

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **GUBER S.P.A.**

contro: [REDACTED]

interventuti: -----

Custode: **SIVAG S.P.A.**

N° Gen. Rep. **1416/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **28-5-2019 h. 9:30.**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giuseppe FIENGO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE SOSTITUTIVO

BENI IN INZAGO (MI)

Via Dei Mille, 6 (già via Dei Mille, 4)

Lotto 1 UNICO –

Villetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano cantinato.

Proprietà per 3/4

Esperto alla stima: Dott. Arch. Vincenza Nardone

Codice fiscale: NRDVCN65A61F839C

Studio in: Piazza del Carmine, 2 - 20121 Milano

Email: vincenza.nardone@libero.it

Pec: nardone.6814@oamilano.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: via Dei Mille, 6 – INZAGO (MI) 20065

Lotto: 1 UNICO – Villetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano cantinato.

Corpo 1: Villetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano cantinato.

Categoria: Abitazioni in villini [A7]

Dati Catastali: Foglio 10, Particella 221, Subalterno 701.

2. Stato di possesso

Bene: via Dei Mille, 6 – INZAGO (MI) 20065

Lotto: 1 UNICO – Villetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano cantinato.

Corpo 1: Villetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano cantinato.

Possesso: durante il sopralluogo è stato riferito che la villetta è abitata dal Sig. [REDACTED] e dal figlio disabile al 100% dalla nascita e che ora ha 57 anni (**allegato o**) pag. 106).

Non risultano contratti contro l'esecutata e contro i signori [REDACTED] (**allegato i**) pag. 92).

Da ritenersi libero fatto salvo diverso parere dell'Ill.ma S.V. in considerazione anche del fatto che è pignorata la sola quota di 3/4 di proprietà del bene.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Dei Mille, 6 – INZAGO (MI) 20065

Lotto: 1 - UNICO – Villetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano cantinato.

Corpo 1: Villetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano cantinato.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO. Tuttavia è presente servoscala nella scala interna di collegamento tra il piano rialzato ed il piano primo.

4. Creditori Iscritti

Bene: via Dei Mille, 6 – INZAGO (MI) 20065

Lotto: 1 - UNICO – Villetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano cantinato.

Corpo 1: Villetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano cantinato.

Creditori Iscritti: CREDITO BERGAMASCO S.P.A. con sede in Bergamo – C.F.: 00218400166; BANCA POPOLARE DI MILANO SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. con sede in Milano – C.F.: 00715120150; DEUTSCHE BANK AKTIENGSELLSCHAFT con sede in Germania (EE) – C.F.: 04462520158.



5. Comproprietari

Bene: via Dei Mille, 6 – INZAGO (MI) 20065

Lotto: 1 UNICO – Villetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano cantinato.

Corpo 1: Villetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano cantinato.

Regime Patrimoniale: risulta pignorata una s.r.l. per la quota di 3/4 di proprietà.

N.B. Attualmente detta quota è ritornata di proprietà del precedente proprietario, Sig. [REDACTED] (allegato a pag. 96).

Comproprietari: La rimanente quota di 1/4 risulta di proprietà del Sig. [REDACTED] **celibe** (allegato a pag. 97).

6. Misure Penali

Bene: via Dei Mille, 6 – INZAGO (MI) 20065

Lotto: 1 UNICO – Villetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano cantinato.

Corpo 1: Villetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano cantinato.

Misure Penali: non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.

7. Continuità delle trascrizioni e completezza della documentazione ipo-catastale.

Bene: via Dei Mille, 6 – INZAGO (MI) 20065

Lotto: 1 UNICO – Villetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano cantinato.

Corpo 1: Villetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano cantinato.

Completezza della documentazione ipo-catastale ex art. 567 c.2 c.p.c.:

In risposta al primo paragrafo del quesito – punto B): “PROVVEDA l’esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei...”: non si ha nulla da osservare e dato atto che la scrivente ha provveduto a produrre la visura storica presso il Catasto dei Terreni mancante.

