

**Tribunale di Milano**  
**VII Sez. Civile – Esecuzioni Immobiliari**  
Giudice delle Esecuzioni: Dott. Giacomo Puricelli

**RGE 1104/2020**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: UFFICIO

Unità immobiliare in: INVERUNO (MI) via Palestro n. 22 piano: T-S1



## LOTTO UNICO

(Ufficio)

beni in: **INVERUNO (MI)**  
via Palestro n. 22 piano: T-S1

### DATI SINTETICI

#### Dati Catastali

Ufficio + cantina

Bene in INVERUNO (MI) via Palestro n. 2 piano T-S1

Categoria: **A/10** [Uffici]

Dati Catastali: foglio **9**, particella **396**, subalterno **713**

#### Stato occupativo

Libero

#### Contratti di locazione in essere

Non locato (per dichiarazione della proprietà)

#### Comproprietari

Nessuno oltre l'esecutata

#### Conformità edilizia

Si.

#### Conformità catastale

Si

#### Prezzo di stima

da libero: € 200.000,00

da occupato: € 170.000,00

## LOTTO UNICO

(Ufficio)

beni in: **INVERUNO (MI)**  
via Palestro n. 22 piano: T-S1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione dei beni

Porzione di fabbricato ad uso ufficio sito in Comune di Inveruno, Via Palestro n. 22, costituito da un locale al piano terra e da altro locale al piano interrato oltre servizi.

#### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Proprietà per 1/1

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

Proprietà per 1/1

##### dati identificativi:

foglio **9**, **particella 396**, subalterno **713** (già sub. 707 e 1)

dati classamento: cat. **A/10**; classe 1; consistenza 6,5 vani; sup. cat. Tot. 202 m<sup>2</sup>;

rendita € 1.544,21

indirizzo: Comune di Inveruno via Palestro n. 22 piano T-S1;

#### 1.4. Coerenze

##### Del PT:

A partire da nord e proseguendo in senso orario: via Palestro; proprietà condominiale e proprietà di terzi; piazzetta condominiale; marciapiede a rientrare della via Palestro.

##### Del Piano S1:

A partire da nord e proseguendo in senso orario: via Palestro; terrapieno e proprietà di terzi; proprietà di terzi: terrapieno della via Palestro.

### 2. DESCRIZIONE DEI BENI

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

In Comune di INVERUNO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: Autobus 621-622-627-636-647

Principali collegamenti viabilistici: a circa 4,6 Km autostrada A4 svincolo Marcallo Mesero.

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

Porzione di fabbricato ad uso Ufficio sita in Comune di Inveruno, Via Palestro n. 22, costituita da un locale al piano terra e da altro locale al piano interrato oltre servizi.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: ad intonaco color giallo Milano e grigio;
- accesso pedonale: dalla via Palestro;
- scala interna: a pianta rettangolare con gradini in cristallo;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

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

Ufficio su due livelli collegati da scala interna.

Il piano terra è un open space; il piano interrato è costituito da un ampio locale uso ufficio, un locale bagni ed una zona aperta sullo sbarco della scala interna.

### PT

- esposizione: tripla;
- accesso: porta in cristallo nella vetrina su strada;
- infissi esterni: in metallo e vetri con serrande motorizzate a maglia;
- sistema di oscuramento: non previsto;
- porte interne: //
- pareti: tinteggiate;
- pavimenti: in ceramica simil parquet;
- impianto citofonico: non presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: non presente;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato a termosifoni dotati di valvole di regolazione;
- altezza dei locali: mt 3,08 circa;
- condizioni generali: ottime.

### PS1

- esposizione: doppia su cavedi;
- accesso: dalla scala di collegamento con il locale soprastante e da altra porta su parti comuni;
- infissi esterni: in PVC e vetri doppi;
- sistema di oscuramento: non previsto;
- porte interne: in legno tamburato laccato;
- pareti: tinteggiate;
- pavimenti: in resina;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: a mezzo di fan coils e motocondensante installato nel cavedio;
- acqua calda sanitaria: prodotta da due piccoli boiler elettrici installati nel bagno e nella zona cucina;
- servizio igienico: doppio, attrezzato con lavabo, vaso igienico e doccia;
- altezza dei locali: a quote differenziate comprese tra mt. 2,40 e mt. 2,70 circa;
- condizioni generali: ottime; al piano S1 si riscontrano tracce di umidità di risalita

## 2.4. Certificazioni energetiche

Il bene risulta censito al catasto energetico con APE n. 15113-000015/13 registrato 25/01/2013 e valido fino al 25/01/2023, classe energetica "C" con un fabbisogno per la climatizzazione invernale di 17.45 kWh/m<sup>2</sup>a **(all. 3)**.

