

# TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

## RGE 808/2022

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: VILLINO CON CANTINA + BOX

Unità immobiliari in: CASOREZZO via Vicinale Vecchia di Parabiago 8 - Piano S1-T-1



## LOTTO UNICO

(Villino con cantina + box)

beni in: **CASOREZZO (MI)**

via Vicinale Vecchia di Parabiago n. 8 piano: S1-T-1

### DATI SINTETICI

#### Dati Catastali

##### Corpo A (villino con cantina)

Bene in Casorezzo (MI) via Vicinale Vecchia di Parabiago n. 8 piano S1-T-1

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

Dati Catastali: foglio **2**, particella **622**, subalterno **701**

graffati particella **620**, subalterno **702**

particella **623**, subalterno **703**

##### Corpo B (box)

Bene in Casorezzo (MI) via Vicinale Vecchia di Parabiago n. 2 piano S1

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

Dati Catastali: foglio **2**, particella **596**, subalterno **720**

#### Stato occupativo

Corpo **A**: al sopralluogo occupato dagli esecutati

Corpo **B**: al sopralluogo occupato dagli esecutati

#### Contratti di locazione in essere

Nessuno

#### Comproprietari

Nessuno

#### Conformità edilizia

No

#### Conformità catastale

No

#### Criticità

Nessuna

#### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 206.000,00

da occupato: € 175.000,00







piano sottotetto locale di sgombero; al piano cantinato cantina e lavanderia;

#### Piano terreno e sottotetto

- esposizione: tripla;
- porta di accesso: blindata;
- serramenti esterni: in legno a finitura naturale e doppi vetri;
- sistema di oscuramento: gelosie esterne tipo genovesi;
- porte interne: in legno tamburato laccate bianche;
- pareti: tinteggiate, in ceramica in bagno ed in cucina fino h porte circa;
- pavimenti: in ceramica o in parquet in funzione delle stanze;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo a termosifoni e caldaietta murale a gas;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta di cui sopra;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, vaso igienico, bidet e doccia o vasca idro;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: PT mt 2,70 circa, P1 mt. Min. 1,50 Max. 2,33;
- condizioni generali: ottime.

#### Piano cantina: sita al piano cantinato

- con accesso diretto tramite scala interna;
- pavimento: in ceramica;
- pareti: tinteggiate;
- punto luce: presente.
- altezza dei locali: mt.2,5 circa;
- condizioni generali: ottime.

### **CORPO B**

#### Box: sito al piano cantinato

- porta d'accesso: basculante ad apertura manuale, in lamiera zincata e/o da porta con accesso diretto alla cantina;
- pavimento: in ceramica;
- pareti: tinteggiate;
- punto luce presente;
- condizioni generali: ottime.

## **3. STATO OCCUPATIVO**

### **3.1. Detenzione del bene:**

Al sopralluogo i beni risultavano utilizzati dagli esecutati.

### **3.2. Esistenza contratti di locazione:**

Interpellata in merito Agenzia delle Entrate riferisce che in anagrafe tributaria non risultano contratti di locazione stipulati e registrati a nome degli esecutati quali danti causa (**all. 3**).



#### 4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti (**all. 4**) a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA) che fa stato fino al 08/08/20221 si evince:

- Agli esecutati, \_\_\_\_\_ di piena proprietà \_\_\_\_\_, degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 02/03/2009 Numero di repertorio 179092/22916 Notaio \_\_\_\_\_ Sede LEGNANO (MI) (**all. 5**) trascritto il 23/03/2009 nn. 6203/3951, da potere di \_\_\_\_\_
  
- Alla società \_\_\_\_\_, la quota dell'intero in piena proprietà, del terreno sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per i seguenti atti:
  - compravendita dei 30/12/2006 Numero di repertorio 173564/20845 Notaio \_\_\_\_\_ Sede LEGNANO (MI) trascritto il 22/01/2007 nn. 1762/1061, da potere di \_\_\_\_\_
  
  - compravendita del 08/02/2007 Numero di repertorio 173775/20903 Notaio \_\_\_\_\_ Sede LEGNANO (MI) trascritto il 01/03/2007 nn. 5136/2905, da potere \_\_\_\_\_
  
