

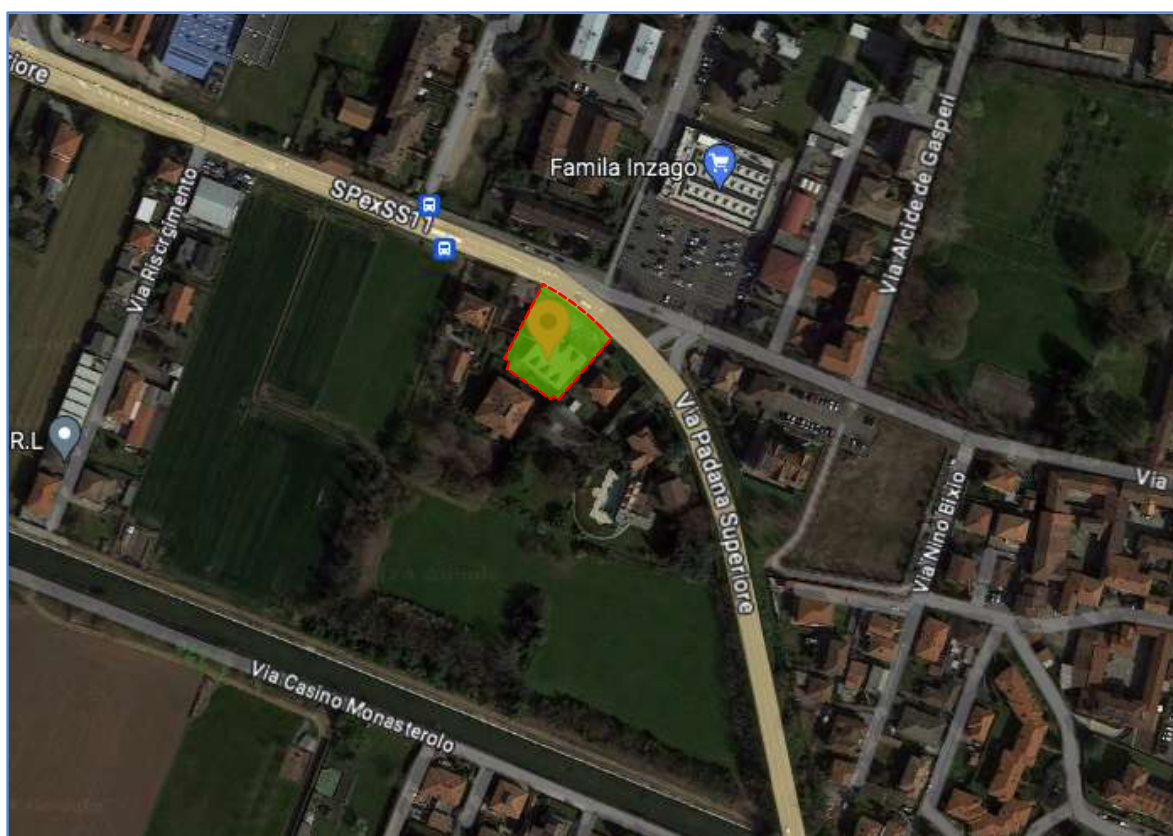
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1022/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA

unità immobiliari in Inzago, via Padana Superiore n. 37/39
(aree edificabili e palazzina pluripiano per residenze, boxes e uffici **al rustico**)



INDICE SINTETICO

Dati catastali (catasto terreni)

Corpo A

Bene in Inzago (Mi)

dati identificativi: foglio **9**, particella **510** categoria: **EU** [Ente Urbano]

Corpo B

Bene in Inzago (Mi)

dati identificativi: foglio **9**, particella **511** categoria: **EU** [Ente Urbano]

Corpo C

Bene in Inzago (Mi)

dati identificativi: foglio **9**, particella **512** categoria: **EU** [Ente Urbano]

Corpo D

Bene in Inzago (Mi)

dati identificativi: foglio **9**, particella **513** categoria: **EU** [Ente Urbano]

Dati catastali (catasto fabbricati)

Corpo A

Bene in Inzago (Mi) via Padana Superiore snc Piano T

dati identificativi: foglio **9**, particella **510** categoria: **F/1** [Area Urbana], consistenza: **68mq**

Corpo B

Bene in Inzago (Mi) via Padana Superiore snc Piano T

dati identificativi: foglio **9**, particella **511** categoria: **F/1** [Area Urbana], consistenza: **1.537mq**

Corpo C

Bene in Inzago (Mi) via Padana Superiore snc Piano T

dati identificativi: foglio **9**, particella **512** categoria: **F/1** [Area Urbana], consistenza: **33mq**

Corpo D

Bene in Inzago (Mi) via Padana Superiore snc Piano T

dati identificativi: foglio **9**, particella **513** categoria: **F/1** [Area Urbana], consistenza: **82mq**

Stato occupativo

Liberi.