## 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene:

Al sopralluogo i beni sono stati mostrati allo scrivente dal legale rappresentante della Società esecutata dichiarando che gli stessi non sono locati a terzi.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

Interpellata in merito Agenzia delle Entrate riferisce che in anagrafe tributaria risulta registrato un contratto di locazione che si allega **(all. 4)**.

Dalla lettura di detto contratto, si evince che aveva durata dal 01/01/2010 al 31/12/2015.

## 4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti **(all. 5)** a firma del Dott. [REDACTED] Notaio [REDACTED] [REDACTED] che fa stato fino al 09/12/2020 si evince:

- A tutto il giorno 18 novembre 2020, data di trascrizione del pignoramento, la società' [REDACTED] risultava proprietaria della suddetta particella (derivante dalla particella 396 sub. 707 a sua volta derivante dalla particella 396 sub. 1) in forza di dichiarazione di nomina da parte della società' [REDACTED] [REDACTED] per atto autentico in data [REDACTED] n. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Notaio [REDACTED] trascritto a Milano 2 [REDACTED] [REDACTED] **(all. 6)**.
- La [REDACTED] divenne proprietaria della suddetta particella in forza di acquisto dalla società' [REDACTED] [REDACTED] effettuato con atto autentico in data [REDACTED] [REDACTED] Notaio [REDACTED] trascritto a Milano 2 [REDACTED] [REDACTED] **(all. 7)**
- La [REDACTED] divenne proprietaria della suddetta particella in forza di acquisto dalla società' [REDACTED] [REDACTED] effettuato con atto in data [REDACTED] [REDACTED] trascritto a Milano 2 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

- La [redacted] divenne proprietaria della suddetta particella in forza di atto in data [redacted] [redacted] trascritto a Milano 2 [redacted] [redacted]

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti (**all. 5**) a firma del Dott. [redacted] Notaio [redacted] [redacted] che fa stato fino al 09/12/2020 si evince:

- iscrizione di ipoteca volontaria [redacted] per euro 204.000,00 (duecentoquattromila virgola zero zero) derivante da concessione a garanzia di mutuo per euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero) a seguito di atto in data [redacted] a favore di [redacted] [redacted] [redacted] domicilio ipotecario eletto: [redacted] [redacted] a carico della società' [redacted] detta formalità' e' stata annotata di erogazione a saldo in data [redacted] [redacted]
- iscrizione di ipoteca volontaria [redacted] per euro 102.000,00 (centoduemila virgola zero zero) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero) a seguito di atto in data [redacted] a favore di [redacted] [redacted] [redacted] domicilio ipotecario eletto: [redacted] [redacted] a carico della società' [redacted]
- iscrizione di ipoteca legale [redacted] per euro 705.494,00 (settecentocinquemilaquatù'ocentonovantaquattro virgola zero zero), capitale euro 352.747,00 (trecentocinquantaduemilasettecentoquarantasette virgola zero zero) a favore di [redacted] [redacted] domicilio ipotecario eletto: [redacted] a carico della società' [redacted]
- trascrizione [redacted] portante verbale di pignoramento immobili a favore di [redacted] [redacted] a carico della società' [redacted]
- trascrizione [redacted] portante verbale di pignoramento immobili in rettifica al precedente, a favore di [redacted] [redacted] a carico della società' [redacted]

Aggiornamento delle pregiudizievoli

- Lo scrivente ha effettuato altresì ispezioni ipotecarie sul soggetto pignorato con restrizione sull'immobile pignorato **(all. 8)** non rilevando altre pregiudizievoli oltre quelle già citate.

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

L'amministratore del condominio, interpellato in merito allo stato debitorio dell'esecutata nei confronti del condominio, al momento della stesura della presente relazione non ha ancora fornito risposta **(all. 9)**.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

### 6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuna

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

Solo il piano terra.

### 6.3. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE

Dall'accesso agli atti edilizi eseguito dallo scrivente presso il competente Ufficio del Comune di Inveruno, risulta che l'edificio è stato costruito regolarmente a seguito di:

- Nulla osta n. 1 del 10/04/1963 rilasciato dal Sindaco di Inveruno.
- Certificato di abitabilità 1/963 del 18/12/1965 rilasciato dal Sindaco di Inveruno.
- Nulla osta n. 1/bis del 20/08/1964 rilasciato dal Sindaco di Inveruno.
- Certificato di abitabilità del 13/08/1966 rilasciato dal Sindaco di Inveruno.

Si allegano gli atti sopracitati e stralcio delle tavole grafiche reperite presso il competente ufficio del Comune di Inveruno **(all. 10)**

**Il bene qui periziato è stato poi oggetto delle seguenti pratiche edilizie:**

- **DIA n. 82/06 del 13/06/2006** (risanamento generale dei sub. 707 e 708 con sostituzione infissi, nuova facciata – servizi igienici) **(all. 11)**.
- **DIA n. 90/07 del 18/06/20076** (manutenzione straordinaria del sub 708 – sostituzione serramenti – impianti -servizi igienici – facciate) **(all. 12)**.
- **DIA n. 96/07 del 02/07/2007** (manutenzione straordinaria del sub 707 con creazione servizio igienico e modifica vetrine e facciate esterne) **(all. 13)**.
- **DIA n. 158/07 del 21/11/2007** (1^ variante DIA manutenzione straordinaria del sub 707 con creazione servizio igienico e modifica vetrine e facciate esterne) **(all. 14)**.

