

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1268/2021

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Idamaria CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in INVERUNO (MI) - Fraz. Furato
Via XXIV Maggio, 10



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo Unico - appartamento

Bene in Inveruno, Via XXIV Maggio, 10

Categoria: C/1 [Negozzi e botteghe]

Dati Catastali: foglio **11**, particella **341**, subalterno **1**.

Stato occupativo

Corpo U: Libero al sopralluogo

Si valuta "Libero al Decreto di Trasferimento".

Contratti di locazione in essere

Nessun contratto presente.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 54.000,00 €



LOTTO unico

(Locale commerciale)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Inveruno (MI) - Frazione Furato - Via XXIV Maggio n.10, locale commerciale posto al piano terra e composto da una zona di vendita, n.2 locali retro, deposito, blocco bagni. Completa la proprietà un locale cantina a piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della Sig.ra

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Inveruno come segue: (all. 1)

Intestati:

1) [REDACTED]

dati identificativi: fg. 11- part. 341 - sub. 1

categoria: C/1

classe: 5

consistenza: 99 m²

superficie catastale totale 135 mq

Indirizzo: Via XXIV Maggio, 10 - piano T-S1

Dati derivanti da: Variazione del 29/08/2017 protocollo n. MI0375411 in atti dal 29/08/2017 aggiornamento planimetrico (n. 113746.1/2017)

1.4. Coerenze

Del negozio:

nord: altra proprietà - mappale 45, mappale 343;

est: altra proprietà - mappale 342;

sud: vano scale ed altra proprietà;

ovest: Via XXIV Maggio.

Della Cantina:

nord: altra proprietà - mappale 45;

est: altra proprietà

sud: altra proprietà;



ovest: Via XXIV Maggio.

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

L'immobile oggetto della presente esecuzione risulta correttamente identificato sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione.

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di: Inveruno

Fascia/zona: Suburbana/FURATO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: chiesa, farmacia, centro sportivo comunale, complessi scolastici.

Principali collegamenti pubblici: di superficie ad una distanza di circa 850m linea auto-bus 647. A 1,4km circa, linea auto-bus 622,621.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 8,5 km - svincolo Marcallo-Mesero A4.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

L'immobile in oggetto si trova al piano terra e piano interrato. L'immobile in oggetto si trova al civico n. 10 di Via XXIV Maggio:

- struttura: cemento armato;
- facciate: intonacate e tinteggiate e/o al grezzo;
- accesso: infissi in alluminio vetro singolo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: pessime.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Negoziato posto al piano terra, composto da zona di vendita, n.2 locali retro, deposito e servizio. Completa la proprietà un locale cantina a piano interrato.

Negoziato:

- esposizione: mono esposto ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestite parzialmente in ceramica;
- pavimenti: piastrelle di ceramica ubicazione: retro;
- pavimenti: marmette di graniglia ubicazione: locale principale;
- infissi esterni: ferro con vetro singolo;
- oscuranti: non presenti;



- accesso: da uno dei serramenti lato strada;
- porte interne: non presenti, presenti solamente pannelli in plastica;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: parzialmente corrente a vista, parzialmente sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo - non individuato generatore di calore, non individuato sistema di emissione;
- acqua calda sanitaria: prodotta autonomamente con bollitori elettrici ad accumulo;
- servizio igienico: non è stato possibile visionarlo per mancanza delle chiavi;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: altezza massima 4,00 m.
- condizioni generali del locale commerciale: pessime.

Si precisa che il locale "deposito", si presenta senza copertura a causa del crollo del tetto in legno.

Alla data del sopralluogo, 20/04/2022, la sottoscritta, insieme al custode nominato ed alla proprietaria, ha potuto verificare che non è possibile accedere al piano cantinato perché l'unico accesso è tramite altra proprietà.

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene oggetto della presente esecuzione si trova nel comune di Inveruno, frazione Furato, nella provincia di Milano, ad una distanza di circa 30 km dal centro del capoluogo lombardo. Via XXIV Maggio è a destinazione prevalentemente residenziale inserita in una zona periferica di Inveruno, scarsi i servizi.