Continuità delle trascrizioni: nulla da osservare a seguito del deposito della nota di **trascrizione di accettazione tacita dell’eredità** contro la Signora [REDACTED] [REDACTED] suddetto richiesta dall’Ill.ma S.V.;



8. Prezzo

Bene: via Dei Mille, 6 – INZAGO (MI) 20065

Lotto: 1 UNICO – Villetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano cantinato.

Corpo 1: Villetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano cantinato.

Prezzo di vendita proposto a base d'asta del diritto di proprietà 1/1 nello stato di "libero" arrotondato:

Euro 376.000,00.=

Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "occupato" arrotondato:

Euro 263.000,00.



Beni in **INZAGO (MI) 20065**
 Località/Frazione: -----
via Dei Mille, 6 (già via Dei Mille, 4)

Lotto: 1 UNICO – Villetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano cantinato.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativi corpi:

Corpo 1: Villetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano cantinato.

Quota e tipologia del diritto pignorato

3/4 proprietà di - [REDACTED] **(*)**;

Residenza: p.za Umberto I, 3/A Inzago (MI) (da atto di pignoramento) - **Stato Civile:** -----

(*) N.B. Attualmente detta quota è ritornata di proprietà del precedente proprietario, Sig. [REDACTED] (allegato a pag. 96) in base a risoluzione cessione di quota con atto in data 4-12-2018 rep. 88.107/24.869 a rogito Notaio DE NAPOLI Ovidio di Inzago – annotazione n. 25987 del 20-12-2018 a trascrizione 1-3-2002 nn. 26467/16279 (allegato h)2 a pag. 63 e segg.).

Comproprietari: La rimanente **quota di 1/4** risulta di proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED] **celibe** (allegato a pag. 97).

Ulteriori informazioni sul debitore: Ved. **allegato I)** pag. 93 e segg.).

Identificato al catasto Fabbricati:
ved. anche allegato b) a pag. 17 e segg.:

Villetta unifamiliare con circostante **giardino** in proprietà esclusiva, composta al piano rialzato da soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e balcone, al piano primo da tre camere, bagno, disimpegno e balcone, al piano seminterrato da ripostiglio senza permanenza di persone, locale lavanderia/caldaia e vespaio, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Inzago** come segue: **Foglio 10, Mappale 221, Subalterno 701**, via Dei Mille, 6, piano T-1-S1, cat. A/7, cl. 4, vani 7,5, Sup. Cat. Tot. 174 mq., Tot. Escluse aree scoperte 170 mq., RCE 832,79;

Coerenze a corpo da Nord in senso orario ():** mappale 220, mappale 224, via Dei Mille e via Armando Diaz.

Attualmente intestato a:

- [REDACTED] – Proprietà per 1/4;
- [REDACTED] – Proprietà per 3/4.



In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2015 protocollo n. MI0554410 in atti dal 28/07/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 281831.1/2015);
- VARIAZIONE del 28/07/2014 protocollo n. MI0370672 in atti dal 28/07/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-FUSIONE CON CAMBIO D'USO (n. 86988.1/2014).

* * * * *

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

() Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'ultima planimetria catastale in atti presentata in data 28-7-2014 Prot. MI0370672 e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale Prot. n. T316277/2019 del 27-5-2019, entrambi allegati al presente elaborato peritale.**

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Corpo 1: Villetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano cantinato.

Conformità catastale:

L'ultima planimetria catastale in atti (**allegato f)1** a pag. 38) presenta lievi difformità nelle misure riprese in scala dalla stessa rispetto alle misure rilevate a campione durante il sopralluogo ma che si ritengono irrilevanti.

Si fa tuttavia presente che la veranda al primo piano derivata dalla chiusura del balcone (senza titolo edilizio abilitativo) è segnata come balcone.

Poiché come più innanzi riportato detta porzione dovrà essere ripristinata a balcone come in origine si ritiene corretta la dicitura balcone.

In relazione a quanto sopra, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali e le planimetrie si possono ritenere conformi allo stato di fatto.

Quanto sopra, **fatto salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale** e dato atto che in caso di diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale competenti eventuali oneri saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'acquirente all'asta dei beni.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale.

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi discreti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: vari

Caratteristiche zone limitrofe: miste.

Importanti centri limitrofi: centro città di Milano a circa km. 30,00.



