

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG 517/2019**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

unità immobiliare in Inveruno via XXIV Maggio 12/A



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Bene in Inveruno via XXIV Maggio 12/A

Categoria: **A4** [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio **11**, particella **44**, subalterno **14**

### Stato occupativo

al sopralluogo il bene era in uso alla debitrice, la signora ed al marito

### Contratto di locazione

nessuno in essere

### Comproprietari

nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 109.000,00

da occupato: non ricorre il caso

# LOTTO UNICO

(Appartamento)

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Inveruno, frazione Furato, via XXIV Maggio 12/A con accesso da via Cristoforo Colombo 1 (catastalmente solo via XXIV Maggio 12); appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da tre locali oltre servizi.

### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di \_\_\_\_\_, nata a Magenta il giorno 01/06/1975 c.f. \_\_\_\_\_, legalmente separata e successivamente coniugata in regime di separazione dei beni.

### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Inveruno come segue (all. 1)

Intestato: \_\_\_\_\_, proprietà per **1/1**  
 dati identificativi: foglio **11**, particella **44**, subalterno **14**  
 dati classamento: cat. **A/4**; classe 3; consistenza 5 vani; superficie catastale 128 mq; totale escluse aree scoperte 123 mq; rendita € 201,42;  
 indirizzo: Comune di Inveruno, via XXIV Maggio n. 12 piano 1;

### 1.4. Coerenze

Mappale 433, via Cristoforo Colombo, via XXIV Maggio, vano scala comune, cortile comune;

### 1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Inveruno  
 Fascia/zona: suburbana/FURATO  
 Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile  
 Destinazione: residenziale  
 Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
 Principali collegamenti pubblici: linea bus Z647 (Castano Primo – Arconate - Busto G. – Arluno – Cornaredo).  
 Principali collegamenti viabilistici: nelle vicinanze dell'autostrada A4 (Torino-Trieste), circa 7 km.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Palazzina con cortile interno comune, accesso pedonale e carraio da via Cristoforo Colombo 1, costituita da due piani fuori terra.

- struttura: non rilevata;
- facciate: ad intonaco;

- accesso: cancello carraio su strada indi portoncino in alluminio e vetro;
- androne: pavimentazione in ceramica;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da tre locali oltre servizi.

- esposizione: triplo affaccio est-ovest-sud;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in alluminio con doppio vetro;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in PVC (sul cortile) e persiane (su strada);
- porte interne: tipo a battente in vetro e legno tamburato color noce;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- rivestimenti: nel bagno e in cucina in ceramica;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto citofonico: tipologia audio;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento di tipo autonomo con termosifoni in ghisa e caldaia murale marca Beretta installata in vano ubicato nel corpo scala comune \*;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia di cui sopra;
- servizio igienico: con luce naturale, dotato di lavabo, vaso igienico, bidet, doccia e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: da 3,10 m a 3,20 m circa;
- condizioni generali: buone

\* non è chiaro se il vano in cui è installata la caldaia sia comune o di proprietà in quanto sul rogito non è menzionato. Sul titolo di provenienza c'è un generico riferimento con la locuzione "ed accessori" senza che questi siano definiti. Sulla planimetria catastale non compare alcuna pertinenza. Per questi motivi il vano in questione, di modeste dimensioni, non è stato calcolato nella superficie commerciale.

### 2.4. Certificazioni energetiche

L'appartamento non risulta censito al catasto energetico.

### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo al bene è avvenuto il 18/11/2019 (**all. 3**); la scrivente, unitamente al custode giudiziario, è stata ricevuta dalla debitrice, la sig.ra \_\_\_\_\_ che si è dimostrata collaborativa; era altresì presente il sig. \_\_\_\_\_ qualificatosi come marito. I presenti dichiaravano di essere gli unici utilizzatori del bene.

**3.2. Esistenza contratti di locazione/comodato (all. 4):**

La scrivente presentava istanza all'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti registrati a nome dell'esecutata ed aventi ad oggetto il bene pignorato. Da esito ricevuto, risulta un contratto risolto alla scadenza naturale, il 14/10/2013.

#### 4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott. , che fa stato fino al 09/05/2019 **(all. 5)**, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 6)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate **(all. 7)** eseguita il 31/01/2020, risulta quanto segue:

**4.1. Attuale proprietà**

Proprietà per 1/1 , nato a in forza di scrittura privata in autentica del **(all. 6)** in data 05/05/2006 n. 17532/3368 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 10/05/2006 ai nn. 70975/36418 a carico di e , nata .