2.5. Certificazioni energetiche

Da visura al CEER Lombardia risulta presente APE con codice identificativo 1511300013117, registrato in data 18.11.2017 e valido fino al 18.11.2027 **(all. 3)**

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rilevati.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non rilevata.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Defenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 20/04/2022, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie al custode già nominato ed alla disponibilità della proprietaria, si è rilevato che l'immobile è libero.

Si precisa che non è stato possibile accedere al piano cantinato che, da informazioni reperite in loco, risulta essere occupato.



3.2. Esistenza contratti di locazione

In seguito alla richiesta effettuata dalla sottoscritta all'Agenzia delle Entrate, alla data del 04/04/2022 non risultava alcun contratto di locazione in cui la proprietaria risulti quale dante causa.

Per questo motivo l'immobile si dichiara "Libero al Decreto di Trasferimento".

(all. 4)

4 PROVENIENZA (all.5)

4.1. Attuale proprietà

- dal 18/12/2017 ad oggi

Proprietà per 1/1

In forza di compravendita in data 18/12/2017 n. 92759/21672 di repertorio, registrato a Milano 1 il 21/12/2017 al n. 43293 serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 il 22/12/2017 al n. 101017.

- dal 23/05/2001 al 22/12/2017

Proprietà per 1/1

In forza di Atto Giudiziario - Sentenza Traslativa ai sensi dell'art. 2932 c.c. emessa dal Tribunale di Milano del 23/05/2001 rep. 405, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 il 30/07/2002 ai nn. 99959/58419. Quest'ultima prende data dalla trascrizione della relativa domanda giudiziale eseguita in data 16/11/1998 ai nn. 91223/65438.

- ante ventennio - fino al 30/07/2002

CIRCOLO COOPERATIVO SAN LORENZO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA

con sede in Inveruno, C.F. -

Proprietà per 1/1

come si evince da atto notarile pubblico di trasformazione di società a rogito Notaio Todeschini di Milano del 14/03/1948 rep. 17022, registrato presso l'Ufficio del Registro di Milano il 02/04/1948 al n. 7746.



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del notaio Marco GALLETI, alla data del 02/12/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 6)**) alla data del 27/04/2022 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna.

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

Nessuno.

Eventuali note: nessuna.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 22/12/2017 ai nn. reg. gen. 156742 reg. part. 29126 derivante da concessione a garanzia di mutuo, ipoteca volontaria a rogito Notaio Borlone Maria (Milano) in data 18/12/2017 n. rep. 92760/21673

a favore di:

Banca Monte Dei Paschi Di Siena Società per azioni con sede in Siena (SI) C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena (SI) - Piazza Salimbeni n. 3.

contro:

_____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Importo ipoteca € 108.000,00 di cui € 54.000,00 di capitale, durata anni 15.

Grava sulla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del bene sito nel Comune di Inveruno (MI) identificato al Foglio 11 – p.lla 341 – sub. 1, negozio C/1 alla Via XXIV Maggio, 10 - piano T/S1.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 25/10/2021 rep. 4661 trascritto il 12/11/2021 ai nn. reg. gen. 160883 reg. part. 109460,

in favore: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., con sede a Napoli (NA), CF. 05828330638 e domicilio ipotecario eletto presso SOVIME SRL per AMCO SPA - Via Pigna,



104 a Napoli (NA)

contro:

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Grava sulla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del bene sito nel Comune di Inveruno (MI) identificato al Foglio 11 - p.lla 341 - sub. 1, negozio C/1 alla Via XXIV Maggio, 10 - piano T/S1.

• **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO

L'immobile non prende parte di alcun Condominio.

