

**TRIBUNALE DI MILANO**  
III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

**UNICREDIT s.p.a. - Roma**  
**contro**

**R.G.E. 566/2018**

**RELAZIONE DI STIMA**

***Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini***

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277*

*C.F. BCC LCU 73D15 A783M – P.IVA N. 01234780623*

*con studio in Milano – Via Edmondo De Amicis n°47*

*e-mail: [lucabocchini@hotmail.com](mailto:lucabocchini@hotmail.com)*

**SCHEDA RIASSUNTIVA**

**TRIBUNALE DI MILANO – ESECUZ. N° 566/2018**

**LOTTO UNICO DI VENDITA**

Porzione di villetta bifamiliare con giardino di pertinenza esclusiva, sviluppantesi su tre piani fuori terra, oltre a piano interrato comprendente locale ad uso autorimessa, il tutto sito nel Comune di Inzago (MI) alla Via delle Cascine Doppie n.61/A – Piena proprietà per l'intero

**Identificazione catastale del lotto unico di vendita:**

Ufficio del Territorio di Milano, Comune di Inzago, NCEU:

- **la porzione di bifamiliare con giardino: Foglio 16 - Particella 373 - Sub.1**, Cat. A/7, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie catastale totale 155 mq, Rendita €. 542,28, Indirizzo: VIA DELLE CASCINE DOPPIE n. SN piano: S1-T-1;

- **il locale ad uso autorimessa: Foglio 16 - Particella 373 - Sub.2**, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 42 mq., Superficie catastale totale 42 mq, Rendita €. 84,60, Indirizzo: VIA DELLE CASCINE DOPPIE n. SN piano: S1.

**Indirizzo degli immobili:**

Via delle Cascine Doppie n.61/A, Inzago (MI).

**Coerenze dell'unità immobiliare, in un sol corpo, come da titolo di provenienza e risultanze catastali:**

A nord mappale 374; ad est mappale 370; a sud mappale 372; ad ovest mappali 276 e 275.

**Conformità urbanistico edilizia e catastale: non conforme**

**Valore di stima immobile libero €. 264.000,00.**

**Valore di stima immobile occupato €. 202.000,00.**

**Canone di locazione annuale, comprese le spese condominiali, €. 12.000,00**

**Allegati:**

- A) Rilievo fotografico, planimetrie
- B) Documentazione catastale
- C) Elenco formalità
- D) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate
- E) Atto di provenienza
- F) Titoli edilizi
- G) Verbale di sopralluogo

**Indice degli argomenti:**

1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEI BENI .....	4
2.0.0. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI AI PROPRIETARI .....	4
3.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILI PIGNORATI .....	5
3.1.0. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO EDILIZIO .....	6
3.2.0. CARATTERISTICHE DEL LOTTO PIGNORATO .....	7
3.3.0. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE.....	9
3.4.0. CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI .....	11
3.5.0. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	11
3.6.0. STATO DI POSSESSO .....	11
4.0.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	11
4.1.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA .....	11
4.1.1. ISCRIZIONI.....	11
4.1.2. PIGNORAMENTI .....	12
4.2.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	12
4.3.0. ALTRE LIMITAZIONI D'USO.....	13
4.4.0. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE .....	13
4.4.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA .....	13
4.4.2. CONFORMITÀ CATASTALE.....	16
5.0.0. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	16
6.0.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE .....	17
6.1.0. FONTI DI INFORMAZIONI .....	17
6.2.0. CRITERIO DI STIMA .....	17
6.3.0. PARAMETRO SIGNIFICATIVO.....	17
6.4.0. MISURAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	18
7.0.0. FORMAZIONE DEL LOTTO .....	18
7.1.0. GIUDIZIO DI STIMA DEL LOTTO .....	18
7.1.1. RIDUZIONI DEL VALORE DI MERCATO.....	19
7.1.2. STIMA DEL LOTTO CONSIDERATO LIBERO .....	19
7.1.3. STIMA DEL LOTTO CONSIDERATO OCCUPATO.....	20
7.1.4. STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE DEL LOTTO UNICO .....	20

### **1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Ad istanza del creditore procedente, con atto Rep. n. 8764 del 12/03/2018 - Ufficiale Giudiziario di Milano - venivano pignorati i beni intestati ai debitori eseguiti consistenti in una **porzione di villetta bifamiliare con giardino di pertinenza esclusiva, sviluppatasi su tre piani fuori terra, oltre a piano interrato comprendente locale ad uso autorimessa**, che sviluppa complessivamente **circa 184 mq** di superficie lorda commerciale equivalente, **il tutto sito nel Comune di Inzago (MI) alla Via delle Cascine Doppie n° 61 A.**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

##### **Intestazione del bene**

##### **Identificazione catastale degli immobili**

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Inzago**, NCEU:

- **la porzione di bifamiliare con giardino: Foglio 16 - Particella 373 - Sub.1**, Cat. A/7, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie catastale totale 155 mq, Rendita €. 542,28, Indirizzo: VIA DELLE CASCINE DOPPIE n. SN piano: S1-T-1;

- **il locale ad uso autorimessa: Foglio 16 - Particella 373 - Sub.2**, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 42 mq., Superficie catastale totale 42 mq, Rendita €. 84,60, Indirizzo: VIA DELLE CASCINE DOPPIE n. SN piano: S1.

##### **Indirizzo degli immobili:**

Via delle Cascine Doppie n.61/A, Inzago (MI).

