

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. 333/2018**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT. ROBERTO ANGELINI**

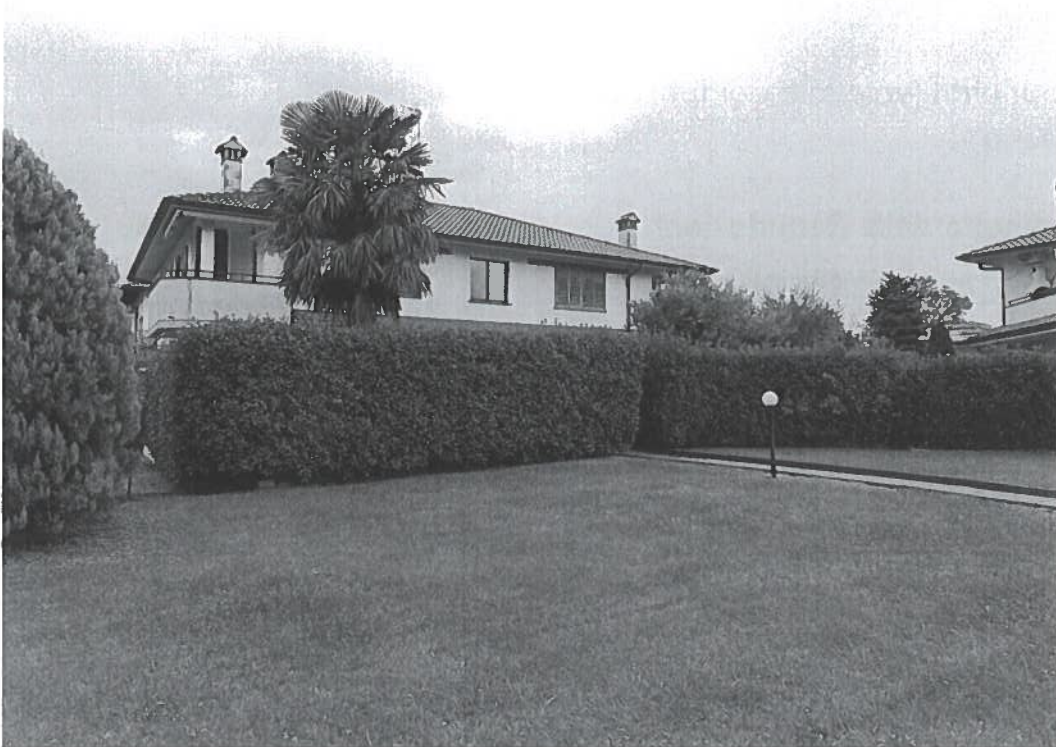
**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO**

Unità immobiliari in Comune di Inveruno – Frazione di Furato - Via Aldo Moro n. 2

**Corpo 1:** Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (sub. 4)

**Corpo 2:** Box auto posto al piano interrato (sub. 7)



Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaiuto**  
Codice fiscale BNTFVM57R43F205M  
Studio in Via Morosini 29 - Milano  
Telefono 025517075  
Email: [fb@fbarchit.it](mailto:fb@fbarchit.it)  
Pec [flavia.buonaiuto@pct.pecopen.it](mailto:flavia.buonaiuto@pct.pecopen.it)

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo 1

Bene in Comune di Inveruno, Via Aldo Moro n. 2

Categoria: **A2** [Abitazioni civili]

Dati Catastali: **foglio 12, particella 270, subalterno 4**

#### Corpo 2

Bene in Comune di Inveruno, Via Aldo Moro n. 2

Categoria: **C6** [Autorimesse]

Dati Catastali: **foglio 12, particella 270, subalterno 7**

### Stato occupativo

Alla data del sopralluogo gli immobili sono stati resi accessibili dal Sig. **Arturo**  
**...** (debitore).

Per approfondimenti si rimanda ai paragrafi. 3.1 e 3.2 della presente.

### Contratti di locazione in essere (valevole per tutti corpi)

Nessuno.

