

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

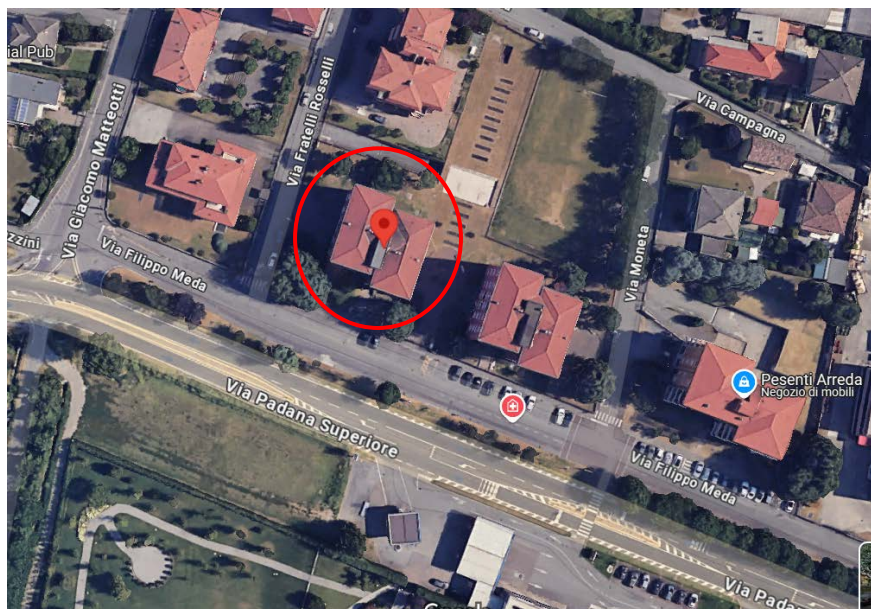
RGE 1155/2024

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Carlo Stefano BOERCI**

RELAZIONE DI STIMA

SOSTITUISCE LA PRECEDENTE del 19/04/2025

LOTTO 1) Appartamento + Box auto in Via Meda n. 3 – Inzago (MI)



INDICE SINTETICO - LOTTO 1

Dati Catastali

Corpo a) Appartamento al piano 1° con cantina al piano Seminterrato

Bene in INZAGO (MI), Via Meda n. 3 (già Via Padana Superiore)

Categoria: A/2 [Abitazione civile]

Dati Catastali: foglio **10**, particella **183**, subalterno **8**.

Corpo b) Autorimessa al piano primo interrato

Bene in INZAGO (MI), Via Meda n. 3 (già Via Padana Superiore)

Categoria: C/6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio **10**, particella **270**, subalterno **33**.

Stato occupativo

Corpo a) Abitazione: Libera

Corpo b) Autorimessa: Libera

Contratti di locazione in essere

NON esiste alcun contratto di locazione.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni - LOTTO 1

da libero: € 160.000,00

LOTTO 1

(Appartamento con cantina + Box auto pertinenziale)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Corpo a)

In Comune di Inzago (MI) - Via Meda n. 3, già Via Padana Superiore, appartamento ad uso abitazione posto al piano primo della particella 183 (**sub. 8**), composto da ingresso, ripostiglio, soggiorno, disimpegno, cucina, due camere, due bagni e due balconi con annessa cantina al piano seminterrato.

Corpo b)

In Comune di Inzago (MI) - Via Meda n. 3, già Via Padana Superiore, autorimessa pertinenziale all'appartamento di cui sopra, posta al piano interrato della particella 270 (**sub. 33**).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla intera quota 1/1 di piena proprietà degli immobili del sig. _____ nat_ a _____ il _____, C.F. _____, di stato "coniugat_" in regime di separazione dei beni" al momento dell'atto.

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

Corpo a) Appartamento

Intestati:

1) _____ (C.F. _____)

Nat_ a _____ () il _____

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: fg. **10** - part. **183** - sub. **8**

categoria: A/2

classe: 4

consistenza: 6 vani

Indirizzo: Via Padana Superiore, Scala U, Piano 1 - S1

Dati di superficie: totale: 96 mq; totale escluse aree scoperte: 94 mq.

