

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1105/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona Caterbi**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliari in INVERUNO (MI) via Leonardo da Vinci n. 23



LOTTO UNICO

(Villino + box + area cortilizia/giardino)

Bene in **Inveruno (MI)**

via Leonardo da Vinci n. 23 piani T-1-S1 + T-S1

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

- Beni in: INVERUNO (MI)
- Categoria: A7 (Villino)
Dati Catastali: foglio **7** particella **84** subalterno **708**
 - Categoria C2 (magazzino)
Dati Catastali: foglio **7** particella **84** subalterno **706**
 - Beni comuni non censibili (area cortilizia/giardino)
Dati Catastali: foglio **7** particella **84** subalterno **701**

Detenzione dei beni

al sopralluogo in uso all'esecutata

Contratti di locazione in essere

n.n.

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia

Si

Conformità catastale

Si (il magazzino C/2 necessita di accatastamento a C/6)

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 560.000,00

da occupato: € 480.000,00



LOTTO UNICO

(Villino + box + area cortilizia/giardino)

Beni in **Inveruno (MI)**

via Leonardo da Vinci n. 23 piani T-1-S1 + T-S1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione giuridica dei beni

in Comune di INVERUNO, Via Leonardo da Vinci n. 23, angolo Via Petrarca, villino unifamiliare disposta su tre piani, in corpo staccato box con cantina e area cortilizia/giardino pertinenziale.

1.2. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di INVERUNO come segue: (all. 1)

Proprietà per 1/1

dati identificativi:

- foglio 7 particella 84 subalterno 708**

dati classamento: cat. **A/7**; classe 3; consistenza 12,5 vani; sup. cat. Tot. 286 m²
via Leonardo da Vinci n. 23 piani T-1-S1

- foglio 7 particella 84 subalterno 706**

dati classamento: cat. **C/2**; classe 4; consistenza 56 m²; sup. cat. Tot. 56 m²
via Leonardo da Vinci n. 23 piani T-S1

NOTA: il bene è attualmente accatastato come C/2 (magazzino) ma a seguito di pratica edilizia (cfr. punto 5.1 – SCIA [REDACTED] del 15/10/2014 [REDACTED] è diventato C/6(box).

Si dovrà quindi procedere con variazione catastale presentando modello DOCFA a Ag. Entrate Territorio tramite professionista abilitato.

- foglio 7 particella 84 subalterno 701**

dati classamento: cat. //; classe //; consistenza // m²; sup. cat. Tot. // m²
via Leonardo da Vinci n. SC piani T

NOTA: dall'elaborato planimetrico del 27/04/2012 (**all. 1**) si evince che il presente bene n.c. comprende l'area cortilizia ed un vespaio sottostante parte del villino.

1.4. Coerenze

In un sol corpo a partire da nord-est e proseguendo in senso orario: via Leonardo da Vinci; map. 85; map. 116; via Petrarca.



2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo i beni sono stati mostrati allo scrivente dall'esecutata che ha dichiarato di occuparli con la propria famiglia.

2.2. Esistenza contratti di locazione

Interpellata in merito Agenzia delle Entrate, al momento della stesura della presente relazione, non ha ancora fornito risposta **(all. 2)**.

Sarà cura dello scrivente relazionare il Signor Giudice non appena giungerà tale risposta.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. [REDACTED] Notaio [REDACTED] che fa stato fino al 09/12/2020 **(all. 3)** si evince:

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

all. 7a Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

//

all. 7b Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale

//

all. 7c Atti di asservimento urbanistico

//

all. 7d Altre limitazioni d'uso

//

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

all. 7a Iscrizioni

- iscrizione di ipoteca volontaria [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario [REDACTED] [REDACTED] a seguito di atto in data [REDACTED] dottor [REDACTED] Notaio in [REDACTED] - a favore di [REDACTED] [REDACTED] a carico dell'esecutata; detta formalità' è stata annotata di surrogazione ai sensi dell'art. 8, comma 2, del D.L. 7/2007 conv. in L. 40/2007 in data [REDACTED] a favore della [REDACTED] [REDACTED]
- iscrizione di ipoteca volontaria [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo [REDACTED] [REDACTED] a seguito di atto autentificato in data [REDACTED] dottor [REDACTED] Notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED]