**4.2. Precedenti proprietà**

Ai sig.ri , sopra generalizzati, l'immobile era pervenuto per compravendita in autentica del Notaio in data 27/06/1985 n. 96245/6550 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il giorno 11/07/1985 ai nn. 37744/28597 a carico di .

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, che fa stato fino al 09/05/2019 **(all. 5)**, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 6)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate **(all. 7)** eseguita il 31/01/2020, risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
nessuna
- **Misure Penali**  
nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
no
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
no

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

**Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 10/05/2006 ai nn. 70976/16400, con atto in autentica del Notaio TIZZONI Loredana di Abbiategrasso del 05/05/2006 n. 17533/3369 di repertorio

a favore di:

contro:

, nato a

importo ipoteca € 180.000,00 di cui € 90.000,00 di capitale, durata 30 anni

gravante:

sul diritto di proprietà del bene oggetto di stima.

**Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 09/05/2019 ai nn. 58278/38126 in forza di atto esecutivo cautelare emesso dal tribunale di Milano in data 16/03/2019 rep. 7825

a favore di:

contro:

, nato a

gravante:

sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 del oggetto di stima.

▪ **Altre trascrizioni**

Nessuna

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile (**all. 7**) e rispetto alla certificazione notarile in atti (**all. 5**) non risultano ulteriori formalità.

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### 6.1. Spese di gestione condominiale

La debitrice, in sede di sopralluogo, ha dichiarato che non è costituito condominio, diversamente da quanto si evince dal secondo capoverso dell'articolo 1 del titolo di provenienza. La scrivente non ha rilevato alcuna targa affissa in facciata con indicazioni di un eventuale studio di amministrazione condominiale; è dunque plausibile che, al momento dell'acquisto, nel 2006, fosse costituito il condominio ed attualmente non sia più così.

### 6.2. Particolari vincoli o dotazioni condominiali

Non rilevati.

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

No.

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dal titolo di provenienza si evince che l'edificazione del complesso immobiliare in cui si trova il bene pignorato è iniziata anteriormente al 1 settembre 1967. Da istanza presentata al Comune di Inveruno, con i dati a disposizione della scrivente, gli atti di fabbrica risultano irreperibili e non è perciò possibile confermare una datazione per l'edificazione della palazzina in cui è ubicato il bene oggetto di stima.

### 7.1. Pratiche edilizie visionate presso il competente Ufficio del Comune di Inveruno (all. 8)

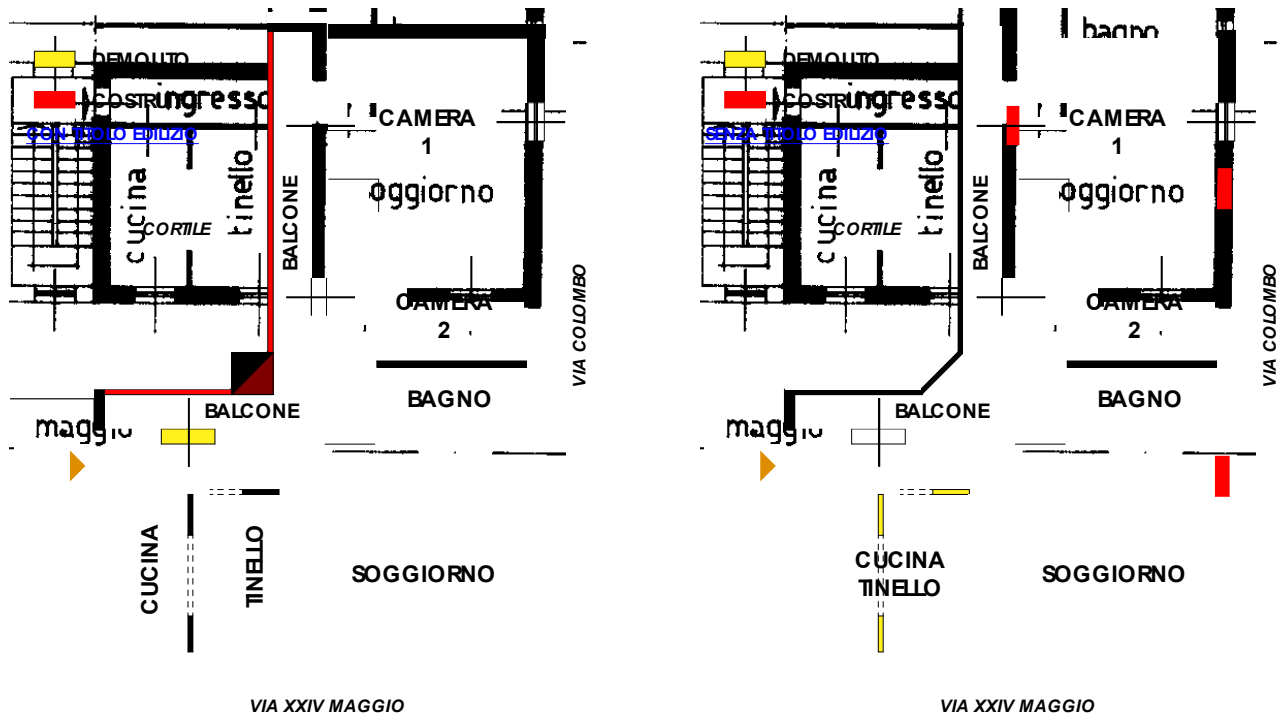
Gli **atti di fabbrica** risultano irreperibili, come da comunicazione verbale da parte del Comune di Inveruno. Parimenti non è stata reperita la licenza di occupazione o il certificato di abitabilità.

