

LOTTO UNICO  
(Appartamento con cantina + box)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI SOGGETTI A LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

CORPO: A

**A.1. Descrizione del bene**

In Comune di Paderno Dugnano (MI), via Mario Greppi n.5:

Appartamento ad uso abitazione posto al piano 3° composto da tre locali, accessori e balcone, oltre vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

**A.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Dall'ispezione ipotecaria non risultano trascrizioni di verbali di pignoramento.

**A.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Paderno Dugnano come segue: (All.5)**

intestati: proprietà per l'intero;

dati identificativi: fg.18, part.133, sub 13;

dati classamento: **cat.A/3** [abitazioni di tipo economico], classe 3<sup>^</sup>, R.C. **325,37** €, consistenza **5,5 vani**;

superficie: **65 m<sup>2</sup>**, totale escluse aree scoperte **63 m<sup>2</sup>**;

indirizzo: Via Mario Greppi n.5, piano **3-S1**;

dati derivanti da: atto di compravendita e visura catastale all'attualità.

**A.4. Coerenze**

Dell'appartamento: a Nord-est: pianerottolo e vano scala; a Sud-est: cortile comune; a Sud-ovest: area comune su via Mameli; a Nord-ovest: appartamento int.14 di proprietà aliena;

Della cantina: a Nord-est: corridoio comune; a Sud-est: locale caldaia; a Sud-ovest: cantina sub.11 di proprietà aliena; a Nord-ovest: corridoio comune.

**A.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione**

Dall'ispezione ipotecaria non risultano trascrizioni di verbali di pignoramento.

**CORPO: B**

**B.1. Descrizione del bene**

In Comune di Paderno Dugnano (MI), via Mario Greppi n.5: box auto singolo al piano interrato.

**B.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Dall'ispezione ipotecaria non risultano trascrizioni di verbali di pignoramento.

**B.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Paderno Dugnano come segue: (All.5)**

intestati: proprietà per l'intero;

dati identificativi: fg.18, part.135, sub 2;

dati classamento: Cat. C/6 [autorimesse], classe 5<sup>Λ</sup>; R.C. 57,84 €, consistenza 14 m<sup>2</sup>;

indirizzo: Via Mario Greppi n.5, piano S1;

dati derivanti da: atto di compravendita e visura catastale all'attualità.

**B.4. Coerenze**

Del box: a Nord-est: box sub 1 di proprietà aliena; a Sud-est: area comune; a Sud-ovest: area comune; a Nord-ovest: box sub 3 di proprietà aliena.

**B.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione**

Dall'ispezione ipotecaria non risultano trascrizioni di verbali di pignoramento.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

- In Comune di: Paderno Dugnano (MI);
- Fascia/zona: Periferica;
- Destinazione: Residenziale;
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili;
- Urbanizzazioni: la zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Servizi offerti dalla zona: Chiesa, farmacia, scuole primaria ed elementare, poste, banca, negozi, supermercato, bar, ecc.;

Principali collegamenti pubblici di superficie:

- 0,35 Km. dalla fermata Senago "v. Martiri di Marzabotto fr. 72" del Trasporto Pubblico Locale (linee n.Z130 e Z1959);
- 2,2 km. dalla stazione ferroviaria di Palazzolo Milanese (passante ferroviario);

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2,6 Km. dall'A52 Tangenziale Nord Milano, svincolo "SP 44";

Collegamento aeroportuale: a circa 28 Km. dall'aeroporto di Milano "Linate".

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 4)

Fabbricato di quattro piani fuori terra (piano rialzato + tre) oltre ad un piano seminterrato, compreso in un complesso di tre fabbricati, costruito dalla Immobiliare Villa & Bertani S.r.l. con sede in Milano negli anni 1964-1965.