Corpo b) Autorimessa

Intestati:

2) _____ (C.F. _____)

Nat_ a _____ il _____

Dritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: fg. 10 - part. 270 - sub. 33

categoria: C/6

classe: 7

consistenza: 14 mq

Indirizzo: Via Padana Superiore - Piano S1

superficie catastale totale: 14 mq

1.4. Coerenze e confini

Corpo a)

Appartamento (sub. 8):

nord: altra unità;

est: cortile comune;

sud: cortile comune;

ovest: parti comuni.

cantina:

nord: altra unità;

est: corridoio comune;

sud: altra unità;

ovest: terrapieno su cortile comune.

Corpo b) Autorimessa (sub. 33)

nord: altra unità (sub 32);

est: terrapieno;

sud: altra unità;

ovest: corsello comune.

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 della zona

In Comune di Inzago (MI)

Fascia/zona: Centrale/Intero Centro urbano

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: zona prevalentemente residenziale, in adiacenza di strada ad alto scorrimento, per cui i servizi principali sono da reperire al centro del comune di Inzago.

Principali collegamenti pubblici: ad una distanza di circa 450 m si trova la fermata degli autobus Linea Z405 e Linea Z404.

Collegamento alla rete autostradale: uscita Trezzo sull'Adda dell'A4 ad una distanza di circa 12 km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Il fabbricato in cui si trova l'appartamento in oggetto fa parte di un lotto di due fabbricati gemelli con area verde comune e piano interrato destinato a box che è stato realizzato nei primi anni 70 del '900.

- struttura: muratura portante in c.a.;
- solai: laterizio e c.a.;
- facciate esterne: intonaco color rosso mattone;
- copertura: doppia falda inclinata;
- accesso su strada: cancello in ferro;
- accesso al fabbricato: portoncino in alluminio anodizzato e vetro;
- ascensore: presente;
- portineria: NON presente;
- condizioni generali dello stabile: sia parti interne che esterne si trovano in buone condizioni.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Corpo a) Appartamento (sub. 8).

Abitazione di tipo civile posta al piano primo (indicato "2" sull'ascensore) di Via Meda n. 3, già via Padana Superiore, nel comune di Inzago. Essa è composta da: ingresso su soggiorno, ripostiglio, due camere, cucina abitabile, due servizi igienici e due balconi. E' presente un vano cantina al piano seminterrato.

- Esposizione doppia: est e sud;
- pareti: tutte tinteggiate di bianco ad esclusione delle pareti della cucina che sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad H. 2,00 m circa e delle pareti dei due bagni che sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad H. 2,10 m – 2,20 m;
- pavimenti: piastrelle di ceramica in tutto l'appartamento ad esclusione delle due camere da letto dove troviamo parquet a quadrotti tipico dell'epoca;
- infissi esterni: in alluminio bianco con vetro camera, presenti anche zanzariere;
- oscuranti: avvolgibili in PVC;
- accesso: porta blindata;
- porte interne: legno e vetro ad esclusione di quella del ripostiglio che è di legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;

- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: condominiale;
- impianto di condizionamento: Non è presente;
- acqua calda sanitaria: prodotta autonomamente da caldaia a gas presente in cucina;
- presenti 2 servizi igienici: 1) uno finestrato ed attrezzato con lavabo, bidet, vaso, vasca da bagno; 2) l'altro è cieco ed è attrezzato con lavatoio, vaso, doccia e lavatrice;
- altezza dei locali: circa 2,98;
- condizioni generali dell'appartamento: più che sufficienti. Si consiglia di rimuovere la controsoffittatura in legno presente all'ingresso che è stata danneggiata da una infiltrazione di acqua proveniente dal piano superiore. Si precisa che detta infiltrazione sembra essere stata risolta.

Cantina:

Posta al piano seminterrato.

Ha una superficie interna di circa 7 mq.

Altezza interna circa 2,77 m.

Condizioni generali della cantina: sufficienti.

Corpo b) Autorimessa (sub. 33)

Posta al piano primo interrato della particella 270, con accesso da Via Fratelli Rosselli, ha superficie interna di circa 14 mq.

2.4. Breve descrizione della zona

Il comune di Inzago si trova ad una distanza di circa 30 km dal centro di Milano e di circa 28 km da Bergamo.

I beni oggetto della presente esecuzione si trovano su Via Meda, strada parallela e strettamente adiacente alla statale Via Padana Superiore. Essa delimita il confine sud del comune di Inzago e collega Bellinzago Lombardo a Cassano d'Adda.

