

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 1363/2018**

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

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Grezzago, via Bergamo 9



**INDICE SINTETICO**

**Dati Catastali**

**Corpo A**

Beni in Grezzago, Via Bergamo 9

Categoria: A7 [Abitazione in villino]

Dati Catastali: foglio 2, particella 276, 2 subalterno. Piano T-1, A7, classe 2, Vani 7, rendita euro 632,66.

**Corpo B**

Beni in: Grezzago, Via Bergamo 9

Categoria: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse .

Dati Catastali: foglio 2, particella 276, subalterno 1. Via Milano, piano T, C/6, cl 2, mq 19, rendita 58,88.

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Corpo B: al sopralluogo occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 187.865,00

da occupato: € \_\_\_\_\_



**LOTTO 001**

(Appartamento + box)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**CORPO: A**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Grezzago (MI) via Bergamo n. 9, appartamento ad uso abitazione posto al piano terra e 1° composto da quattro locali una cucina e due bagni, un terrazzo, e due balconi.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [redacted] nato il [redacted] a [redacted]

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Grezzago come segue:**

Intestati: [redacted] Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 2, part. 276, sub 2**

dati classamento: Categoria A7, classe 2, Consistenza 7 vani;

Indirizzo: Via Bergamo 9 piano T-1, Grezzago

Dati derivanti da: variazione del 9/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie.

**1.4. Coerenze**

dell'appartamento da nord, in senso orario: mappale 274, Via Bergamo, mappale 280, mappale 255.

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

**CORPO: B**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Grezzago (MI) via Bergamo n. 9, box posto al piano terra.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [redacted] nato il [redacted] a [redacted] coniugato in regime di separazione dei beni ma all'atto dell'acquisto di stato celibe.

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Grezzago come segue:**

In Comune di Grezzago (MI) via Bergamo (già via Milano) n. 9 box al piano terra

Intestati: [redacted] Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 2, part. 276, sub 1**

dati classamento: Categoria C6, classe 2, Consistenza 19 mq;



Indirizzo: Via Bergamo 9 piano T, Grezzago

Dati derivanti da: variazione del 9/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie.

- 1.4. **Coerenze del box:** Del box da nord, in senso orario: subalterno1, Via Bergamo, mappale 280, mappale 255.
- 1.5. **Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** nessuna.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.4. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Grezzago

Fascia/zona: periferica

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: supermercati e scuole primarie.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 200 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 Km svincolo A4 Torino -Trieste.

### 2.5. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di due piani fuori terra edificato nell'anno 1980

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco a civile;
- accesso: cancello d'ingresso al vialetto e porta d'ingresso;
- scala interna: gradini a zampa d'oca, mal progettata e realizzata, con rischio di frequenti cadute, **pericolosa**. È tuttavia conforme al progetto allegato alla Dia del 16/11/2001, ristrutturazione con diversa distribuzione degli spazi interni, e relativo certificato di collaudo del 18/11/2002, nel quale si dichiara che le opere sono realizzate conformemente alle norme igienico sanitarie e di sicurezza.
- Ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

### 2.6. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione in villino posta al piano primo e secondo composta da ingresso, cucina e bagno, al piano terra. Tre stanze da letto e bagno al primo piano. E' presente una terrazza, e due balconi.

**Corpo A:**

Appartamento:

- Esposizione: sui quattro lati;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni ed in cucina; fino ad altezza porta in cucina;



- pavimenti: parquet in soggiorno, in piastrelle in ceramica in cucine e bagno, al piano terra; al primo piano abbiamo piastrelle in ceramica nelle stanze e nel bagno;
- infissi esterni: in legno e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburate, con finitura a naturale;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: caldaia e termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: presente al piano primo;
- altezza dei locali: fino a m. 2,70 al piano terra e 2,80 m al piano primo;
- condizioni generali dell'immobile: generalmente in buone condizioni. Gli infissi interni ed esterni richiedono manutenzione. Presente qualche macchia dovuta a funghi nei soffitti, al primo piano (ponti termici). La terrazza causa infiltrazioni di acqua al box sottostante e richiede il rifacimento della guaina isolante.

