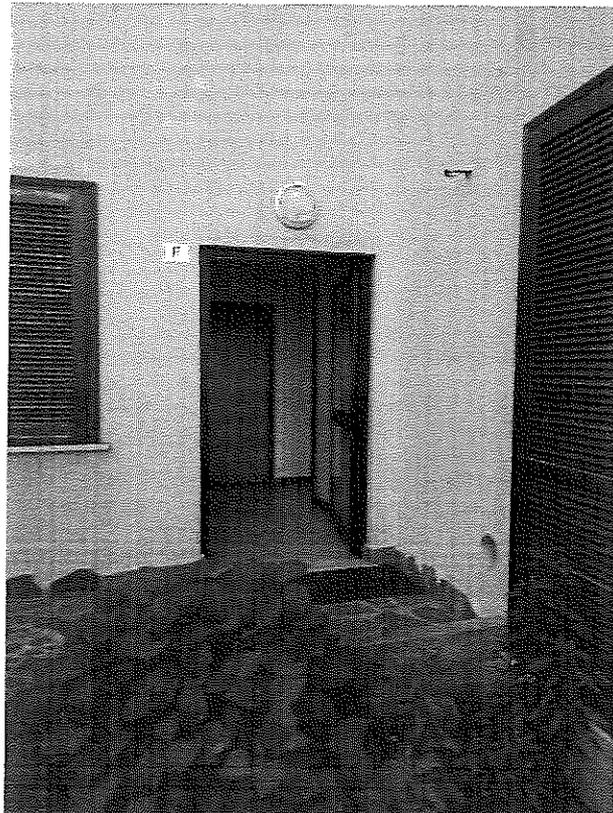


Foto n. 2



Foto n. 3

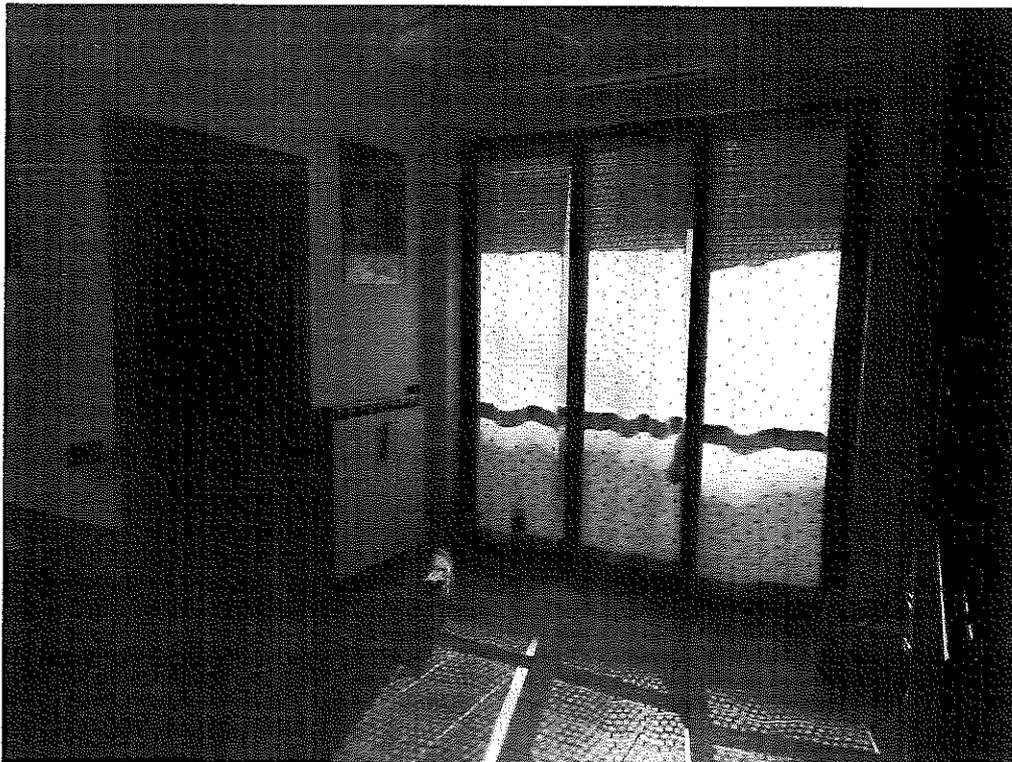


Foto n. 4



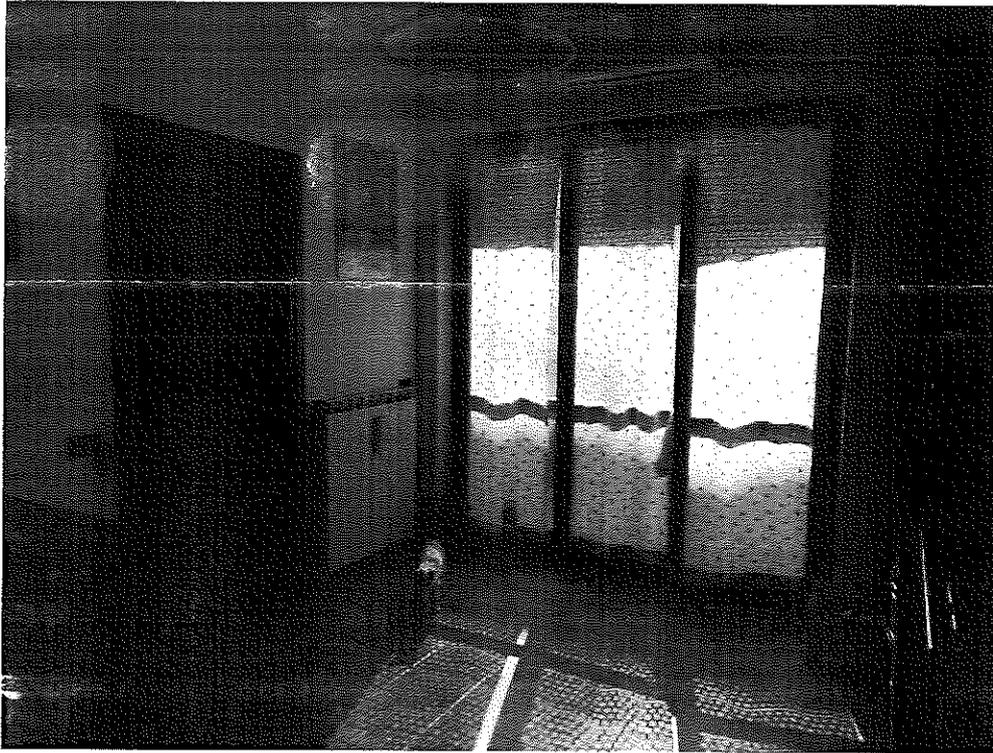