[REDACTED] a carico dell'esecutata;

- iscrizione di ipoteca giudiziale [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo [REDACTED] a favore di [REDACTED] a carico dell'esecutata;

- iscrizione di ipoteca giudiziale [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo [REDACTED] a favore di [REDACTED] a carico dell'esecutata;

all. 7b Pignoramenti

- trascrizione [REDACTED] portante verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] a carico dell'esecutata.

all. 7c Misure Penali
//

all. 7d Altre trascrizioni
//

all. 7e Aggiornamento delle pregiudizievoli

Mediante banca dati SISTER di Agenzia delle Entrate, lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato non rilevando ulteriori gravami oltre quelli sopracitati (**all. 4**).

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale

I beni non fanno parte di un condominio.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

In parte

4.4. Attestazione APE:

Il Villino (sub. 708) risulta censito al catasto energetico con APE n. 15113-000105/12 registrato 30/04/2012 e valido fino al 30/04/2022, classe energetica "C" con un fabbisogno per la climatizzazione invernale di 67,74 kWh/m²a. (**all. 5**)

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Si veda allegati alla Denuncia di Inizio Attività n. 3 del 16/01/2012 prot. 14.



5. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. [REDACTED] Notaio in [REDACTED] [REDACTED] che fa stato fino al 09/12/2020 (**all. 3**) si evince:

A tutto il giorno [REDACTED] data di trascrizione del pignoramento, l'esecutata, risultava proprietaria delle suddette particelle in forza di acquisto dal signor [REDACTED] [REDACTED] effettuato con atto autentificato [REDACTED] [REDACTED] dottor [REDACTED] Notaio [REDACTED] (**all. 6**), trascritto a Milano 2 con nota [REDACTED]

Il signor [REDACTED] sopra generalizzato, divenne proprietario delle suddette particelle in forza di:

- atto di compravendita in [REDACTED] dottor [REDACTED] [REDACTED] Notaio [REDACTED] trascritto a Milano 2 con nota [REDACTED] [REDACTED] seguito da atto di rettifica [REDACTED] [REDACTED] dottor [REDACTED] Notaio [REDACTED] trascritto a Milano 2 con nota [REDACTED]

successione testamentaria in morte di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (testament olografo pubblicato con verbale [REDACTED] [REDACTED] dottor [REDACTED] registrato a Sondrio [REDACTED] [REDACTED] denuncia di successione registrata a Magenta [REDACTED] [REDACTED] trascritta a Milano 2 con nota [REDACTED]

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

5.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Dall'accesso agli atti edilizi eseguito dallo scrivente presso il competente Ufficio del Comune di Cornaredo, non è stato possibile visionare gli atti di fabbrica, tuttavia sono state visionate 10 pratiche edilizie di cui si allegano stralci salienti (**all. 7**):

- all. 7a** Nulla osta per opere edilizie [REDACTED] del 01/04/1976 [REDACTED] rilasciata dal Sindaco del Comune di Inveruno (opere interne).
- all. 7b** Concessione Edilizia [REDACTED] del 02/10/1985 [REDACTED] rilasciata dal Sindaco del Comune di Inveruno (chiusura di volumi al PT e P1°).
- all. 7c** Autorizzazione Edilizia per interventi di manutenzione straordinaria [REDACTED] del 08/04/1988 [REDACTED] rilasciata dal Sindaco del Comune di Inveruno (ripristini esterni del fabbricato).
- all. 7d** Concessione Edilizia [REDACTED] del 25/10/1988 [REDACTED] rilasciata dal Sindaco del Comune di Inveruno (ampliamento box).
- all. 7e** Autorizzazione Edilizia per interventi di manutenzione straordinaria [REDACTED] del 15/04/1991 [REDACTED] rilasciata dal Sindaco del Comune di Inveruno (rifacimento pavimenti di n. 3 balconi).
- all. 7f** Autorizzazione Edilizia per interventi di manutenzione straordinaria [REDACTED] del 22/04/1991 [REDACTED] rilasciata dal Sindaco del Comune di Inveruno (vari ripristini/sostituzioni di elementi esterni del fabbricato).