##### **Coerenze dell'unità immobiliare, in un sol corpo, come da titolo di provenienza e risultanze catastali:**

A nord mappale 374; ad est mappale 370; a sud mappale 372; ad ovest mappali 276 e 275.

##### **Estremi atto di pignoramento**

Secondo la trascrizione riportata presso la Conservatoria dei RR.II., S.P.I. Milano 2:

Verbale di pignoramento immobili Repertorio n.            del 12/03/2018, Pubblico ufficiale:  
Ufficiale Giudiziario di Milano, trascritto a Milano 2 in data **27/03/2018** - Registro  
Particolare            Registro Generale

### **2.0.0. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI AI PROPRIETARI**

#### **Atto di provenienza ai debitori**

La proprietà dei beni pignorati è pervenuta ai debitori, sig.ri :

coniugati in regime di comunione legale dei beni, per la quota indivisa pari a 1/2 ciascuno, in virtù di decreto di trasferimento di immobili emesso dal Tribunale di Milano in data **20/07/2004** Rep. , trascritto a Milano 2 in data **16/09/2004** - Registro Particolare .  
Registro Generale

### **Atti di trasferimento nel ventennio precedente il pignoramento**

Ai sig.ri sopra generalizzati le porzioni immobiliari in oggetto erano pervenute anteriormente al ventennio, per la quota indivisa pari a 1/2 ciascuno, in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Massimo Napolitano di Milano in data **31/07/1992** Rep. , trascritto in data **04/08/1992** ai nn. R.P. - R.G., dalla **"SPAZIO VERDE S.R.L."** con sede in Ricengo, C.F.: 00972380790.

**NOTA:** dalla lettura del predetto atto si rinviene quanto segue: *"Le parti precisano che all'unità immobiliare in oggetto si accede attraverso una strada privata che serve la porzione di fabbricato bifamiliare in oggetto, la residua porzione del fabbricato bifamiliare in oggetto al mappale 374, l'altro fabbricato bifamiliare ai mappali 372 e 368, tutti edificati dalla società Spazio Verde S.r.l. nonché i due fabbricati bifamiliari ai mappali 349, 369, 370 e 371. Le porzioni dei mappali 371, 370, 369 e 349 e le porzioni dei mappali 374, 373, 372 e 368 sulle quali insiste la strada sono gravate da reciproche servitù di passaggio pedonale e carraio costituite con scrittura privata in mia autentica in data 21.7.1992, repertorio n. Analoga servitù di passaggio pedonale e carraio a carico di porzione del mappale 374 del foglio 16 lungo il tracciato di strada attualmente esistente ed a favore dell'unità immobiliare in oggetto è stata costituita con atto a mio rogito in data odierna, repertorio n. La parte acquirente costituisce a favore dei mappali 368 e 372 del foglio 16 del Comune di Inzago di proprietà della parte venditrice ed a carico di porzione dell'area scoperta al mappale 373 testè acquistata servitù di passaggio pedonale e carraio da esercitarsi lungo il tracciato attualmente esistente".*

### **3.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILI PIGNORATI**

#### **CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

Il complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili pignorati è ubicato nel comune di Inzago, nella zona così detta *Villaggio residenziale di Inzago*, in posizione dislocata verso Sud, rispetto al centro cittadino. La zona si caratterizza come un'area di espansione

risalente agli anni '90 del '900, al confine con il territorio comunale di Pozzuolo Martesana. La microzona in cui insistono i beni pignorati si connota come un quartiere esclusivamente residenziale, a bassa densità abitativa, caratterizzato prevalentemente da villette bifamiliari di tre piani fuori terra, con giardinetto circostante e vialetto di accesso dalla viabilità pubblica. In virtù del carattere residenziale con scarsa densità abitativa, la zona presenta scarso traffico ed è particolarmente agevole trovare parcheggio. L'inquinamento acustico è scarso.

#### **SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA**

Il complesso immobiliare è scarsamente servito dalle attrezzature caratteristiche delle zone residenziali. In pochi minuti in automobile è possibile raggiungere i centri cittadini di Inzago e di Pozzuolo Martesana, dove trovare tutti i servizi necessari.

#### **DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI**

Il complesso immobiliare non è direttamente servito dai mezzi pubblici. A circa 700 metri dall'immobile vi è la fermata della linee di superficie Z404 e Z405.

#### **3.1.0. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO EDILIZIO**

Il complesso edilizio in cui sono i beni oggetto di valutazione si configura come una villetta bifamiliare isolata, con un giardinetto di pertinenza che circonda l'edificio, definendo la superficie residua del lotto. Sia l'edificio, sia il giardino sono frazionati in due lotti, individuati con mappali distinti, in modo tale da non presentare parti comuni. La diramazione stradale secondaria che conduce al lotto in oggetto è stata eseguita dal costruttore dell'insediamento residenziale sul terreno di sua proprietà, che oggi risulta frazionato tra le varie villette realizzate. Pertanto, la diramazione della via delle Cascine doppie che serve il lotto è privata ed è gravata dalle reciproche servitù di passaggio pedonale e carraio a favore di tutte le villette che vi presentano i cancelli di accesso. A ridosso della via di accesso, il lotto presenta una recinzione con un muretto di mattoni ed una cancellata metallica, su cui si aprono i due cancelli pedonali ed i due carrai che conducono alle rispettive porzioni della villetta. In tal modo ogni unità è perfettamente autonoma ed è separata dall'adiacente, mediante il muro di confine che, con andamento perpendicolare rispetto alla strada, attraversa le aree di giardino e l'edificio, formando le due porzioni adiacenti.