- struttura: in cemento armato;
- facciate: rifinite ad intonaco per esterni e mattoni di cotto;
- accesso pedonale: portone vetrato in alluminio anodizzato;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;

**ALLEGATO 4 ALLA PERIZIA GIURATA R.G. 25/2023  
COPIA "PRIVACY" DELL'ELABORATO DI STIMA**

- ascensore: non previsto;
- portineria: non prevista;
- barriere architett.: presenti, costituite dagli scalini dell'androne e dalla scala interna, essendo l'edificio privo di ascensore;
- parcheggi: l'edificio è dotato di parcheggi, sia pubblici sulle Vie Mario Greppi e Goffredo Mameli che sulle pertinenze private per periodi limitati;
- condizioni generali dello stabile: ristrutturato.

Nel 2012 risulta presentata CILA n.133/2012 per lavori di sostituzione del manto di copertura in tegole marsigliesi nuovo manto in pannelli di lamiera grecata coibentata eseguiti dalla Ditta Co.Ma.Fo. con sede in Cormano.

Nel 2018 la caldaia centralizzata è stata sostituita con una nuova caldaia a condensazione dalla Ditta M.R.B. di Senago.

**2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 3)**

Appartamento per civile abitazione, posto al piano 3°, composto da ingresso-soggiorno, con angolo cucina, corridoio, due camere, bagno e unico balcone su cui affacciano il soggiorno e le due camere.

Vano cantina pertinenziale al piano seminterrato, collegato direttamente alla tromba scale.

Autorimessa singola, sita al piano seminterrato, raggiungibile dalla viabilità interna mediante due cancelli carrabili motorizzati e rampe sulle vie Mameli e Fattori, con ampio cortile di manovra, collegato direttamente alla tromba scale mediante un portoncino di accesso.

**Corpo A:**

Appartamento:

- esposizione: singola, sul prospetto Sud-Est con la finestra dell'angolo cottura e le tre porte-finestre e balcone del soggiorno e delle camere, oltre la

**ALLEGATO 4 ALLA PERIZIA GIURATA R.G. 25/2023**  
**COPIA "PRIVACY" DELL'ELABORATO DI STIMA**

finestra del bagno a Sud-Ovest;

- aeroilluminazione: buona, per la distanza tra gli edifici e l'altezza del piano;
- pareti: normalmente tinteggiate, nel bagno rivestite con elementi marmorizzati fino ad altezza porta;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica nel soggiorno e nel corridoio, con elementi marmorizzati nel bagno ed in laminato effetto parquet nelle camere;
- infissi esterni: in alluminio anodizzato dotati di vetrocamera, nel bagno in PVC, tutti dotati di tapparelle avvolgibili;
- porta d'accesso: di tipo blindato;
- porte interne: in legno tamburato colore noce, a soffietto con vetri nel corridoio, scorrevoli con vetri nelle camere.
- imp. citofonico: installato;
- imp. elettrico: installato, sottotraccia;
- impianto TV: installato, sottotraccia;
- impianto idrico: installato, sottotraccia;
- impianto gas: allacciato alla rete di distribuzione locale del gas metano per l'alimentazione del piano cottura e dello scaldabagno;
- impianto termico: di riscaldamento centralizzato con contabilizzazione del calore, dotato di termosifoni nelle camere e scaldasalviette nel bagno;
- acqua calda sanitaria: mediante scaldabagno murale a gas metano installato nell'angolo cucina. Si precisa che non è stato possibile verificarne la funzionalità e che la tipologia (a camera aperta) risulta non idonea alle caratteristiche dell'ambiente in cui è installato;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo ad incasso su supporto in muratura e marmo, vaso, bidet ed ampia doccia;

**ALLEGATO 4 ALLA PERIZIA GIURATA R.G. 25/2023**  
**COPIA "PRIVACY" DELL'ELABORATO DI STIMA**

- imp. climatizzaz.: nella parete del balcone si notano i supporti per l'unità esterna e le tubazioni fluido troncate dalle quali sembrerebbe esistente una predisposizione per una pompa di calore dual split;
- altezza dei locali: 2,85 m. circa;
- condizioni generali: buone. Si precisa che nel bagno risultano macchie di umidità con distacco della tinteggiatura su parte delle pareti e sul soffitto della doccia.