Conformità urbanistica edilizia

Stato dei luoghi conforme ai titoli edilizi ad eccezione delle difformità menzionate ai pt. 2.3 e 7.3.

Conformità catastale

Stato dei luoghi non aggiornato al catasto fabbricati.

Comproprietari

Nessuno, oltre alla parte debitrice.

Stima dei beni al netto delle decurtazioni

da liberi: **€ 1.005.000,00** (euro unmilione cinquemila/00) proprietà intera quota.

LOTTO UNICO

(aree edificabili con palazzina pluripiano a destinazione residenziale, boxes e uffici)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

In Comune di Inzago (Mi), unità immobiliari in via Padana Superiore n. 37-39.
Precisamente, **aree edificabili** per complessivi 1.720 mq circa, censite al catasto fabbricati al foglio 9, particelle 510, 511, 512, 513.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del giorno 12/10/2023 trascritto il giorno 03/11/2023 ai nn. 148320/103645 gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **proprietà** dell'immobile di [REDACTED]

1.3. Identificazione al catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Inzago come segue (all. 1, all. 2)

Catasto Terreni

Dati identificativi Corpo A: foglio **9**, particella **510**;
dati classamento: cat. **EU** (ente urbano), superficie catastale 68mq.

Dati identificativi Corpo B: foglio **9**, particella **511**;
dati classamento: cat. **EU** (ente urbano), superficie catastale 1.537mq.

Dati identificativi Corpo C: foglio **9**, particella **512**;
dati classamento: cat. **EU** (ente urbano), superficie catastale 33mq.

Dati identificativi Corpo D: foglio **9**, particella **513**;
dati classamento: cat. **EU** (ente urbano), superficie catastale 82mq.

Catasto Fabbricati

Dati identificativi Corpo A: foglio **9**, particella **510**;
dati classamento: cat. **F/1** (area urbana); consistenza 68mq;
indirizzo: Comune di Inzago, via Padana Superiore snc, piano T;
intestato: [REDACTED]

Dati identificativi Corpo B: foglio **9**, particella **511**;
dati classamento: cat. **F/1** (area urbana); consistenza 1.537mq;
indirizzo: Comune di Inzago, via Padana Superiore snc, piano T;
intestato: [REDACTED]

Dati identificativi Corpo C: foglio **9**, particella **512**;
dati classamento: cat. **F/1** (area urbana); consistenza 33mq;
indirizzo: Comune di Inzago, via Padana Superiore snc, piano T;
intestato: [REDACTED]

Dati identificativi Corpo D: foglio **9**, particella **513**;
dati classamento: cat. **F/1** (area urbana); consistenza 33mq;
indirizzo: Comune di Inzago, via Padana Superiore snc, piano T;
intestato: [REDACTED]

1.4. Coerenze in contorno in un sol corpo in senso orario da nord

Strada statale Padana Superiore, particella 8, particelle 469, 477 e 480, particella 481.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento ed alla nota di trascrizione

Nessuna discrepanza nell'identificazione dei beni nell'atto di pignoramento ed alla relativa nota di trascrizione, gravante sul diritto di **proprietà** dei beni per la **quota di 1/1** a carico della parte debitrice.

NOTA: si segnala che nell'atto di pignoramento vengono indicati i beni immobili al **catasto fabbricati**, mentre nella nota di trascrizione del pignoramento vengono indicati i beni immobili al **catasto terreni** (con i medesimi identificativi catastali).

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Zona prevalentemente residenziale e a campi, provvista di servizi di urbanizzazione primaria, secondaria.

Principali collegamenti con i mezzi pubblici: linea bus Z404 (Melzo - Gessate M2), linea Z405 (Treviglio - Gessate M2)

Principali collegamenti viabilistici: nelle vicinanze della A58 TEEM (Tangenziale Est Esterna di Milano).

2.2. Caratteristiche descrittive (all. 3, all. 4)

In comune di Inzago, area sottoposta a vincolo paesistico ambientale istituito dalla Commissione per le Bellezze Naturali della provincia di Milano sul Naviglio Martesana.

Edificio pluripiano a destinazione residenziale, boxes e uffici composto da piano interrato, piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e sottotetto, con accesso da via Padana Superiore n. 37-39.

Caratteristiche descrittive terreni.

- terreni distinti al catasto al foglio 9, mappali 510, 511, 512 e 513. Da CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) richiesto dalla scrivente e datato 2/04/2024 si evince quanto segue:
 - foglio **9**, mappali **510, 512, 513** TUC B2 "Tessuto residenziale a media densità", dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'ambito di tutela del paesaggio del Naviglio Martesana (lett. c e d);
 - foglio **9**, mappali **511** TUC B2 "Tessuto residenziale a media densità", dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'ambito di tutela del paesaggio del Naviglio Martesana (lett. c e d), parte viabilità di progetto PGT 2020, parte sistema delle rogge uscenti dal Naviglio Martesana Adacquatrici uscenti dai canali consortili.

