

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RGE n° 739/2025

Giudice delle Esecuzioni: **dott. sa Francesca Maria Mammone**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
INVERUNO via Cristoforo Colombo n. 6
LOTTO 1 villino su due piani con cantina e box interrato



LOTTO 1 >>>villino con box doppio

INDICE SINTETICO**Dati Catastali****LOTTO 1****Corpo A**

Bene in Inveruno via Cristoforo Colombo n.6

Categoria: **A/7** [villino]

Dati Catastali NCEU: foglio **11**, particella **22**, subalterno **706**

Corpo B

Bene in Inveruno via Cristoforo Colombo n.6

Categoria: **C/6** [box]

Dati Catastali NCEU: foglio **11**, particella **22**, subalterno **705**

Corpo C

Bene in Inveruno via Cristoforo Colombo n.6

Categoria: **ente urbano**

Dati Catastali NCT: foglio **11**, particella **22**,

LOTTO 1:

Corpo A, B e C: al sopralluogo, eseguito il 29/10/2025, ho riscontrato che i beni sono arredati ed utilizzati dal figlio della debitrice (signora xxxxxxx)

Contratti di locazione in essere

LOTTO 1: NON esistente, come confermato da Agenzia delle Entrate in data 29/9/2025

Comproprietari

LOTTO 1: proprietà 1/2 signor xxxxxxxxxx xxxxxxxx

proprietà 1/2 signora xxxxxxxxxx xxxxxxxx

Prezzo al netto delle decurtazioni**LOTTO 1**

libero: **€ 381.000,00** (euro trecentottantunomila/00)

occupato: non ricorre il caso

LOTTO 1

CORPO A - villino - piano terreno, S1 e primo -

CORPO B - box - piano interrato -

CORPO C - giardino - piano terreno -

1. LOTTO 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

CORPO A

Unità immobiliare sita in Comune di Inveruno via Cristoforo Colombo n. 6, consistente in:
 - **villino al piano terreno, 1° ed interrato composto da otto locali più servizi e vani accessori**
 PT: 2 camere – 2 bagni – cucina – soggiorno – 2 ripostigli e disimpegni – scala
 1P: 4 camere – 2 bagni – locale tecnico – disimpegno - scala
 S1: lavanderia – cantina – locale sgombero – ripostiglio - scala
 Altezza locali al
 - piano terreno cm 270 circa (con dislivelli a pavimento ed a plafone)
 - piano primo/sottotetto variabile da cm 174 a cm 360 circa,
 - piano interrato (non abitabile) cm 250 circa nella cantina e cm 210 circa in lavanderia.

L'abitazione si trova al piano terreno e primo di un villino isolato dai confinanti.
 L'unità immobiliare ha accesso dalla zona cortile/giardino mediante una porta blindata posta sul lato Sud e protetta da portico.

CORPO B

Unità immobiliare sottostante l'edificio ed il giardino, consistente in:
 - un ampio **box** (doppio)
 Il box è sul lato Est del fabbricato ed è accessibile da una rampa carraia.
 L'unità immobiliare (sub. 705) ha accesso carraio dal cortile/giardino e pedonale dal piano interrato del sub 706.

CORPO C

Ente urbano (giardino/cortile) di 400 mq circa (mq 574 catastali dedotto la superficie del villino e del portico).
 Il mappale 22 ha accesso dalla strada. Il cortile/giardino è raggiungibile dall'esterno (via Cristoforo Colombo) mediante cancello carraio automatizzato che consente sia il transito delle auto che pedonale. Vi è poi anche un portoncino pedonale coperto.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sull'intera proprietà delle unità immobiliari **CORPO A, B e C** di:

- signor **xxxxxx xxxxxxxx** per la quota di 1/2
nato a xxxxxx – (xx) il .././1... C.F. xxxxxxxxxxxxxx
- signora **xxxxxxxx xxxxxx** per la quota di 1/2
nata a xxxxxx – (xx) il .././1... C.F. xxxxxxxxxxxxxx

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Inveruno come segue (ALL. da 1 a 3)

Intestato: signor **xxxxx xxxxxx** e signora **xxxxx xxxxxxxx**
proprietà per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni

dati identificativi:

CORPO A via C. Colombo n. 6 - Villino

foglio **11**, particella **22**, subalterno **706** – Catasto fabbricati
dati classamento: cat. **A/7**; classe 3; consistenza 12,5 vani; superficie catastale 345 mq;
escluse aree scoperte 337 mq; rendita € 1.258,86.
indirizzo catastale: Comune di **Inveruno via Colombo Cristoforo n. 6** piano S1, T, 1;

dati derivanti da:

* VARIAZIONE del 31/07/2015 Pratica n. MI0558131 in atti dal 31/07/2015 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 283508.1/2015).