### Comproprietari (valevole per tutti corpi)

Nessuno.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero: **Euro 162.888,74**



**LOTTO UNICO****BENI IN INVERUNO – FRAZIONE DI FURATO - VIA ALDO MORO N. 2**

Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina e box auto al piano interrato.

**1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**Corpo 1:** Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (**sub. 4**)

**1.1 Descrizione giuridica del bene**

In Comune di Inveruno - Frazione di Furato - Via Aldo Moro n. 2, unità immobiliare consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (2° f.t.) composto da tre locali, cucina e due bagni con annesso vano di cantina al piano interrato.

**1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile del Sig. **...** nato a Legnano (MI) il 10/11/1957, C.F. **...** RL **...**

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile del Sig. **...** nato a Legnano (MI) il 10/11/1957, C.F. **...** Mod. Fisco TC/ES/75/...

Eventuali comproprietari: nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori

La scrivente segnala che il Comune di Milano non consente di reperire certificati di residenza o stato di famiglia intestati a terzi tramite procedura telematica. Si rileva tuttavia che il pignoramento in rinnovazione è stato notificato al **...** mantenendo **...** oggetto di **...** successivamente **...** C.c. **...** Sig. **...**

Per approfondimenti circa lo stato occupativo del bene si rimanda ai successivi paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione di stima.

**1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Inveruno come segue**

Intestato 1: **...**, proprietà di **1/2**:

Intestato 2: **...**, proprietà di **1/2**.

Dati identificativi: **foglio 12, particella 270, subalterno 4.**

Dati classamento: **cat. A/2**, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 92 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 83 m<sup>2</sup>-rendita Euro 539,70

Indirizzo: Comune Inveruno, Via Aldo Moro n. 2 - Piano 1-S1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.;

Situazione dell'unità immobiliare 11/01/2015 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/01/2015 Pratica n. MI0142086 in atti dal 11/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 127213.1/2015);

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/08/2011 derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/08/2011 Pratica n. MI0674971 in atti dal 02/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 674947.1/2011);

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/03/2000 derivante da: COSTITUZIONE del 30/03/2000 in atti dal 30/03/2000 (n. 102809.1/2000).

#### 1.4 Coerenze

dell'appartamento: scala comune, appartamento di proprietà di terzi, cortile su tre lati;

del vano cantina: cantina di proprietà di terzi, corridoio comune, cantina di proprietà di terzi, cortile comune.

(all. 01 - Visura storica per subalterno (sub. 4); all. 02 - Planimetria catastale Sub. 4; all. 03 - Estratto di mappa)

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

#### Corpo 2: Box auto posto al piano interrato (sub. 7)

##### 1.1 Descrizione giuridica del bene

In Comune di Inveruno, Via Aldo Moro n. 2, unità immobiliare consistente in box auto posto al piano interrato.

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

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile del Sig. **FRANCESCO CARLUCCI** nato a **VERONA** il **10/01/1968** e della Sig.ra **FRANCESCO CARLUCCI** nata a **VERONA** il **10/01/1968**.

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di **FRANCESCO CARLUCCI** nato a **VERONA** il **10/01/1968** e della Sig.ra **FRANCESCO CARLUCCI** nata a **VERONA** il **10/01/1968**.

Eventuali comproprietari: nessuno.

##### 1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Inveruno come segue

Intestato 1: **FRANCESCO CARLUCCI** nato a **VERONA** il **10/01/1968**

Intestato 2: **FRANCESCO CARLUCCI** nata a **VERONA** il **10/01/1968**

Dati identificativi: **foglio 12, particella 270, subalterno 7.**

Dati classamento: **cat. C/6, classe 3, consistenza 39 mq, superficie catastale totale 39 m<sup>2</sup>, rendita Euro 98,69**



Indirizzo: Comune di Inveruno, Via Aldo Moro n. 2 – Piano ST

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/01/2015 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/01/2015 Pratica n. MI0142087 in atti dal 11/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 127214.1/2015);

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/08/2011 derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/08/2011 Pratica n. MI0674971 in atti dal 02/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 674947.1/2011);

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/03/2000 derivante da: COSTITUZIONE del 30/03/2000 in atti dal 30/03/2000 (n. 102809.1/2000).

