

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 850/2024

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Marianna Galioto**

Custode: **avv. Alessandra Croci**

RELAZIONE DI STIMA PRIVACY

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Vittuone (MI)

Via Guglielmo Marconi, 40



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Vittuone (MI) Via Guglielmo Marconi n. 40

Categoria: A7 [abitazioni in villini]

Dati Catastali: foglio 4, particella 548, senza subalterno

Cortile di pertinenza foglio 4, particella 949

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dall'esecutato

Contratti di locazione in essere

No

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Piena proprietà: € 365.000,00



SOMMARIO

INDICE SINTETICO	1
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	3
2. DESCRIZIONE DEI BENI	4
3. STATO OCCUPATIVO.....	6
4. PROVENIENZA	6
5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	6
6. CONDOMINIO	8
7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.....	8
8. CONSISTENZA	9
9. STIMA	10
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE.....	11
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'	11
12. CRITICITA' DA SEGNALARE	11
13. ALLEGATI.....	12



LOTTO 001
(Villa)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Vittuone (MI) via Guglielmo Marconi n. 40 villa posta ai piani rialzato, piano cantina e sottotetto, collegati da una scala interna, con pertinenziale area cortilizia, composta da ingresso, soggiorno, camera con cabina armadio, pranzo, cucina abitabile, due bagni, ripostiglio, corridoio e terrazzo al piano terreno; della cantina, locale ad uso stileria e stenditoio, lavanderia, locale caldaia; al piano sottotetto due camere con cabina armadio, due bagni, balcone e terrazzo.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di Omissis nata a Omissis CF: Omissis e Omissis nata a Omissis CF: Omissis.

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

Intestati:

Omissis Proprietà 1/2

Omissis Proprietà 1/2

dati identificativi villa: **foglio 4 part. 548**

cortile di pertinenza: **foglio 4 part. 949**

dati classamento: Categoria A7, Classe 3, consistenza vani 6,5, Superficie catastale totale 130,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 126,00 mq., rendita € 621,04.

Indirizzo: via Guglielmo Marconi n. 40

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Sostituzione riferimenti di mappa del 15/12/1975 in atti dal 12/05/2000 classamento istanza N.2392/00 (n. 60379.1/1975);
- Costituzione del 15/12/1975 in atti dal 30/06/1987 (n. 603.79A/1975).

Nota

Nella visura storica si segnala l'assenza dell'ultimo passaggio nell'intestazione.

I dati del classamento non sono aggiornati in quanto non è stata presentata la planimetria catastale dopo il recupero del sottotetto.

1.4. Coerenze a corpo (come da atto di acquisto)

Della villa: a nord via Marconi, ad est via IV Novembre, ad ovest mappale 546, a sud mappale 550 di proprietà di terzi.



1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione**Nessuna****2 DESCRIZIONE DEI BENI****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Vittuone (MI)

Fascia/zona: centro

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: Sono presenti tutti i servizi.

Principali collegamenti pubblici: autobus linee Z620, Z622, Z43, Treno RV e S6

Collegamento alla rete stradale e autostradale: autostrada A4, A8/A9, Tangenziale Ovest, SS 11.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare ad uso residenziale. L'unità abitativa è una villa singola con giardino pertinenziale posta tra le vie G. Marconi e IV Novembre. Accesso pedonale su via G. Marconi e con accesso carraio da via IV Novembre.

Le strutture dell'edificio sono in c.a., con tamponamenti in laterizio, copertura a falda, in buono stato manutentivo.

Le facciate sono intonacate e presentano finiture molto semplici, sono in buone condizioni di manutenzione.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco;
- accesso: portone blindato;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- scala interna: doppia una per accedere al locale cantina e l'altra per il sottotetto;
- condizioni generali esterne: da riordinare (si segnala intonaco scrostato).

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

Unità immobiliare ad uso residenziale costituita da: al piano terra ingresso, ampio soggiorno, pranzo, camera matrimoniale con cabina armadio, ripostiglio, due bagni, cucina abitabile, terrazzo oltre un are cortilizia di proprietà; scala interna che collega al piano interrato, locale stireria, lavanderia, locale caldaia; inoltre una altra scala collega il piano terra con il piano sottotetto recuperato nel 2000, composto da due camere matrimoniali con annesse cabine armadio, due bagni, balcone e terrazzo.

L'esposizione dell'immobile è su due fronti, verso il giardino interno e la via G. Marconi.

Le strutture dell'edificio sono in c.a., con tamponamenti in laterizio, copertura a falde, in buono stato manutentivo.



L'impianto di riscaldamento è autonomo, la caldaia di tipo C è installata nel locale caldaia al piano interrato.