Foto n. 5



Foto n. 6



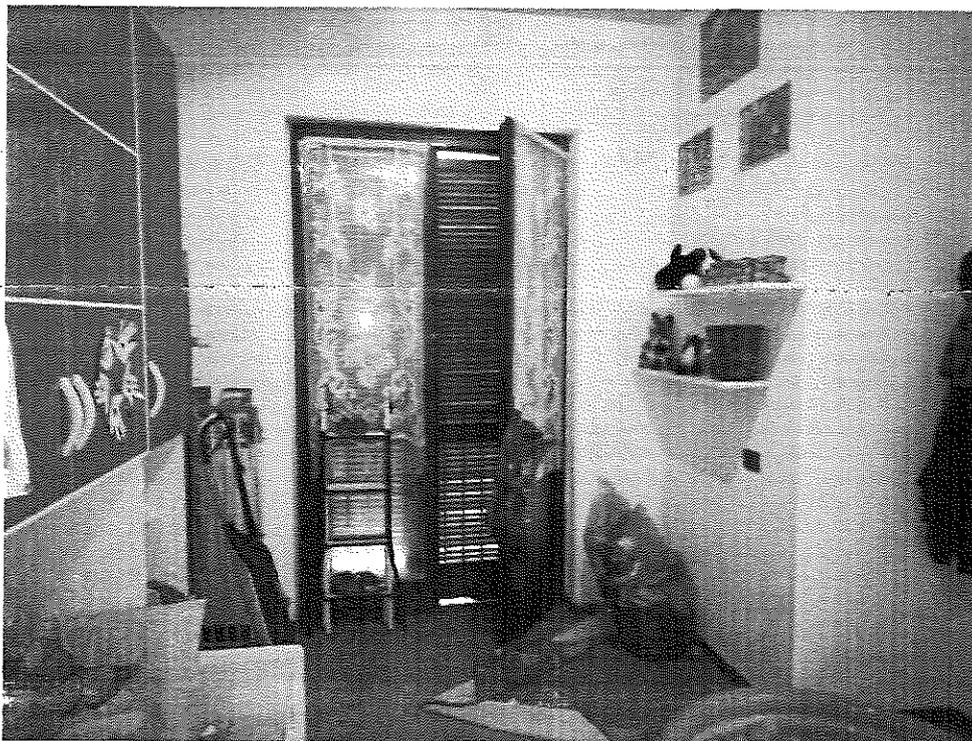


Foto n. 7

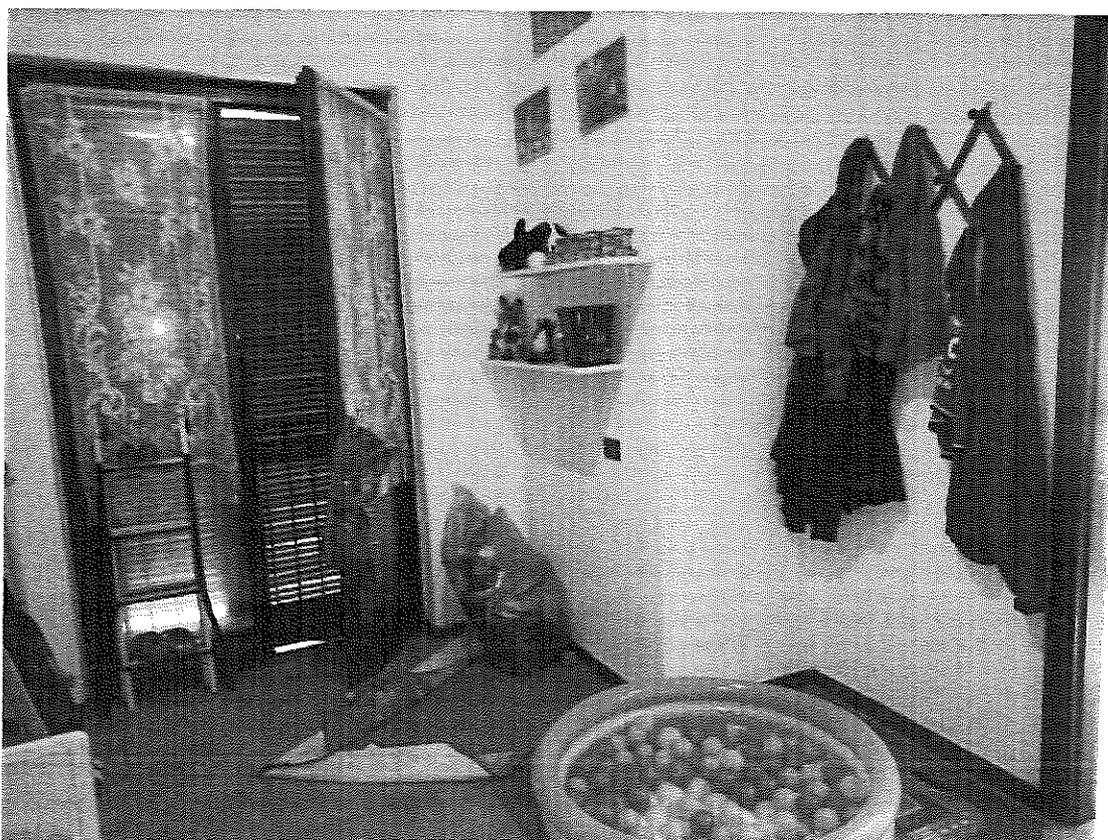


Foto n. 8