- all. 7g** Autorizzazione Edilizia per interventi di manutenzione straordinaria [REDACTED] del 21/05/1993 [REDACTED] rilasciata dal Sindaco del Comune di Inveruno (vari ripristini/sostituzioni di elementi esterni del fabbricato).
- all. 7h** Denuncia di Inizio Attività [REDACTED] del 21/05/2008 [REDACTED] (ridistribuzione ambienti interni PT e P1, modifica di 7 finestre, Manutenzione facciata).
- all. 7i** Denuncia di Inizio Attività [REDACTED] del 16/01/2012 [REDACTED] (modifiche interne, messa in opera serramenti, completamento impianti, realizzazione tramezze interne, finiture interne ed esterne, adeguamento impianto fognario).
- all. 7j** Segnalazione Certificata d'Inizio Attività [REDACTED] del 15/10/2014 [REDACTED] (manutenzione straordinaria e cambio d'uso da rustico a box del fg. 7 part. 83 sub. 706).
- all. 7k** Certificato di Agibilità del 29/09/2014 [REDACTED] dell'immobile sito nel Comune di Inveruno al fg. 7 part. 83 sub. 706 ed inerente le sopraddette D.I.A. [REDACTED] del 21/05/2008 [REDACTED] e [REDACTED] del 16/01/2012

5.2. Conformità edilizia/catastale:

Gli immobili risultano conformi agli ultimi titoli edilizi rilasciati ed alle schede catastali del 27/04/2012 (villino sub. 708) e del 14/11/2007 (magazzino sub. 706)

5.3. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Il villino non necessita di regolarizzazioni.

Il magazzino, attualmente accatastato come C/2, a seguito di pratica edilizia (cfr. punto 5.1 – all. 7j - SCIA [REDACTED] del 15/10/2014 [REDACTED] è diventato box (C/6).

Si dovrà quindi procedere con variazione catastale presentando modello DOCFA a Ag. Entrate Territorio tramite professionista abilitato.

Costo presumibile € 600,00.

7. DESCRIZIONE DEI BENI

6.1. Descrizione generale del quartiere e zona

in Comune di INVERUNO, Via Leonardo da Vinci n. 23, angolo Via Petrarca, villino unifamiliare disposta su tre piani; in corpo staccato box con cantina; area cortilizia/giardino pertinenziale.

Fascia/zona: Periferica/LOMBARDIA, CAVOUR, DONATELLO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: nn

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5,6 Km autostrada A4 casello di Mesero.

6.2. Caratteristiche dell'edificio (all. 8)

Villino di 2 piani fuori terra oltre cantina.

- struttura: pilastri in c.a e mattoni;
- facciate: intonaco tinteggiato e pietra;
- accesso: cancello nella recinzione su strada indi portoncino blindato;
- ascensore: non presente;



- scale: a rampe parallele con gradini in cemento trattato con resine;
- condizioni generali dello stabile: ottime ma le parti esterne necessitano di lavori di ripristino;

6.3. Componenti edilizi specifici ed impianti (all. 8)

Corpo Villino

- esposizione: libero sui quattro lati;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni e nell'angolo cottura al PT fino ad h 110 circa;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica o in parquet in funzione delle stanze;
- infissi esterni: in PVC bianco e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato laccato bianco;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con elementi radianti a pavimento;
- acqua calda sanitaria: prodotta dallo stesso impianto;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: predisposizione delle tubazioni;
- altezza dei locali: da m. 2,70 a mt. 3,00 circa in funzione dei locali;
- condizioni generali: ottime (completamente ristrutturato)

Corpo Box (all. 8)

- porta di accesso: in lamiera zincata, scorrevole su binario;
- finestratura: si;
- pareti: ad intonaco tinteggiato;
- pavimento: in piastrelline di clinker;
- condizioni generali: buone, si notano però alcuni affioramenti di umidità;
- plus: da accesso separato si accede ad un bagno al PT e ad una cantina al PS1.