#### 1.4 Coerenze

Disimpegno comune, vano scala condominiale, box di proprietà di terzi, corsia di accesso comune, box di proprietà di terzi.

*(all. 04 - Visura storica per subalterno (sub. 7); all. 05 - Planimetria catastale Sub. 7; all. 03 - Estratto di mappa)*

#### 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

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a 1 Km circa dai bus linee Z621 e Z622.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 17 Km dallo svincolo delle Tangenziale Ovest (A50) di Milano.

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto si inserisce all'interno di più ampio complesso residenziale composto da 3 corpi di fabbrica con area interna comune prevalentemente destinata a verde. In particolare, l'edificio di cui sono parte gli immobili in oggetto, denominato "fabbricato - A2" nelle pratiche edilizie inerenti alla realizzazione del complesso residenziale, si compone di due piani fuori terra, oltre a piano interrato destinato a cantine e a boxes auto. L'accesso pedonale al complesso residenziale avviene dal civico 2 di Via Aldo Moro per mezzo di cancello in ferro; sono presenti tre

accessi carrai (uno per ogni fabbricato di cui si compone il comparto edilizio) dotati di cancelli in ferro con apertura automatizzata. L'accesso al fabbricato avviene da camminamento esterno comune per mezzo di portone in alluminio e vetri.

- Struttura: in c.a.;
- copertura: a falde con rivestimento in tegole;
- solai: in laterocemento;
- balconi: a sbalzo con soletta in c.a. e parapetti in parte in muratura;
- facciate: finitura in intonaco tinteggiato;
- accesso pedonale al complesso edilizio: cancello in ferro con anta a battente;
- accesso pedonale al fabbricato: portone in alluminio e vetri;
- accessi carrai: cancelli in ferro con ante scorrevoli ed apertura automatizzata;
- scala: a rampe parallele con rivestimento in granito;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

La costruzione del fabbricato è iniziata a seguito di rilascio di Concessione Edilizia del 7.10.1998 e successiva variante.

## 2.3 Caratteristiche descrittive interne

**Corpo 1:** Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (**sub. 4**)

In Comune di Inveruno - Frazione di Furato - Via Aldo Moro n. 2, unità immobiliare consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (2° f.t.) composto da soggiorno, cucina, due camere da letto e due bagni, oltre a vano di cantina al piano primo interrato. L'accesso all'unità immobiliare avviene da pianerottolo comune per mezzo di porta di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno. E' presente terrazzo con affaccio prevalente sul fronte Ovest del fabbricato rivolto verso il giardino comune ed accessibile dal soggiorno, dalla cucina e da una delle camere da letto, oltre a balcone con affaccio sul fronte Sud del fabbricato rivolto verso il corsello di distribuzione dei box auto con accesso da una delle camere da letto.

In merito alle difformità rilevate nel corso del sopralluogo, si rimanda ai successivi paragrafi 7.2 e 7.3 della relazione di stima, inerenti la conformità edilizia e catastale del bene.

### Appartamento

- Esposizione: triplo affaccio a Nord, Sud e Ovest;
- porta di accesso: di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno;
- infissi esterni: in legno con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: persiane in legno con ante a battente;



- porte interne: in legno alcune con anta a battente altre con apertura a libro;
- pareti: prevalentemente tinteggiate; con rivestimento in piastrelle di ceramica nei bagni e in due pareti della cucina;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: impianto autonomo con caldaia a gas installata in apposito vano sul terrazzo collegata a termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: impianto autonomo collegato alla medesima caldaia destinata al riscaldamento;
- impianto di climatizzazione: non presente;
- bagno finestrato: attrezzato con bidet, vaso igienico e vasca – sono presenti attacchi per l'inalazione di lavabo;
- bagno cieco: attrezzato con lavatoio, vaso igienico e box doccia - si rileva predisposizione per carico/scarico lavatrice;
- altezza dei locali: h. mt. 2.80;
- condizioni generali: sufficienti/buone.