- **Concessione edilizia n. 277 del 26/10/1988** per ampliamento del ballatoio e trasformazione di una finestra in una portafinestra rilasciata al sig.;
- **Autorizzazione edilizia n. 154 del 04/08/1994** per il rifacimento dell'intonaco di facciata, rilasciata al sig.;

### 7.2. Conformità edilizia

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non risulta depositato alcun titolo edilizio riguardante il bene oggetto di stima ad eccezione dei due titoli su menzionati (**all. 8**); pertanto non è possibile esprimersi sulla conformità dello stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi o all'ultimo titolo abilitativo.

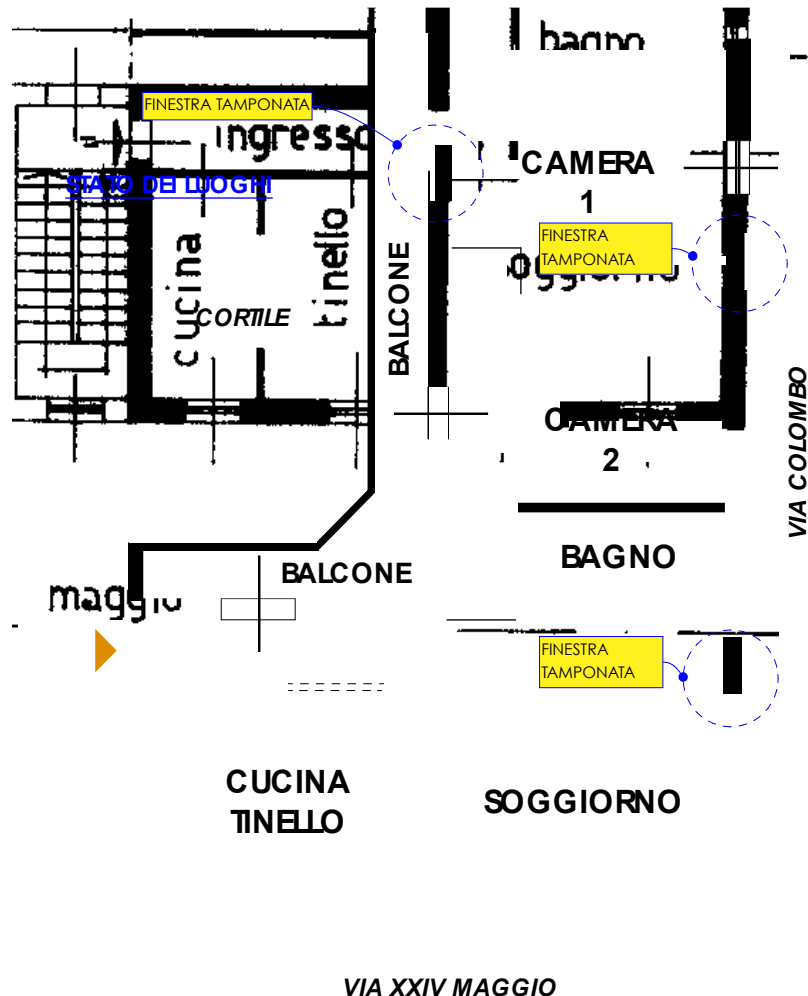
Negli schemi che seguono sono graficizzate le opere eseguite con titolo edilizio C.E. n. 277/88 (a sinistra) e opere realizzate in assenza di titolo edilizio (a destra).