La zona è prevalentemente a destinazione residenziale, ma sono presenti anche alcuni laboratori.

Il collegamento alla rete autostradale più vicino si trova ad una distanza di circa 12 km, uscita Trezzo sull'Adda dell'A4 (Torino – Trieste).

2.5. Certificazioni energetiche

Corpo a)

Da visura al CEER Lombardia risulta essere stata depositata APE con codice identificativo n. 1511400021614 in data 05/11/2014 valida fino al 05/11/2024, quindi scaduta per decorrenza dei 10 anni dal deposito. **(all. 3)**

Corpo b)

Non è richiesta.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rilevate.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non è presente il Certificato di idoneità statica.

Presente autorizzazione per l'Abitabilità (P.E. n. 108 del 1971) del 19/12/1973, con decorrenza dal 10/12/1973.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 24/02/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode già nominato ed alla disponibilità del debitore, si è rilevato che essi sono liberi, come meglio specificato nella relazione del custode.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In seguito alla richiesta effettuata dalla sottoscritta all'Agenzia delle Entrate, si è potuto riscontrare che a nome del sig. _____, in riferimento agli immobili oggetto del presente pignoramento, non risultano contratti di locazione né di comodato. **(all. 4)**

Per questo gli immobili in oggetto si ritengono "liberi al decreto di trasferimento".

4 PROVENIENZA

Corpo a) e Corpo b)

4.1. Attuale proprietà (all. 5)

- dal 07/11/2014 ad oggi

_____ nat_ a _____ il _____, C.F. _____,

Proprieta' per 1/1, coniugat_ in regime di separazione dei beni,

in forza di Divisione del 07/11/2014 in autentica Dott. Francesco Luigi Patanè, notaio in Bergamo, rep. n. 36018 racc. n. 9040, registrato a Bergamo 1 in data 07/11/2014 al n. 21098 Serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 10/11/2014 ai nn. 100547/68821.

4.2. Precedenti proprietà

- dal 11/10/2006 al 10/11/2014

_____ nat_ a _____ il _____, C.F. _____,

Proprieta' per 1/4 (_____)

_____ nat_ a _____ il _____, C.F. _____,

Proprieta' per 1/4 (in regime di separazione dei beni)

_____ nat_ a _____ il _____, C.F. _____,

Proprieta' per 2/4 (in regime di separazione dei beni)

in seguito alla morte del _____ (marito _____ e padre del _____) nat_ a _____ il _____, _____, decedut_ a _____ il _____, dichiarazione di successione registrata a Gorgonzola (MI) il 06/06/2007 annotata al n. 25058/2007, certificato di denunciata successione trascritto a Bergamo l'01/09/2008 ai nn. 116729/68477, fatta precisazione che in dipendenza dell'atto ricevuto in data 13/10/2009 dal notaio dott. Aminta MELE di Segrate (MI), rep. 80182/8983 registrato a Milano 3 il 11/11/2009 al n. 24368 serie1T, è stata trascritta con nota del 13/11/2009 nn. 152557/96176 l'accettazione tacita di detta eredità.

4.3. Precedenti proprietà (ante ventennio)

- dal 08/05/1990 al 11/10/2006

_____ nat_ a _____ il _____, C.F. _____,

Proprieta' per 1/2 (in regime di separazione dei beni)

_____ nat_ a _____ il _____, C.F. _____,

Proprieta' per 1/2 (in regime di separazione dei beni)

in seguito alla morte del sig. _____ (padre del sig. _____) nat_ a _____ il _____, _____, decedut_ a _____ il _____, dichiarazione di successione registrata a Milano il 05/11/1990 annotata al n. 9505/90, certificato di denunciata successione trascritto a Bergamo il 15/05/2001 ai nn. 48357/31832, fatta la precisazione che la moglie del defunto _____, nat_ a _____ il _____, C.F. _____, con dichiarazione resa il 29/10/1990 avanti il cancelliere della Pretura di Milano – Sezione distaccata di Cassano d'Adda (MI), registrata a Milano il 05/11/1990 al n. 55259, ha rinunciato all'eredità.

- dal 18/04/1974 al 08/05/1990

_____ nat_ a _____ il _____, C.F. _____,

Proprieta' per 1/2

_____ nat_ a _____ il _____, C.F. _____,

Proprieta' per 1/2

in forza di scrittura privata autenticata dal notaio Francesco Cavallone del 18/04/1974, rep. 6320, trascritta presso la conservatoria di Milano 2 in data 16/05/1974 ai nn. 25021/21610.