L'edificio presenta una struttura piuttosto semplice, con telai di cemento armato, composta dal piano interrato, con rampa carraia di accesso all'autorimessa, piano terra e

piano primo, oltre il piano sottotetto non abitabile, con una copertura a falde spioventi. Ogni unità ha scala di accesso interna ed autonoma.

Sulla via delle Cascine doppie, al civico n°61 A, si trovano i due cancelli esclusivi, pedonale e carraio, dei beni staggiti. I beni occupano la porzione di sinistra della villetta, guardando dalla strada.

### **3.2.0. CARATTERISTICHE DEL LOTTO PIGNORATO**

Il compendio dei beni staggiti è formato dall'insieme dell'alloggio e dell'autorimessa che compongono la porzione terra-cielo della villetta bifamiliare con accesso dalla Via delle Cascine doppie al civico n°61 A.

L'unità residenziale si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno seminterrato ed è circondata su tre lati da un giardinetto di pertinenza. Dal cancello sulla strada, percorrendo un vialetto pedonale, si giunge al patio, in cui vi è l'accesso principale alla residenza, nella zona giorno al piano terra. Qui si trova l'ampia area del soggiorno, attrezzata con un angolo cottura filtrato da un muretto basso, ma privo di una porta di separazione ed un bagno, oltre il corpo scala a vista, in posizione centrale. Sia la zona del soggiorno, sia quella dell'angolo cottura, presentano porte finestre che danno accesso diretto al giardino ed, in entrambi i casi, vi è un patio. Tuttavia, come meglio specificato nel paragrafo sulla conformità edilizia, soltanto il patio del soggiorno è legittimo, quello dell'angolo cottura dovrà essere demolito poiché non rispetta la distanza legale dal confine. Il bagno al piano terra è dotato di lavabo, vaso igienico e bidet ed è ampio e finestrato, ma ha accesso diretto dalla zona in cui è l'angolo ed è pertanto privo del disimpegno dotato di porte di separazione con l'ambiente in cui si preparano i cibi, prescritto dalle norme igieniche vigenti. Il giardino, inoltre, prosegue sul retro della villetta, dove è stata eseguita la pavimentazione di un'ampia superficie a mo' di una terrazza. Come sarà meglio illustrato nel paragrafo sulla conformità edilizia, anche questa pavimentazione dovrà essere rimossa per ripristinare la superficie drenante del terreno. Sul retro del giardino vi è anche una scala conduce all'autorimessa interrata.

Al piano primo vi sono tre camere da letto ed un bagno, tutti finestrati. Anche il disimpegno della scala prende la luce naturale, grazie ad una finestra presente sul corpo scala. Il bagno è dotato di lavabo, bidet, vaso e vasca da bagno. Le due camere rivolte verso la strada presentano porte finestre che danno accesso ad un ampio balcone, corrispondente alla copertura del patio del soggiorno, l'altra camera presenta una finestra. Proseguendo verso l'alto, la scala conduce al sottotetto, illuminato da una piccola botola raso falda, qui cui si trovano un bagnetto di servizio ed un ripostiglio. Il sottotetto,

essendo privo dei requisiti igienici, con particolare riferimento alle altezze, non è abitabile e non è neanche suscettibile di variazione d'uso.

Dal soggiorno si accede anche al piano seminterrato. La porzione di scala che scende non è a vista, ma presenta un piccolo disimpegno con una porta. Al piano seminterrato si trova una cantina dotata di una finestra e adibita a locale lavanderia, ed un'ampia taverna ricavata dalla trasformazione dell'autorimessa.

Come sarà meglio specificato nel paragrafo sulla conformità edilizia, anche in questo caso, dovrà essere ripristinata l'autorimessa, con la relativa porta taglia fuoco, poiché il locale allestito come taverna non presenta i requisiti igienici necessari per la permanenza delle persone.

In fine, ancora al piano seminterrato, si trova un ripostiglio cieco con accesso diretto dall'esterno.

In sostanza il lotto si compone di una zona giorno al piano terreno, attrezzata con un angolo cottura, un bagno, un giardino; tre camere ed il secondo bagno al piano primo; un sottotetto non abitabile con un piccolo servizio igienico ed un ripostiglio; oltre una cantina, un'autorimessa da ripristinare ed un ripostiglio al piano seminterrato.

Lo spazio del corpo scala è esiguo e pertanto si ritiene che l'installazione di un eventuale montascale possa essere non realizzabile.

L'alloggio presenta riscontro d'aria da pareti contigue e contrapposte ed ha esposizione su tre lati, verso Nord-Est, Sud-Est e verso Sud-Ovest. Tutte le vedute affacciano su varie porzioni del giardino esclusivo e sono mediamente gradevoli

#### CARATTERISTICHE METRICHE

L'alloggio presenta l'altezza utile variabile da circa metri 2,70 a circa metri 2,69 in tutti gli ambienti dei piani terra e primo. Nel sottotetto non abitabile l'altezza varia da circa metri 2,78 circa, fino a circa metri 0,60, in funzione delle pendenze delle falde. Nei locali del piano seminterrato l'altezza è circa metri 2,16. Si riportano le caratteristiche metriche ed il calcolo della superficie commerciale equivalente.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Superfici principali</b>					
Superficie residenziale lorda al PT	55,56	1	55,56	Nord - Est; Sud - Est; Sud-Ovest	Da adeguare
Superficie della scala contata una sola volta	5,12	1	5,12		
Superficie residenziale lorda al P1	56,29	1	56,29		
Superficie del sottotetto non abitabile compresa la scala	61,40	0,35	21,49		
<b>Superfici di ornamento</b>					