La variazione riguarda i seguenti immobili:

Foglio 11 Particella 22 Subalterno 703

Foglio 11 Particella 22 Subalterno 704

Nota:

i subb. 703 e 704 sono a loro volta stati generati dalla soppressione dei subb. 701 e 702. L'unità iniziale era identificata con il sub. 2.

Classamento:

* VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/07/2016 Pratica n. MI0394391 in atti dal 22/07/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 147259.1/2016). Il classamento e la rendita sono stati validati.

Intestazione attuale:

* Atto del 17/07/2007 Pubblico ufficiale FARIOLI SUSANNA Sede BUSTO ARSIZIO (VA) Repertorio n. 8849 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 61818.1/2007 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 25/07/2007

CORPO B via C. Colombo n. 6 - Box

foglio **11**, particella **22**, subalterno **705** – Catasto fabbricati
dati classamento: cat. **C/6**; classe 4; consistenza 44 mq; rendita € 129,53
indirizzo catastale: Comune di **Inveruno via Colombo Cristoforo n. 6** piano S1;

dati derivanti da:

* VARIAZIONE del 31/07/2015 Pratica n. MI0558131 in atti dal 31/07/2015 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 283508.1/2015)

La variazione riguarda il seguente immobile:

Foglio 11 Particella 22 Subalterno 704

Nota:

il sub. 704 è stato a sua volta generato dalla soppressione del sub. 702.

Intestazione attuale:

* Atto del 17/07/2007 Pubblico ufficiale FARIOLI SUSANNA Sede BUSTO ARSIZIO (VA) Repertorio n. 8849 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 61818.1/2007 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 25/07/2007

CORPO C via C. Colombo n. 6 - Area

foglio **11**, particella **22**, - Catasto Terreni
 dati classamento: cat. **Ente urbano**; consistenza 574 mq; rendita domenicale € 0, agrario € 0 (Impianto meccanografico del 02/01/1974)
 indirizzo catastale: Comune di **Inveruno**;

* dall'impianto meccanografico al 10/02/1995
 particella 22: 670 mq
 Partita: 2263

* dal 10/02/1995 al 10/11/1999
 Immobile attuale Comune di INVERUNO (E313) (MI) Foglio 11 Particella 22
 TIPO MAPPALE del 10/02/1995 in atti dal 27/02/1995 (n. 6476.1/1995)
 Redditi: domenicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO
 Superficie: 670 m2 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: INVERUNO (E313) *Foglio 11 Particella 21*

*dal 10/11/1999 al 11/07/2006 Immobile attuale Comune di INVERUNO (E313) (MI) Foglio 11 Particella 22 Redditi: domenicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 666 m2 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1
 TIPO MAPPALE del 10/11/1999 in atti dal 15/11/1999 (n. 332205.1/1999)
 Annotazioni: migliore precisazione di superficie

* dal 11/07/2006
 Immobile attuale
 Comune di INVERUNO (E313) (MI)
 Foglio 11 Particella 22 Redditi: domenicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00
 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 574 m2
 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1
 FRAZIONAMENTO del 11/07/2006 Pratica n. MI0450364 in atti dal 11/07/2006 (n. 450364.1/2006)
 Annotazione di immobile: sr
 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:
 Comune: INVERUNO (E313) (MI) *Foglio 11 Particella 678*

Altre variazioni

* dal 10/11/1999 al 11/07/2006
 VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/11/1999 in atti dal 15/11/1999 (n. 332205.1/1999)
 Annotazione di immobile: sr
 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:
 Comune: INVERUNO (E313) (MI) *Foglio 11 Particella 21*

* dal 24/07/2015
 Foglio 11 Particella 22 TABELLA DI VARIAZIONE del 24/07/2015 Pratica n. MI0549561 in atti dal 24/07/2015 presentato il 24/07/2015 PER AMPLIAMENTO (n. 549561.1/2015)
 Annotazione di immobile: sr.