Cantina:

- porta d'accesso: in lamiera di ferro verniciata;
- pavimento: in mattonelle colore cotto;
- pareti: intonacate;
- plafone: intonacato;
- infisso esterno: non presente;
- impianto elettrico: con cavi a vista, dotato di interruttore e portalampade a parete;
- altezza dei locali: 2,70 m. circa;
- condizioni: normali, in relazione all'uso.

**Corpo B:** Box (int. B2):

- porta d'accesso: in lamiera dogata verniciata di tipo basculante azionata a mano;
- pareti: intonacate, su quelle laterali sono applicate fasce paracolpi;
- pavimento: in mattonelle colore cotto;
- plafone: intonacato;
- impianto elettrico: con cavi a vista, dotato di interruttore e portalampade a plafone;
- altezza dei locali: 2,00 m. circa;
- condizioni: normali, in relazione all'uso.

#### **2.4. Breve descrizione della zona (All. 1)**

L'immobile è sito nella zona nord-occidentale del territorio comunale, a circa 3 km. dal centro civico, nel quartiere "Cassina Amata", adiacente al centro abitato del limitrofo Comune di Senago dal quale è separato dal Canale scolmatore Nord Ovest del Seveso.

La zona è di recente urbanizzazione a carattere prettamente residenziale, con un tessuto urbano consolidato, caratterizzato da fabbricati bassi e correttamente distanziati, serviti da una discreta viabilità locale e con diverse zone a verde.

Nella zona sono presenti i principali servizi quali Chiesa, farmacia, scuole, poste, bar, ecc.

#### **2.5. Certificazioni energetiche**

Per l'immobile in oggetto non è disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica.

Poiché il suddetto documento, ai sensi del D.Lgs. n.192/2005, dovrà essere obbligatoriamente allegato al contratto di compravendita e pertanto rimesso, il relativo costo, quantificato in 150,00 €, viene detratto dal valore di stima dell'immobile.

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

Per l'immobile in oggetto non sono disponibili certificazioni di conformità relative agli impianti.

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Per il fabbricato in cui è compreso l'immobile in oggetto non è disponibile il Certificato di idoneità statica. Si precisa che agli atti del Comune di Paderno Dugnano risultano presenti i Certificati di collaudo delle opere in c.c.a. relativi agli altri due fabbricati, redatti dall'Ing. Ettore Zucca, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n.3601.

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 09.10.2023 previo accesso ai beni consentito dal Liquidatore, è risultato il seguente stato occupativo degli immobili:

- Appartamento (part.133, sub 13): libero; sono presenti i beni mobili costituenti l'arredamento;  
Cantina di pertinenza: occupata da biciclette; sono presenti scaffalature contenenti vari oggetti e masserizie.
- Autorimessa (part.135, sub 2): libera; sono presenti due mensole contenenti vari oggetti.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente il sovraindebitato quale dante causa, come dichiarato dal Liquidatore.

### 4. PROVENIENZA (All. 2)

#### 4.1. Attuali proprietari

, proprietario per l'intero dal 19.12.2005.

- In forza di Atto di compravendita in autentica Notaio AQUARO Alfredo in data 19.12.2005 rep.n.119108, racc.n.35936, registrato a Milano-6 il 17.01.2006 al n.740 serie 1T e trascritto a Milano 2 in data 18.01.2006 ai nn. 3518 Reg. Part. 6699 Reg. Gen.

#### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio, i beni oggetto della procedura erano di proprietà di , nato a Milano il 17.08.1966, C.F. in forza di Contratto di Compravendita ai rogiti del Notaio DI GIOVANNI Orazio in Lodi stipulato in data 25.02.2003, Rep.n.229686/6452, registrato a Lodi il 14.03.2003 al n. 317 serie 2V e trascritto in data 11.03.2003 ai nn. 39930/26148;

**ALLEGATO 4 ALLA PERIZIA GIURATA R.G. 25/2023**  
**COPIA "PRIVACY" DELL'ELABORATO DI STIMA**

- Al suddetto proprietario l'immobile è pervenuto da potere di  
nata a Paderno Dugnano il 10.08.1966 e , nata a Lucera il 19.08.1946  
in forza dei seguenti atti di compravendita:
  - in data 06.03.1969 in autentica del notaio Gentile rep. n.16808, depositato in atti in  
pari data stesso notaio ai n.16809/4756 di rep., trascritto il 20.03.1969 ai nn.  
16681/12448;
  - in data 13.10.1993 in autentica del notaio PEDONE Angela in Paderno Dugnano  
n.67149 di rep., registrato a Milano il 02.11.1993 al n.3716 vol.2 e trascritto il 11.11.1993  
ai nn. 82093/55675 e successiva rettifica di intestazione all'attualità.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile, alla data del 13.07.2023 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Dall'ispezione ipotecaria non risultano trascrizioni di domande giudiziali.

- **Misure Penali**

Dall'ispezione ipotecaria non risultano trascrizioni di misure penali.

- **Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Dall'ispezione ipotecaria non risultano trascrizioni di convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite.

**ALLEGATO 4 ALLA PERIZIA GIURATA R.G. 25/2023  
COPIA "PRIVACY" DELL'ELABORATO DI STIMA**

▪ **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Dall'ispezione ipotecaria non risultano trascrizioni di atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie e/o altre limitazioni d'uso.

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

▪ **Trascrizioni**

**Sentenza** di apertura della Liquidazione Controllata del 23.03.2022 rep.21/2022 trascritta il 14.04.2023 ai nn.3490/50586, Autorità emittente: Tribunale di Milano,

a favore di: MASSA DEI CREDITORI di \_\_\_\_\_ ;

contro: \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà;

grava: \_\_\_\_\_ su part. 133, sub 13 (appartamento) e part.135, sub 2(autorimessa).

▪ **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 11.03.2003 ai nn.6332/39931 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio DE GIOVANNI Orazio in data 25.02.2003 rep.228987/6453

a favore di: BANCA INTESA S.p.A. con sede in Milano, c.f. 00799960158;

contro: \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà;

Importo: 193.500,00 € di cui 129.000,00 € di capitale, durata del vincolo 25 anni.

grava: \_\_\_\_\_ su part. 133, sub 13 (appartamento) e part.135, sub 2(autorimessa).

Si precisa che, per la suddetta ipoteca, la parte venditrice

\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, al punto 2) dei PATTI di cui alla compravendita del 19.12.2005, si impegnarono: "... **sarà cancellata a totali cura e spese della parte venditrice**, previa estinzione anticipata del mutuo a garanzia del quale fu a suo tempo iscritta entro il 31 gennaio 2006."

**Ipoteca volontaria** iscritta il 18.01.2006 ai nn.1518/6700 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio AQUARO Alfredo in data 19.12.2005 rep.119109/35937

a favore di: UNICREDIT BANCA S.p.A. con sede in Milano, c.f. 12931320159;

**ALLEGATO 4 ALLA PERIZIA GIURATA R.G. 25/2023  
COPIA "PRIVACY" DELL'ELABORATO DI STIMA**

contro: per il diritto di proprietà;

Importo: 180.000,00 € di cui 90.000,00 € di capitale, durata del vincolo 15 anni.

grava: su part. 133, sub 13 (appartamento) e part.135, sub 2(autorimessa).

**Ipoteca giudiziale**

Dall'ispezione ipotecaria non risultano iscrizioni di ipoteche giudiziali.

**Ipoteca legale** iscritta il 21.11.2019 ai nn.28060/145240 derivante da Ruolo in data 20.11.2019 Rep. 15265/6819:

a favore di: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma c.f. 13756881002;

contro: per il diritto di proprietà;

Importo: 245.646,50 € di cui 122.823,25 € di capitale;

grava: su part. 133, sub 13 (appartamento) e part.135, sub 2(autorimessa).