Superfici del patio del soggiorno, per i primi 25mq	16,78	0,35	5,87		
Superfici dei giardini, per i primi 25mq – ivi compresi il vialetto pedonale, la rampa carrata e la superficie del patio dell'angolo cottura da demolire	25	0,10	2,5		
Superfici dei giardini, oltre i primi 25mq	(231,59-25) = 206,59	0,02	4,13		
Superfici dei terrazzi al livello, Primi 25mq	8,57	0,35	3		
<b>Superfici vani accessori</b>					
Box auto collegato ai vani principali	42,76	0,60	25,66		
Locali accessori collegati ai vani principali. Cantina al piano seminterrato collegate con le unità principali	13,40	0,20	2,68		
Scala al piano seminterrato	4,61	0,20	0,92		
Ripostiglio al piano seminterrato con accesso indipendente	6,05	0,15	0,91		
<i>(Sommano rilevati mq 485,35)</i>					
<b>Totale superficie commerciale equivalente</b>			<b>184 mq</b>		

### 3.3.0. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

La villetta è di recente costruzione e risale circa alla metà degli anni '90. Il compendio immobiliare staggito presenta finiture dell'epoca di costruzione, di tenore medio. L'ingresso dal giardino avviene attraverso le porte finestre del piano terra che vi prospettano, opportunamente dotate di serrature, sebbene si tratti di serramenti di tipo ordinario e non di sicurezza. Al riguardo si evidenzia che il grado di protezione anti effrazione non è certamente adeguato agli standard correnti attuali. I serramenti esterni dei piani terra e primo sono allo stato originario, di buona qualità, in legno massello con vetro camera e sono in buono stato, al pari delle persiane battenti esterne, anch'esse di legno. Al piano seminterrato, invece, vi sono dei serramenti di alluminio preverniciati di colore nero con vetrocamera. Anche in questo caso le porte finestre che conducono all'autorimessa sono dotate di serrature.

La gran parte delle porte interne è del tipo tamburato ad anta battente liscia con effetto legno noce scuro, di tipo economico ed in stato di conservazione medio. La porta del bagno del piano terra è del tipo descritto, ma è scorrevole incassata. Le porte dei localini ricavati nel sottotetto sono di tipo artigianale di fattura mediocre, realizzate con tavole di legno. La porta della cantina al piano interrato è ad anta scorrevole sovrapposta alla parete, con specchiatura di vetro stampato, piuttosto malandata e certamente con il vetro non adeguato alle recenti normative di sicurezza antinfortunistica. Ancora al piano interrato, il ripostiglio con accesso dall'esterno presenta una porta di lamiera zincata.

Al piano terra ed al piano primo vi è una pavimentazione decorativa con piastrelle di tipo gres porcellanato con composizione di due formati alternati, medio grande per il fondo bianco e piccolo per i rombi neri, dall'aspetto piuttosto andante; nel sottotetto vi è una pavimentazione essenziale, realizzata con piastrelle di tipo gres porcellanato di due tipi, ma simili. Nel bagnetto di servizio vi sono un lavabo ed un vaso igienico su un gradino, pavimento e rivestimento sono realizzati con piastrelle di scelta commerciale bianche e nere. Al piano seminterrato l'autorimessa è stata trasformata, in maniera abusiva e non sanabile, in una taverna con pavimenti decorativi di tipo gres porcellanato ed un caminetto.

Al piano terra, sull'alzata tra il piano di lavoro ed i pensili dell'angolo cottura è visibile un rivestimento in tinta chiara, probabilmente coevo alla pavimentazione della zona giorno. Nel bagno adiacente vi è un pavimento in piastrelle di tipo ceramica sui toni del verde scuro, di formato piccolo, a cui è abbinato il rivestimento, su tutte le pareti e fino ad altezza di circa 2 metri, di colore bianco lucido, con un listello decorativo in alto.

Anche il bagno del piano primo presenta una decorazione sostanzialmente bicroma, con alternanza di piastrelle bianche e nere, al pavimento, in abbinamento con piastrelle bianche lucide su tutte le pareti, fino ad altezza di circa 2 metri, con greca decorativa nella parte alta e fascia scura nella parte bassa. Entrambi i bagni sono d'aspetto coevo alla costruzione. L'immobile è dotato di una caldaia autonoma a gas per il riscaldamento e per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Le tinteggiature dei vari locali sono in condizioni ordinarie. L'area di giardino circostante l'unità risulta ben curata e molto rifinita. Il viletto pedonale e tutte le aree esterne pavimentate del livello terra presentano una pavimentazione di scelta commerciale, in gres da esterno. Come sarà meglio specificato nel paragrafo sulla conformità edilizia, oltre al portico dell'angolo cottura, anche una parte della pavimentazione esterna dovrà essere eliminata per ripristinare la superficie drenante del lotto.

In conclusione, sebbene l'unità immobiliare non si presenti male, tuttavia dovrà essere oggetto di vari interventi di ripristino dello stato dei luoghi, con particolare riferimento alle aree esterne, al piano seminterrato ed al piano primo. Pertanto, ai fini del presente giudizio di stima, l'immobile verrà considerato come da ristrutturare, anche se non in maniera radicale.

#### **3.4.0. CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI**

Tutti gli impianti presenti, benché non obsoleti, risultano tuttavia privi delle opportune certificazioni. In particolare, non sono state reperite né esibite le certificazioni dell'impianto elettrico e della linea gas.