1.4. Coerenze CORPI A, B, C (in senso orario da Nord)**CORPO A**

Coerenze unità al **PT** (area cortile/giardino e villino)

- mapp. 678
- mapp 626
- mapp 466
- via C. Colombo

Coerenze villino: **PT** - area cortile/giardino mapp. 22 su 3 lati
- via C. Colombo

S1 - terrapieno e rampa accesso box
- alta u.i.u sub. 705 (box)
- terrapieno

- "bocca di lupo" su cortile giardino mapp. 22 e terrapieno

1P - area cortile/giardino mapp. 22 su 3 lati
- via C. Colombo

CORPO B

Coerenze box: - rampa d'accesso al box

- terrapieno su 2 lati

- altra u.i.u. sub. 706 (cantina/disimpegno dell'abitazione)

CORPO C – area rappresentata sul sub. 706

Coerenze cortile/giardino: - mapp. 678

- mapp 626

- mapp 466

- sub. 706 (a cui è graffato) e via C. Colombo

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

I beni del LOTTO 1 **CORPO A, B, C** sono identificati correttamente sia sul pignoramento che sulla Nota di trascrizione dello stesso (Tr. gen. n. 109362 part. n. 75301 del 24/07/2025);

NOTA:

1. le coerenze verso Est riportate sull'atto di pignoramento indicano anche il mapp. 564 che invece non risulta essere esistente sull'estratto mappa.
2. Il mapp. 564 risulta erroneamente indicato, come coerenza, anche sulla scheda catastale del sub. 706.

In ogni caso, le coerenze dei beni sono corrette su 3 lati.

2. LOTTO 1 - DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di INVERUNO – frazione Furato -

Tipologia prevalente: edifici multipiano bassi /villini

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: - mezzi pubblici di superficie in prossimità (autobus Z647, Z621, Z622 su viale Europa)

Principali collegamenti viabilistici: - nei pressi della autostrada A4, della SS366 e della SP34 e SP 171

2.2. Caratteristiche descrittive esterne LOTTO 1 Corpo A, Corpo B, Corpo C

CORPO A Villa unifamiliare con circostante area a giardino/cortile su tre lati.

L'unità immobiliare distribuita ai piani terra, 1° (sottotetto) ed interrato. L'accesso al fabbricato sia pedonale che carraio avviene dal cortile interno privato (corpo C).

Il fabbricato è costituito da due piani fuori terra ed una porzione interrata.

L'unità abitativa oggetto della presente procedura esecutiva ha l'accesso principale da una porta d'ingresso blindata protetta dal portico antistante.

Vi sono delle portefinestre in camera ed in cucina.

Caratteristiche:

- struttura: in muratura in laterizio e c.a.;
- facciate: rivestimento intonaco in condizioni di manutenzione buone
- tutte le aperture (finestre e portefinestre) sono protette da inferriate apribili
- copertura: a doppia falda con manto in tegole;
- accesso: CORPO A n° 1 porta principale blindata;
scale: due interne (da piano terra a piano S1 e da piano terra a piano 1° in buono stato di manutenzione
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- recinzione: muratura con soprastante cancellata metallica verniciata
- condizioni generali dello stabile/fabbricato: – buone (compatibili con l'età del fabbricato) -.

CORPO B il box è interrato ed è adiacente al piano S1 del Corpo A. L'accesso al box avviene dalla scala interna (pedonale) e dal giardino/cortile mediante rampa carrabile e con serranda basculante.

CORPO C il cortile/giardino con portico circonda il Corpo A ad eccezione del lato su strada. L'accesso - pedonale e carrabile- avviene dal portoncino pedonale e dal cancello carrabile (entrambi su via C. Colombo).