Foto n. 9

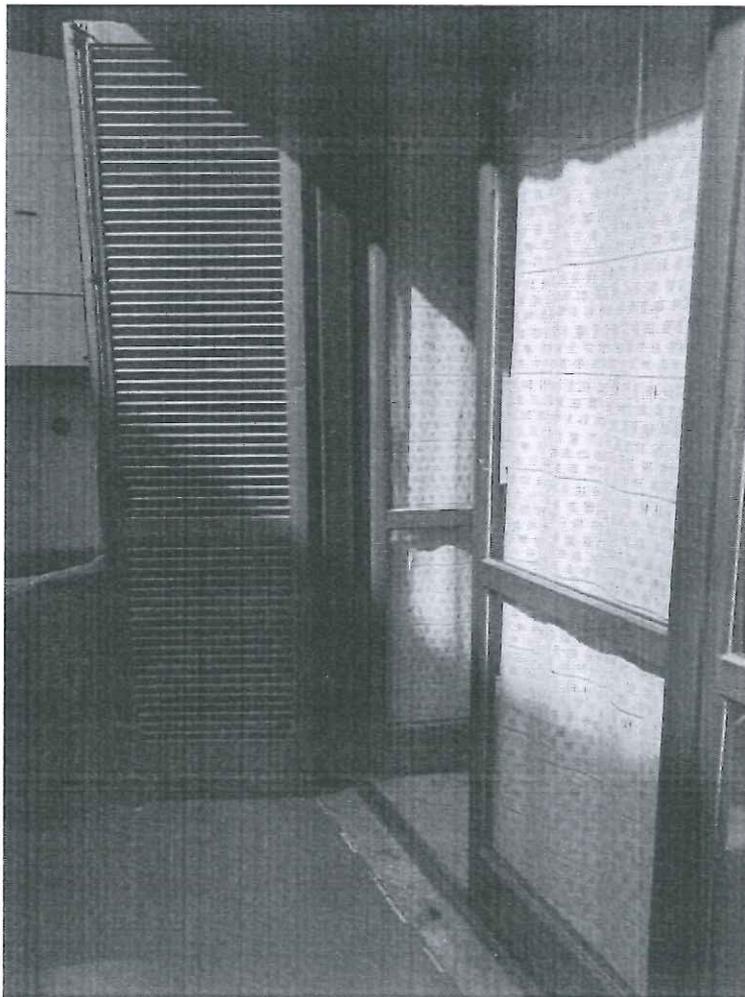


Foto n. 10





Foto n. 11



Foto n. 12





Foto n. 13

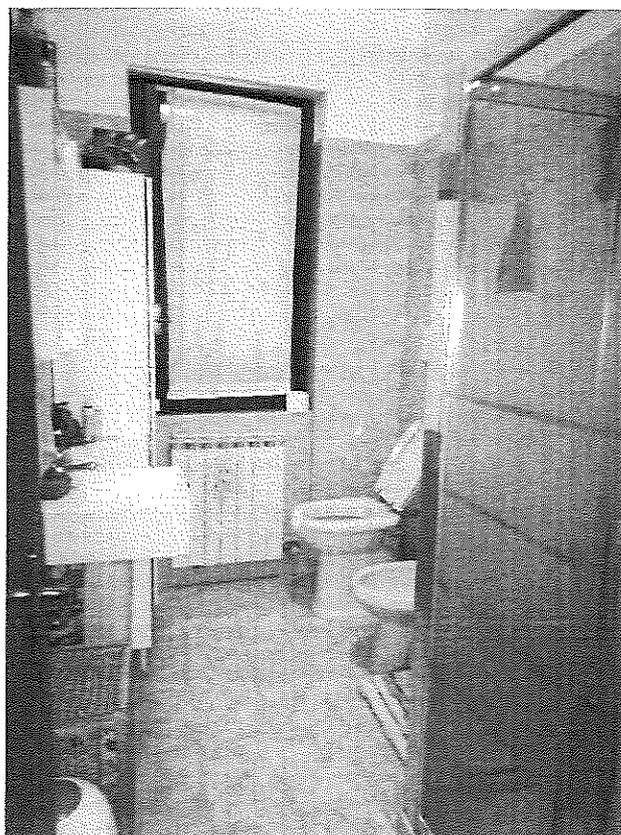