Caratteristiche descrittive edificato.

- struttura portante in C.A. e solai in latero-cemento;
- manto di copertura in tegole portoghesi;
- accesso: attualmente spazi esterni non realizzati, presente un dislivello di circa 1,50m dal piano stradale;
- ascensore: presente vano;
- condizioni dello stabile: **al rustico** privo di massetti di sottofondo, intonaci, finiture, infissi interni ed esterni;
- condizioni delle parti comuni: non realizzate;
- in generale: buone condizioni conservative (si rileva la presenza di guano di piccione e muschio).

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 3, all. 5)

Palazzina plurifamigliare e a destinazione residenziale, boxes e uffici al rustico, realizzata con titoli abilitativi cui si rimanda al successivo punto 7.

Stato rilevato al piano interrato

- n. 8 boxes di cui 4 doppi, n. 3 vani a destinazione cantina, n. 2 vani a destinazione locali tecnici, n. 1 disimpegno di collegamento tra lo spazio di manovra dei boxes e l'affaccio su strada, vano ascensore, rampa (realizzata in parte, non ben visibile) e spazio di manovra con sterpaglie e fitta vegetazione;
- pareti in blocchetti di cemento non intonacate;
- impianti: non presenti.

NOTA: in sopralluogo si sono visionati tutti i locali raggiungibili, escluso alcuni al piano interrato.

Stato rilevato al piano seminterrato

- n. 2 boxes, n. 5 vani a destinazione cantina (anziché 6 come da progetto), n. 2 vani a destinazione uffici con relativi servizi igienici, vani scale e vano ascensore;
 - pareti in laterizio forato non intonacate;
 - impianti: predisposti a pavimento (privo di massetto di sottofondo) e in tracce murarie;
- Difformità riscontrata: i vani denominati in progetto "cantina 1" e "cantina 2", costituiscono attualmente un unico grande ambiente.

Stato rilevato al piano rialzato

- n. 5 appartamenti così composti:

APPARTAMENTO 1, vano a destinazione soggiorno, vano a destinazione cucina per la presenza delle predisposizioni (in luogo della destinazione "camera" indicata sull'ultimo titolo abilitativo), vano a destinazione camera, bagno e terrazzo;

Difformità lieve riscontrata: il vano adibito a camera ha la predisposizione per gli attacchi della cucina, non ha accesso dal disimpegno notte come invece rappresentato sull'ultimo titolo abilitativo mentre ha accesso direttamente dal vano con destinazione soggiorno.

APPARTAMENTO 2, vano a destinazione soggiorno, vano a destinazione cucina, vano a destinazione camera, bagno e terrazzo;

Difformità lieve riscontrata: il vano scala presenta uno sviluppo maggiore rispetto a quello graficizzato sull'ultimo titolo edilizio.

APPARTAMENTO 3, vano a destinazione soggiorno/cottura, vano a destinazione camera, bagno e terrazzo;

Difformità lieve riscontrata: la porta di accesso è traslata verso l'appartamento 2, risulta infatti quasi allineata alla scala comune.

APPARTAMENTO 4, vano a destinazione soggiorno, vano a destinazione cucina, n. 2 vani a destinazione camera, bagno e terrazzo;

Difformità riscontrata: nessuna.

APPARTAMENTO 5, vano a destinazione soggiorno/cottura, n. 2 vani a destinazione camera, bagno e terrazzo;

Difformità riscontrate: uno dei due vani destinati a "camera" è un po' più ampio (a sfavore del vano destinato a soggiorno) rispetto a quanto graficizzato nell'ultimo titolo abilitativo, inoltre la terrazza, che doveva avere sviluppo angolare, si sviluppa solo verso pubblica via.

Stato rilevato al piano primo

- n. 5 appartamenti così composti:

APPARTAMENTO 6, vano a destinazione soggiorno, vano a destinazione cucina per la presenza delle predisposizioni (in luogo della destinazione "camera" indicata sull'ultimo titolo abilitativo), vano a destinazione camera, bagno e terrazzo;

Difficoltà lieve riscontrata: il vano adibito a camera ha la predisposizione per gli attacchi della cucina, non ha accesso dal disimpegno notte come invece rappresentato sull'ultimo titolo abilitativo mentre ha accesso direttamente dal vano con destinazione soggiorno. Inoltre il tramezzo tra il soggiorno e la zona notte risulta traslato di circa 50cm a sfavore del soggiorno.

APPARTAMENTO 7, vano a destinazione soggiorno, vano a destinazione cucina, vano a destinazione camera, bagno e terrazzo;

Difficoltà riscontrata: nessuna.

APPARTAMENTO 8, vano a destinazione soggiorno/cottura/letto, bagno e terrazzo;

Difficoltà riscontrata: nessuna.

APPARTAMENTO 9, vano a destinazione soggiorno, vano a destinazione cucina, n. 2 vani a destinazione camera, bagno e terrazzo;

Difficoltà riscontrata: nessuna.