Per quanto attiene l'unità immobiliare, le condizioni attuali sono buone, le finiture interne ottime e in buone condizioni di manutenzione.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette impianto elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

CORPO A:

Villa (all.3):

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nella cucina;
- pavimenti: in parquet in tutti gli ambienti escluso i bagni e la cucina che sono in ceramica;
- infissi esterni: in alluminio con doppio vetro;
- sistema di oscuramento: persiane in legno;
- porta d'accesso: in legno blindata;
- porte interne: in legno a battente;
- impianto citofonico: funzionante;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo con caldaia a gas ubicata nel locale cantina;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas;
- servizi igienici: bagni al pianoterra uno attrezzato con lavabo, tazza, bidet, doccia. L'altro con lavabo, tazza, bidet, vasca; bagni al piano sottotetto uno con doppio lavabo, tazza, bidet, doccia. L'altro con lavabo, tazza, bidet, doccia e vasca. Al piano cantina bagno con lavatoio, tazza con sanitrit e doccia.
- impianto di condizionamento: predisposto;
- altezza dei locali: al piano terra 3,20 circa; al piano sottotetto 3,80 circa al colmo e 2,50 nel punto più basso; al piano interrato 2,20 circa.
- condizioni generali dell'immobile: ottime.

2.4. Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Vittuone in posizione centrale, la zona ha caratteristiche prettamente residenziali.

2.5. Certificazioni energetiche:

La villa risulta censita al catasto energetico al n. 15243-00005915 del 05/05/2015 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 188,39 kWh/m²a.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non Presente



2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 20/11/2024 con il custode giudiziario avv. Alessandra Croci, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni. L'appartamento risulta occupato dall'esecutata.

Si rimanda alla relazione del custode.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all.4)

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutata quale dante causa come verificato dalla Banca dati dell'Anagrafe Tributaria in data 14/10/2024.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Omissis - proprietà per la quota di 1/2 dal 18/06/2019

Omissis - proprietà per la quota di 1/2 dal 18/06/2019

In forza atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario in data 18/06/2019 rep nn.8487, trascritto in data 30/07/2019 ai nn.13781/9025.

A/c Omissis

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio l'immobile era di proprietà del signor Omissis nato il omissis C.F.: Omissis con atto di acquisto a rogito Notaio Caputo Nicola in data 02/06/1992 rep n. 104206, il bene oggetto di procedura
- In data 10/05/2019 decedeva il sig. Omissis, accettazione di eredità con beneficio di inventario atto giudiziario per Tribunale di Milano rep. 8487 in data 18/06/2019 trascritta a Milano 2 in data 30/07/2019 ai nn.13781/9025, a favore delle sig.re Omissis e Omissis.

(all.5)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia (PG) alla data del 16/09/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Pavia - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 09/12/2024 si evince **(all.6)**:

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 20/07/2006 ai nn.18440/4138 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Nicola Francesco Lupo Dubini in data 11/07/2006 rep. 28427/7267

a favore di _____ – S.p.A. con sede in Milano (MI) c.f. _____

contro Omissis

Importo ipoteca _____ di capitale eventuale durata del vincolo _____

Grava sul bene oggetto di procedura

Ipoteca legale iscritta il 26/02/2010 ai nn.3515/768 derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) in data 17/02/2010 rep.3734/68.

a favore di _____ con sede in Milano (MI) c.f. _____

contro Omissis

Capitale _____

Totale _____

Grava sui beni oggetto di procedura

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 08/04/2011 rep. 6661 trascritto il 04/05/2011 ai nn.7944/4766 contro Omissis per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di _____ con sede in _____

Grava sul bene oggetto di procedura

Pignoramento del 26/07/2024 rep. 17531 trascritto il 13/09/2024 ai nn.16374/11619 contro Omissis e Omissis per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di _____ con sede in _____

Grava sul bene oggetto di procedura

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna



6 CONDOMINIO

L'immobile non è amministrato.