- **DIA – PIANO CASA n. 131/09 del 03/11/2009** (inerente il sub 713 per recupero edilizio e funzionale del piano seminterrato – creazione di vespaio aereato, contropareti isolate, placcatura in cartongesso del soffitto) (**all. 15**).

#### 7.1. Conformità edilizia:

Al momento del sopralluogo i beni risultavano conformi agli atti edilizi depositati.

#### 7.2. Conformità catastale

Al momento del sopralluogo i beni risultavano conformi alla scheda catastale del 12/11/2012.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo 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 corpo "A"	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
ufficio P1-S1	m <sup>2</sup>	202	100%	202,0
		<b>202</b>		<b>202,0</b>
		m <sup>2</sup> lordi		m <sup>2</sup> commerciali

## 9. STIMA

### 9.1. 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 dei beni 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

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



- Ufficio tecnico del Comune di Inveruno

### 9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Inveruno

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO

Uffici: valore mercato prezzo vendita min. 1.100,00 / prezzo max. 1.300,00 (Euro/mq)  
valore locazione da 5,5 a 7,0 €/m<sup>2</sup> mese

### 9.4. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Ufficio	A/10	202,0	€ 1.100,00	€ 222.200,00
				<b>€ 222.200,00</b>

### Adegamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

• valore LOTTO	€ 222.200,00
• riduzione del valore del 5% per assenza garanzie per vizi	-€ 11.110,00
• regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 0,00
• debiti condominiali	nn
• decurtazione prudenziale del 5% in quanto i beni si trovano al piano interrato per il 70% della loro sup. totale	-€ 11.110,00
valore LOTTO al netto delle decurtazioni	
<b>€ 199.980,00</b>	

### 9.5. Prezzo base d'asta del LOTTO

UFFICIO INVERUNO (MI) via Palestro n. 22 PT-S1 foglio 9 particella 396 subalterno 713	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":</b>	<b>€ 200.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 170.000,00
-----	
<p><b>N.B.:</b> Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, <b>valutati a corpo e non a misura</b>, 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 e/o vizi gravanti sul bene e non espressamente citati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.</p>	

**10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Non ricorre il caso

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non ricorre il caso.

**12. CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nessuna.

**NOTA:** si rappresenta che il pignoramento colpiva il bene al fg. 9 part. 396 **sub. 707 di mq 91** mentre allo stato il bene pignorato è censito al fg. 9 part 396 **sub. 713 mq 202**.

L'apparente discrasia (che ha portato lo scrivente a depositare istanza al Giudice per chiarimenti in data 25/11/2021) nasceva dal fatto che ancora non si erano potuti visionare né gli atti edilizi né gli atti catastali.

Una volta effettuato l'accesso agli atti si è chiarita la situazione.

Ovvero:

all'epoca della sua costruzione il bene era un negozio C/1 al PT con sottostante cantina non direttamente collegata, ciò faceva sì che l'area catastale risultasse di 91 m<sup>2</sup> in quanto tutto il piano interrato veniva correttamente conteggiato al 25%.

A seguito di lavori edili, frazionamenti e fusioni, ultima la DIA – PIANO CASA n. 131/09 del 03/11/2009, il bene ha mutato la sua destinazione d'uso in ufficio A/10 e, catastalmente la superficie del piano interrato, ora direttamente collegato al piano terreno, è stata conteggiata al 100% portando così la superficie totale agli attuali 202 m<sup>2</sup>.

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia ai Legali della Creditrice Procedente ed alla Società eseguita a mezzo PEC.

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: 29/01/2022



**ALLEGATI**

- 01)** Documenti catastali
- 02)** Rilievo fotografico
- 03)** Attestato Prestazione Energetica
- 04)** Interpello a Ag. Entrate
- 05)** Certificazione notarile + integrazione
- 06)** Atto provenienza – Dichiarazione di nomina
- 07)** Atto provenienza
- 08)** Aggiornamento pregiudizievoli
- 09)** E-mail inevasa Amministratore
- 10)** C.E. atti di fabbrica e abitabilità
- 11)** DIA n. 82-06 del 13-06-2006
- 12)** DIA n. 90-07 del 18-06-2007
- 13)** DIA n. 96-07 del 02-07-2007
- 14)** DIA n. 158-07 del 21-11-2007
- 15)** DIA – PIANO CASA n. 131-09 del 03-11-2009