Attrazioni paesaggistiche: varie.

Attrazioni storiche: Monumenti storici cittadini.

Principali collegamenti pubblici: assenti.

3. STATO DI POSSESSO:

Durante il sopralluogo è stato riferito che la villetta è abitata dal Sig. [REDACTED] e dal figlio disabile al 100% dalla nascita e che ora ha 57 anni (**allegato o**) pag. 106).

Non risultano contratti d'affitto contro l'esecutata e contro i signori [REDACTED] (**allegato i**) pag. 92).

Da ritenersi libero fatto salvo diverso parere dell'Ill.ma S.V. in considerazione anche del fatto che è pignorata la sola quota di 3/4 di proprietà del bene.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: ved. anche **allegato a**) a pag. 1 e segg. – 1a parte allegati

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Trascrizione domanda giudiziale di revoca in data 6-2-2003 ai nn. 21256/14521 (avente ad oggetto l'atto trascritto l'1 marzo 2002 ai n.ri 26467/16279) **con nota in rettifica in data 17-2-2003 ai nn. 27159/18145** (in rettifica della precedente perchè erroneamente indicato il soggetto contro), a **favore di CREDITO BERGAMASCO S.P.A.** con sede in Bergamo – C.F.: 00218400166 - **contro** [REDACTED] – gravante la **quota di proprietà di 3/4 dell'immobile** in oggetto;

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

non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti ventennali effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

(segue)



4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Atto di risoluzione cessione di quota in data 4-12-2018 rep. 88.107/24.869 a rogito Notaio DE NAPOLI Ovidio di Inzago – annotazione n. 25987 del 20-12-2018 a trascrizione 1-3-2002 nn. 26467/16279 (**allegato h)2** a pag. 63 e segg.).

Si richiamano tutti i patti e le condizioni direttamente ed indirettamente derivanti dai titoli da ritenersi qui integralmente riportati e trascritti.

Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo**, anche **ambientale** e **paesaggistico**, e di tutela in generale cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione ipoteca giudiziale in data 20-3-2013 ai nn. 26278/4219, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. con sede in Milano – C.F.: 00715120150 - contro il Sig. [REDACTED] – gravante la quota di proprietà di 3/4 dell'immobile in oggetto a garanzia del complessivo importo di Euro 147.548,79.= di cui Euro 109.548,79.= per capitale.

4.2.2 Pignoramenti:

Trascrizione pignoramento in data 27-7-2015 ai nn. 75135/49649, a favore di DEUTSCHE BANK AKTIENGSELLSCHAFT con sede in Germania (EE) – C.F.: 04462520158 - contro [REDACTED] – gravante la quota di proprietà di 3/4 dell'immobile in oggetto e contro il Sig. [REDACTED] – gravante la quota di proprietà di 1/4 dell'immobile in oggetto - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80188650156 - in data 29-5-2015, rep. n. 22860, per l'importo di Euro 111.930,64.= oltre a successivi interessi e spese.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti ventennali effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

Effettuato dalla scrivente come da documentazione che si produce.



4.3 Misure Penali

Dal certificato notarile in atti né dagli ulteriori approfondimenti a cura della scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale ordinarie annue:-----;

Spese condominiali complessive arretrate dell'immobile pignorato: -----

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: -----

Millesimi di proprietà: -----

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO. Tuttavia è presente servoscala nella scala interna di collegamento tra il piano rialzato ed il piano primo.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:-----;

Attestazione Prestazione Energetica: non presente (ved. **allegato m**) a pag. 101 e segg.)

Indice di prestazione energetica: -----

Note Indice di prestazione energetica: -----

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non ne risultano. E' presente vincolo ex L. 1497/39.

Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto (145 facciate di vario formato).