#### Vano cantina

La cantina di pertinenza dell'unità immobiliare è posta al piano interrato del fabbricato e risulta accessibile da corridoio comune per mezzo di porta metallica con anta a battente. Internamente il vano presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti in blocchi di cls vibro-compresso: è presente impianto elettrico e finestra.

- altezza dei locali: h. mt. 2.42;
- condizioni generali: normali.

#### **Corpo 2:** Box auto posto al piano interrato (sub. 7)

In Comune di Inveruno - Frazione di Furato - Via Aldo Moro n. 2, unità immobiliare consistente in box auto posto al piano interrato. L'accesso al box in oggetto avviene da corsello comune, per mezzo di porta in acciaio zincato di tipo basculante con apertura manuale. E' presente ulteriore accesso pedonale dal corridoio di distribuzione delle cantine al piano interrato. Internamente il box auto presenta pavimentazione in battuto di cls e pareti in blocchi di cls vibro-compresso: è presente impianto elettrico.

- altezza del locale: h. mt. 2.40;
- condizioni generali: buone.

## **2.4 Certificazioni energetiche:** Immobili non censiti al catasto energetico.

## 2.5 Certificazioni di conformità degli impianti:

La scrivente ha rilevato certificati di conformità degli impianti dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva nel corso della visura atti presso il Comune di Inveruno. **(all. 13)**

## 3 - STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene (valevole per tutti i corpi)

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto in data 10.09.2025 alla presenza del custode giudizio Avv. Vittore Marciandi; i beni sono stati resi accessibili con l'assistenza del custode giudiziario, al sopralluogo, risultavano liberi.

### 3.2 Esistenza contratti di locazione (valevole per tutti i corpi)

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di espropriazione aventi quale dante causa la debitrice, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

*(all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT Legnano)*

## 4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma della Dott.ssa *[nome]* in data 20.09.2025 *(all. 07)*, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente *(all. 08)* nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla sottoscritta mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate *(all.09)* valide fino al 3.07.2025, risulta quanto segue:

### 4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/2 di *[nome]*

Proprietà per 1/2 di *[nome]*

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio Alberta Della Ratta Rinaldi in data 4.10.2005 n. 40928/11799 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 3.11.2005 ai nn. 163006/83166 a carico di *[nome]*

**N.B.:** Nell'atto sopra indicato "Si precisa che l'area su cui sorge il complesso edilizio in oggetto fa parte di un comparto di lottizzazione intervenuto nei confronti del Comune di Inveruno con atto in data 4 giugno 1998 n. 96548/12534 di repertorio del notaio Mario Grossi di Corbetta, registrato ad Abbiategrasso in data 24 giugno 1988 al n. 754 Serie 1 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 2 luglio 1998 ai nn. 52778/38323 e ai nn. 52779/38324"

*(all. 08 - Atto di provenienza)*

## 4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/2 di .....  
 Proprietà per 1/2 di ..... dal 18.09.2000 al 3.11.2005.

In forza di atto a rogito del Notaio Patrizia Carrara in data 18.09.2000 n. 4881/1537 di repertorio, registrato a Busto Arsizio il 28.09.2000 al n. 834 Serie 2V e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 20.09.2000 ai nn. 85919/58340 a carico di .....

Proprietà per 1/1 di ..... Cor. dei .....  
 e ..... 6.12.1991 al 20.09.2000.

In forza di atto a rogito del Notaio Mario Grossi del 06.12.1991 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 04.01.1992 n. 1023 del registro particolare a carico di .....

**N.B.:** Con l'atto sopra indicato l'Impresa .....  
 acquistava il terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

## 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma della .....  
 ..... (all. 07), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente (all. 08) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla sottoscritta mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all.09) valide fino al 3.07.2025, risulta quanto segue:

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate
- 5.1.2 Misure Penali: non rilevate
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate.
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevate.