2.3. Caratteristiche descrittive interne ed esterne (all. 7 FOTO)

CORPI A e B

Unità immobiliari site nel Comune di Inveruno in via C. Colombo 6,

CORPO A abitazione distribuita al piano terreno con un portico, primo ed interrato

- esposizione quadrupla.
- porta di accesso blindata
- infissi esterni: a battente - in legno con doppio vetro colore legno esterno ed interno, in condizioni di manutenzione buone
- infissi interni: in legno – in normali condizioni di manutenzione
- sistema di oscuramento: avvolgibili in pvc
- sicurezza: inferriate su ogni finestra e portafinestra
- pareti: tinteggiate in condizioni normali
- pavimenti: piastrelle in ceramica/gres in soggiorno, bagni e cucina, parquet industriale nelle camere al piano terreno e a listelli al piano superiore, condizioni buone
- impianto citofonico: si
- impianto elettrico: sotto traccia
- impianto idrico: sotto traccia
- impianto termico: riscaldamento autonomo;

- acqua calda sanitaria: autonoma
- servizi igienici: - n° 4 di cui solo uno dotato di 4 sanitari, in discrete condizioni.
I servizi al piano 1° hanno solo doccia e attacchi idrici.
Bagno presente in una delle camere al PT.
- impianto di condizionamento: si
- altezza: piano terreno cm 268 circa, primo cm 174-360 cm circa
- condizioni generali: buone (compatibili con l'età del fabbricato).

CORPO B box

- porta di accesso: basculante metallica motorizzata
- pareti: in muratura intonacata o faccia a vista
- pavimento: in cemento
- impianto elettrico: si
- impianto idrico: /
- impianto termico: /
- altezza dei locali: 250 cm;
- condizioni generali: normali (compatibili con l'età del fabbricato).

CORPO C area cortilizia/giardino-terreno

L'area è in parte drenante ed in parte pavimentata in cemento oltre alla rampa di accesso al CORPO B.

Sull'area (lato est) vi è la presenza di due manufatti, coperti con manti in tegole, destinati al ricovero attrezzi ed a zona barbecue con relativa canna fumaria. Entrambi i manufatti sono posizionati a ridosso del confine di proprietà.

Tali manufatti non sono rappresentati sul progetto edilizio e, tanto meno, sulla scheda catastale.

Caratteristiche:

- accesso: da portone carraio e pedonale
- condizioni generali: buone
- pavimento: elementi autobloccanti/in parte piastrellato ed in parte a giardino-terreno
- impianto elettrico: si
- impianto idrico: si
- portico in prossimità dell'ingresso e della cucina/soggiorno;
- condizioni generali: normali.

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A sub. 706

l'unità immobiliare- abitazione – non risulta censita al catasto energetico

CORPO B sub. 705

unità immobiliare- box – non necessarie.

CORPO C

non necessaria.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti: non fornite. Per nessun Corpo

2.6. Idoneità statica:

5. LOTTO 1 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sulla base di quanto indicato nel certificato notarile agli atti, che fa stato fino al 24/07/2025 (**all. 6**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 5**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate il 14/11/2025 (**all. 8**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni /**
- **Misure Penali /**
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite /**
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso /**

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

▪ **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria IScritta il **24/07/2007** ai nn. **117537/32308**

MUTUO atto del **notaio Farioli Susanna rep. 8850 racc. 4755** del **17/07/2007**

a favore di: BANCA POPOLARE DI NOVARA s.p.a. con sede a Novara (No)

c.f. 01848410039

contro:

- Proprietà per **1/2** signora **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nata xxxxxx (xx)- il xx/xx/1xxx

c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,

- Proprietà per **1/2** signor **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nata xxxxxx (xx)- il xx/xx/1xxx

c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,

beni: LOTTO 1 (NCEU Foglio 11 mapp 22 sub 703 e 704 e NCT foglio 11 mapp. 22 che poi hanno generato i beni oggetto del presente pignoramento)

Importo ipoteca € 500.000,00 di cui € 250.000,00 di capitale

Durata: 25 anni

ANNOTAZIONE del **03/01/2019** al n. **108 rinegoziazione della durata**

ANNOTAZIONE del **03/01/2019** al n. **109 rinegoziazione della durata**

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 14/07/2025 Atto giudiziario rep. 14540