Dal certificato ipotecario, implementato 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 09/04/2025 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 20/12/2017 ai nn. reg. gen. **155233** reg. part. **28898**,

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, atto notarile del 18/12/2017 n. rep. 38654/10654.

Importo ipoteca € 800.000,00 di cui € 800.000,00 di capitale.

Durata: -

A favore:

- *Soggetto n. 1 - in qualità di creditore ipotecario*

_____, sede: _____, C.F. _____,

Relativamente a TUTTE le unità negoziali,

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

- *Soggetto n. 2 - in qualità di creditore ipotecario*

_____ sede: _____, C.F. _____,

Relativamente a TUTTE le unità negoziali,

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

- *Soggetto n. 3 - in qualità di creditore ipotecario*

_____, sede: _____, C.F. _____,

Relativamente a TUTTE le unità negoziali,

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

- *Soggetto n. 4 - in qualità di creditore ipotecario*

_____, sede: _____, C.F. _____,

Relativamente a TUTTE le unità negoziali,

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Contro:

- *Soggetto n. 1 - In qualità di debitore Ipotecario*

_____, nat_ il _____ a _____, Sesso __, C.F. _____,

Relativamente all'unità negoziale n. 2, Per il diritto di USUFRUTTO Per la quota di 1/1;

Relativamente all'unità negoziale n. 3, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

- *Soggetto n. 2 - In qualità di debitore Ipotecario*

_____, nat_ il _____ a _____, Sesso __,

C.F. _____,

Relativamente all'unità negoziale n. 4, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

- *Soggetto n. 3 - In qualità di debitore Ipotecario*

_____, sede: _____, C.F. _____,

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1,

Relativamente all'unità negoziale n. 2, Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Grava su:

- *Unità negoziale n. 1*

Immobile n. 1

Bene sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Foglio **10** – p.lla **183** – sub. **7**, abitazione di tipo civile A/2 in Via Padana Superiore n. -, scala U, piano 1-1S.

- *Unità negoziale n. 2*

Immobile n. 1

Terreno sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Catasto terreni al Foglio **11** – p.lla **28**, consistenza: 1 ettari 35 are 20 centiare.

- *Unità negoziale n. 3*

Immobile n. 1

Bene sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Foglio **10** – p.lla **270** – sub. **35**, autorimessa C/6 in Via Padana Superiore n. -, scala U, piano S1.

- *Unità negoziale n. 4*

Immobile n. 1

Bene sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Foglio **10** – p.lla **183** – sub. **6**, civile abitazione A/2, consistenza 6 vani, Via Padana Superiore n. -, scala U, piano 1-S1.

Immobile n. 2

Bene sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Foglio **10** – p.lla **183** – sub. **8**, civile

abitazione A/2, consistenza 6 vani, Via Padana Superiore n. -, scala U, piano 1-S1.

Immobile n. 3

Bene sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Foglio **10** – p.lla **270** – sub. **33**, autorimessa C/6, consistenza 14 mq, Via Padana Superiore n. -, piano S1.

Immobile n. 4

Bene sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Foglio **10** – p.lla **270** – sub. **32**, autorimessa C/6, consistenza 14 mq, Via Padana Superiore n. -, piano S1.

Immobile n. 5

Terreno sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Catasto Terreni al Foglio **17** – p.lla **124** – sub. -, consistenza 42 are 80 centiare.

Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione iscritta il 29/01/2019 ai nn. reg. gen. **10720** reg. part. **1619**,

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo, emessa dall'Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma il 28/01/2019, n. rep. 13479/6819.

Importo ipoteca € 902.457,98 di cui € 451.228,99 di capitale.

Durata: -

A favore:

- *Soggetto n. 1*

_____, sede: _____, C.F. _____, _____

Relativamente all' unità negoziale n. 1,

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Contro:

- *Soggetto n. 1*

_____, nat_ il _____ a _____, Sesso _____,

C.F. _____,

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni.

Grava su:

- *Unità negoziale n. 1*

Immobile n. 1

Terreno sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Catasto Terreni al Foglio **17** – p.lla **124** – sub. -, consistenza 42 are 80 centiare.