**Ipoteca legale** iscritta il 10.12.2019 ai nn.29883/153768 derivante da Ruolo in data 06.12.2019 Rep. 15455/6819:

a favore di: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma c.f. 13756881002;

contro: per il diritto di proprietà;

Importo: 151.909,96 € di cui 75.954,98 € di capitale;

grava: su part. 133, sub 13 (appartamento) e part.135, sub 2(autorimessa).

▪ **Pignoramenti**

Dall'ispezione ipotecaria non risultano trascrizioni di verbali di pignoramento.

**5.3. Altre trascrizioni/iscrizioni**

n/a.

**5.4. Eventuali note/osservazioni**

n/a.

## **6. CONDOMINIO ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

L'immobile è compreso nel Condominio "Greppi 5", amministrato dallo Studio Canino con sede in Paderno Dugnano, che ha fornito le seguenti informazioni:

Millesimi di pertinenza dell'immobile: Appartamento compreso box: **58,48/964,12**

### **6.1. Spese di gestione condominiale**

Periodo di esercizio: 01/09-31/08

Spese ordinarie annue di gestione immobile (€): 2.000,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due esercizi anteriori alla data della perizia (€): 4.330,56

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile (€): 318,26

Cause in corso: n/p

Eventuali problematiche strutturali: n/p

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 lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art.63, comma 4°, 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**

n/a

### **6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Risultano presenti barriere architettoniche non superabili, costituite da alcuni scalini nell'androne di ingresso e dalle rampe di scale, non essendoci impianto di ascensore.

### **6.4. Altre informazioni utili per l'acquirente**

- L'Amministrazione ha comunicato di non essere in possesso del Regolamento

Condominiale.

- Agli atti del Comune di Paderno Dugnano risulta presentata dal Condominio in data 11.11.2022 (n.542/2022) una CILA SUPERBONUS per un "Intervento di riqualificazione energetica relativa all'isolamento termico a cappotto delle facciate, del pavimento verso esterno, dell'estradosso della soletta del sottotetto e taglio dei ponti termici".

Il suddetto intervento, alla data del sopralluogo non risultava iniziato.

## **7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (Al. 1)**

La costruzione dell'edificio è avvenuta negli anni 1964-1965.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Paderno Dugnano in "Ambiti residenziali di recente formazione" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche all'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: n/a.

### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune**

L'accesso agli atti presso l'URP del Comune di Paderno Dugnano è stato eseguito il 20.12.2023 e sono stati estratti i seguenti documenti:

- **Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili** n.222/62 del 16.07.1962 e relativi grafici;
- **Certificato di Abitabilità** rilasciato il 13.03.1965 (prat. 222/62 - 3<sup>a</sup> casa).

### **7.2. Conformità edilizia**

Al sopralluogo, rispetto alle pratiche edilizie sopra riportate, risultavano le non conformità riportate al successivo paragrafo 7.3.

Pertanto, si procede alla quantificazione dei costi per la loro regolarizzazione ed alla relativa detrazione dal valore di stima.

**ALLEGATO 4 ALLA PERIZIA GIURATA R.G. 25/2023  
COPIA "PRIVACY" DELL'ELABORATO DI STIMA**

**7.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo risultavano le seguenti non conformità rispetto alla planimetria catastale:

- rimozione dei tavolati che dividevano il soggiorno dall'ingresso-corridoio e dalla cucina e conseguente creazione di un unico ambiente ingresso-soggiorno con angolo cottura;
- chiusura del corridoio, creando un disimpegno tra il soggiorno e le camere ed il bagno;
- spostamento del tavolato che divide le due camere (cfr. All.3, foto nn°17-18), allargando quella matrimoniale e pari spostamento del vano porta della stessa;
- altezza dei locali: 2,85 m. anziché 3,00 m.

Le suddette non conformità sono regolarizzabili mediante CILA edilizia in sanatoria ed aggiornamento catastale.