Per la conformità edilizia sarà necessario presentare una pratica a sanatoria per opere realizzate in assenza di titolo che preveda in ogni caso la riapertura di almeno una delle due finestre tamponate della "camera 1" in quanto, i rapporti aero-illuminanti (R.A.I), risultano attualmente insoddisfatti, ovvero una sola finestra non è sufficiente a garantire il corretto

riscontro di luce ed aria per lo sviluppo in superficie della stanza in cui è presente un'unica finestra.

Segue lo schema dello stato dei luoghi così come rilevato dalla scrivente in sede di sopralluogo.



Oltre alla pratica su menzionata redatta da tecnico abilitato, previa puntuale verifica dei rapporti aero-illuminanti (R.A.I.) di tutti i vani, sarà necessario corrispondere al Comune l'importo relativo alla sanzione per opere eseguite in assenza di titolo edilizio e sostenere i costi per le opere edili necessarie a regolarizzare il bene.

Si stima un costo per l'onorario del tecnico che redigerà la pratica, un costo per la sanzione e per le opere edili (riapertura di n. 1 vano finestra, smaltimento a discarica autorizzata dei materiali di risulta, fornitura e posa di n. 1 finestra e un davanzale) per totali **€ 4.500,00**.

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il bene non risultava conforme alla planimetria catastale presentata in data 15/05/1982.

Per la conformità catastale sarà necessario eseguire un aggiornamento mediante DOCFA redatto da tecnico abilitato i cui costi si stimano in **€ 500,00** oltre oneri di legge.

### 7.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Per la conformità edilizia e catastale si stima un costo indicativo presunto per totali **€ 5.000,00** oltre oneri di legge.

## 8. CONSISTENZA



### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata confrontando la planimetria catastale ed il rilievo metrico effettuato sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le 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.	122,0	100%	122,0
balcone	mq.	13,0	30%	3,9
		<b>135,0</b> mq. lordi		<b>125,9</b> mq. commerciali

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia, della qualità della distribuzione spaziale e delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, dell'orientamento e del piano, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione degli impianti, della localizzazione e conseguentemente del potenziale interesse della domanda immobiliare, della presenza di infrastrutture di zona e dei collegamenti.

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

### 9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

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

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all'Agenzia del Territorio)

periodo: 1° semestre 2019

Comune: Inveruno

fascia/zona: suburbana/FURATO

abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale

valori di mercato (€/mq): da 850,00 a 1.050,00

abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo

valori di mercato (€/mq): da 1.050,00 a 1.200,00

Camera di Commercio di Milano, Monza-Brianza e Lodi

periodo: listino 1 del 2019

Provincia – settore OVEST

appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

valori di mercato (€/mq): da 550,00 fino a 800,00

appartamenti recenti, ristrutturati, d'epoca e di pregio

valori di mercato (€/mq): da 800,00 fino a 1.300,00

### 9.3. Valutazione:

ID	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore/mq	valore complessivo
Abitazione tipo economico	A/3	70	1100	€ 77.000,00

Nella valutazione si è tenuto conto del fatto che la caldaia è installata in un vano presumibilmente comune. Non è stato possibile raccogliere ulteriori informazioni in merito.

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**

• Valore	€ 108.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 5.400,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	n.p.
 Valore al netto delle decurtazioni	 € 102.600,00

**9.5. Prezzo base d'asta:**

Prezzo base d'asta stimato nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione. Ciò premesso la scrivente assegna il seguente più probabile valore venale di trasferimento dei beni arrotondato:

<b>INVERUNO via XXIV Maggio 12/ A con accesso da via Colombo 1</b>	
<b>appartamento al piano primo</b>	
foglio 11, particella 44, subalterno 4	
<b>Stima prezzo di base d'asta del bene al netto</b>	
<b>delle decurtazioni nello stato di libero (arrotondato):</b>	<b>€ 109.000,00</b>
Stima prezzo di base d'asta del bene nello stato di "occupato":	non ricorre il caso

L'esperto incaricato, Arch. Francesca Cortesi, grata per la fiducia accordatole, con quanto sopra ritiene di aver assolto l'incarico conferitole e di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano 05.02.2020

**l'esperto nominato**



**ELENCO ALLEGATI**

- all. 1.** documentazione catastale
- all. 2.** documentazione fotografica
- all. 3.** verbale di sopralluogo
- all. 4.** esito Agenzia delle Entrate
- all. 5.** certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
- all. 6.** titolo di provenienza
- all. 7.** ispezioni ipotecarie
- all. 8.** documentazione comunale
- all. 9.** nomina e quesito conferito all'esperto luglio 2019
- all. 10.** nomina e quesito conferito all'esperto settembre 2019
- all. 11.** giuramento dell'esperto

*Attestazione invio della relazione di stima alle parti*