6.1. Spese di gestione condominiale

Nessuna

Eventuali problematiche strutturali: Non conosciute

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Vittuone (MI) in Ambiti Consolidati.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: Nessuno

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

- Nulla osta n. 274 del 01/12/1955
- DIA del 25/05/1995 protocollo n. 6101
- Variante del 06/11/1997 protocollo n. 012078
- Concessione Edilizia n. 11 in data 06/09/2000 per la costruzione di sopralzo di villa unifamiliare
- Fine lavori del 06/11/2010 protocollo n. 11270
- Permesso di Abitabilità – n. 274 del 21/11/1956

7.2. Conformità edilizia e catastale:

Alla data del sopralluogo (20/11/2024) il bene in oggetto è risultato non corrispondente ai tipi grafici allegati alle ultime pratiche edilizie sopra citate (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) e all'ultima planimetria catastale in atti del 15/12/1975 (mai aggiornata dopo le ultime pratiche edilizie presentate), le difformità consistono:

1. piano interrato: il locale caldaia non è chiuso ma aperto all'interno del locale vespaio/ripostiglio, inoltre nella lavanderia la finestra lato giardino è separata da quella del locale cantina;
2. piano terra: manca la porta della cucina sostituita da un arco, nella camera da letto è stata inserita una cabina armadio, inoltre il ripostiglio è più piccolo e la scala che collega il piano terra al piano sottotetto è a chiocciola;
3. piano sottotetto: la distribuzione interna è completamente diversa da quella della concessione edilizia n. 11, uno dei due velux è posizionato diversamente. Inoltre, non è presente una finestra lato giardino e la finestra lato strada via IV Novembre è più piccola.



Pertanto, l'eventuale futuro aggiudicatario (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali) potrà provvedere, per regolarizzare le difformità, tramite SCIA in sanatoria.

Per l'adeguamento documentale sotto il profilo edilizio e catastale e per regolarizzare le modifiche apportate, comprensive di spese tecniche e di sanzioni amministrative, si quantifica cautelativamente un importo minimo di €3.000,00 fino ad un importo di € 5.000,00, pertanto si considera un importo

medio pari ad € 4.000,00.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

Precisazioni

La scrivente non si assume responsabilità per quanto ricevuto nonché, attese le notorie "difficoltà" degli uffici visure Edilizi preposti, esprime riserve sulla completezza di quanto rinvenuto/non rinvenuto dagli uffici stessi. La scrivente, pertanto, non si assume responsabilità per eventuali informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti.

Osservazioni

Il fabbricato non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, non è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, non sussistono i presupposti di applicabilità della normativa di cui all'art. 1, commi 367, 377 e 378 della L. n. 178 del 2020.

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 UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Villa - PT	Mq.	118,75	100%	118,75
Villa - P1	Mq.	83,96	100%	83,96
Piano cantina	Mq.	66,88	50%	33,40
Terrazzo - PT	Mq.	6,60	30%	1,98
Terrazzo - P1	Mq.	25,00	30%	7,50
Terrazzo - P1	Mq.	18,95	10%	18,95
Cortile pertinenza	Mq.	129,00	10%	12,90
Totale		449,14		277,44

Note: Il giardino e l'area di proprietà annesse all'immobile, sono state considerate con un coefficiente di valutazione pari a 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare + 2% per la quota eccedente. I balconi e terrazzi comunicanti con i vani principali sono stati considerati con un coefficiente di valutazione pari a 30% fino a 25 mq. nella misura del + 10% per la quota eccedente.

Ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluenza ai fini della stima). Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.



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 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

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
- Borsa immobiliare di Milano:
 - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2024;
 - Borsino Immobiliare – Periodo dicembre 2024
 - Rilevazione prezzi della città Metropolitana di Milano, a cura di FIMAA Milano, Lodi, Monza e Brianza - 1° semestre 2024.

Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2024 – zona B1 – Vittuone

Quotazioni:

Ville e villini da € 1.200,00 a € 1.500,00 (euro/mq)

Valori relativi al **Borsino Immobiliare**

Periodo: dicembre 2024

Comune: Vittuone

Fascia/Zona: Centro

Valore mercato Ville e Villini prezzo min. 1.173,00 / prezzo max. 1.459,00 (euro/mq)

FIMAA Milano Lodi Monza e Brianza

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Vittuone

Zona: Centro

Valore di compravendita prezzo min. 1.050,00 / prezzo max. 1.650,00 (euro/mq)



9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Villa	A7	277,44	€ 1.400,00	€ 388.416,00
				€ 388.416,00

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 001	€ 388.416,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 19.420,80
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.000,00
• Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00

<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 364.995,20
arrotondato	€ 365.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 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

Non ricorre il caso.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Le difformità edilizie rilevate nell'appartamento sono state evidenziate nel capitolo 7 dedicato.



Il sottoscritto Arch. Nunzia Cacciola 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.

NOTE: Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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: 02/01/2025

l'Esperto Nominato
Arch. Nunzia Cacciola

13 ALLEGATI

- 1) Visura storica ed estratto di mappa
- 2) Fotografie
- 3) Planimetria catastale
- 4) Interrogazione Agenzia delle Entrate per contratti di locazione
- 5) Atto di acquisto
- 6) Ispezioni ipotecarie
- 7) Pratiche Edilizie