TRascritto il **24/07/2025** ai nn. **109362/75301**

Contro:

- Proprietà per **1/2** signora **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nata xxxxxx (xx)- il xx/xx/1xxx

c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,

- Proprietà per **1/2** signor **xxxxxxxxxx**, nata xxxxxx (xx)- il xx/xx/1xxx

c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,

a favore: BANCO BPM s.p.a. con sede a Milano (Mi)

c.f. 09722490969

Grava sui beni del Lotto 1 corpi A, B e C

Identificazione catastale:

LOTTO 1 corpo A * abitazione

corpo B * box

corpo C * area

NCEU foglio **11**, particella **22**, subalterno **706**

NCEU foglio **11**, particella **22**, subalterno **705**

NCT foglio **11**, particella **22**,

- **Altre trascrizioni:** /
- **Eventuali note/osservazioni:** /
- **Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti**
Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per identificazione catastale (**all. 8**) e rispetto al certificato notarile in atti (**all. 6**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. LOTTO 1 - DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

I beni del Lotto 1 non fanno parte di alcun Condominio.
Il riscaldamento dell'unità abitativa è autonomo.
L'ingresso dell'unità abitativa e del box è dallo spazio privato (cortile mapp. 22) e l'accesso a quest'ultimo avviene direttamente dalla strada.

6.1. Spese di gestione condominiale: /

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali /

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Attualmente l'immobile abitativo al 1° piano NON è accessibile ai diversamente abili su sedia a rotelle.

Anche gli altri ambienti al piano terra NON sono totalmente accessibili (ci sono diversi dislivelli – gradini in soggiorno).

Il box è accessibile mediante rampa carraia ma la conformazione (pendenza e lunghezza) della stessa non rende agevole l'accesso con sedia a rotelle.

Il cortile è accessibile.

7. LOTTO 1 - REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'immobile è avvenuta ante 01/09/1967 (come indicato su atto d'acquisto della signora Lamperti Rossella stipulato il 30 Maggio 1996).

L'edificio è stato realizzato con risorse private.

7.1. Pratiche edilizie (**all. 9 e all. 10**):

Edificazione edificio

La prima pratica edilizia (atti di fabbrica) non è stata messa a disposizione dal Comune

L'ufficio comunale ha messo a disposizione le seguenti pratiche:

- **Concessione Edilizia - C.E. n. 136/1996**

Ristrutturazione ed ampliamento - modifiche interne e di facciata ai piani terra ed interrato – con formazione al piano interrato di posti auto/box e cantina.

Si precisa che la rappresentazione della rampa d'accesso al piano interrato è imprecisa (non corrisponde allo stato di fatto).

Pratica presentata dalla signora xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx

- **Pratica edilizia n. 94/99** per varianti alla Concessione Edilizia n. 136/96

Pratica presentata dalla signora Lamperti Rossella

Il Comune rilascia abitabilità per il piano terra ed interrato.

- **Pratica edilizia n. 61/07 e n. 141/07**

Cambio della destinazione d'uso del fabbricato a deposito (mapp. 21) che aveva accesso dal mappale 22 (cortile) e costruzione di recinzione a delimitazione del mapp. 22. Scorporo di parte della superficie del mapp. 22 per la formazione di area di pertinenza del mapp. 21 (ora identificata con il mapp. 678).
Pratica presentata dalla signora xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx

- **Pratica edilizia - permesso di costruire - P.d.C. n. 86/09**

Sopraelevazione mediante recupero sottotetto in riferimento alla L.R. n. 20/2015 e costruzione di portico esterno
Pratica presentata dai sigg. xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx.

- **Pratica edilizia - D.I.A. - n. 63/12**

proroga di due anni a permesso di costruire per lavori non ultimati nei tempi.
Alcune modifiche al progetto precedente.
Pratica presentata dai sigg. xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx.

- **Pratica edilizia - D.I.A. - n. 98/15 del 5.8.2015 (all. 9)**

fine lavori a seguito di variante relativa alle modifiche interne ed esterne (compreso il portico) con recupero ai fini abitativi del sottotetto.
Non ho trovato nella pratica edilizia la richiesta di Agibilità/Abitabilità.
Sono state presentate le schede catastali aggiornate (sub 705 e sub 706).
Pratica presentata dai sigg. xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx.