Immobile n. 2

Bene sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Foglio **9** – p.lla **333** – sub. **1**, abitazione di tipo economico A/3, consistenza 5,5 vani.

Immobile n. 3

Bene sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Foglio **9** – p.lla **333** – sub. **2**, autorimessa C/6, consistenza 25 mq.

Immobile n. 4

Bene sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Foglio **9** – p.lla **334** – sub. -, autorimessa C/6, consistenza 35 mq.

Immobile n. 5

Bene sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Foglio **10** – p.lla **183** – sub. **6**, abitazione di tipo civile A/2, consistenza 6,0 vani.

Immobile n. 6

Bene sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Foglio **10** – p.lla **183** – sub. **8**, abitazione di tipo civile A/2, consistenza 6,0 vani.

Immobile n. 7

Bene sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Foglio **10** – p.lla **270** – sub. **32**, autorimessa C/6, consistenza 14 mq.

Immobile n. 8

Bene sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Foglio **10** – p.lla **270** – sub. **33**, autorimessa C/6, consistenza 14 mq.

• **Trascrizioni**

Pignoramento. Atto giudiziario rep. 24816 del 31/10/2024, trascritto il 21/11/2024 ai nn. reg. gen. **155618** reg. part. **109946**.

A favore:

• *Soggetto n. 1*

_____, sede: _____, C.F. _____,

Relativamente all' unità negoziale n. 1,

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro:

• *Soggetto n. 1*

_____, nat_ il _____ a _____, Sesso _____,

C.F. _____,

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Grava su:

• *Unità negoziale n. 1*

Immobile n. 1

Terreno sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Catasto Terreni al Foglio **17** – p.lla **124** – sub. -, consistenza 42 are 80 centiare.

Immobile n. 2

Bene sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Foglio **10** – p.lla **183** – sub. **6**, abitazione di tipo civile A/2, consistenza 6 vani, Via Padana Superiore n. -, scala U, Piano 1 - 1.

Immobile n. 3

Bene sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Foglio **10** – p.lla **183** – sub. **8**, abitazione di tipo civile A/2, consistenza 6 vani, Via Padana Superiore n. -, scala U, Piano 1 – 1.

Immobile n. 4

Bene sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Foglio **10** – p.lla **270** – sub. **32**, autorimessa C/6, consistenza 14 mq, Via Padana Superiore n. -, Piano 1S.

Immobile n. 5

Bene sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Foglio **10** – p.lla **270** – sub. **33**, autorimessa C/6, consistenza 14 mq, Via Padana Superiore n. -, Piano 1S.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nella trascrizione del pignoramento del 21/11/2024 ai nn. reg. gen. **155618** reg. part. **109946**, rep. 24816 del 31/10/2024, la corretta identificazione del piano degli immobili n. 2 e n. 3 dell'unità negoziale n. 1, è 1 – S1, e non 1 – 1.

6 CONDOMINIO (all. 7)

Il condominio di Via Meda n. 3, insieme al civico n. 5, Inzago (MI), è amministrato dalla M.G. s.r.l. con sede in Via San Rocco n. 21 – Inzago, ed in Via Cavour n. 22 – Gorgonzola.

Per l'appartamento identificato al sub 8, si veda l'unità definita A8 nell'allegato n.7.

I millesimi sono così suddivisi:

Per l'appartamento: 27,46/1000

Per l'autorimessa: 44/1000

Per il riscaldamento: 19,18/1000

Per acqua e altri costi: 19,18/1000

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione Preventivo 2024/2025: 1.394,96 €, interamente da saldare.

L'amministrazione comunica che il saldo complessivo dovuto dal debitore al condominio, ammonta a 20.965,85 €.

Si procede decurtando dal valore del Lotto 1, due anni di gestione ordinaria: $1.394,96 \times 2 =$ **2.789,92€**

Esercizi straordinari aperti: nessuno.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate.

Si segnala che il 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 rilevate.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'abitazione in oggetto è accessibile ai soggetti diversamente abili.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente procedura è iniziata in data posteriore al primo settembre del 1967, in forza di Nulla Osta per esecuzione di Lavori Edili - Pratica n. 108/71 rilasciato dal Comune di Inzago in data 04/12/1971.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto risulta azionato dal vigente P.G.T. del Comune di Inzago:

- TUC B1, in cui è ammessa la destinazione residenziale.