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegato a)3** a pag. 14 e segg.) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, civilistica, etc. – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni



immobili e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si dà atto che non sono stati presi in considerazione gli aspetti circa la funzionalità e la conformità degli impianti né sulla sicurezza statica del bene.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La quota di 3/4 del diritto di proprietà sul bene pignorato pervenne alla debitrice esecutata [REDACTED] in base ad atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso in data 21-2-2002 n. 5638 di repertorio Notaio Riccardo Bandi trascritto a Milano 2 l'1-3-2002 ai nn. 26467/16279 contro il Sig. [REDACTED] (allegato h)1 a pag. 53 e segg.);

Tuttavia detto atto è stato da ultimo interessato da atto di risoluzione cessione di quota in data 4-12-2018 rep. 88.107/24.869 a rogito Notaio DE NAPOLI Ovidio di Inzago – annotazione n. 25987 del 20-12-2018 alla suddetta trascrizione 1-3-2002 nn. 26467/16279 (allegato h)2 a pag. 63 e segg.) per cui da tale data la predetta quota di 3/4 del diritto di proprietà è tornata in capo al suddetto Sig. [REDACTED]

Al Sig. [REDACTED] suddetto la quota di 3/4 del diritto di proprietà era pervenuta per 2/4 in base a titolo ultraventennale (allegato h)4 a pag. 81 e segg.) e per 1/4 in base ad accettazione tacita dell'eredità relitta dalla moglie defunta, Sig.ra [REDACTED] successione apertasi in data 15-6-2001 e accettazione tacita trascritta a Milano 2 in data 12-11-2014 ai nn. 101355/69319;

La rimanente quota di 1/4 di proprietà sul bene in esame, non pignorata a seguito di rinuncia da parte del creditore precedente, risulta posseduta dal Sig. [REDACTED] nato ad Inzago il 3-12-1961 in base ad accettazione tacita dell'eredità relitta dalla madre defunta, Sig.ra [REDACTED] successione apertasi in data 15-6-2001 e accettazione tacita dell'eredità trascritta a Milano 2 in data 20-2-2017 ai nn. 18946/12192 (allegato h)3 a pag. 79 e segg.)

7. PRATICHE EDILIZIE e REGOLARITA' EDILIZIA: ved. allegati r) a pag. 112 e segg.

Il fabbricato in esame risulta costruito in base ai seguenti titoli:

- 1) **Pratica Edilizia 28/58** - Autorizzazione per Costruzioni Edilizie Prot. 28/20/6/58 – NULLA OSTA rilasciato dal Sindaco del Comune di Inzago in data 16-7-1958 per costruzione casa d'abitazione al Mapp. 567 al Sig. [REDACTED] Risulta dichiarazione dell'Ufficiale Sanitario di conformità (pag. 119); Risulta Autorizzazione di Agibilità in data 19-9-1960 (ved. allegato a pag. 112 e segg.). Ved. **allegato r)1** a pag. 112 e segg.;
- 2) **Pratica Edilizia 71/65** - Autorizzazione per Costruzioni Edilizie – NULLA OSTA rilasciato dal Sindaco del Comune di Inzago in data 17-9-1965 per sopralzo di una villetta al mapp. 567/P in via dei Mille, 4 ai signori [REDACTED] risulta Autorizzazione di Agibilità in data 5-8-1966. Ved. **allegato r)2** a pag. 127 e segg.;



Confrontando l'esito dei rilievi (coerenti con la planimetria catastale a pag. 38) con i disegni allegati alle dette pratiche edilizie si rilevano indicativamente le seguenti difformità:

- 1) Prospetto OVEST (pag. 141): si rilevano finestre di dimensioni maggiori e chiusura del balcone al piano 1° con struttura in metallo e vetro;
- 2) Piano Rialzato (pag. 143): scala di diversa conformazione e vano scala nel solaio di dimensioni lievemente inferiori, modifiche nel posizionamento dei tavolati interni;
- 3) Piano Primo (pag. 142): scala di diversa conformazione e vano scala nel solaio di dimensioni lievemente inferiori, modifiche nel posizionamento dei tavolati interni oltre alla sopradetta chiusura del balcone;
- 4) Piano cantinato (pag. 123): diversa distribuzione dei tavolati interni, maggior altezza rilevata, presenza di un'ulteriore finestra e del vano vespaio.

Lievi differenze nelle altezze pari a circa 2,90/2,94 anziché ml. 3,00.

Inoltre la superficie coperta del fabbricato prevista di mq. 85,28 è risultata alla fine della costruzione (ca 1966) di mq. 86,40 ca.