Foto n. 14





Foto n. 15



Foto n. 16





Foto n. 17



Foto n. 18



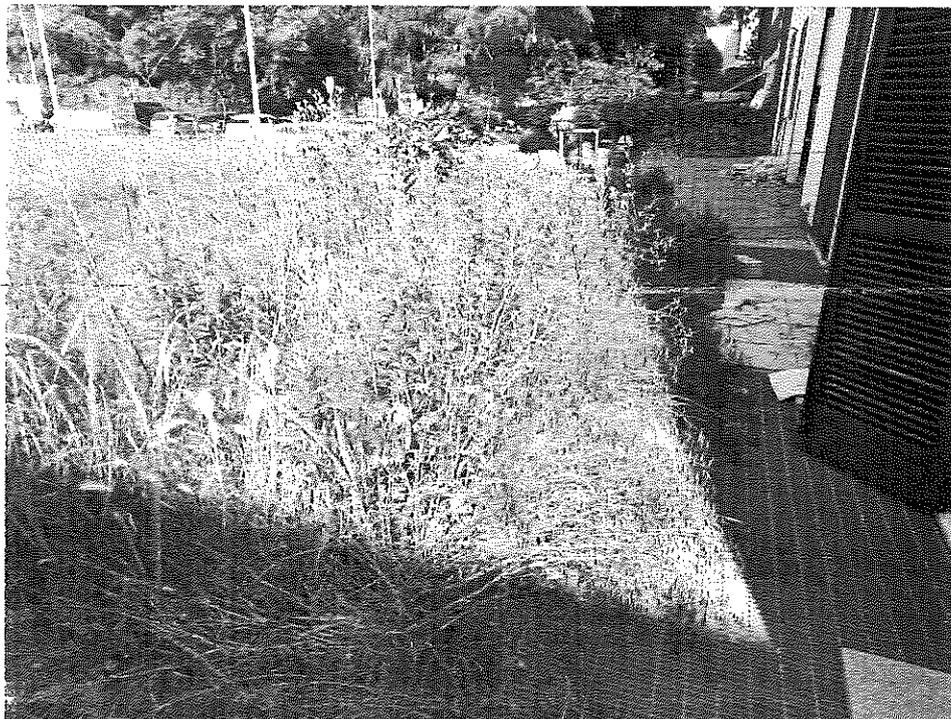


Foto n. 19