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

#### - Iscrizioni

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 il 3.11.2005 ai nn. 163007/43606 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del Della Ratta Rinaldi Alberta del 04.10.2005 rep. nn. 40929/11800

a favore  
 contro  
 Importo ipoteca: Euro 410.000,00 di cui Euro 205.000,00 di capitale  
 Gravante sulla quota di 1/1 dei beni in oggetto.

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 il 20.09.2000 ai nn. 85920/24975  
 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del  
 Notaio Patrizia Carrara del 18.09.2000 rep. n. 4882/1538  
 a favore del con sede  
 contro  
 Importo ipoteca: Lire 350.000.000 di cui Lire 175.000.000 di capitale  
 Gravante sulla quota di 1/1 dei beni in oggetto.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 04.04.2018 rep. n. 2329 trascritto a Milano 2 in data  
 18.04.2018 rep. nn. 49770/33161 contro  
 a favore di li con sede in  
 Gravante sulla quota di 1/1 dei beni in oggetto.

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sul nominativo della  
 debitrice e sull'immobile (all. 09) valide fino al 3.07.2025; rispetto alla  
 certificazione notarile in atti (all. 07) non ha rilevato ulteriori  
 formalità/gravami.

## 6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo studio , sede in  
 io (M), Via , che ha fornito i seguenti dati:

### Millesimi di proprietà

Nell comunicazione ricevuta dall'amministratore si precisa che "Premettendo che le  
 tabelle millesimali allegata al regolamento condominiale non sono in mio possesso in  
 quanto mai consegnate dal precedente amministratore che ha perso documenti per  
 allagamento del suo ufficio, i Millesimi ricavati dai precedenti esercizi e che sono in uso nelle  
 ripartizioni dei Bilanci sono per la Tabella A-B-C mm. 87,58 per abitazione e box, mentre nella  
 Tabella B1a sono mm. 208,56 per l'abitazione e 47,79 per il box."

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile (app. e box): 1.100,00 circa

**Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della  
 perizia: € 2.140,61**

di cui:

- Euro 1.086,64 relative al consuntivo della gestione ordinaria 2024 (di cui Euro 1.043,49 relative all'appartamento ed Euro 43,15 relative al box auto)
- Euro 1.053,97 relative al preventivo della gestione ordinaria 2025.

**N.B.:** Nell comunicazione ricevuta dall'amministratore dello stabile, oltre al debito sopra indicato, riferito agli ultimi due anni di gestione ordinaria, risulterebbe un debito pregresso antecedente 01/01/2024 pari a complessivi € 12.117,31.

Spese ordinarie e straordinarie deliberate: *"nell'ultima assemblea condominiale del 22/07/2025 sono stati approvati lavori straordinari relativi al rifacimento impianto citofonico la cui quota di competenza dei sig.r. ammonta ad € 566,92 (come da Ripartizione spesa lavori impianto citofonico allegata) suddivisa in n. 5 rate di € 152,94 cadauna scadenti il 23/09/2025-23/10/2025-24/11/2025-23/12/2025."*

Cause in corso: non risultano.

Nell comunicazione ricevuta dall'amministratore circa eventuali formalità o vincoli nei confronti del condominio, lo stesso precisa che *"esiste una probabile servitù da accertare come da ultima delibera assembleare che è attiva a favore della palazzina 2 per un ponticello carrabile al fine che i Condomini possano accedere al loro corsello box e rispettivi box"*.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna problematica rilevata.

CIS (Certificato di Idoneità Statica): non rilevato.

*(all. 10 - Spese insolute e Regolamento di Condominio)*

Si segnala che l'eventuale 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.

**6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali** non rilevati.

**6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili** non risulta.

## 7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato è iniziata a seguito di rilascio di Concessione Edilizia del 7.10.1998 e successiva variante.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Inveruno in:

- Tessuto urbano consolidato – Ambiti prevalentemente residenziali;
- Sensibilità paesaggistica CLASSE 2;
- Vincoli Geologici (D.G.R. 30.11.2011, n. 2616) – Zona di rispetto pozzi acqua potabile (D.G.R. 10.04.2003, n. 12693).