Nella dichiarazione di agibilità la costruzione risultò tuttavia conforme (pag. 129).

Si fa inoltre presente che nel fascicolo edilizio visionato non era presente la pratica delle strutture in calcestruzzo armato.

Si fa infine presente che vi è un punto in cui la recinzione verso Nord è posta a ml. 1,47 quindi inferiore al ml. 1,80 indicati in progetto (pag. 144) previsti dal confine

* * * * *

Per le sopraelencate difformità sommariamente elencate (e fatto salvo un rilievo più puntuale) dato atto che sarà necessario rimuovere la chiusura del balcone al primo piano di cui non è risultato il titolo e dato atto che le dette altre difformità si ritiene ragionevole supporre che siano state realizzate in gran parte in corso d'opera ma in (ora qualificata) difformità parziale dal titolo edilizio mentre al tempo era vigente il solo art. 32 della L. 17-8-1942 n. 1150 si ritiene che potrebbe essere applicata la sanzione di cui all'art. 34 D.P.R. 380/2001.

Si dovrà anche tenere conto della presenza del vincolo Naviglio Martesana.

La scrivente propone conseguentemente **un'ulteriore decurtazione del 5% del valore da porre a base d'asta** per l'incertezza di cui sopra ed analogamente a quanto effettuato in altre procedure.

* * * * *

Tuttavia la presente valutazione tecnica è frutto di elaborazione della scrivente in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni tecnico-giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi per cui **eventuali oneri, con conseguenze anche pesanti in relazione a quanto previsto al TITOLO IV - CAPO II – Sanzioni – del summenzionato D.P.R. 380/2001 che dovessero derivare da una eventuale diversa posizione del Comune di riferimento, anche in relazioni al mancato accesso agli atti edilizi, saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni, essendo già stato tenuto conto di detto aspetto nella presente valutazione di stima.**

7.1 Conformità edilizia:



Non conforme.

7.2 Conformità urbanistica: ved. Allegato q) a pag. 110 e segg.

La destinazione residenziale è ammissibile dallo strumento urbanistico generale vigente.

Descrizione:

Villetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano cantinato.



Come più sopra detto il fabbricato è stato realizzato all'inizio degli anni '60 del secolo scorso con sistema costruttivo tipico dell'epoca a struttura intelaiata in calcestruzzo armato, orizzonti e copertura in latero-cemento e tamponamenti divisorii in laterizio.

Trattasi di un fabbricato di forma pressoché quadrata, con giardino circostante, di n. 2 piani fuori terra (rialzato e primo) oltre ad un piano seminterrato con cantine e vani accessori destinato ad abitazione unifamiliare.

I materiali di finitura sono di tipo civile ed in ottime condizioni di manutenzione.

L'accesso avviene al piano rialzato in cui sono presenti un'anticamera, una cucina abitabile, un bagno ed il soggiorno.

Dal soggiorno, tramite una scala in legno dotata di servo-scala, si accede al piano superiore in cui si trovano n. 3 camere, un bagno, un disimpegno ed un balcone che è stato chiuso da un'intelaiatura



in metallo e vetro.

Non è' presente un ascensore.

Le finiture e gli impianti sono in parte ancora quelli originari della costruzione.

I serramenti esterni sono in metallo finitura bianca con vetro termico e con tapparelle in PVC.

Le porte interne sono in legno tinteggiato con specchiature in vetro stampato e ferramenta cromata.

I pavimenti sono in marmo travertino nel soggiorno, nella cucina e nei bagni in ceramica mentre nella zona notte in lamparquet Rovere e/o in marmo posato ad opus incertum.

I rivestimenti parietali di bagno e cucina sono anch'essi in ceramica.

Anche i sanitari del bagno paiono ancora gli originari con rubinetti a doppio comando cromati tipo Stella mod. Roma (piano primo) o con miscelatori cromati monocomando (piano rialzato).

I termosifoni sono in ghisa tinteggiati a pennello.

L'impianto elettrico ha punti di utilizzo con moduli della serie Magic Bticino.

L'altezza dei locali è di circa ml 2,95 ai piani abitabili e circa 2,00/2,40 in cantina.