6.1. Spese di gestione condominiale

Nessuna

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non rilevate.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile è posto al piano terra, tuttavia è presente un gradino in corrispondenza delle vetrine di ingresso. L'immobile potrebbe essere adattabile a soggetti diversamente abili tramite installazione di pedana.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto risulta azzonato dalla vigente Variante al PGT del Comune di Inveruno in "Ambiti a prevalente destinazione residenziale (Art. 26 NTA)".

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile NON è assoggettato ad alcun vincolo storico artistico o ambientale.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.7):

Di seguito si elencano le pratiche edilizie che si sono susseguite nell'immobile oggetto di presente procedura e reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Inveruno:

- Pratica Edilizia n. **8/65** - Nulla Osta del 02/04/1965 - in seguito e denuncia di Opere edilizie prot. 781 del '65, per ampliamento di fabbricato adibito a spaccio vinicolo ed



alimentari con spostamento di gabinetti d'igiene per 135 mq di nuova costruzione. Presente Abitabilità del 17/12/1965.

- Pratica Edilizia n. **171/66** – Nulla Osta del 02/03/1967 – in seguito a richiesta prot. 4404 del 20/11/1966, per la realizzazione di locale acquaio in adiacenza alla cucina già esistente.
- Pratica Edilizia n. **5/72** – Parere favorevole del 04/02/1972 – in seguito a domanda del 11/01/1972 prot. 190 del 13/01/1972 per: Sistemazione interna per allargamento spaccio alimentari.
- Pratica Edilizia n. **183/98** – Autorizzazione edilizia prot. 7626 del 28/07/1998 in seguito a richiesta del 24/07/1998 per il rifacimento del tetto.

Si rimanda all'allegato n. 7 "Edilizia".

7.2 Conformità edilizia e regolarizzazione

Confrontando l'ultimo titolo autorizzativo (si veda la planimetria allegata alla pratica n. 5 del 1972) con lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo, si sono rilevate alcune incongruenze:

- Alla data del 1972 il negozio in oggetto era inglobato a quello adiacente, non risultano depositate al comune pratiche edilizie per il frazionamento;
- La distribuzione interna appare modificata;
- Sono stati realizzati un deposito ed un servizio igienico in area cortilizia;
- Il prospetto su strada appare leggermente modificato.

Per i suddetti motivi, si può dichiarare che l'immobile NON è regolare dal punto di vista edilizio.

Le suddette irregolarità sono regolarizzabili mediante presentazione al comune di Inveruno di S.C.I.A. in sanatoria. I costi della suddetta pratica sono di circa **3.000,00 €** (2.500,00 € per il tecnico incaricato e 516,00 € di sanzione amministrativa), oltre ad eventuali oneri e diritti di segreteria.

7.3 Conformità catastale e regolarizzazione

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Nel caso in cui si riacquisisca la porzione di altra proprietà al piano terra e si ceda la porzione al piano cantinato, diventerebbe necessario aggiornare la planimetria catastale tramite presentazione di DOCFA i cui costi si aggirano intorno ai **500,00 €**.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Si precisa che una porzione di negozio posto al piano terra, in particolare il rettangolo di dim. 6,5 m x 2,5 m in corrispondenza dell'accesso principale (quindi per una superficie di circa 16 mq) risulta essere parte del negozio adiacente (lato sud) dal punto di vista della proprietà.