Il fabbricato non è assoggettato a vincoli di tutela e salvaguardia ambientali o storici.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.8):

Il fabbricato in cui si trovano gli immobili oggetto del presente procedimento, è stato costruito in forza di:

- Nulla Osta per esecuzione di Lavori Edili - Pratica n. 108/71 rilasciato dal comune di Inzago in data 04/12/1971 *"per la costruzione di casa plurifamigliari"*.
- E' presente l'autorizzazione per l'abitabilità del 19/12/1973 con decorrenza dal 10/12/1973.

Dalla edificazione ad oggi non risultano essere state presentate pratiche per interventi edilizi relativi all'appartamento posto al piano primo ed identificato con il sub. 8 e neanche relativi all'autorimessa posta al piano S1 ed identificata con il sub. 33.

7.2. Conformità edilizia e regolarizzazione

Corpo a)

Confrontando lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo con l'ultimo titolo autorizzativo (Nulla Osta n. 108/71), si è rilevato che l'appartamento posto al primo piano ed identificato con il sub. 8 della p.la 183, NON risulta conforme.

Le difformità consistono in:

- ampliamento del vano soggiorno tramite la demolizione della parete di separazione con l'ingresso.

Per questo motivo è necessario presentare una C.I.L.A. in sanatoria per opere già eseguite il cui costo è di circa **1.000,00 €** per il professionista incaricato e **1.000,00 €** per la sanzione amministrativa.

Corpo b)

L'autorimessa identificata con il sub. 33 della p.lla 270 risulta conforme al titolo autorizzativo.

Non è necessaria alcuna regolarizzazione per l'autorimessa.

7.3. Conformità catastale e regolarizzazione

Corpo a)

Confrontando lo stato dei luoghi dell'appartamento con la planimetria catastale in atti, si è rilevato che l'appartamento posto al primo piano ed identificato con il sub. 8 della p.lla 183 NON risulta conforme per le stesse irregolarità sopra descritte. Per questo motivo è necessario l'aggiornamento catastale tramite la presentazione all'Agenzia delle Entrate di DOCFA il cui costo è di circa **500,00 €**.

Corpo b)

L'autorimessa identificata con il sub. 33 della p.lla 270 risulta conforme alla planimetria catastale.

Non è necessaria alcuna regolarizzazione per l'autorimessa.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra le piante catastali 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:

Corpo a) Abitazione (sub. 8)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	90,0	100%	90,0
Balcone 1	mq.	3,3	30%	1,0
Balcone 2	mq.	2,5	30%	0,8
Cantina	mq.	9,0	25%	2,3
		104,8		94,0
		mq. lordi		mq. commerciali

Corpo b) Autorimessa (sub. 33)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Autorimessa (sub 33)	mq.	14,0	100%	14,0
		14,0		14,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

La sottoscritta esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

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

Periodo: 1° semestre 2024

Provincia: Milano

Comune: Inzago

Fascia/Zona: Centrale/Intero Centro Urbano

Codice zona: B1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Stato conservativo: Normale

Valore mercato min. 1.650,00 / max. 2.150,00 (Euro/mq)

Tipologia: Box

Stato conservativo: Normale

Valore mercato min. 700,00 / max. 1.100,00 (Euro/mq)

9.2 Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Corpo a) Abitazione civile	A/2	94,0	€ 1.750,00	€ 164.500,00
Corpo b) Autorimessa	C/6	14,0	€ 800,00	€ 11.200,00

€ 175.700,00

9.3 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 1 € 175.700,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 8.785,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 2.500,00

Spese condominiali insolute -€ 2.789,92

Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni LIBERO € 161.625,08

arrotondato € 160.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni OCCUPATO - non ricorre il caso

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 gli immobili sono interamente pignorati.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

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: 06/10/2025

l'Esperto Nominato
Arch. Valentina Pirone

ALLEGATI – Lotto 1)

- 1) Documentazione catastale: Estratto di mappa, Visura storica e Planimetria catastale.
- 2) Rilievo Fotografico.
- 3) Esistenza APE scaduta.
- 4) Documentazione Agenzia Entrate: esistenza contratti.
- 5) Atto di provenienza.
- 6) Ispezione ipotecaria.
- 7) Situazione oneri condominiali e Regolamento di condominio.
- 8) Edilizia.