#### **3.5.0. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Preso atto della Delibera di Giunta Regionale della Lombardia del 17/07/2015 n°3868/2015, che prevede che l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali, non si è provveduto a far redigere e depositare l'APE.

Presso il Catasto energetico regionale risulta depositato un APE da cui risulta che l'immobile è in classe energetica E.

Lo scrivente resta disponibile a produrre e depositare l'APE, qualora in seguito dovesse rendersi necessario ai fini della procedura.

#### **3.6.0. STATO DI POSSESSO**

Al sopralluogo peritale i debitori esecutati dichiaravano che l'immobile è occupato dagli stessi ai fini abitativi.

#### **4.0.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

##### **4.1.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

##### **4.1.1. ISCRIZIONI**

Iscrizione del 04/11/2004 - Registro Particolare .      Registro Generale      , IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 28 ottobre 2004 rep.      , notaio MALBERTI Claudio di Corsico, capitale euro 154.000,00 - ipoteca euro 308.000,00, durata 20 anni, iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2;

a favore di: BANCO DI SICILIA S.p.A. con sede in Palermo, C.F.: 05102070827, domicilio ipotecario eletto in Palermo alla Via Generale Magliocco n.1;

contro:

**Gravante sulla piena proprietà per l'intero degli immobili in oggetto.**

Iscrizione del 13/12/2005 - Registro Particolare                      Registro Generale                      , IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 21 novembre 2005 rep.                      notaio DE MARTINIS Paolo di Settimo Milanese, capitale euro 180.000,00 - ipoteca euro 360.000,00, durata 30 anni, iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2;  
a favore di: BANCA CARIGE S.p.A.- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA con sede in Genova, C.F.: 03285880104, domicilio ipotecario eletto Genova, Via Cassa di Risparmio n.15;  
contro:

**Gravante sulla piena proprietà per l'intero degli immobili in oggetto, nonché su altri immobili non oggetto di esecuzione.**

**4.1.2. PIGNORAMENTI**

Trascrizione del 27/03/2018 - Registro Particolare                      Registro Generale  
Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Milano;  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Repertorio                      del 12/03/2018; fino alla concorrenza di €.102.007,10 oltre interessi e spese occorrente;  
a favore di: UNICREDIT S.p.a. con sede in Roma, C.F.: 00348170101;  
contro:

**Gravante sulla piena proprietà per l'intero degli immobili in oggetto.**

**4.2.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Dalla lettura del presupposto atto di compravendita a rogito notaio Massimo Napolitano di Milano in data **31/07/1992** Rep.                      trascritto in data **04/08/1992** ai nn.                      R.P. -  
R.G., già innanzi citato, si rinvia quanto segue:

*“Le parti precisano che all'unità immobiliare in oggetto si accede attraverso una strada privata che serve la porzione di fabbricato bifamiliare in oggetto, la residua porzione del fabbricato bifamiliare in oggetto al mappale 374, l'altro fabbricato bifamiliare ai mappali 372 e 368, tutti edificati dalla società Spazio Verde S.r.l. nonché i due fabbricati bifamiliari ai mappali 349, 369, 370 e 371. Le porzioni dei mappali 371, 370, 369 e 349 e le porzioni dei mappali 374, 373, 372 e 368 sulle quali insiste la strada sono gravate da reciproche servitù di passaggio pedonale e carraio costituite con scrittura privata in mia autentica in data 21.7.1992, repertorio n. . Analoga servitù di passaggio pedonale e carraio a carico di porzione del mappale 374 del foglio 16 lungo il tracciato di strada attualmente esistente ed a favore dell'unità immobiliare in oggetto è stata costituita con atto a mio rogito in data odierna, repertorio n. . La parte acquirente costituisce a favore dei mappali 368 e 372 del foglio 16 del Comune di Inzago di proprietà della parte venditrice ed a carico di porzione dell'area scoperta al mappale 373 testè acquistata servitù di passaggio pedonale e carraio da esercitarsi lungo il tracciato attualmente esistente”.*

#### **4.3.0. ALTRE LIMITAZIONI D'USO**

L'Ufficio Territoriale di Gorgonzola dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Milano, riferiva che, da interrogazioni in Anagrafe Tributaria, non risultano registrati contratti di locazione nei quali i debitori esecutati figurino come danti causa.

#### **4.4.0. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

##### **4.4.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA**

Dalla lettura di un atto di provenienza pregresso, dei beni staggiti, si evince che la costruzione del complesso edilizio di cui fanno parte fu eseguita in forza dei seguenti titoli edilizi:

Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Inzago il 01/03/1991 Pratica Edilizia n°81/90;  
Variante del 23/04/1992 Pratica Edilizia n°81/90.

A seguito di istanza di accesso agli atti, presso il Comune di Inzago, sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi:

- 1) Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Inzago il 01/03/1991 Pratica Edilizia n°81/90;
- 2) Variante del 23/04/1992 Pratica Edilizia n°81/90 avente per oggetto varianti alle biville;
- 3) Variante del 09/06/1992 Pratica Edilizia n°81/90 avente per oggetto recinzione del lotto;