- A \_\_\_\_\_ la quota pari a 1/4 di piena proprietà ciascuno, del terreno sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per successione, in morte di \_\_\_\_\_, registrata il 27/07/1995 al Numero di repertorio 37/438 UFFICIO DEL REGISTRO di Magenta, trascritta il 02/07/1996 ai NN. 9670/5621 devoluta per legge N.B.: accettazione tacita dell'eredità in morte di \_\_\_\_\_ trascritta in data 23/02/2011 ai nn. 3117/1812, nascente da atto Notaio \_\_\_\_\_ Sede LEGNANO (MI) del 30/12/2006
  
- A \_\_\_\_\_ la quota pari a 1/2 di piena proprietà, del terreno sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di convenzione matrimoniale di assoggettamento beni al regime di comunione legale tra coniugi, del 14/01/1978 Numero di repertorio 20791/4191 Notaio \_\_\_\_\_ trascritto il 09/02/1978 nn. 1171/965

- A \_\_\_\_\_, la quota pari all'intero di piena proprietà, del terreno sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto del 18/04/1970 rep. n.19580 Notaio \_\_\_\_\_ di Magenta

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti (**all. 4**) a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA) che fa stato fino al 08/08/20221 si evince:

- **ISCRIZIONE NN. 18171/4736 del 24/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 17/07/2007 Numero di repertorio 174901/21390 Notaio \_\_\_\_\_ Sede LEGNANO (MI)  
A favore di \_\_\_\_\_

contro \_\_\_\_\_

capitale € 1.500.000,00 Totale € 3.000.000,00 Durata 25 anni

Grava su Casorezzo Foglio 2 Particella 596 Subalterno 2 graffate Foglio 2 Particella 602, Casorezzo Foglio 2 Particella 596 Subalterno 3 graffate Foglio 2 Particella 603 Foglio 2 Particella 619, Casorezzo Foglio 2 Particella 596 Subalterno 4 graffate Foglio 2 Particella 604 Foglio 2 Particella 618, Casorezzo Foglio 2 Particella 596 Subalterno 5 graffate Foglio 2 Particella 605 Foglio 2 Particella 617, Casorezzo Foglio 2 Particella 596 Subalterno 6 graffate Foglio 2 Particella 606 Foglio 2 Particella 616, Casorezzo Foglio 2 Particella 596 Subalterno 7 graffate Foglio 2 Particella 608 Foglio 2 Particella 615, Casorezzo Foglio 2 Particella 596 Subalterno 9 graffate Foglio 2 Particella 610 Foglio 2 Particella 614, Casorezzo Foglio 2 Particella 596 Subalterno 10 graffate Foglio 2 Particella 612, Casorezzo Foglio 2 Particella 620 Subalterno graffate Foglio 2 Particella 623 Subalterno 1, Casorezzo Foglio 2 Particella 621 Subalterno graffate Foglio 2 Particella 623 Subalterno 2, Casorezzo Foglio 2 Particella 622 Subalterno graffate Foglio 2 Particella 623 Subalterno 3, Casorezzo Foglio 2 Particella 596 Sub. 11 Particella 596 Sub. 12 Particella 596 Sub. 13 Particella 596 Sub. 14 Particella 596 Sub. 15 Particella 596 Sub. 16 Particella 596 Sub. 18 Particella 596 Sub. 19 Particella 596 Sub. 20 Particella 596 Sub. 21 Particella 596 Sub. 22

**N.B.** A margine risultano:

- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 2037 DEL 06/05/2009 derivante da quietanza e conferma
- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 2038 DEL 06/05/2009 derivante da riduzione di somma
- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 2040 DEL 06/05/2009 derivante da restrizione di beni
- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 9869/2039 DEL 06/05/2009 derivante da frazionamento in quota del 24/02/2009 Notaio \_\_\_\_\_ Sede LEGNANO (MI) Numero di repertorio 179052/22893

Foglio 2 Particella 596 Subalterno 704, graffate foglio 2 particella 602 sub.701 quota n. 1





IMMOBILI del 30/06/2022 Numero di repertorio 18332 emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI MILANO Sede MILANO A favore di

contro

Grava su Casorezzo Foglio 2 Particella 620 Subalterno 702 graffate Foglio 2 Particella 622 Subalterno 701 Foglio 2 Particella 623 Subalterno 703, Casorezzo Foglio 2 Particella 596 Sub. 720

- **Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie (**all. 6**) sugli immobili pignorati ovvero:

fg. 2 part. 620 sub. 702;

fg. 2 part.622 sub. 701;

fg. 2 part. 623 sub. 703;

fg. 2 part. 596 sub. 720;

non rilevando ulteriori gravami oltre quelli sopra citati.