### **Corpo B (box)**

#### Box:

- pareti: intonaco a civile
- pavimenti: piastrelle di ceramica
- porta d'accesso: saracinesca basculante
- condizioni: vistose tracce di infiltrazioni dalla terrazza sovrastante che richiede il rifacimento della guaina isolante.

### **2.7. Breve descrizione della zona**

Zona a prevalente presenza di villette e costruzioni destinate ad abitazioni civili. Presenti zone verdi e piccoli parchi. Vicina all'autostrada località Trezzo sull'Adda A4 - Torino Trieste. Sono quindi facilmente raggiungibili i principali nodi autostradali e gli aeroporti di Malpensa e Linate.

### **2.8. Certificazioni energetiche:**

Non risulta alcuna certificazione energetica.

### **2.9. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non disponibili

### **2.10. Certificazioni di idoneità statica**

Non presente



**3 STATO OCCUPATIVO****3.4. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 18/01/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla disponibilità dell'esecutato, si è rinvenuto l'immobile è occupato dallo stesso esecutato e dalla sua famiglia, come da lui stesso dichiarato.

**3.5. Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato mezzo mail del DPI Milano UT Milano 5 in data 18 ottobre 2021.

**4 PROVENIENZA****4.4. Attuali proprietari**

██████████ nato il ██████████ a ██████████ ██████████ Proprietà per la quota di 1/1 dal 12/12/2002.

In forza di Atto Pubblico in autentica Notaio Dott. Mele Aminta in data 12/12/2002, rep n. 64642, trascritto a Milano 1 in data 23/12/2002 ai nn.ri 94468.1/ 2002.

**4.5. Precedenti proprietari**

**Al ventennio il bene era di proprietà di:**

- De ██████████ nata ad ██████████ c.f. ██████████ proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni con ██████████ e ██████████ nato ad ██████████ il ██████████ cod. fiscale, ██████████ in regime di comunione dei beni con ██████████ Dal 19/12/2001. Per atto pubblico del 19/12/2001. Trascrizione in atti dal 14/01/2002. Repertorio n.: 49457. Rogante: LURAGHI MAURIZIO, registrazione sede BERGAMO compravendita (n. 1782.1/2002).
- ██████████ nata a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ Proprietà per 1000/1000 fino al 19/12/2001. SCRITTURA PRIVATA del 01/10/1997 Trascrizione in atti dal 11/03/2000 Repertorio n.: 26385 Rogante: LURAGHI MAURIZIO Sede: Bergamo. Registrazione: compravendita (n. 56690.1/1997).

**5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Francesco Casarini Notaio in Anzola dell'Emilia, alla data del 15/10/2018, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio alla data del 26/09/2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni: non presenti**
- **Misure Penali: non presenti**
- **Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non presenti;**
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non presenti**



Eventuali note:

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

• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 10/01/2002 ai nn. 2749 e 614 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Luraghi Maurizio, in data 19/12/2001, rep. 49458, a favore IntesaBci con sede in Milano, c.f. 0079996058.

Contro [redacted] e [redacted]

Importo ipoteca € 352.000 di cui € 176.000 di capitale, durata del vincolo 20 anni

Grava la piena proprietà degli immobili di cui al corpo A e B.

Ipoteca legale iscritta il 27/2/2013 ai nn.19325 e 2960, derivante da Ruolo (Ex articolo 77 del dpr n. 602 - 1973), in data 18/2/2013, rep. 2664/6813. A favore di Equitalia Nord S.P.A. con sede in Milano, c.f. 07244730961

contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]

Importo ipoteca € 145.658,84 di cui € 72.829,42 di capitale.

Grava la piena proprietà degli immobili di cui al corpo A e B.

Ipoteca legale iscritta il 16/12/2115 ai nn.126612 e 22638, derivante Ipoteca della riscossione, in data 15/12/2015, rep. 7563/6815. A favore di Equitalia Nord S.P.A. con sede in Milano, c.f. 07244730961,

contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]

Importo ipoteca € 96.575,66 di cui € 48,287,83 di capitale.