Pertanto, l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**, con i seguenti costi stimati:

CILA edilizia in sanatoria

▪ Onorario del tecnico asseveratore:	1.000,00 €	
▪ Sanzione amministrativa:	1.000,00 "	
▪ Diritti comunali di segreteria:	<u>30,00</u> "	
<b>Subtotale:</b>	2.030,00 €	<b>2.030,00 €</b>

Variazione catastale

▪ Onorario tecnico (DOCFA):	370,00 €	
▪ Oneri per regolarizzazione catastale:	<u>100,00</u> "	
<b>Subtotale:</b>	470,00 €	<b><u>470,00 €</u></b>

**Totale CILA in sanatoria + Variazione catastale** **2.500,00 €**

## 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 dallo 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	mq	57,6	100%	57,6
balconi	"	5,0	30%	1,5
cantina	"	3,5	25%	0,9
		<b>66,1</b>		<b>60,0</b>
		<i>mq lordi</i>		<i>mq commerciali</i>

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq	11,0	100%	11,0
		<b>11,0</b>		<b>11,0</b>
		<i>mq lordi</i>		<i>mq commerciali</i>

## 9. STIMA

### 8.1. 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.

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,

**ALLEGATO 4 ALLA PERIZIA GIURATA R.G. 25/2023  
COPIA "PRIVACY" DELL'ELABORATO DI STIMA**

anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

**8.2. Fonti d'informazione**

- **AGENZIA DELLE ENTRATE** - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2022

Comune: PADERNO DUGNANO Zona: D1- Periferica/INCIRANO, CALDERARA, CASSINA AMATA, VILLAGGIO AMBROSIANO, TANGENZIALE

Valori di mercato	min	max
Abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale (€/m <sup>2</sup> ):	1.300	1.500
Box, stato conservativo normale (€/m <sup>2</sup> ):	750	1.200

- **OSSERVATORIO IMMOBILIARE** - Gennaio 2024

Comune: PADERNO DUGNANO (MI) - Quotazioni nel 60% dei casi:	min	max
Appartamenti in vendita (€/m <sup>2</sup> ):	1.500	2.610
Quotazione media zona Cassina Amata: 2.050 €/m <sup>2</sup>		

- **BORSINO IMMOBILIARE** – Ottobre 2023

Comune: PADERNO DUGNANO (MI), Cassina Amata - Quotazioni	min	max
Abitazioni in stabili di fascia media (€/m <sup>2</sup> ):	1.605	1.824
Abitazioni in stabili di 2 <sup>a</sup> fascia (€/m <sup>2</sup> ):	1.318	1.410

- **RICERCHE SUL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE**

Sono state reperite le quotazioni di altri n°3 immobili proposti in vendita, comparabili con quello in oggetto e siti nella medesima zona.

**8.3. Valutazione del LOTTO**

Il più probabile valore di mercato del bene risulta dall'applicazione della formula