APPARTAMENTO 10, vano a destinazione soggiorno, vano a destinazione cucina per la presenza delle predisposizioni (in luogo della destinazione "camera" indicata sull'ultimo titolo abilitativo), vano a destinazione camera, bagno e terrazzo;

Difficoltà lieve riscontrata: il vano adibito a camera ha la predisposizione per gli attacchi della cucina, non ha accesso dal disimpegno notte come invece rappresentato sull'ultimo titolo abilitativo mentre ha accesso direttamente dal vano con destinazione soggiorno, inoltre la terrazza, che doveva avere sviluppo angolare, si sviluppa solo verso pubblica via.

Stato dei luoghi: pareti in blocchetti di cemento per il piano interrato, pareti in laterizio forato non intonacate, impianti predisposti a pavimento (privo di massetto di sottofondo) e in tracce murarie agli altri piani.

In generale si ravvisano traslazioni delle tramezze realizzate rispetto a quelle graficizzate nell'ultimo titolo edilizio nell'ordine dei 10cm circa (rilievo eseguito su pareti al rustico).

Stato rilevato al piano sottotetto

- ambiente attualmente open-space con h. minima di circa 0,66-70m e h. massima 3,62m raggiungibile mediante scala amovibile (attualmente non c'è scala per accedervi).

2.4. Certificazioni energetiche

Non ricorre il caso.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non ricorre il caso.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni

Il sopralluogo avveniva in data 2/04/2024, unitamente al custode giudiziario.

I terreni risultavano recintati mediante rete plastificata da cantiere e l'ingresso al medesimo assicurato da lucchetto. All'interno dell'area era presente una fitta vegetazione e sterpaglie. Il cantiere risulta fermo definitivamente dal dicembre 2018, data in cui il Direttore dei Lavori comunica la rinuncia all'incarico (fonte: titoli abilitativi).

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non ricorre il caso.

4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti (**all. 6**), implementata dal titolo di provenienza (**all. 7**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. da 8 a 18** ambo inclusi), risulta quanto segue:

4.1. Proprietà attuale

Foglio 9, mappali 510 e 511 (da soppressione di fg. 9 part. 81)

Foglio 9, mappali 512 e 513 (da soppressione rispettivamente di fg. 9 part. 480 e 477)

Proprietà per 1/1 di [REDACTED] in forza in forza di compravendita in autentica del Notaio De Napoli Ovidio in data 04/09/2008 n. 72654/15148 di repertorio, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 10/09/2008 ai nn. 125163/76193 a carico di [REDACTED]

Si segnala **mutamento di denominazione sociale** non trascritto del 25/10/2021 rep. n. 91904 notaio DE NAPOLI OVIDIO da [REDACTED] con sede in Milano (MI) c.f. [REDACTED] in [REDACTED] con sede [REDACTED] c.f. [REDACTED] ggi [REDACTED] eseguita.

4.2. Precedenti proprietà

Foglio 9, mappali 510 e 511 (immobili da soppressione di fg. 9 part. 81)

Alla [REDACTED] sopra generalizzata, gli immobili di cui sopra erano pervenuti in forza di atto di compravendita in autentica del Notaio Vecchioni Sergio di Milano in data 29/03/2007 n. 59021/10328 di repertorio, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 17/04/2007 ai nn. 57435/30673 a carico di [REDACTED]

A [REDACTED] a quota pari a **1/15** ciascuno della piena proprietà degli immobili in Inzago, foglio 9 particella 81 è pervenuta per pubblicazione di testamento olografo del 29/03/1995 repertorio n. 19429 notaio Guzzi Piola Antonio trascritto il giorno 11/04/1995 ai nn. 32054/19782 da potere di [REDACTED]

A [REDACTED] della piena proprietà dell'immobile in Inzago, foglio 9 particella 81 è pervenuta per successione in morte di [REDACTED] trascritta il 24/06/1980 nn. 36957/30048 devoluta per legge.

NOTA: non si rilevano atti di accettazione di eredità.

Foglio 9, mappali 512 e 513 (immobili da soppressione rispettivamente di fg. 9 part. 480 e 477)

Alla [REDACTED] sopra generalizzata, gli immobili di cui sopra erano pervenuti in forza di atto di sentenza per usucapione in data 09/07/2008 n. di repertorio 1536/7 TRIBUNALE DI MILANO, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 02/09/2008 ai nn. 118540/70267 a carico di [REDACTED]

NOTA: sentenza di usucapione trovasi nell'allegato 18 da pg. 21 a 25 ambo incluse.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti (**all. 6**), implementata dal titolo di provenienza (**all. 7**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. da 8 a 18** ambo inclusi), risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
- **Domanda giudiziale**
Nessuna, la domanda giudiziale gravante su [REDACTED] non riguarda i beni oggetto della presente relazione.
- **Misure Penali**
nessuna.
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuno/a.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Vincolo paesaggistico: dichiarazione di notevole interesse pubblico nell'ambito di tutela del paesaggio del Naviglio Martesana.