Area cortile/giardino(all. 10)

In merito all'area giardino (mapp. 22), essa risulta essere area di pertinenza in ambiti prevalentemente residenziali (come indicato sul certificato di destinazione urbanistica).

7.2. Conformità edilizia: al sopralluogo effettuato il 29/10/2025

CORPO A – risulta non conforme alle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico, Gli elaborati grafici rappresentano correttamente lo stato di fatto ai piani terra e 1°.
Al piano interrato S1 non vi è la parete a delimitazione tra disimpegno e box e tra box e cantina. Manca inoltre anche la porta tra disimpegno e cantina.
Esiste poi una parete in cartongesso posizionata di fronte all'ingresso della lavanderia che non è presente sul progetto (da rimuovere).
Inoltre vi è una imprecisione grafica (mancata rappresentazione in pianta di una porzione di tettoia che però è rappresentata sul prospetto).

CORPO B – risulta non conforme alle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico, in particolare manca la parete a delimitazione del box verso il disimpegno e verso la cantina. L'altezza rilevata del box è pari a circa 250 cm (sotto travi di rinforzo H 222cm circa) anziché 260 cm indicati a progetto.

CORPO C – risulta non conforme per la presenza di 2 manufatti posti a confine e non rappresentati sul progetto e sulla scheda catastale.

CORPO A, B, C NON VI E' LA CONFORMITA' EDILIZIA

Per la regolarizzazione è necessario:

- demolire, al piano S1, la porzione di parete esistente (in cartongesso) e posizionata di fronte

all'ingresso della lavanderia.

- realizzare, al piano S1, le pareti rappresentate sul progetto edilizio (con relative porte).
- eliminare i due manufatti presenti nell'area giardino.

Per quanto sopra si stima, sulla base dei prezzi di mercato, un importo totale pari a € 7.000,00 (opere ed oneri di scarica inclusi).

La realizzazione di tali opere consente la regolarizzazione edilizia e catastale.

7.3. Conformità catastale

In occasione del sopralluogo, confrontando le schede catastali delle due unità immobiliari – mapp 22 subalterni 705 e 706 e mapp.22 – allo stato di fatto, ho riscontrato che:

CORPO A: nella rappresentazione grafica del subalterno 706 viene indicata anche l'area esterna (cortile/giardino).

La consistenza è corretta ed anche l'indicazione della destinazione d'uso ma al piano interrato non vi è la parete a delimitazione tra disimpegno e box e tra box e cantina. Manca inoltre anche la porta tra disimpegno e cantina.

La scheda catastale risulta non conforme.

Con la realizzazione delle opere edilizie indicate al punto 7.2, si ripristina la conformità catastale sia dell'immobile che dell'area giardino.

CORPO B: nella rappresentazione grafica del subalterno 705

vi è la parete a delimitazione del box verso l'attigua unità immobiliare identificata con il sub 706 (verso il disimpegno e la cantina). Parete che in realtà non esiste.

L'altezza indicata sulla scheda è corretta (250 cm).

La scheda catastale risulta non conforme.

Con la realizzazione delle opere edilizie indicate al punto 7.2, si ripristina la conformità catastale del box.

CORPO C: l'area urbana è rappresentata nella scheda sub 706 (villino – abitazione con area esterna). La consistenza è corretta.

Le visure catastali:

CORPO A: il sub 706 è intestato correttamente

CORPO B: il sub 705 è intestato correttamente

CORPO C: la visura è solo al catasto terreni (priva di intestazione in quanto area urbana rappresentata sul sub 706).