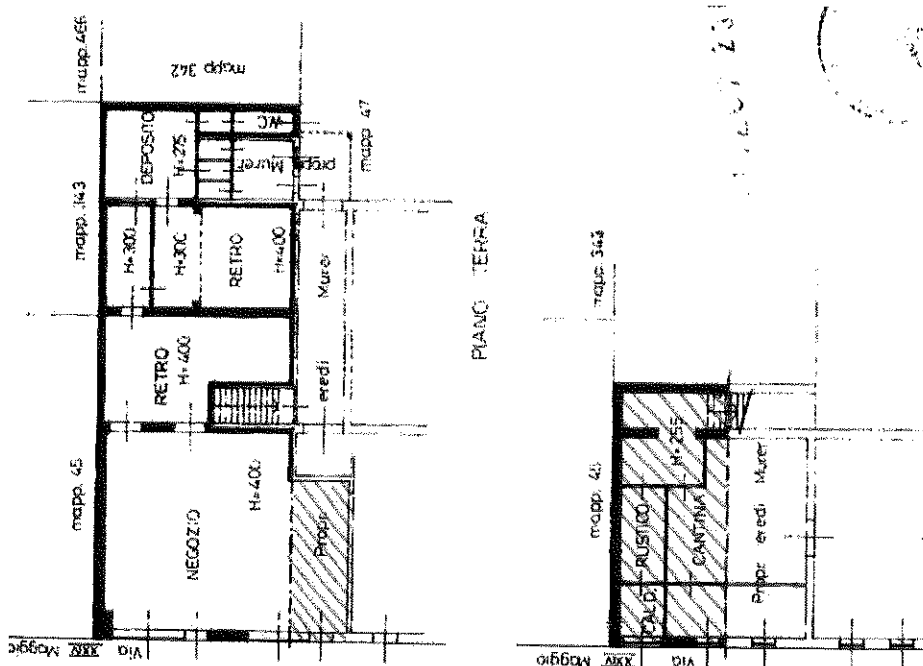
Inoltre il piano cantinato è accessibile solo tramite una scala che è posta proprio nel negozio



adiacente, ed è per questo motivo che non è stato possibile visionarlo.

Per ulteriori chiarimenti la sottoscritta ha contattato telefonicamente il proprietario del suddetto negozio, [REDACTED]

Il sig. [REDACTED] aveva definito verbalmente con il sig. [REDACTED] (precedente proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento) un accordo secondo il quale la cantina del primo veniva scambiata con la porzione di negozio di 16 mq del piano terra del secondo.



Per questo motivo si ritiene opportuno valutare il negozio per la intera superficie relativa al solo piano terra ed escludendo completamente il piano cantinato.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle 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	Coef.	Superficie omogeneizzata
negozio	mq.	90,0	100%	90,0
retro-negozio	mq.	90,0	50%	45,0
		180,0		135,0
		mq. lordi		mq. commerciali



9 STIMA**9.1 Criterio di stima**

La sottoscritta esperta, 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 del bene 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

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

Periodo: 2° semestre 2021

Provincia: Milano

Comune: Inveruno

Fascia/Zona: Suburbana / FURATO

Codice zona: E1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile

Destinazione: Residenziale

Tipologia: negozi

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 900,00 / prezzo max. 1.200,00 (Euro/mq)

9.3 Valutazione LOTTO Unico

Tenendo presente lo stato pessimo dell'immobile dovuto all'abbandono ed alle copiose infiltrazioni dal tetto, data la minima presenza in zona di locali commerciali, quindi la poca appetibilità dell'immobile, visto anche che la conformazione stessa dell'immobile poco si presta ad un cambio d'uso in residenziale, si ritiene opportuno decurtare il prezzo minimo delle quotazioni OMI di una percentuale pari al 50%, per cui si ha: 900 €/mq - 50% = € 450/mq:

Descrizione	Categoria catastale Immobilie	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozi e botteghe	C1	135,0	€ 450,00	€ 60.750,00
				€ 60.750,00



9.4 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 LOTTO unico	€ 60.750,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.037,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.500,00
• Spese condominiali insolute	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 54.212,50
arrotondato	€ 54.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

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

Si omette poiché non esistono contratti opponibili alla procedura.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Si omette poiché l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si veda il calcolo della consistenza.

La sottoscritta arch. Valentina Pirone dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.



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: 13/05/2022

l'Esperto Nominato
Arch. Valentina Pirone

ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale: Estratto di mappa, Visura storica e Planimetria.
- 2) Rilievo Fotografico.
- 3) APE.
- 4) Documentazione Agenzia Entrate: assenza contratti.
- 5) Atto di provenienza.
- 6) Ispezione ipotecaria.
- 7) Edilizia