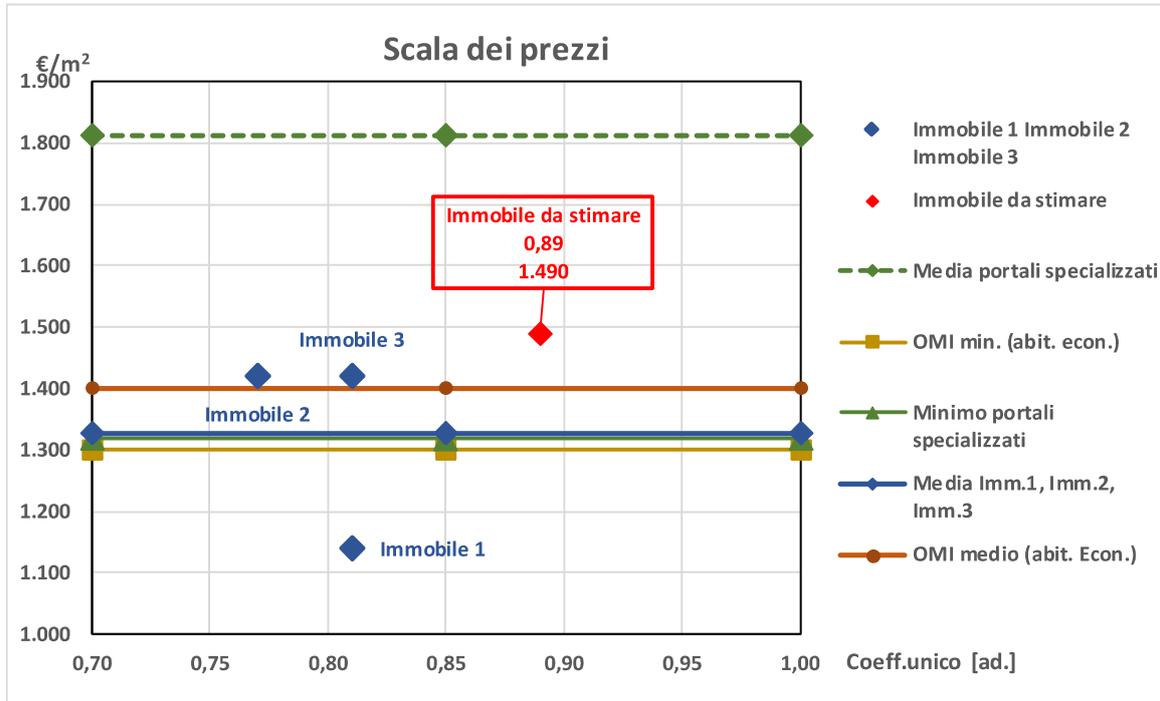
$$V \text{ [€]} = C \times K \times V_m \quad \text{in cui:}$$

- C [m<sup>2</sup>]: consistenza commerciale del bene;
- K [ad.]: coeff. unico connesso alle peculiarità del bene (cfr. par. 8.1.), come rilevate all'ispezione peritale. Nel caso in oggetto viene posto K = **0,89**;

**ALLEGATO 4 ALLA PERIZIA GIURATA R.G. 25/2023  
COPIA "PRIVACY" DELL'ELABORATO DI STIMA**

-  $V_m$  [€/m<sup>2</sup>]: quotazione media individuata del bene, pari a **1.670** €/m<sup>2</sup>.

Nel grafico seguente viene sintetizzato il suddetto procedimento.



Pertanto, il Valore del Lotto risulta:

Descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore complessivo €
abitazione civile	A/3	60,0	1.490,00	89.400,00
box	C/6	11,0	890,00	9.790,00
				<b>99.190,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta l'adeguamento della stima del 5% come da prassi, dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per la regolarizzazione edilizia e catastale e per la redazione dell'A.P.E., oltre eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

ALLEGATO 4 ALLA PERIZIA GIURATA R.G. 25/2023  
COPIA "PRIVACY" DELL'ELABORATO DI STIMA

<b>Valore immobili da stima</b>		<b>99.190,00 €</b>
<b>Riduzione 5% per assenza garanzia</b>		<b>-4.959,50 "</b>
<b>Regolarizzazioni</b>		
- Opere murarie	0,00 €	
- Pratica edilizia	2.030,00 "	
- Pratica catastale	470,00 "	
- Attestato di Prestazione Energetica	<u>150,00 "</u>	
<b>Subtotale regolarizzazioni</b>	<b>2.650,00 €</b>	<b>-2.650,00 €</b>
<b>Spese condominiali</b>		<b>-4.330,56 "</b>
<b>Valore decurtato</b>		<b>87.249,94 €</b>

Ed, in cifra tonda, **87.200,00 € (ottantasettemiladuecento/00 EUR).**

#### 10. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Non risultano criticità da segnalare.

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.

Milano, lì 17.01.2024

l'Esperto Nominato

Ing. Orazio Fabio Leone



#### ALLEGATI

- 1) Planimetria catastale, stralcio ortofotocarta, stralcio P.G.T.;
- 2) Titolo di provenienza;
- 3) Fotografie dell'immobile;
- 4) Copia privacy dell'elaborato di stima;
- 5) Visure catastali all'attualità.