8. LOTTO 1 - CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità, 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:

LOTTO 1 Corpo A, Corpo B, Corpo C

(Abitazione - piano T, S1, 1° – Box – piano S1
– Cortile/Giardino – piano T)

CORPO A - ABITAZIONE + CORPO C - AREA

destinazione	piano	u.m.	Sup. lorda	coefficiente	Superficie omogenizzata
abitazione	T, 1°	mq	148 + 146	1,00	mq 294,0
portico	T	mq	27,0	0,30	mq 9,0
lavanderia	S1	mq	17,5	0,50	mq 8,7
cantina	S1	mq	53,3	0,25	mq 13,3
area - giardino (sup. catastale mapp. 22 - sup. edificio e portico)	T	mq	400,0	0,10	mq 40,0
totale		mq	791,8		mq 365,0
			Superficie lorda		Superficie commerciale

CORPO B – BOX

destinazione	piano	u.m.	Sup. lorda	coefficiente	Superficie omogenizzata
box (h cm 250)	S1	mq	44,0	1,00	mq 44,0
totale		mq	44,0		mq 44,0
			Superficie lorda		Superficie commerciale

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 dei prezzi 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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
1° semestre 2025 – Inveruno zona E1 – Suburbana Furato
quotazioni delle abitazioni in villini stato conservativo normale
da € 1.000,00/mq a € 1.350,00/mq
quotazioni delle abitazioni in villini stato conservativo ottimo
da € 1.400,00/mq a € 1.600,00/mq

quotazioni dei box stato conservativo normale
da € 570,00/mq a € 760,00/mq

- AGENZIE IMMOBILIARI IN ZONA
4° trimestre 2025 – Inveruno –
quotazioni delle abitazioni in villino in condizioni di manutenzioni normali e di superficie analoga
in vendita da € 1.000,00/mq a € 1.720,00/mq.
Il prezzo di vendita indicato sull'annuncio immobiliare presumibilmente viene ridotto in fase di trattativa (quindi tali valori divengono presumibilmente ridotti a € 900,00/mq e € 1.1550,00).

Alla luce di quanto sopra riportato, tenuto conto della zona, dello stato di manutenzione, dell'appetibilità dell'immobile/unità immobiliare, valuto il

Corpo A + C - villino - € 1.050,00/mq

Corpo B – box - € 570,00/mq

9.3 Valutazione:

<p>LOTTO 1 (abitazione - piano t, S1 e primo - CORPO A box - piano interrato - CORPO B area urbana - corfile/giardino - piano terreno - CORPO C)</p>

CORPI A e B

descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale		Valore al mq	Valore complessivo
CORPO A + C villino	A/7	mq	365,0	€ 1.050,00	€ 383.250,00
CORPO B box	C/6	mq	44,0	€ 570,00	€ 25.080,00
Totale					€ 408.330,00

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

LOTTO 1	
Valore (CORPO A, B, C)	€ 408.330,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 20.416,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale ed edilizie a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 7.000,00
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni – importo stimato -	-€ 0,00
	€ 380.913,50
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	LIBERO € 381.000,00 arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

LOTTO 1 - Lo stato di manutenzione è buono.

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 . LOTTO 1 - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

LOTTO 1- CORPI A, B, C -: gli immobili sono da considerarsi liberi.

Non ricorre il caso di verifica della congruità del canone di locazione.

11 . LOTTO 1 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

LOTTO 1- CORPI A, B, C -: i subalterni, di proprietà degli esecutati, sono oggetto del presente Pignoramento per l'intera quota.

Non è necessario esprimersi sulla divisibilità.

12 . LOTTO 1 - CRITICITA' DA SEGNALARE

Non vi è nulla da segnalare ad eccezione che, nelle pratiche edilizie visionate, non si è reperito il certificato di agibilità/abitabilità per la parte di sopraelevazione (1P) del 2009.

La sottoscritta arch. Cristina Berno dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.;

di averne inviato copia a mezzo e-mail

- al legale del Creditore Procedente
- alla proprietà
- al custode giudiziario

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

Milano, 16/11/2025

arch. Cristina Berno
firmato digitalmente

ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa e visura al catasto terreni del corpo C
- all. 2.** planimetria catastale LOTTO 1 CORPO A villino e CORPO B box
- all. 3.** visura storica catastale LOTTO 1 CORPO A+C villino e CORPO B box
- all. 4.** esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 5.** titolo di provenienza
- all. 6.** certificazione notarile
- all. 7.** rilievo fotografico LOTTO 1 CORPI A +C + B
- all. 8.** ispezione ipotecaria per immobili
- all. 9.** progetti edilizi
- all. 10.** Certificato di destinazione urbanistica