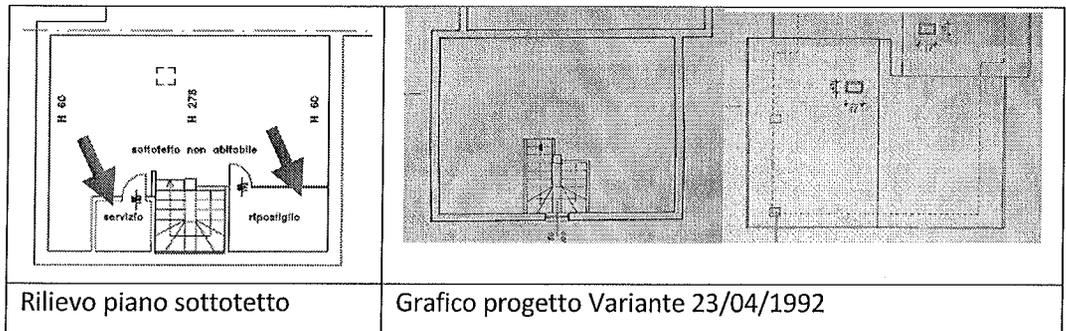
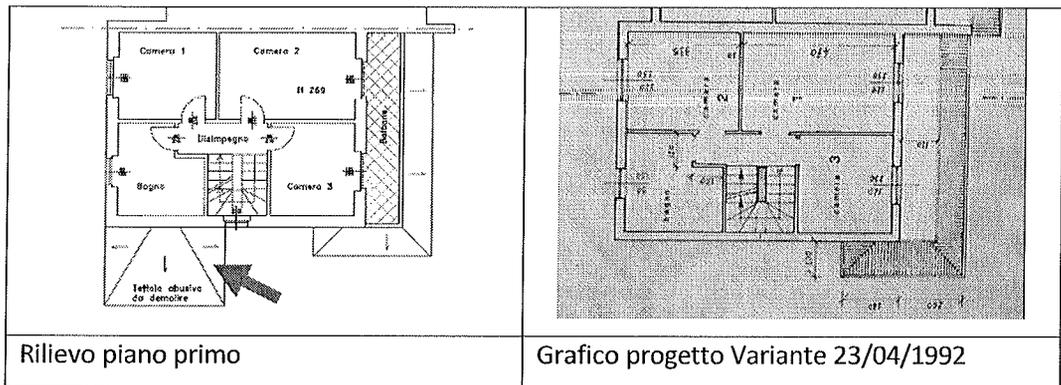
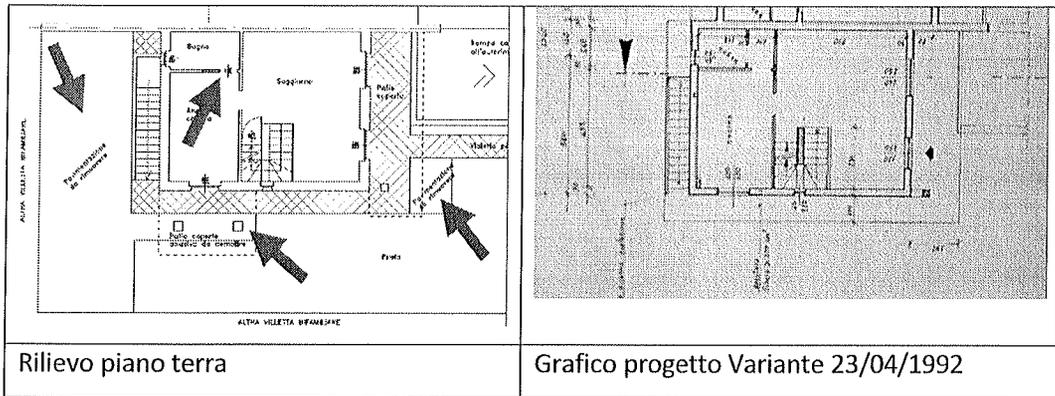
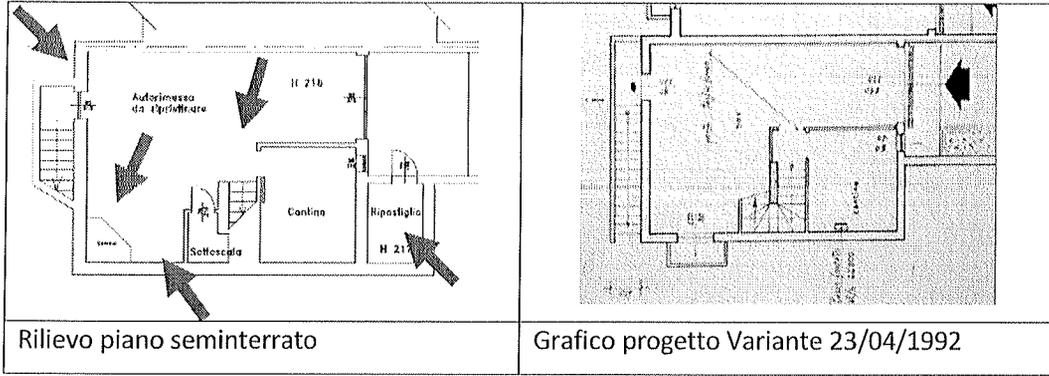
4) Autorizzazione di abitabilità del 22/02/1993 Pratica Edilizia n°81/90.

Con riferimento all'appartamento ed all'autorimessa, il titolo di cui al punto 2) risulta essere il più recente. Pertanto, la valutazione del giudizio di conformità sarà eseguita rispetto ad esso.