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

- **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 03/11/2023 ai nn. 148320/103645 in forza di atto giudiziario emesso in data 12/10/2023 rep. 26349
a favore:
[REDACTED]
contro:
[REDACTED]
gravante:
sui beni in Comune di Inzago, identificati catastalmente al foglio 9, particelle 510, 511, 512 e 513, oggetto di stima.

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 21/04/2011 ai nn. 45409/10053 in forza di atto emesso in data 19/04/2011 Notaio Mele Aminta rep. 81779/10168 a garanzia di mutuo fondiario capitale € 1.800.000,00 totale € 3.600.000,00 durata 20 anni

a favore:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

gravante:

sui beni in Comune di Inzago, identificati catastalmente al foglio 9, particelle 510, 511, 512 e 513, oggetto di stima.

Risultano le seguenti annotazioni:

Annotazione n. 6126 del 16/05/2014 (MODIFICA DI ATTO DI MUTUO FONDIARIO)

Annotazione n. 6127 del 16/05/2014 (QUIETANZA E CONFERMA)

Annotazione n. 7443 del 14/05/2015 (MODIFICA DI ATTO DI MUTUO FONDIARIO)

Annotazione n. 7444 del 14/05/2015 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 6583 del 31/03/2016 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 6584 del 31/03/2016 (MODIFICA DI ATTO DI MUTUO FONDIARIO)

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 20/07/2017 ai nn. 91165/16843 in forza di atto emesso in data 19/07/2017 Notaio Mele Aminta rep. 87683/13946 a garanzia di mutuo fondiario capitale € 682.000,00 totale € 1.364.000,00

a favore:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

gravante:

sui beni in Comune di Inzago, identificati catastalmente al foglio 9, particelle 510, 511, 512 e 513, oggetto di stima.

- **Ipoteca della riscossione** iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 03/03/2022 ai nn. 27633/5259 in forza di atto emesso in data 02/03/2022 rep. 17141/6822

a favore:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

gravante:

sui beni in Comune di Inzago, identificati catastalmente al foglio 9, particelle 510, 511, 512 e 513, oggetto di stima, oltre che su altri beni.

- **Ipoteca giudiziale**
Nessuna.

▪ **Altre trascrizioni**

Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale trascritta presso l'Agenda del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 11/13/2024 ai nn. 30559/21939 in forza di atto giudiziario emesso in data 30/11/2023 rep. 708/2023

a favore:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

gravante:

sui beni in Comune di Inzago, identificati catastalmente al foglio 9, particelle 510, 511, 512 e 513, oggetto di stima, oltre che su altri beni (unità negoziale n. 1, immobili da n. 21 a n. 24 ambo inclusi).

Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobili e per nominativo e, rispetto alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in atti, si rileva la formalità di cui sopra (sentenza di apertura della liquidazione giudiziale).

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1. Spese di gestione condominiale

Non ricorre il caso.

6.2. Particolari vincoli o dotazioni condominiali

Non ricorre il caso.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Documentazione Comunale visionata (all. da 18 a 21)

- **Permesso di Costruire (P.d.C.) n. 96/2008** del **18/06/2008** prot. n. 9646 presentato dalla [REDACTED] per "demolizione e ricostruzione di palazzina esistente" titolo in seguito trasferito da [REDACTED] il 16/09/2008 ([all. 18](#));

NOTA 1: il titolo include la dichiarazione di conformità delle opere (progettate) agli strumenti urbanistici vigenti e adottati.

NOTA 2: il progetto prevede, dopo la demolizione dell'edificio esistente, la realizzazione un corpo di fabbrica costituito da un piano interrato ad uso autorimesse e cantine, due piani fuori terra ad uso residenziale ed un piano adibito a sottotetto non abitabile.

- **Permesso di Costruire (P.d.C.) n. 166/2008** del **18/09/2008** prot. n. 14693 presentato dalla [REDACTED] per "variante al P.d.C. n. 26/2008" ([all. 19](#));

NOTA: la nuova soluzione progettuale prevede la realizzazione di un piano seminterrato ad uso uffici ed autorimesse, oltre a due livelli fuori terra ad uso residenziale con annessi sottotetti non abitabili.

- **Permesso di Costruire (P.d.C.) n. 103/2009** del **22/05/2009** prot. n. 9043 presentato dalla [REDACTED] per "variante al P.d.C. n. 96/2008 e al P.d.C. n. 166/2008" ([all. 20](#));

NOTA: la modifica principale consiste nell'abbassamento della quota di pavimento del corsello boxes e delle autorimesse effettuata al fine di realizzare un piano (in più) da destinare a cantine per le soprastanti residenze.

