

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

COPIA PRIVACY

RG 1137/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa LAURA CESIRA STELLA**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO 1)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Ufficio del territorio Sezione Fabbricati di INVERUNO

Via XXIV Maggio civ.12 - Piano 1

Categoria: **A/4** [abitazione]

Dati Catastali: foglio 11 , particella 44, subalterno 13

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo il compendio immobiliare risulta occupato da:

Contratti di locazione in essere

Contratto di locazione registrato a Magenta il 30.12.24 Serie 31 decorrenza dal 30.12.24 al 29.12.25 canone annuo €. 5.160,00 oltre €. 240,00 annuali per spese parti comuni.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: €. 73.000,00

da occupato: €. // (contratto di locazione stipulato dopo la trascrizione del pignoramento)

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In comune di Inveruno frazione Furato, via Cristoforo Colombo 1 angolo Via XXIV Maggio 12, e precisamente: appartamento al piano primo composto da ingresso, due locali e bagno.

1.2. Identificazione all'Agenzia del Territorio Sezione Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. da 1 a 3)

Intestati:

•

Dati identificativi catastali:

Foglio 11 Particella 44, Subalterno 13, Cat. A/4, Cl. 3, Vani 2,5 Rc. €. 100,71, Via XXIV Maggio civ.12, P.I.

1.3. Coerenze in un sol corpo

Appartamento: ballatoio comune su cortile comune; enti comuni; prospetto sulla Via XXIV Maggio; altra proprietà.

1.4. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **piena proprietà** del compendio immobiliare di proprietà della Sig.ra

L'unità immobiliare è di proprietà della sig.ra la quale nell'atto di acquisto ha dichiarato di essere nubile. Si allega certificato stato di famiglia/residenza.

(all. 4)

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

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Comune di INVERUNO

Fascia/zona: Suburbana/FURATO

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Il condominio nel quale è ubicata l'unità immobiliare è stato edificato nei primi anni '30 ed è ubicato nella frazione di Furato, zona periferica rispetto al centro di Inveruno.

La zona è completamente urbanizzata caratterizzata dalla presenza di servizi principali primari e secondari, (alimentari, scuole, farmacie, aree verdi) ubicati a Inveruno.

La frazione di Furato è caratterizzata principalmente da immobili con destinazione residenziale e rurale per la presenza di aree agricole poste nelle immediate vicinanze.

Il Comune di Inveruno dista circa 30 km da Milano, ed è raggiungibile attraverso i mezzi interurbani di superficie (Linea bus avente capolinea a Lampugnano in prossimità della linea 1 della metropolitana che permette di raggiungere il centro città), in alternativa con l'auto attraverso l'autostrada A/4 Milano - Torino

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare è ubicata in un fabbricato sviluppato su due piani fuori terra, la cui costruzione risale ai primi anni 30 edificato con tipologia a corte. L'accesso alle unità immobiliari avviene da un corpo scale posto sulla corte comune delimitato sul fronte strada di via Cristoforo Colombo civ.1 al quale si accede da cancello carraio e pedonale.

Le caratteristiche estrinseche del fabbricato sono definite come segue:

- struttura portante: muratura
- facciate: intonacate e tinteggiate
- copertura: a falde con manto tegole
- vano scale: delimitato sull'area cortilizia da portoncino in alluminio e vetro a due battenti.
- serramenti esterni: in alluminio e vetro/ legno e vetro con oscuramenti a persiana;
- scale e pianerottoli: rampe con pedate e alzate a sbalzo rivestite in marmo; pareti corpo sale intonacate e tinteggiate;
- condizioni generali del fabbricato: normali

2.3. Caratteristiche descrittive interne delle unità immobiliari (all. 4)

Appartamento

- esposizione: affaccio su strada a sud e su cortile a nord;
- porta di accesso: in legno con serratura di sicurezza;
- porte interne: in legno e vetro;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimenti: in monocottura
- impianto citofonico: //
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto di riscaldamento: autonomo;
- altezza dei locali: mt 3,00 circa;
- condizioni generali: fatiscenti a causa di notevoli infiltrazioni d'acqua presenti all'interno

2.4. Certificazione energetica

Non presente - scaduta il 15.09.2019

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non prodotte.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Definizione del bene:

Il sopralluogo nel compendio immobiliare è avvenuto in data 27.02.25 alle ore 10:00, durante il quale si è presa visione dello stato generale dei luoghi, il tutto è stato visionato con la parte esecutata ed il Custode Giudiziario nominato dal Tribunale di Milano.

L'unità immobiliare risultava occupata dalla conduttrice sig.ra che dichiarava di abitarci con i figli

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Per il bene oggetto della procedura, avente quale dante causa la Parte Esecutata, da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate risulta presente un contratto di locazione registrato a Magenta il 30.12.2024 Serie 3T con decorrenza dal 30.12.2024 al 29.12.2025 - canone annuo €. 5160,00 oltre €. 240 annuali per spese parti comuni. (**all. 6**)

Contratto di locazione registrato successivamente alla notifica del pignoramento.

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella relazione notarile del 11.12.2024 sottoscritta dal Notaio di Santa Maria Capua Vetere (CE) con sede in Maddaloni (CE) (**all.7**), implementata dalle note di trascrizione dei decreti di trasferimento (atti giudiziari) (**all.8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all.9**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

nata a C.F.