L'immobile è presumibilmente conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

## 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

La sottoscritta ha inoltrato richiesta di accesso atti a mezzo PEC al Comune di Inveruno in data 3.07.2025 - prot. n. 11540 - ed in data 10.09.2025 ha effettuato visura dei fascicoli edilizi richiesti presso l'ufficio tecnico di predetto Comune.

Si indica di seguito quanto rilevato:

### • **Concessione Edilizia n. 158/98 del 7. 09.1998 – Prot. n. 6414**

Intestazione: Impresa costruzioni edili

A seguito di domanda presentata in data 19.06.1998, il Comune di Inveruno rilasciava P.E. sopra indicata per "costruzione di palazzine residenziali A1-A2-B LOTTO 2 in frazione Furato" da realizzarsi in Comune di Inveruno, Via Aldo Moro.

Alla richiesta per rilascio della C.E. sopra indicata risultano allegati:

- Relazione tecnica;
- Dichiarazione del progettista sull'assunzione di responsabilità alla realizzazione delle opere secondo le norme igienico edilizie contenute al Titolo III del Regolamento Locale di Igiene Tipo Regionale;
- Asseverazione del progettista sulla conformità degli interventi da realizzare, come indicati negli elaborati progettuali, agli strumenti urbanistici approvati o adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti nonché rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie;
- Elaborati grafici.

**N.B.:** Si precisa che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura esecutiva è identificato, nelle pratiche edilizie, come palazzina residenziale "A2" e l'appartamento è identificato con il numero "3".

*(all. 11 - Concessione Edilizia n. 158/98 del 7.10.1998 ed elaborati grafici)*

### • **DIA Prot. n. 1400 dell'1.02.2000 – Pratica n. 15/2000**

Intestazione: Impresa costruzioni edili

La P.E. sopra indicata veniva presentata per l'esecuzione di opere in variante alla C.E. n. 158/98 rilasciata dal Comune di Inveruno in data 7.09.1998, consistenti in "spostamento di tavolati interni a suddivisione degli ambienti".

*(all. 12 - DIA dell'1.02.2000 ed elaborati grafici)*

A seguito delle opere realizzate in forza della C.E. n. 158/98 del 7.09.1998 e successiva variante con DIA n. 1400 dell'1.02.2000, l'Impresa costruzioni edili presentava;

### **Domanda di rilascio del certificato di agibilità del 21.10.2008 – prot. n. 13512.**

Alla richiesta risultano allegati:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico dell'appartamento n.3 (bene oggetto di procedura esecutiva);

- Dichiarazione di conformità dell'impianto "gas metano per domestico dal punto di consegna alla caldaia esterna sul balcone e attacco per cottura cibi" per appartamento al piano 1°;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrotermosanitario per 13 appartamenti;
- Certificato di collaudo;
- Certificati di conformità delle opere eseguite rispetto alle disposizioni di legge.

La scrivente segnala che nel corso della visura atti non si è rilevato rilascio del Certificato di Agibilità, tuttavia, è stata rilevata all'interno del fascicolo edilizio comunicazione mail del 15.02.2021, inoltrata dal Comune di Inveruno in merito a richiesta di accesso atti di altro professionista, circa l'assenza del Certificato di Agibilità relativo alla richiesta del 21.10.2008 sopra indicata. Nella mail si precisa che **"...con riferimento alla disciplina vigente alla data della domanda, l'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso qualora entro 60 giorni l'ufficio competente non abbia rilasciato la certificazione relativa.**

**Pertanto, non vengono rilasciate attestazioni finalizzate a dichiarare un "effetto" che si formato per Legge."**

*(all. 13 – Domanda per rilascio certificato di agibilità del 21.10.2008 + allegati e dichiarazioni di conformità degli impianti)*

## 7.2 Conformità edilizia

**Corpo 1:** Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (**sub. 4**)

Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla C.E. n. 158/98 del 7.10.1998.