8. CONSISTENZA

7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 1) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
villino (PT + P1°)	m ²	268,6	100%	268,6
portici-balconi-scale (fino a 25 m ²)	m ²	25,0	30%	7,5
portici-balconi-scale (oltre 25 m ²)	m ²	64,2	10%	6,4
cantina	m ²	25,5	50%	12,8
		383,3		295,3
		m ² lordi		m ² commerciali



Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
area cortilizia (fino a 88,5 m ²)	m ²	88,5	10%	8,9
area cortilizia (oltre 88,5 m ²)	m ²	561,2	2%	11,2
		649,7		20,1
		m ² lordi		m ² commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box e wc	m ²	37,9	100%	37,9
cantina		37,9	50%	19,0
		75,8		56,9

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, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2. Fonti d'informazione

- Catasto di Inveruno
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Uffici del registro di Milano 2
- Ufficio tecnico del Comune di Inveruno

8.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Inveruno

Fascia/Zona: Periferica/LOMBARDIA, CAVOUR, DONATELLO

VILLINI: valore mercato prezzo min. 1.600,00 / prezzo max. 1.750,00 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 5,3 / prezzo max. 6,3 (Euro/mq mese)

BOX: valore mercato prezzo min. 650,00 / prezzo max. 800,00 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 2,5 / prezzo max. 3,5 (Euro/mq mese)



8.4. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Villino con cantina	A/7	295,3	€ 1.750,00	€ 516.775,00
Area cortilizia-giardino		20,1	€ 1.750,00	€ 35.175,00
Box	C/6	56,9	€ 750,00	€ 42.675,00
				€ 594.625,00

8.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO	€ 594.625,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 29.731,25
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 600,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	€ 0,00
 Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	 € 564.293,75

8.6. Prezzo base d'asta del LOTTO

VILLINO CON CANTINA+BOX+AREA CORTILIZIA/GIARDINO INVERUNO (MI) via Leonardo Da Vinci n. 23 foglio 7 particella 84 subalterno 708+706+701	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 560.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 480.000,00
_____ Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini 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'esecutata a mezzo e-mail.



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: 03/10/2021



ALLEGATI

- 01)** Documenti catastali
- 02)** Interpello a Ag. Entrate
- 03)** Certificazione notarile
- 04)** Aggiornamento pregiudizievoli
- 05)** APE
- 06)** Atto provenienza
- 07)** Atti edilizi
 - 07a Nulla osta per opere edilizie [redacted] del 01/04/1976 [redacted]
 - 07b Concessione Edilizia [redacted] del 02/10/1985 [redacted]
 - 07c Autorizzazione Edilizia [redacted] del 08/04/1988 [redacted]
 - 07d Concessione Edilizia [redacted] del 25/10/1988 [redacted]
 - 07e Autorizzazione Edilizia [redacted] del 15/04/1991 [redacted]
 - 07f Autorizzazione Edilizia [redacted] del 22/04/1991 [redacted]
 - 07g Autorizzazione Edilizia [redacted] del 21/05/1993 [redacted]
 - 07h Denuncia di Inizio Attività [redacted] del 21/05/2008 [redacted]
 - 07i Denuncia di Inizio Attività [redacted] del 16/01/2012 [redacted]
 - 07j Segnalazione Certificata d'Inizio Attività [redacted] del 15/10/2014 [redacted]
 - 07k Certificato di Agibilità del 29/09/2014 [redacted]
- 08)** Rilievo fotografico