Nel complesso le condizioni di manutenzione sono molto buone (ved. foto).

Superficie commerciale complessiva di circa mq. 220,00.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1960 ca
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A gas
Stato impianto	Apparentemente buono
Epoca di realizzazione	1960 ca
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita

Condizionamento e climatizzazione:



Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO.
--	-----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare (in parte misurata ed in parte estrapolata dai disegni di progetto depositati in comune) comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. I balconi/logge sono stati calcolati al 60%, la cantina al 50%; il vano scala una sola volta per entrambi i piani. L'area scoperta al 10%

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale circa	Coeff.	Superficie equivalente ca. arr.
Villetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano cantinato:	Mq.			
Appartamento al P.R.		77,16	1,00	77,16
Loggia al P.R.		9,24	0,60	5,54
Appartamento al P.1°.		69,96	1,00	69,96
Loggia al P.1°.		9,24	0,60	5,54
Cantinato		86,40	0,50	43,20
Area scoperta ca		183,60	0,10	18,36
		435,60		219,76
				Arrotondata a mq. 220,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale.

Sottocategoria: Unità immobiliare

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Sintetico-comparativo a valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano. Agenzie immobiliari varie. Perizie del tribunale;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.700,00=;

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale ca</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Villetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano cantinato:	220,00	€ 1.900,00	€ 418.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 418.000,00
Valore corpo	€ 418.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero diritto proprietà 1/1	€ 418.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale ca</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto di proprietà 1/1</i>
Villetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano cantinato:		220,00	€ 418.000,00	€ 418.000,00
TOTALE				€ 418.000,00

(*) Si deduce un ulteriore 30% per via della quota 3/4 indivisa.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) € 20.900,00

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale di massima ed a forfait: ulteriore 5% € 20.900,00

Rimborso spese ordinarie condominiali nel biennio circa: mera somma algebrica nel biennio delle spese ipotizzate - da richiedere eventuale aggiornamento all'Amministrazione -----

Costi di cancellazione oneri e formalità: -----

Giudizio di comoda divisibilità: NO

8.5 Prezzo proposto base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "libero" arrotondato - proprietà 1/1: €376.000,00

Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "occupato" € 263.000,00

Data generazione:
28-5-2019

L'Esperto alla stima
Dott. Arch. Vincenza Nardone

(segue elenco ALLEGATI)



ALLEGATI

a)1	Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie	pag. 1
a)2	Ispezioni ipotecarie telematiche effettuate dalla scrivente per soggetti e per immobili con stampa delle note ritenute d' interesse con annotazioni della scrivente	pag. 3
a)3	Certificato notarile in atti	pag. 14
b)	Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze	pag. 17
c)	Fotografie interne ed esterne	pag. 19
d)	Inquadramento territoriale fotografico	pag. 36
e)	Estratto mappa catastale attuale	pag. 37
f)1	Ultima planimetria catastale in atti	pag. 38
f)2	Planimetrie catastali d'impianto 1-3-1971	pag. 39
f)3	Accertamento catastale	pag. 41
g)	Visure storiche Catasto Fabbricati e Terreni	pag. 49
h)1	Atto di acquisto a favore [REDACTED] 21-2-2002	pag. 53
h)2	Risoluzione di atto di acquisto a favore/contro [REDACTED] 4-12-2018	pag. 63
h)3	Nota di trascrizione accettazione tacita eredità a favore [REDACTED]	pag. 79
h)4	Atto di acquisto a favore [REDACTED] 11-12-1959	pag. 81
h)5	Atto di acquisto a favore [REDACTED] 18-1-1958	pag. 86
i)	Riferimento Agenzia delle Entrate sugli affitti	pag. 92
l)	Certificato anagrafici e stato civile	pag. 93
m)	Verifica infruttuosa A.P.E. in banca dati CENED	pag. 101



n)	Quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate	pag. 104
o)	Verbale del sopralluogo	pag. 105
p)	Attestazione invii elaborato peritale	pag. 109
q)	Estratto P.G.T. Comune di INZAGO	pag. 110
r)1	Pratica edilizia di costruzione del fabbricato	pag. 112
r)2	Sopralzo	pag. 127

* * * * *