Dal raffronto dello stato di fatto con le norme vigenti e con i grafici allegati alla Variante del 23/04/1992, si rilevano le seguenti criticità:

- a) Diforme allestimento di una taverna nel locale dell'autorimessa, con eliminazione di un disimpegno con porta REI, sostituzione del serramento di accesso carraio con altro pedonale e posa di un caminetto prefabbricato;
- b) Formazione del patio, in corrispondenza dell'angolo cottura, con pilastri a distanza dal confine di proprietà inferiore a metri cinque, in violazione delle norme sulle distanze dai confini;
- c) Formazione di pavimentazione da esterno eccedente l'indice di copertura consentito, con riduzione della superficie drenante del lotto;
- d) Mancanza del disimpegno dotato di porte tra il locale in cui è il vaso igienico e quello in cui si preparano i cibi, al piano terreno;
- e) L'altezza netta interna al piano primo misura circa metri 2,69. Detta misura, seppure di poco, è inferiore rispetto al requisito normativo dell'altezza minima di metri 2,70 per i locali abitabili.
- f) Formazione di un ripostiglio al piano interrato, privo dei requisiti per la permanenza delle persone, con accesso dall'esterno;
- g) Modifica del tavolato della cucina, con eliminazione della porta e formazione di un muretto basso;
- h) Diforme formazione di un ripostiglio e di un servizio igienico al piano sottotetto non abitabile;
- i) Diforme eliminazione di una finestra con intercapedine nell'autorimessa e formazione di un piccolo ripostiglio sotto scala;
- j) Diforme esecuzione del piano di smonto al livello seminterrato della scala esterna che conduce all'autorimessa.

Nella grafica che segue si riporta il raffronto dello stato di fatto con i grafici allegati al titolo edilizio Variante del 23/04/1992 Pratica Edilizia n°81/90.



Per quanto fin qui esposto si esprime giudizio di non conformità edilizia del compendio staggito.

Le difformità di cui ai punti a), b), c) e d) dell'elenco che precede incidono sui parametri urbanistici e riguardano anche violazioni di norme igieniche. Pertanto, non sono sanabili e dovranno essere eliminate con appositi interventi di riduzione in pristino.

La difformità di cui al punto e), sebbene incidente sui requisiti igienici, è tuttavia ascrivibile alle tolleranze di cantiere, come dimostra il fatto che nonostante l'altezza fosse di un centimetro inferiore rispetto al requisito normativo dell'altezza minima di metri 2,70 per i locali abitabili, fu rilasciata dal Comune l'autorizzazione all'abitabilità dell'alloggio, visto il referto dell'Ufficiale Sanitario (USSL).

Le difformità di cui ai punti f), g), h), i) e j) dell'elenco che precede non violano le norme igieniche e non incidono sui parametri urbanistici, non variando le destinazioni d'uso dei locali e non comportando la formazione di nuova volumetria. Per quanto illustrato le difformità possono essere considerate di natura secondaria e pertanto sanabili.

Per quanto fin qui esposto, per la parziale regolarizzazione edilizia della porzione immobiliare staggita, si considera opportuno depositare una pratica di CILA tardiva e di variante, di cui all'articolo 6, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001, con il pagamento della sanzione di € 1.000,00. Sarà in tal modo possibile sanare ed eseguire tutti gli altri lavori di riduzione in pristino e adeguamento necessari, ivi compreso il ripristino dell'autorimessa con eliminazione della tavernetta.

#### **4.4.2. CONFORMITÀ CATASTALE**

##### **Dell'alloggio**

La scheda catastale dell'alloggio riporta la situazione di progetto e pertanto, alcune delle difformità evidenziate nel paragrafo precedente, sono anche di natura catastale.

##### **Dell'autorimessa**

Anche la scheda catastale dell'autorimessa riporta la condizione del grafico di progetto e pertanto, alcune delle difformità evidenziate nel paragrafo precedente, sono anche di natura catastale.

Per quanto fin qui esposto, entrambe le schede catastali dovranno essere aggiornate.

#### **5.0.0. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Durante il sopralluogo peritale i debitori esecutati dichiaravano che non è costituito alcun condominio.

## **6.0.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE**

### **6.1.0. FONTI DI INFORMAZIONI**

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Agenzie immobiliari;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio - 2° semestre 2017;
- Borsino immobiliare.

### **6.2.0. CRITERIO DI STIMA**

Ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati, si adotta il criterio comparativo. Nel caso di studio, infatti, oggetto di stima è una porzione di villetta bifamiliare terra-cielo, composta da un alloggio ed un'automobile in un'area residenziale caratterizzata da un certo volume di compravendite. È possibile rilevare, direttamente dal mercato, una casistica di prezzi unitari pertinenti la specifica zona di riferimento. Il prezzo unitario, selezionato in base alla localizzazione, alle caratteristiche tipologiche ed allo stato di conservazione, sarà applicato alla porzione immobiliare da stimare, misurata in base al parametro significativo adottato. Il valore così calcolato sarà il valore di un immobile virtuale analogo a quello reale oggetto di stima. Successivamente saranno valutati i valori correttivi, positivi o negativi, da sommare al fine di ricondurre l'immobile virtuale al caso reale. Saranno valutati, incrementi o decrementi, derivanti dalle condizioni peculiari riscontrate, come, a titolo esemplificativo: costi di trasformazione sostenuti o da sostenere; condizioni straordinarie di pregio o di degrado; e così via. Il risultato del procedimento estimativo sarà la formulazione di un prezzo a corpo e non a misura dei beni oggetto di vendita.