Grava la piena proprietà degli immobili di cui al corpo A e B.

Ipoteca legale iscritta il 15/07/2115 ai nn.12459 e 70209, derivante da Ruolo (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973). Repertorio 6918/6815 del 14/07/2015. A favore di Equitalia Nord S.P.A. con sede in Milano, c.f. 07244730961. Contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted] Importo ipoteca € 133.079,34v di cui € 115.849,56 di capitale.

Grava la piena proprietà degli immobili di cui al corpo A e B.

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 2/7/2018 rep. 22875 trascritto il 12/9/2018 ai nn.ri 115030 e 75431, contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di Intesa San Paolo Torino, c.f. 00799960158.

Grava sugli immobili di cui al corpo A e B, per diritto di proprietà, per quota 1/1.

• **Altre trascrizioni**

Scrittura privata con sottoscrizione autentica del 19/12/2001. Trascrizione n. 2748 e 1782. presso l'ufficio provinciale di Milano - Territorio Milano 2, del 19/01/2002. Presentazione n. 245. Repertorio 49457. A cura del notaio Luraghi Maurizio, c.f. LRGMRZ62T11H509Y. Sede Bergamo. Descrizione: compravendita. A favore di [redacted] nata ad [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted] e [redacted] nato ad [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted] Contro [redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted] Proprietà per quota 1/1.

Relativa alle unità immobiliari di cui al corpo A e B.

Firmato Da: CRISTINA MARIA VITTORIA BRESCIANI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 158a9b5



Atto notarile pubblico del 12/12/2002. Pubblico ufficiale Notaio Mele Aminta c.f. MLEMNT58B45A783D. Repertorio 64642. Sede di Segrate. Trascrizione n. 162441 e 94468, presso l'ufficio provinciale di Milano - Territorio Milano 2, del 19/12/2002 n. 602. Compravendita. A favore di [redacted] nato il [redacted] a [redacted] CF [redacted] Contro [redacted] nata ad [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted] e [redacted], nato ad [redacted] il [redacted] c.f., [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted]

Relativo alle unità immobiliari di cui al corpo A e B.

**5.6. Eventuali note/osservazioni**

NESSUNA

**6 CONDOMINIO**

Si tratta di una villetta unifamiliare con riscaldamento autonomo. Per cui Non sono presenti spese condominiali.

**6.4. Spese di gestione condominiale**

Non presenti

**6.5. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

.....

**6.6. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Si

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967 e in particolare nel 1982. Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Grezzago e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

.....

**7.4. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (allegate):**

- Concessione edilizia del n. 3/82 del 3/2/1982, pratica edilizia 234/81;
- Variante del n. 317/83;
- Autorizzazione di Abitabilità n. 234/81 E 317/83, protocollo 535;
- Dia del 16/11/2001: Ristrutturazione per diversa distribuzione degli spazi interni;
- Comunicazione di ultimazione lavori del 18/01/2002;
- Certificato di collaudo del 18/01/2001.





**7.5. Conformità edilizia:**

Alla data di sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla D.I.A. protocollo 7788 del 2001, ultimo pratica edilizia in atti.

**7.6. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento e il box risultava conformi.

**8 CONSISTENZA****8.4. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata in base al rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento piano T	mq.	61,2	100%	61,2
appartamento piano 1°	mq.	57,3	100%	57,3
balcone est	mq.	4,1	30%	1,2
balcone ovest	mq.	3,1	30%	0,9
Terrazza	mq.	22,4	30%	6,7
Giardino	mq.	193,0	10%	19,3
		<b>341,0</b>		<b>146,6</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

  

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box	mq.	22,4	100%	22,4

**9 STIMA****9.4. Criterio di stima**

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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



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

### 9.5. Fonti d'informazione

OMI – Camera di Commercio Monza Brianza Lodi. Mancando dati sul comune di Grezzago, si sono presi i valori dei paesi del circondario, come Trezzo D'Adda, Trezzano Rosa, Vaprio D'Adda, Pozzo D'Adda. I valori medi per appartamenti recenti, in zona periferica oscillano tra 1000 e 1600 euro a mq. Valore medio 1300 euro al mq.