- **Permesso di Costruire (P.d.C.) n. 242/2012** del **28/11/2012** prot. n. 17842 presentato dalla ██████████ per la realizzazione di "edificio residenziale – rinnovo P.d.C. n. 96/2008 e successive varianti" (**all. 21**);

NOTA: il Comune di Inzago ha rilasciato inoltre il provvedimento di **Autorizzazione Paesaggistica n. 95/2008** del **12/06/2008** prot. n. 9327.

7.2. Conformità urbanistico-edilizia

Al sopralluogo i beni oggetto di stima risultavano, per quanto realizzato, **conformi** ai titoli edilizi di cui sopra, ad eccezione delle difformità riscontrate al precedente punto 2.3, che risultano di lieve entità. **Avendo riscontrato, in fase di rilievi, traslazioni delle tramezze realizzate rispetto a quella graficizzate nell'ultimo titolo edilizio (nella maggioranza dei casi nell'ordine dei 10-12cm circa) sarà necessario, nel nuovo titolo edilizio "a completamento", verificare puntualmente i rapporti aero-illuminanti. Va Tenuto conto che i rilievi sono stati eseguiti sulle pareti rustiche (mattoni forati) mancanti degli intonaci (sp. 1,5cm circa per lato), oltre eventuale finitura.**

Per quanto concerne i terreni, la documentazione visionata riporta rappresentazioni grafiche coerenti tra loro.

7.3. Regolarizzazioni urbanistiche ed edilizie

L'ultimo titolo edilizio, ovvero il **P.d.C. n. 242/2012**, risulta decaduto. E' possibile presentare un nuovo titolo edilizio per proseguire le opere mancanti, sanando le difformità presenti evidenziate al precedente punto 2.3.

NOTA 1: a causa della presenza di sterpaglie e vegetazione, nonché del piano di camminamento ancora sconnesso, non si è rilevata la quota di gronda e l'altezza di facciata, parametro determinante ai fini della regolarità urbanistico-edilizia.

NOTA 2: la quota rilevata dal piano di calpestio rustico al plafone rustico, nei due piani destinati a residenza, è pari a 2,99m circa. In progetto è indicata un'altezza netta di 2,70m circa. Va considerato che mancano gli intonaci a soffitto o un eventuale controsoffitto per passaggio impianti (ipotizzato di h 10-15 cm circa) e va considerando che manca il sottofondo, il massetto e la finitura (gres o parquet) la cui somma degli spessori può arrivare a 12-15cm circa.

7.4. Conformità catastale

Non ricorre il caso poiché, per quanto concerne i beni immobili edificati (al rustico) attualmente non risultano accatastati. Per quanto concerne i terreni, la documentazione visionata riporta rappresentazioni grafiche coerenti tra loro.

7.5. Regolarizzazioni catastali

Necessario integrale nuovo accatastamento per stimati **7.500,00 €**.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

In questo specifico caso, poiché l'edificazione non è terminata ed è al rustico, si procede con la verifica delle lavorazioni effettuate e della loro incidenza complessiva sull'intero costruito (punto 9.3).

Per le **superfici dei terreni** si è considerato quanto indicato nelle visure storiche catastali:

IDENTIFICAZIONE BENE	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
fg. 9, mapp. 510 cat. F1 Area Urbana	mq.	68,0	100%	68,0
fg. 9, mapp. 511 cat. F1 Area Urbana	mq.	1.537,0	100%	1.537,0
fg. 9, mapp. 512 cat. F1 Area Urbana	mq.	33,0	100%	33,0
fg. 9, mapp. 513 cat. F1 Area Urbana	mq.	82,0	100%	82,0
		1.720,0 mq. lordi		1.720,0 mq. commerciali

La superficie lorda di pavimento o **s.l.p. della palazzina edificata** è stata desunta dai dati dell'ultimo titolo edilizio, ovvero il Permesso di Costruire n. 242/2012, i cui ingombri corrispondevano ai rilievi (tenendo in considerazione che le misure sono state rilevate su pareti al rustico, senza intonaci e finiture di rivestimento).

Nel titolo abilitativo su citato (**all. 21** fg. 17) la s.l.p. viene determinata in **812,86 mq** a fronte di una s.l.p. massima ammessa totale di 860,45 mq.

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto 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 costo di costruzione**, valutando lo stato di avanzamento dei lavori, che appare il ragionamento 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 e parametri estimativi

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio tecnico del Comune di Inzago
- PGT Comune di Inzago
- Prezzi tipologie edilizie DEI anno 2019 e 2024
- Relazione di consulenza per la stima dei più probabili valori unitari delle aree edificabili valide ai fini IMU 2022 (<https://www.comune.inzago.mi.it/it/page/8020>)
- Stima dei più probabili valori delle aree edificabili ai fini IMU 2023 https://inzago-api.municipiumapp.it/s3/8133/allegati/stimavaloriunitari_areeedificabili_imu2023.pdf

A mero scopo informativo ed orientativo, essendo valori per edificazioni finite, si citano le seguenti ulteriori fonti di indagine.