### **6.3.0. PARAMETRO SIGNIFICATIVO**

Dalla consuetudine corrente presso gli operatori commerciali si conviene che il parametro significativo largamente condiviso per la valutazione degli immobili urbani è il metro quadrato di superficie commerciale equivalente. Pertanto, alle superfici lorde rilevate, distinte per finalità e per modalità d'uso, e dunque per valore commerciale, si applicheranno gli opportuni coefficienti di raccordo. In tal modo saranno rese omogenee tutte le grandezze al fine di poter esprimere la superficie dell'immobile in funzione del parametro significativo, ovvero il metro quadrato di superficie commerciale equivalente. Per quanto riguarda le modalità di misurazione delle superfici lorde ci si attiene ai criteri

indicati nel DPR 23/03/1998 n°138, ovvero le murature esterne ed interne sono completamente incluse, quelle di separazione con le parti comuni e con le altre unità immobiliari sono considerate fino alla linea d'asse. Tutte le murature perimetrali e di divisione con altre proprietà e con le parti comuni sono valutate fino allo spessore di 50cm. I coefficienti di raccordo, maggiormente legati alle consuetudini locali, sono prelevati dalla prassi corrente presso gli operatori commerciali.

#### **6.4.0. MISURAZIONE DEGLI IMMOBILI**

La superficie lorda degli immobili comprende le superfici calpestabili e le murature secondo le seguenti indicazioni:

100% delle murature perimetrali ed interne;

50% delle murature di separazione con gli spazi comuni e con le altre unità residenziali adiacenti.

I coefficienti di raccordo individuati per il lotto staggito sono di seguito riportati

Superfici principali:

Superficie residenziale lorda = 1,00;

Superficie lorda di sottotetti non abitabili (h media minore di metri 2,40) = 0,35;

Superfici di ornamento:

Superfici dei terrazzi al livello, per i primi 25mq = 0,35;

Superfici dei portici e patii, per i primi 25mq = 0,35

Superfici dei giardini, per i primi 25mq = 0,10;

Superfici dei giardini, oltre i primi 25mq = 0,02;

Superfici dei vani accessori:

Superfici delle autorimesse collegate con i vani principali = 0,60

Superfici dei vani accessori (cantine) collegati con i vani principali = 0,20;

Superfici dei locali tecnici = 0,15.

#### **7.0.0. FORMAZIONE DEL LOTTO**

Dalla comprensione dello stato dei luoghi e delle dinamiche del mercato immobiliare locale, si ravvisa l'opportunità di commercializzare i due beni in lotto unico.

#### **7.1.0. GIUDIZIO DI STIMA DEL LOTTO**

Il lotto di vendita è formato dall'insieme dell'alloggio e dell'autorimessa, che costituiscono la porzione terra-cielo di una villetta bifamiliare. Il lotto si compone di una zona giorno al piano terreno, attrezzata con un angolo cottura, un bagno e dotata di un giardino; tre camere ed il secondo bagno al piano primo; il sottotetto non abitabile con un servizio

igienico ed un ripostiglio; oltre una cantina, un ripostiglio ed un'autorimessa da ripristinare, al piano seminterrato. Il lotto di vendita sviluppa la superficie commerciale equivalente di 184,00 mq. Il prezzo unitario di mercato rilevato nella zona di riferimento, per immobili residenziali di edilizia civile, di analoga consistenza ed in stato di conservazione ordinario, tenuto conto della tipologia edilizia, della presenza del giardino, della distribuzione e della dislocazione degli ambienti della mancanza dell'ascensore e delle caratteristiche dell'immobile, è circa 1.700,00 €/mq. Pertanto la **porzione di villetta bifamiliare con giardino di pertinenza esclusiva, sviluppantesi su tre piani fuori terra, oltre a piano interrato comprendente locale ad uso autorimessa**, il tutto sito nel Comune di Inzago (MI) alla Via delle Cascine Doppie n.61/A, identificati in catasto fabbricati nel **Comune di Inzago al Foglio 16 - Particella 373 - Sub.1** (porzione di bifamiliare con giardino) e **Sub.2** (locale ad uso autorimessa), viene stimato a corpo **€.312.800,00**.

#### 7.1.1. RIDUZIONI DEL VALORE DI MERCATO

Al valore caratteristico, rilevato sul mercato immobiliare, si sovrappongono le seguenti riduzioni, derivanti dalle condizioni peculiari dell'immobile in oggetto.

Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito. Si stima il 5%	€. 15.640,00
Riduzione del valore per oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, ivi comprese sanzioni, tasse ed accessori.	€. 3.000,00
Riduzione del valore per lo stato d'uso e manutentivo dell'immobile. Si stima per lavori di adeguamento ed eliminazione delle difformità.	€. 30.000,00
Riduzione del valore per lo stato occupativo dell'immobile. Si stima il 20%	€. 62.560,00
Riduzione del valore per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura.	-
Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di gestione ordinaria	-

#### 7.1.2. STIMA DEL LOTTO CONSIDERATO LIBERO

Per il lotto unico, considerato come libero da persone e cose, al netto delle decurtazioni indicate, nello stato di fatto in cui si trova, il prezzo consigliato, a corpo e non a misura, per la vendita è in cifra tonda **€ 264.000,00**.

**7.1.3. STIMA DEL LOTTO CONSIDERATO OCCUPATO**

Per il lotto unico, considerato come occupato, nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle decurtazioni indicate, valutato il deprezzamento come sopra, il prezzo consigliato, a corpo e non a misura, per la vendita è in cifra tonda **€ 202.000,00**.

**7.1.4. STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE DEL LOTTO UNICO**

Dalle indagini di mercato svolte, per il **lotto unico** nello stato di fatto in cui si trova, risulta congruo un canone di locazione all'anno di **€. 12.000,00**.

Si attesta che copia della presente relazione è stata inviata al debitore e al creditore precedente.

Milano, lì 29.10.2018

l'esperto  
arch. Luca Bocchini