Si ritiene tuttavia di precisare che è stata realizzata apertura (h. 1.05 mt. dalla quota di pavimento) destinata a passavivande all'interno della parete posta a separazione tra la cucina e il soggiorno.

In merito al vano cantina, il medesimo risulta sostanzialmente conforme allo stato rappresentato negli elaborati grafici allegati alla DIA dell'1.02.2000, con la quale, limitatamente ai beni oggetto della presente, si apportavano modifiche alla cantina e al box auto ma non all'appartamento.

**Corpo 2:** Box auto posto al piano interrato (**sub. 7**)

Alla data del sopralluogo il box auto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla DIA dell'1.02.2000.

### 7.3 Conformità catastale

**Corpo 1:** Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (**sub. 4**)

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del bene presentata in data 30.03.2000.

**Corpo 2:** Box auto posto al piano interrato (**sub. 7**)

Alla data del sopralluogo il box auto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del bene presentata in data 30.03.2000.

## 8 - CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

**Corpo 1:** Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (**sub. 4**)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	86,35	100%	86,35
Balconi	mq.	25,00	30% fino a 25mq	7,50
Balconi	mq.	19,91	10% quota eccedente i 25 mq	1,99
Cantina	mq.	6,50	25%	1,63
		<b>137,76</b> mq. lordi		<b>97,47</b> mq. commerciali

**Corpo 2:** Box auto posto al piano interrato (**sub. 7**)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box auto	mq.	41,27	100%	41,27
		<b>41,27</b> mq. lordi		<b>41,27</b> mq. commerciali

## 9 - STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altre proprietà considerati alla mezzaria.

La sottoscritta, 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 sintetico-comparativo che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine, si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore.

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 di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2024 – Comune di Inveruno – Fascia/zona: Suburbana/FURATO - Codice zona: E1 – Microzona 0

Quotazioni di abitazioni civili di stato normale:

valore di compravendita da € 900,00/mq. a € 1.150,00/mq

Quotazioni di abitazioni civili di stato ottimo:

valore di compravendita da € 1.200,00/mq. a € 1.400,00/mq

Quotazioni di box auto di stato normale:

valore di compravendita da € 570,00/mq. a € 760,00/mq

- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

### 9.3 Valutazione LOTTO (Corpi 1 e 2)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A/2	97,47	€ 1.380,00	€ 134.508,60
Box auto	C/6	41,27	€ 950,00	€ 39.206,50
				<b>€ 173.715,10</b>

### 9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica adeguamento della stima in detrazione 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.

• <b>VALORE LOTTO (Corpi 1 e 2)</b>	€ 173.715,10
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 8.685,76
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	-€ 2.140,61
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni</u>	<b>€ 162.888,74</b>
<u>LIBERO</u>	

**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

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

## 11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

La sottoscritta Arch. Flavia Maria Buonaiuto dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore

Procedente a mezzo PEC o mediante e-mail ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/e-mail.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano, 10 ottobre 2025

l'Esperto Nominato  
**arch. Flavia Maria Buonaiuto**

### **ALLEGATI**

ALLEGATO Fotografie

- all. 01 - Visura storica per subalterno (sub. 4)
- all. 02 - Planimetria catastale Sub. 4;
- all. 03 - Estratto di mappa;
- all. 04 - Visura storica per subalterno (sub. 7);
- all. 05 - Planimetria catastale Sub. 7;
- all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT Legnano);
- all. 07 - Certificazione notarile in atti;
- all. 08 - Atto di provenienza;
- all. 09 - Ispezioni ipotecarie sul nominativo dei debitori e sull'immobile;
- all. 10 - Spese insolute e Regolamento di Condominio;
- all. 11 - Concessione Edilizia n. 158/98 del 7.10.1998 ed elaborati grafici;
- all. 12 - DIA dell'1.02.2000 ed elaborati grafici;
- all. 13 - Domanda per rilascio certificato di agibilità del 21.10.2008 + allegati e dichiarazioni di conformità degli impianti.