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

periodo: 2° semestre 2023

Comune: INZAGO

abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale

valori di mercato (€/mq): da 1.250,00 a 1.750,00

abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo
valori di mercato (€/mq): da 1.800,00 a 2.100,00

abitazioni civili in stato conservativo normale
valori di mercato (€/mq): da 1.650,00 a 2.150,00

abitazioni civili in stato conservativo ottimo
valori di mercato (€/mq): da 2.200,00 a 2.650,00

uffici in stato conservativo normale
valori di mercato (€/mq): da 950,00 a 1.300,00

box in stato conservativo normale
valori di mercato (€/mq): da 700,00 a 1.100,00

Prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Milano, Monzabrianza e Lodi
periodo: 2° semestre 2023

Città – Settore EST Comune di INZAGO

Periferia - appartamenti nuovi/classe energetica A-B
valori di mercato (€/mq): da 2.250,00 a 2.650,00

periferia boxes
valori di mercato (€/a corpo): da 12.500,00 a 16.000,00

9.3. Valutazione:

Terreni
1.720 mq * x 194€/mq ** = 333.680,00€

* FONTE: visure storiche catastali (all. 2)

** FONTE: stima dei più probabili valori delle aree edificabili ai fini IMU 2023 (all. 22, 6° rigo TUC B.2)

Il valore **dei terreni** è stimato in **333.680,00 €** .

Edificato

S.L.P.	U.M.	Costo dell'opera al mq	Tot. Costo intera opera
812,86	mq.	1.602 € ***	1.302.201,72 €
			1.302.201,72 €

*** FONTE: edilizia residenziale DEI 2024

Il valore **dell'intero edificato terminato** nella sua totalità è stimato in **1.302.201,72 €**.

333.680,00 € + valore del terreno edificabile (foglio 9, mappali 510, 511, 512 e 513)
1.302.201,72 € = valore stimato per la palazzina realizzata nella sua totalità, ovvero al 100%
1.635.881,72 € valore terreno più edificato → **1.635.880,00 €** (arr. a -1,72€)

Sulla base di ciò si stima il più probabile valore di trasferimento dei beni, terreni e palazzina realizzata nella sua totalità, in **1.635.880,00 €**.

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Sulla base di quanto si è apprezzato in fase di rilievo, in considerazione dei valori di costruzione dei prezziari DEI 2024 e tenendo conto che l'edificio non è ultimato, si ipotizza quanto segue:

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 1022/2023

tabella incidenze sul valore complessivo in ipotesi di lavori realizzati interamente.

COD.	OPERA	PREZZO €	%
01	Scavi e movimenti terra	30.885,84	2,37
02	Sondaggi e diarammi	37.923,12	2,91
03	Fondazioni	39.226,32	3,01
04	Strutture in c.a. più trattamento a vista	262.855,44	20,17
05	Murature e tramezzi	91.875,60	7,05
06	Vespai, sottofondi e pavimenti	89.529,84	6,87
07	Opere in pietra	16.159,68	1,24
08	Rivestimenti e zoccolini	88.096,32	6,76
09	Intonaci e tinteggiature	68.939,28	5,29
10	Canne e fognature	22.806,00	1,75
11	Coibentazione	24.109,20	1,85
12	Opere e serramenti in ferro e alluminio e lattonerie	27.236,88	2,09
13	Impermeabilizzazioni e copertura	117.939,60	9,05
14	Serramenti in legno	130.189,68	9,99
15	Impianto di riscaldamento/condizionamento	93.439,44	7,17
16	Impianto idrosanitario e sollevamento acque	44.439,12	3,41
17	Impianto elettrico	78.322,32	6,01
18	Impianto ascensori	39.226,32	3,01
Costo totale		1.303.200,00	100,00

Tabella incidenze sul valore in ipotesi di lavori realizzati parzialmente, come rilevati e semplificati.

COD.	OPERA	PREZZO €	%	ESEGUITO
01	Scavi e movimenti terra	30.885,84	2,37	30.885,84
02	Sondaggi e diarammi	37.923,12	2,91	37.923,12
03	Fondazioni	39.226,32	3,01	39.226,32
04	Strutture in c.a. più trattamento a vista	262.855,44	20,17	262.855,44
05	Murature e tramezzi	91.875,60	7,05	91.875,60
06	Vespai, sottofondi e pavimenti *	26.858,95	6,87	26.858,95
07	Opere in pietra	0,00	1,24	0,00
08	Rivestimenti e zoccolini	0,00	6,76	0,00
09	Intonaci e tinteggiature **	13.787,86	5,29	13.787,86
10	Canne e fognature	22.806,00	1,75	22.806,00
11	Coibentazione	24.109,20	1,85	24.109,20
12	Opere e serramenti in ferro e alluminio e lattonerie	0,00	2,09	0,00
13	Impermeabilizzazioni e copertura	117.939,60	9,05	117.939,60
14	Serramenti in legno	0,00	9,99	0,00
15	Impianto di riscaldamento/condizionamento ***	37.375,78	7,17	37.375,78
16	Impianto idrosanitario e sollevamento acque ***	17.775,65	3,41	17.775,65
17	Impianto elettrico *	11.767,90	6,01	11.767,90
18	Impianto ascensori	0,00	3,01	0,00
Costo totale		1.303.200,00	100,00	735.187,25

* considerato parzialmente eseguito al 30%

** considerato parzialmente eseguito al 20%

*** considerato parzialmente eseguito al 40%

Sulla base delle su esposte assunzioni il valore dell'edificio attuale corrisponde al 56% circa dell'intero e quindi a **735.187,25 €** = 56,4 % di 1.303.200,00 €.

333.680,00 € +	valore dei terreni (foglio 9, mappali 510, 511, 512 e 513)
<u>735.187,25 € =</u>	valore stimato per la palazzina realizzata, ipotizzata al 56,4% circa dell'intero
1.068.867,25 €	valore terreni ed edificato realizzato in parte

Sulla base di ciò si stima il più probabile valore di trasferimento dei beni, terreni e palazzina nello stato attuale in **1.068.860,00 €** (arr. -7,25€).

• Valore terreni + edificato allo stato attuale (al rustico)	€ 1.068.860,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 53.443,00
• Regolarizzaz. edilizie/catastali/sanzioni/ripristini a carico dell'acquirente *	-€ 10.000,00
• Debiti condominiali (biennio)	€ 0,00
valore dei beni al netto delle decurtazioni quota 1/1	€ 1.005.417,00

* di cui - 7.500,00€ per pratiche di accatastamento, -1.000,00€ sanzioni per opere difformi dal titolo abilitativo, -1.500,00 pratica comunale PdC a completamento per totale decurtazione di 10.000,00€. Escluso eventuali ulteriori oneri da corrispondere al Comune.

9.5. Valore di 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 come precedentemente esplicitato e con tutte le assunzioni del caso**, 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 sui beni 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

Comune di INZAGO via Padana Superiore n. 37-39	
foglio 9 particelle 510, 511, 512, 513 e palazzina edificata non ultimata (al rustico)	
Stima valore di base d'asta dei beni nello stato di liberi quota 1/1:	€ 1.005.000,00
Stima valore di base d'asta del bene nello stato di occupato quota 1/1:	//
(al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni valutati con costo di costruzione in %)	

11. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

12. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non comodamente divisibile.

L'esperto incaricato, Arch. Francesca Cortesi, grata per la fiducia accordatela, 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 23/04/2024



ELENCO ALLEGATI (tot. ff. 277)

- all. 1.** planimetria catastale (f. 1)
- all. 2.** documentazione catastale (ff. 29)
- all. 3.** documentazione fotografica (ff. 34)
- all. 4.** Certificato di Destinazione Urbanistica CDU (f. 1)
- all. 5.** documentazione comunale P.d.C. n. 242/2012 piante di progetto (f. 1)
- all. 6.** certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 cpc (ff. 6)
- all. 7.** titolo di provenienza (ff. 5)
- all. 8.** ispezione ipotecaria elenco sintetico nominativo (ff. 2)
- all. 9.** ispezione ipotecaria elenco sintetico immobile 9_510 già 9_81 catasto terreni + fabbr. (ff. 3)
- all. 10.** ispezione ipotecaria elenco sintetico immobile 9_511 già 9_81 catasto terreni + fabbr. (ff. 3)
- all. 11.** ispezione ipotecaria elenco sintetico immobile 9_512 già 9_480 catasto terreni + fabbr. (ff. 3)
- all. 12.** ispezione ipotecaria elenco sintetico immobile 9_513 già 9_477 catasto terreni + fabbr. (ff. 3)
- all. 13.** ispezione ipotecaria elenco sintetico immobile 9_81 soppresso (f. 1)
- all. 14.** ispezione ipotecaria elenco sintetico immobile 9_477 soppresso (f. 1)
- all. 15.** ispezione ipotecaria elenco sintetico immobile 9_480 soppresso (f. 1)
- all. 16.** ispezione ipotecaria elenco nota usucapione fg. 9_477 e 480 (ff. 3)
- all. 17.** ispezione ipotecaria elenco sintetico nota apertura liquidazione giudiziale (ff. 21)
- all. 18.** documentazione comunale P.d.C. n. 96/2008 (ff. 43)
- all. 19.** documentazione comunale P.d.C. n. 166/2008 in VARIANTE (ff. 43)
- all. 20.** documentazione comunale P.d.C. n. 103/2009 in VARIANTE (ff. 24)
- all. 21.** documentazione comunale P.d.C. n. 242/2012 (ff. 47)
- all. 22.** stima valori unitari aree edificabili ai fini imu 2023 (f. 1)
- all. 23.** tipologia edilizia residenziale DEI 2024 (f. 1)

Attestazione invio della relazione di stima alle parti