Pervenutogli in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Isabella Calori di Milano del 31.03.2010 rep. 103066/3220, registrato a Milano il 27.04.2010 al n. 10038, trascritto a Milano 2 il 28.04.2010 ai n. 52283/31524 dal Sig. I

4.2. Precedenti proprietà

A pervenne in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Isabella Calori di Milano del 23.10.2009 rep. 102740/3086 reg.to a Milano il 18.11.2009 al n. 26637 trascritto a Milano 2 il 19.11.2009 ai n. 154834/97399 dalla Sig.ra

A pervenne in forza dell'atto di compravendita a rogito Anita Varsallona di Milano del 25.10.2005 rep. 53088/7056, registrato a Milano il 7.11.2005 al n. 15881, trascritto a Milano 2 l'8.11.2005 ai n. 165825/84602 dal Sig.

A per la quota di ½ pervenne in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Chiodi Daelli Cesare di Milano del 17.09.2003 rep. 91909/18517, registrato a Milano il 30.09.2003 al n. 4104, trascritto a Milano 2 il 19.09.2003 al n. 135911/82455 dalla Sig.ra

A per la quota di ½ di piena proprietà e per la quota di ½ di piena proprietà pervennero in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Chiodi Daelli Cesare di Milano del 3 luglio 1998 rep. 82094, registrato a Milano il 20.07.1998 al n.17568 , trascritto a Milano 2 il 9.07.1998 al n. 55080/39929 dalla Sic

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella relazione notarile del 11.12.2024 sottoscritta dal Notaio di Santa Maria Capua Vetere (CE) con sede in Maddaloni (CE) (**all.7**), implementata dalle note di trascrizione dei decreti di trasferimento (atti giudiziari) (**all.8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all.9**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Non rilevate

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Non rilevate

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Eventuali note/osservazioni: ///

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 28.04.2010 ai nn. 52284/11669 derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Isabella Calori di Milano del 31.03.2010 rep. 103067/3221

A favore:

Contro:

Importo ipoteca €. 216.000,00 di cui €. 120.000,00 capitale

Durata del vincolo anni 30 + 1 mese

- **Pignoramento**

Pignoramento trascritto a Milano 2 l'11.12.2024 ai nn. 167237/118185 derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Crotone in data 28.10.24 rep. 860

A favore:

Contro:

Eventuali note/osservazioni: ///

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e subalterno e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile **non è compreso in un condominio**. La gestione delle spese degli enti comuni (elettricità, acqua) sono suddivise tra i cinque coproprietari delle unità immobiliari.

6.1. Spese di gestione condominiale

//

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non rilevati

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7. REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è stata realizzata in data antecedente all'1.09.1967.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10)

- Concessione Edilizia n. 194 del 9.03.1971 sistemazione di locali abitazioni esistenti
- Licenza di occupazione non presente trattandosi si fabbricato edificato in data antecedente all'entrata in vigore del Regio Decreto n. 1265 del 27 luglio 1934

Si attesta la regolarità edilizia

7.2. Conformità catastale

Per l'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, contraddistinta con il sub.13 la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi e non in contrasto con la regolarità edilizia

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale del compendio immobiliare è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e 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
Abitazione	mq.	59,0	100%	59,0
		59,0	mq. lordi	59,0 mq. 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 e parametri estimativi

Il valore unitario individuato è stato ricavato attraverso un'indagine di mercato effettuata presso le Agenzie Immobiliari ubicate in zona, sulla scorta di prezzi richiesti/o transati da soggetti economici per unità immobiliari con caratteristiche intrinseche similari. Tale valore è stato confrontato con le pubblicazioni delle riviste del settore immobiliare quali Borsa Immobiliare di Milano (O.S.M.I.), FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e successivamente paragonato con i dati editi dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

2º semestre 2024 – zona E1 – Furato

- quotazioni di abitazioni di tipo economico nello stato conservativo normale da €, 800,00/mq. a € 1.000,00/mq

9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
ABITAZIONE	A/4	59,0	€ 1.300,00	€ 76.700,00
				€ 76.700,00

Adeguamenti 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	€ 76.700,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 3.835,00
Spese condominiali insolute:	€ 0,00
	€ 72.865,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO

**€.73.000,00
arrotondato**

N.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, 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 dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Per la completezza delle informazioni, nonostante il pignoramento sia stato notificato in data antecedente alla stipula del contratto di locazione di seguito si evidenzia il giudizio di congruità.

Il canone di locazione pari ad euro 5.160,00 relativo all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, in considerazione delle caratteristiche intrinseche della stessa, è da ritenersi superiore in relazione ai valori editi dell'agenzia dell'Entrate come dalla stima sotto evidenziata.

mq. 59,00 x €. /mq. 4,2 (canone mensile) x 12 = €. 2.973,60

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

In sede di sopralluogo sono state riscontrate criticità in merito alla presenza di muffe nel locale bagno e la presenza di infiltrazioni d'acqua nel locale adibito a cucina/soggiorno

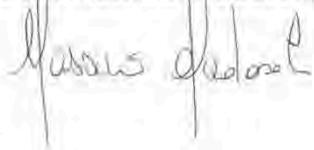
Il sottoscritto Dott. Massimo Madaschi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo e mail e all'Esecutato con raccomandata.

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 22.07.2025

I'Esperto Nominato
Dott. Massimo Madaschi



ALLEGATI

- all. 1.** Estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale sub. 13
- all. 3.** visura catastale sub. 13
- all. 4.** Certificato stato di famiglia/residenza
- all. 5.** Rilievo fotografico
- all. 6.** Esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 7.** Certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
- all. 8.** Titolo di provenienza proprietà
- all. 9.** Ispezione ipotecaria per nominativo e sub.
- all. 10.** Titoli edilizi
- all. 11.** Nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 12.** Giuramento dell'esperto