Per i box il valore a al mq varia tra 600 e 950 euro. Per una superfici di 22,4 mq si ha quindi un valore tra 13.440 e 21.280 euro, con una media a corpo pari a 17.360 euro.

AGENZIA DEL TERRITORIO

Valori relativi all'Agenzia del Territorio: Grezzago – zona urbana -Ville e villini in condizioni normali: da 1000 a 1400 euro al mq. Periodo: 2° semestre 2020. Valore medio 1200 euro al mq.

Per quanto riguarda il box, i dati medi oscillano tra 11.500 e 16.000 euro, con una media pari a 13.750.

**Per l'appartamento, la valutazione media complessiva tra le due fonti è quindi: 1250 euro al mq.**

**Per il box, il valore medio tra le due fonti, a corpo, è quindi: 15.555 euro.**

### 9.6. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A7	146,6	€ 1.250,00	€ 183.250,00
				<b>€ 183.250,00</b>
Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box	C6	22,4	a corpo	€ 15.555,00
				<b>€ 15.555,00</b>



**9.7. 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

Prezzo base d'asta corpo A, appartamento in villino, al netto delle decurtazioni LIBERO

€ 174.087,50

**arrotondato**

**€ 173.088,00**

Prezzo base d'asta corpo B, Box, al netto delle decurtazioni LIBERO

€ 14.777,25

**arrotondato**

**€ 14.777,00**

**Prezzo base d'asta corpo A e corpo B Euro 187.865,00**

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento 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 dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

NON LOCATO

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

INTERAMENTE PIGNORATO

## CRITICITÀ DA SEGNALARE

- scala interna: gradini a zampa d'oca, mal progettata e realizzata, con rischio di frequenti cadute, pericolosa.
- Va comunque precisato che:
- Il regolamento edilizio del Comune di Grezzago non riporta alcuna indicazione in merito alla realizzazione di scale interne, all'art. 141 si cita che deve essere garantito, per quanto possibile, il trasporto verticale delle persone e delle cose, fatte salve puntuali prescrizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche previste dalla vigente legislazione. Il RE di Milano per quanto riguarda le scale interne che collegano ambienti ad uso abitativo da indicazioni solo sulla larghezza (minimo cm. 80) per quanto riguarda le abitazioni private è consentito realizzare scale sia a chiocciola che di altra tipologia, che comunque debbano garantire "idonee caratteristiche di sicurezza e fruibilità". A livello nazionale la L. 9.01.89 n. 13 e il D.M. 14.06.89 n. 236 "disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche" all'art. 4.1.10) Scale Norma le caratteristiche per i nuovi edifici e all'art. 8.1.10) Norma le scale di uso comune o di uso pubblico. La Norma UNI 10804 gennaio 1999 norma le scale prefabbricate, in particolare per le scale



ad uso Privato Principale ovvero che collegano vani ad abitabilità completa indica per i pianerottoli o gradini a ventaglio il criterio di progettazione ad un "angolo minimo di 22°30".

- Pertanto sulla base delle normative vigenti in materia la scala in oggetto non presenta le caratteristiche di sicurezza e fruibilità ma rientra nel rispetto delle normative.

---

La sottoscritta Arch. Cristina Maria Vittoria Bresciani dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 28/12/2021

l'Esperto Nominato

**Cristina Maria Vittoria Bresciani**

**ALLEGATI**

- 1) Atto di compravendita
- 2) Ispezioni ipotecarie
- 3) Permesso Edilizio 234-81 Concessione
- 4) Abitabilità
- 5) Permesso Edilizio 317-83 variante
- 6) Cementi armati
- 7) Dia prot.7708-2001
- 8) Collaudo e fine lavori
- 9) Planimetrie catastali
- 10) Visure storiche catastali
- 11) Fotografie
- 12) Rilievo