Foto n. 20





Foto n. 21

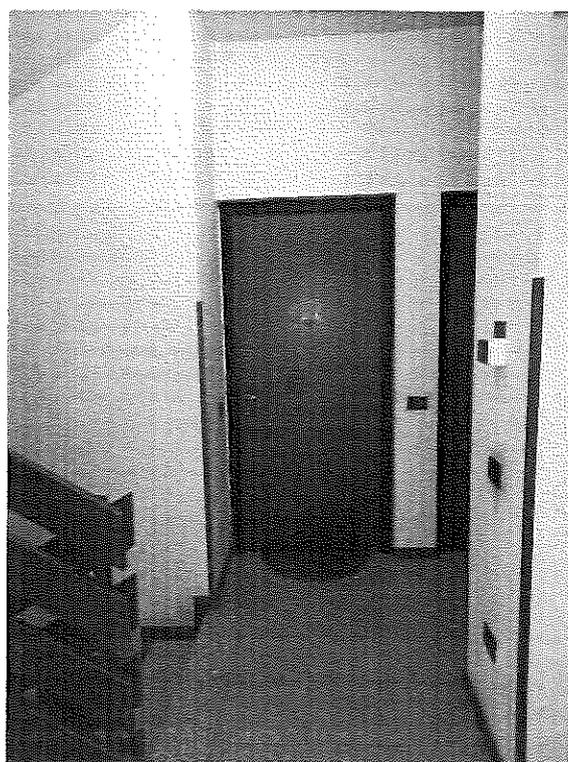


Foto n. 22



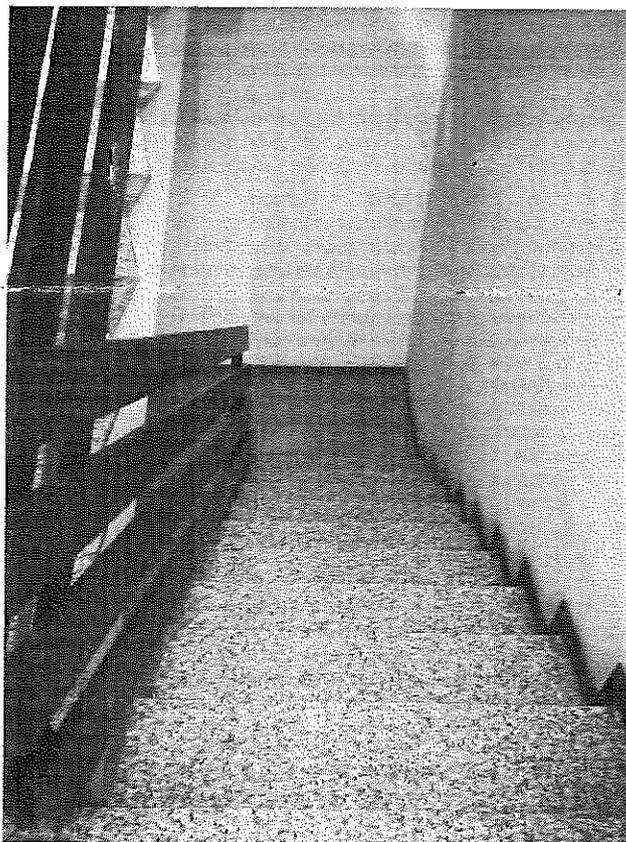


Foto n. 23



Foto n. 24