ALLEGATO 5 ALLA PERIZIA GIURATA R.G. 25/2023  
VISURE ALL'ATTUALITÀ



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 12/07/2023  
Ora: 18:41:47  
Numero Pratica: T353502/2023  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 12/07/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/07/2023

**Dati identificativi:** Comune di PADERNO DUGNANO (G220) (MI)

Foglio 18 Particella 133 Subalterno 13

**Classamento:**

Rendita: Euro 325,37

Rendita: Lire 630.000

Categoria A/3<sup>al</sup>, Classe 3, Consistenza 4,5 vani

**Indirizzo:** VIA MARIO GREPPI n. 5 Piano 3-S1

**Dati di superficie:** Totale: 65 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 63 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE del 01/10/1985 in atti dal 15/12/1999 FIN 98-99 (n. 38225.1/1985)

> **Dati identificativi**

Comune di PADERNO DUGNANO (G220) (MI)

Foglio 18 Particella 133 Subalterno 13

Partita: 1281

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di PADERNO DUGNANO (G220) (MI)

Foglio 18 Particella 133

> **Indirizzo**

VIA MARIO GREPPI n. 5 Piano 3-S1

VARIAZIONE del 01/10/1985 in atti dal 15/12/1999 FIN 98-99 (n. 38225.1/1985)

ALLEGATO 5 ALLA PERIZIA GIURATA R.G. 25/2023  
VISURE ALL'ATTUALITÀ



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 12/07/2023  
Ora: 18:41:47  
Numero Pratica: T353502/2023  
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 325,37  
Rendita: Lire 630.000  
Categoria A/3<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 4,5 vani

VARIAZIONE del 01/10/1985 in atti dal 15/12/1999 FIN  
98-99 (n. 38225.1/1985)

> **Dati di superficie**

Totale: 65 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 63 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
01/10/1985, prot. n. 38225

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. PAVESI Luca (CF PVSLCU76B11F205P)**  
nato a MILANO (MI) il 11/02/1976  
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 19/12/2005 Pubblico ufficiale AQUARO  
ALFREDO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 119108 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 3518.1/2006 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal  
19/01/2006

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

ALLEGATO 5 ALLA PERIZIA GIURATA R.G. 25/2023  
VISURE ALL'ATTUALITÀ



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 02/10/2023  
Ora: 10:45:26  
Numero Pratica: T86022/2023  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 02/10/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/10/2023

**Dati identificativi:** Comune di PADERNO DUGNANO (G220) (MI)

Foglio 18 Particella 135 Subalterno 2

**Classamento:**

Rendita: Euro 35,33

Rendita: Lire 68.400

Categoria C/6<sup>a</sup>, Classe 5, Consistenza 12 m<sup>2</sup>

**Indirizzo:** VIA MARIO GREPPI n. 5 Piano S1

**Dati di superficie:** Totale: 12 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati identificativi**

Comune di PADERNO DUGNANO (G220) (MI)

Foglio 18 Particella 135 Subalterno 2

Partita: 1281

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di PADERNO DUGNANO (G220) (MI)

Foglio 18 Particella 135

> **Indirizzo**

VIA MARIO GREPPI n. 5 Piano S1

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati di classamento**

**ALLEGATO 5 ALLA PERIZIA GIURATA R.G. 25/2023  
VISURE ALL'ATTUALITÀ**



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 02/10/2023  
Ora: 10:45:26  
Numero Pratica: T86022/2023  
Pag: 2 - Fine

Rendita: Euro 35,33  
Rendita: Lire 68.400  
Categoria C/6<sup>a</sup>, Classe 5, Consistenza 12 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL  
QUADRO TARIFFARIO

---

> **Dati di superficie**

Totale: 12 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
16/02/1965, prot. n. 1272

---

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. PAVESI Luca (CF PVSLCU76B11F205P)**  
nato a MILANO (MI) il 11/02/1976  
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 19/12/2005 Pubblico ufficiale AQUARO  
ALFREDO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 119108 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 3518.1/2006 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal  
19/01/2006

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

*a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse*