

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 38/2025

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Caterina TRENTINI**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Appartamento e posto auto in  
Vittuone (MI) – Via Trieste n. 27 e Via D'Annunzio snc



**INDICE SINTETICO****Dati Catastali****Corpo a) Appartamento con cantina**

Bene in Vittuone (MI), Via Trieste n. 27, Piano 1 – S1

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **5**, particella **80**, subalterno **706**.

**Corpo b) Posto auto scoperto**

Bene in Vittuone (MI), Via Gabriele D'Annunzio n. snc, Piano T

Categoria: C/6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio **5**, particella **80**, subalterno **724**.

**Stato occupativo**

Corpo a), Corpo b)

Liberi.

**Contratti di locazione in essere**

Corpo a), Corpo b)

NON esiste alcun contratto di locazione.

Si valutano LIBERI al decreto di trasferimento.

**Conformità urbanistica edilizia**

Corpo a)

Stato dei Luoghi: NON Conforme.

Corpo b)

Stato dei Luoghi: Conforme.

**Conformità catastale**

Corpo a), Corpo b)

Stato dei Luoghi: Conformi.

**Comproprietari**

Nessuno

**Stima dei beni al netto delle decurtazioni**

Lotto unico da Libero: € 82.000,00



# LOTTO unico

Corpo a) Appartamento con cantina – Corpo b) Posto auto scoperto

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione dei beni

#### Corpo a)

In Comune di Vittuone (MI) – Via Trieste n. 27, appartamento al piano primo, composto da due locali, cucina e servizio, con annessa cantina al piano interrato.

#### Corpo b)

In Comune di Vittuone (MI) – Via Gabriele d'Annunzio n. snc, posto auto scoperto nel cortile comune.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Atto di Pignoramento del 20/12/2024 trascritto il 24/01/2025 ai nn. 1107/688, gravante sulla quota di **1/1** del diritto di piena **proprietà** degli immobili di seguito identificati.

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

#### Corpo a) Appartamento

Dati identificativi: fg. **5** - part. **80** - sub. **706**

categoria: A/3

classe: 3

consistenza: 4 vani

Indirizzo: Via Trieste n. 27 - Piano 1 - S1

Dati di superficie: totale: 72 mq; totale escluse aree scoperte: 70 mq.

Intestati catastali:

1) \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_)

Nat\_ a \_\_\_\_\_ (\_\_) il \_\_\_\_\_

Diritto di: Proprietà per 1/1

#### Corpo b) Posto auto scoperto

Dati identificativi: fg. **5** - part. **80** - sub. **724**

categoria: C/6



classe: 1

consistenza: 13 mq

Indirizzo: Via Gabriele d'Annunzio n. snc - Piano T

Dati di superficie: totale: 13 mq.

Intestati catastali:

1) \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_)

Nat\_ a \_\_\_\_\_ (\_\_\_) il \_\_\_\_\_

Diritto di: Proprietà per 1/1

Osservazioni: nessuna.

#### 1.4. Coerenze

Corpo a) Appartamento

Nord: altra proprietà, cortile comune;

est: cortile comune;

sud: cortile comune;

ovest: scala e pianerottolo comune, altra proprietà.

Corpo a) Cantina

Nord: altra proprietà;

est: scala comune;

sud: altra proprietà;

ovest: corridoio comune.

Corpo b) Posto auto scoperto

Nord: area comune di manovra;

est: altra proprietà;

sud: altra proprietà;

ovest: altra proprietà.

#### 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



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

Servizi offerti dalla zona: la zona è a prevalente destinazione residenziale, con pochi servizi al dettaglio. Il centro del paese si trova a circa 400 m. La via Trieste continua su via Tagliamento in comune di Sedriano.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus linea Z620 (Magenta – Cornaredo) ad una distanza di circa 400 m; fermata autobus linea Z622 (Cornaredo – Cuggiono) ad una distanza di circa 500 m; stazione ferroviaria Vittuone-Arluno ad una distanza di circa 1,2 km.

Collegamento alla rete autostradale: accesso all'A4 (Arluno) ad una distanza di 7 km.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Stabile composto da tre piani fuori terra oltre al piano interrato, edificato negli anni '60 del Novecento.

- struttura: in cemento armato;
- solai: laterizio e cemento armato;
- facciate esterne: intonaco alternato a mattoni faccia a vista;
- copertura: a falde, in laterizio, struttura in c.a.;
- scale condominiali: sviluppo lineare; rivestimento marmo;
- accesso su strada: cancellata in ferro zincato;
- accesso allo stabile: cancelletto in alluminio e vetro;
- ascensore: NON presente;
- portineria: NON presente;
- impianto citofonico: presente;
- condizioni generali della palazzina: sufficienti.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Corpo a) Appartamento al piano primo:

Appartamento categoria A/3 con accesso da Via Trieste n. 27:

- Esposizione: nord, est, sud;
- pareti: tutte tinteggiate ad esclusione della cucina e del servizio igienico dove sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad H 180 e 200 cm;
- pavimenti: gres porcellanato; ubicazione: tutto l'appartamento;
- infissi esterni: PVC con vetro camera in tutto l'appartamento;
- oscuranti: persiane avvolgibili in PVC, due delle quali sono elettrificate;
- accesso: portoncino blindato con doppia serratura;
- porte interne: bianche in legno laminato;



- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio oppure in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta autonomamente dalla stessa caldaia;
- impianto di condizionamento: presente uno split in soggiorno ma è smontato;
- servizio igienico: finestrato e dotato di vaso, bidet, vasca, lavatrice, non è presente il lavabo ma solo l'impianto;
- condizioni generali dell'appartamento: sufficienti.

Presente la cantina di proprietà al piano S1 che ha superficie di circa 4 mq ed altezza interna di circa 2,00 m. Condizioni generali della cantina: sufficienti.

#### Corpo b) Posto auto scoperto:

Posto all'interno del cortile comune con accesso dalla Via Gabriele D'Annunzio n. snc.

Superficie di circa 13 mq

#### **2.4. Certificazioni energetiche**

Da visura al CEER Lombardia risulta essere presente Attestato di Prestazione Energetica, codice identificativo n. 1524300000217 valido fino al 11/01/2027, classe energetica G, 263,08 kWh/mq anno. **(all. 3)**

#### **2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non rilevate.

#### **2.6. Certificazioni di idoneità statica**

Non rilevato.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### **3.1. Detenzione dei beni**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 18/06/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, congiuntamente al custode, grazie all'ausilio del fabbro, si è rilevato che essi sono liberi.

#### **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 proprietario, 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) Appartamento con cantina

## 4.1. Attuale proprietà

- dal 09/09/2022 ad oggi

EREDITA' GIACENTE di \_\_\_\_\_ - N. 2176/2024,

Piena Proprietà per la quota di 1/1

In forza di Denuncia di Successione del 24/03/2025 rep. 4108206/88888/25, trascritta il 26/03/2025 ai nn. reg. gen. 5616 reg. part. 3820, in seguito alla morte del sig. \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_), nat\_ a \_\_\_\_\_ (\_\_) il \_\_\_\_\_, deceduto in data \_\_\_\_\_.

- dal 27/04/2017 al 09/09/2022

\_\_\_\_\_, (C.F. \_\_\_\_\_), nat\_ a \_\_\_\_\_ (\_\_) il \_\_\_\_\_,

Piena Proprietà per la quota di 1/1

in forza di atto di compravendita per notaio Sergio Ciancimino del 27/04/2017 rep. 23988, racc. 8522 (**all. 5**) registrato a Milano 4 il 04/05/2017 Serie 1T n. 23562, trascritto a Pavia il 05/05/2017 ai nn. 7079 reg gen, 4581 reg. part.

## 4.2. Precedenti proprietà

- dal 09/11/2016 al 05/05/2017

\_\_\_\_\_, (C.F. \_\_\_\_\_), nat\_ a \_\_\_\_\_ (\_\_) il \_\_\_\_\_,  
quale titolare dell'impresa individuale denominata " \_\_\_\_\_ "

Piena Proprietà per la quota di 1/1

In forza di Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Milano – Sezione Esecuzioni Immobiliari il 09/11/2016 repertorio n. 5125/16, registrato a Milano in data 23/11/2016 al n. 9208, trascritto presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Pavia in data 20/12/2016 ai nn. 20298/12987.

- dal 04/12/2007 al 20/12/2016

\_\_\_\_\_, nat\_ a \_\_\_\_\_ (\_\_) il \_\_\_\_\_

Proprietà per 1/1 dell'immobile al foglio 5, p.lla 80, sub. 706

In forza di Divisione giudiziale promossa con domanda del 25/02/2004 trascritta a Pavia il 15/10/2004 ai nn. 20499/12146, progetto divisionale della quale venne approvato con ordinanza del Tribunale di Milano del 04/12/2007, rep. 10594/2007 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Pavia il 31/12/2007 al n. 30716 del reg. gen. e al n. 17169 del reg. part..

## in precedenza

In forza di successione in morte del padre \_\_\_\_\_ nato ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_,  
deceduto a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, registrata presso l'Ufficio del Registro di Magenta il \_\_\_\_\_



18/07/1974 den. n. 100 vol. 300 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Pavia il 27/03/1975 al n. 1735 del registro generale e al n. 1399 del registro particolare

e per successione in morte della madre \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, registrata presso l'Ufficio del Registro DPM11 UT Magenta il 25/05/2012, den. n. 529 vol. 9990/12 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Pavia il 24/08/2012 al n. 13301 del reg. gen. e al n. 9332 del reg. part. e in precedenza denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro DPM11 UT Magenta il 14/01/2009, den. n. 9 vol. 2009/9 e trascritta il 12/03/2009 al n. 4959 del reg. gen. e al n. 3025 del reg. part.;

#### e in precedenza

in forza di denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro DPM11 UT Magenta il 14/01/2009, den. n. 9 vol. 2009/9 e trascritta il 12/03/2009 al n. 4959 del reg. gen. ed al n. 3025 del reg. part..

### CORPO b) Posto auto scoperto

#### 4.3. Attuale proprietà

- **dal 09/09/2022 ad oggi**

EREDITA' GIACENTE di \_\_\_\_\_ - N. 2176/2024,

Piena Proprietà per la quota di 1/1

In forza di Denuncia di Successione del 24/03/2025 rep. 4108206/88888/25, trascritta il 26/03/2025 ai nn. reg. gen. 5616 reg. part. 3820, in seguito alla morte del sig. \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_), nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_, deceduto in data \_\_\_\_\_.

- **dal 27/04/2017 al 09/09/2022**

\_\_\_\_\_, (C.F. \_\_\_\_\_), nat\_ a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_,

Piena Proprietà per la quota di 1/1

in forza di atto di compravendita per notaio Sergio Ciancimino del 27/04/2017 rep. 23988, racc. 8522 (**all. 5**) registrato a Milano 4 il 04/05/2017 Serie 1T n. 23562, trascritto presso l'ufficio territoriale di Pavia il 05/05/2017 ai nn. 7079 reg gen, 4581 reg. part.

#### 4.4. Precedenti proprietà

- **dal 09/11/2016 al 05/05/2017**

\_\_\_\_\_, (C.F. \_\_\_\_\_), nat\_ a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_, quale titolare dell'impresa individuale denominata " \_\_\_\_\_ "

Piena Proprietà per la quota di 1/1

In forza di Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Milano – Sezione Esecuzioni Immobiliari il 09/11/2016 repertorio n. 5125/16, registrato a Milano in data 23/11/2016 al n. 9208, trascritto presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Pavia in data 20/12/2016 ai nn. 20298/12987.

- **dal 04/12/2007 al 20/12/2016**

\_\_\_\_\_, nat\_ a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_





Proprietà per 1/2 dell'area che identifica il cortile comune distinta al foglio 5, p.lla 80

\_\_\_\_\_, nat\_ a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_

Proprietà per 1/2 dell'area che identifica il cortile comune distinta al foglio 5, p.lla 80

In forza di Divisione giudiziale promossa con domanda del 25/02/2004 trascritta a Pavia il 15/10/2004 ai nn. 20499/12146, progetto divisionale della quale venne approvato con ordinanza del Tribunale di Milano del 04/12/2007, rep. 10594/2007 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Pavia il 31/12/2007 al n. 30716 del reg. gen. e al n. 17169 del reg. part..

#### **in precedenza**

In forza di successione in morte del padre \_\_\_\_\_ nat\_ ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, deceduto a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, registrata presso l'Ufficio del Registro di Magenta il 18/07/1974 den. n. 100 vol. 300 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Pavia il 27/03/1975 al n. 1735 del registro generale e al n. 1399 del registro particolare

e per successione in morte della madre \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, registrata presso l'Ufficio del Registro DPM11 UT Magenta il 25/05/2012, den. n. 529 vol. 9990/12 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Pavia il 24/08/2012 al n. 13301 del reg. gen. e al n. 9332 del reg. part. e in precedenza denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro DPM11 UT Magenta il 14/01/2009, den. n. 9 vol. 2009/9 e trascritta il 12/03/2009 al n. 4959 del reg. gen. e al n. 3025 del reg. part.,

#### **ed in precedenza**

in forza di denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro DPM11 UT Magenta il 14/01/2009, den. n. 9 vol. 2009/9 e trascritta il 12/03/2009 al n. 4959 del reg. gen. ed al n. 3025 del reg. part..

## **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)**

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 24/06/2025 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

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 05/05/2017 ai nn. reg. gen. **7080** reg. part. **1166**,

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notarile del 27/04/2017 n. rep. 23989/8523 per notaio Sergio Ciancimino di Milano (MI).

Importo ipoteca € 250.000,00 di cui € 125.000,00 di capitale.

Durata: 25 anni.

a favore di:

- Soggetto n. 1 in qualità di creditore ipotecario

\_\_\_\_\_, sede: \_\_\_\_\_ (\_\_\_), C.F. \_\_\_\_\_,

domicilio ipotecario eletto: \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_

Relativamente all'unità negoziale n. 1,

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. 1,

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

Grava su

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Bene sito nel Comune di Vittuone (MI) identificato al Foglio **5** – p.lla **80** – sub. **706**,

abitazione di tipo economico cat. A/3, consistenza 4 vani, in Via Trieste n. 27, piano 1 - S1.

Immobile n. 2

Bene sito nel Comune di Vittuone (MI) identificato al Foglio **5** – p.lla **80** – sub. **724**,

posto auto cat. C/6, consistenza 13 mq, in Via Gabriele d'Annunzio n. snc, piano T.

\_\_\_\_\_



- **Trascrizioni**

Pignoramento, atto giudiziario rep. 4251 del 20/12/2024, trascritto il 24/01/2025 ai nn. reg. gen. **1107** reg. part. **688**,

a favore di:

- 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

Bene sito nel Comune di Vittuone (MI) identificato al Foglio **5** – p.lla **80** – sub. **706**,  
abitazione di tipo economico cat. A/3, consistenza 4 vani, in Via Trieste n. 27, piano 1 - S.

Immobile n. 2

Bene sito nel Comune di Vittuone (MI) identificato al Foglio **5** – p.lla **80** – sub. **724**,  
posto auto cat. C/6, consistenza 13 mq, in Via Gabriele d'Annunzio n. snc, piano T.

\_\_\_\_\_

- **Altre trascrizioni**

**Atto amministrativo** rep. 108206/88888/25 del 24/03/2025, trascritto il 26/03/2025 ai nn. reg. gen. **5616** reg. part. **3820**, Certificato di denunciata Successione, data di morte: 09/09/2022.

a favore di:



- 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

Bene sito nel Comune di Vittuone (MI) identificato al Foglio 5 – p.lla 80 – sub. 706,  
abitazione di tipo economico cat. A/3, consistenza 72,0 vani.

Immobile n. 2

Bene sito nel Comune di Vittuone (MI) identificato al Foglio 5 – p.lla 80 – sub. 724,  
posto auto cat. C/6, consistenza 13 mq.

*Osservazioni:* nell'ultima trascrizione, nella descrizione dell'immobile n. 1, si legge "72,0 vani", trattasi palesemente di errore di trascrizione, sicuramente il numero 72,0 indica la superficie espressa in mq e non il numero di vani.

Il fabbricato in oggetto ed i relativi posti auto scoperti NON sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

## 6 CONDOMINIO (all. 7)

Lo stabile di Via Trieste n. 27 è amministrato da LE-CA.SE.SAS di Perrone Nicola.

Millesimi di proprietà:

- Per l'abitazione: 101,135/1.000;
- Per il posto auto scoperto: 6,713/1.000.

### 6.1. Spese di gestione condominiale



Spese ordinarie annue di gestione: circa 1.400,00 €/anno.

Spese ordinarie insolute relative all'anno 2023/2024: € 1.058,46 per l'abitazione  
più € 34,36 per il posto auto, per un totale di: € 1.092,82.

Preventivo spese ordinarie relative all'anno in corso (2024/2025): € 1.377,46 per l'abitazione  
più € 40,85 per il posto auto, per un totale di: € 1.418,31.

Somma dell'anno precedente più anno in corso: 1.092,82 + 1.418,31= **€ 2.511,13**

Totale importo insoluto alla data del 23/06/2025: € 5.136,21.

Eventuali spese già deliberate: nessuna.

Esistenza ed andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato oppure alle parti comuni: nessun procedimento.

Eventuali problematiche strutturali: l'amministratore fa presente che il tetto è in amianto.

## 6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'abitazione in oggetto non è accessibile ai diversamente abili. Non è possibile inserire impianto servoscala viste le ridotte dimensioni della scala attuale.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione degli immobili oggetto della presente procedura è iniziata in data anteriore al 1967.

Il fabbricato non è assoggettato ad alcun vincolo di tutela e salvaguardia storico o paesaggistico.

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

In seguito alla richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Vittuone, è stato possibile reperire le pratiche relative alla costruzione degli immobili oggetto di procedura:

- Nulla Osta n. 86/64 del 10/03/1965 rilasciato al sig. \_\_\_\_\_ per "la costruzione di un fabbricato di abitazione e negozi al mappale 80, foglio 5 in Via Trieste, Vittuone"
- Nulla Osta n. 75/65 del 10/02/1966, rilasciato al sig. \_\_\_\_\_ per "sopralzo 2° piano fabbricato di civile abitazione al mappale 80 foglio 5 in via Trieste, Vittuone" in variante al precedente Nulla Osta;
- Permesso di Abitabilità rilasciato il 14/07/1966, relativamente ai Nulla Osta n. 86/64 e n. 75/65;
- SCIA n. 1/17 del 11/01/2017, presentata dalla \_\_\_\_\_ per "la demolizione di recinzione, realizzazione di nuova recinzione e realizzazione di posti auto scoperti in Via D'Annunzio".



## 6.2. Conformità edilizia e regolarizzazione

### Corpo a) Abitazione

Confrontando lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo con le autorizzazioni edilizie reperite e descritte al punto precedente, si è potuto rilevare che sussiste una difformità: il balcone, rappresentato sulla pratica edilizia con una forma pressochè ad L che insiste sia sul prospetto sud che sul prospetto est, è stato realizzato con una forma lineare che insiste solo sul prospetto sud. Visto che la planimetria catastale del 1966 è rappresentato il balcone in maniera conforme a quanto realizzato, si presume che sia stata una variante in corso d'opera per la quale però non sono state presentate pratiche autorizzative. Per questo motivo è necessario sanare la suddetta difformità tramite presentazione di pratica edilizia in sanatoria per un costo complessivo di circa **3.500,00 €**

### Corpo b) Posto auto scoperto

Non sono necessarie regolarizzazioni edilizie per il posto auto scoperto che è risultato conforme al titolo autorizzativo.

## 7.3. Conformità catastale e regolarizzazione

### Corpo a) e Corpo b)

Confrontando lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo con le planimetrie catastali in atti, si è potuto constatare che, sia l'abitazione (corpo a) che il posto auto scoperto (corpo b) risultavano CONFORMI.

Non sono necessarie regolarizzazioni catastali.

# 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) Appartamento con cantina**



Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	70,0	100%	70,0
Balcone	mq.	5,8	30%	1,7
Cantina	mq.	4,0	25%	1,0
		<b>79,8</b>		<b>72,7</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

*Corpo b) Posto auto scoperto*

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Posto auto scoperto	mq.	13,0	100%	13,0
		<b>13,0</b>		<b>13,0</b>
		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: 2° semestre 2024

Provincia: Milano



Comune: Vittuone

Fascia/Zona: Centrale /Centro Urbano

Codice zona: B1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

Valore mercato min. 1.200,00 / max. 1.600,00 (Euro/mq)

Tipologia: Box

Stato conservativo: Normale

Valore mercato min. 550,00 / max. 1.000,00 (Euro/mq)

## 9.2 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Corpo a) Apparatmento	A/3	72,7	€ 1.200,00	€ 87.240,00
Corpo b) Posto auto scop.	C/6	13,0	€ 450,00	€ 5.850,00

**€ 93.090,00**

## 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 unico** € 93.090,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 4.654,50
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 3.500,00
- Spese condominiali insolute -€ 2.511,13

**Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni LIBERO** € 82.424,37  
arrotondato € 82.000,00

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: 30/06/2025

l'Esperto Nominato  
Arch. Valentina Pirone

**ALLEGATI**

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