## 6. DEBITI CONDOMINIALI ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile non è costituito in condominio.

### 6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuna

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

No

### 6.3. Certificazioni energetiche

#### CORPO A

Il bene era dotato di certificazione energetica n. 1505800006608 che risulta scaduta.

Al tempo della certificazione l'immobile risultava in classe "C" con un fabbisogno energetico di 81,2 kWh/m<sup>2</sup> anno.

#### CORPO B

Non prevista per i box.

### 6.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

I beni risultano edificati regolarmente mediante le seguenti autorizzazioni che lo scrivente ha visionato visionati presso il Comune di Casorezzo e che qui si allegano:

- Denuncia Inizio Attività n. 103/2006 PG 11932 del 18/11/2006 (**all. 7**).
- Denuncia Inizio Attività n. 33/2007 PG 3440 del 02/04/2007 (**all. 8**).
- Denuncia Inizio Attività n. 94/2008 PG 10020 del 20/10/2008 (**all. 9**).
- Domanda del Certificato di Agibilità del 17/12/2008 PG. 12096 e relativo Certificato di Agibilità n. 79/2008 Prof. 11861/2012 rilasciato il 17/12/2012 (**all. 10**)

### 7.1. Conformità edilizia e regolarizzazioni:

Dall'esame degli atti edilizi e visionato lo stato dei luoghi, si rileva che l'appartamento è conforme agli atti edilizi fatta eccezione per il locale sottotetto ove si rileva la costruzione non licenziata di un bagno e l'arretramento delle pareti divisorie laterali a delimitazione dell'altezza minima di mt. 1,50 che rendono agibile (ma non abitabile) il piano.

Per sanare la posizione sarà necessario: per quanto concerne il bagno presentare pratica edilizia a sanatoria al competente ufficio del Comune di Casorezzo a firma di tecnico abilitato o ripristinare la situazione concessoria (NOTA: nel caso sia mantenuto il bagno sarà necessario verificare se, per i regolamenti vigenti, sia necessaria la rimozione della doccia e del bidè); per quanto riguarda le pareti a delimitazione della zona non accessibile dovrà essere ripristinato lo stato concessorio.

Costi presumibili incluse le sanzioni amministrative € 7.500,00.

### 7.2. Conformità catastale e regolarizzazioni

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla scheda catastale del 26/11/2008 fatta eccezione per gli abusi sopra citati.

Dopo aver provveduto alle regolarizzazioni edilizie di cui sopra sarà necessario presentare modello DOCFA a firma di tecnico abilitato.

Costi presumibili inclusi i diritti di deposito a Ag. Entrate - Territorio € 800,00.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed 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:

destinazione corpo "A"	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
Piano terreno	m <sup>2</sup>	57,0	100%	57,0
Piano sottotetto	m <sup>2</sup>	31,3	50%	15,7
Piano cantina	m <sup>2</sup>	57,0	50%	28,5
Area esterna (fino a m <sup>2</sup> 57)	m <sup>2</sup>	57,0	10%	5,7
Area esterna (oltre m <sup>2</sup> 57)	m <sup>2</sup>	52,1	2%	1,0
		<b>254,4</b>		<b>107,9</b>

destinazione corpo "B"	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
Box	m <sup>2</sup>	30,2	100%	30,2
		<b>30,2</b>		<b>30,2</b>
		m <sup>2</sup> lordi		m <sup>2</sup> commerciali

## 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 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

- Catasto di Casorezzo
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia
- Uffici del registro di Pavia
- Ufficio tecnico del Comune di Casorezzo

### 9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
 Valori relativi all'Agenzia del Territorio  
 Periodo: 2° semestre 2022  
 Comune: Lainate  
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Villini: valore mercato prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 1.8500,00 (Euro/mq)

BOX: valore mercato prezzo min. 750,00 / prezzo max. 1.050,00 (Euro/mq)

**9.4. Valutazione:**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Villino	A7	107,9	€ 1.800,00	€ 194.220,00
				<b>€ 194.220,00</b>

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	30,2	€ 1.050,00	€ 31.710,00
				<b>€ 31.710,00</b>

**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 (corpi A+B)	€ 225.930,00
riduzione del valore del 5% per assenza garanzie per vizi	-€ 11.296,50
regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 8.300,00
debiti condominiali	€ 0,00
<hr/>	
valore LOTTO al netto delle decurtazioni	€ 206.333,50

**9.5. Prezzo base d'asta del LOTTO**

<b>VILLINO CON CANTINA + BOX</b> <b>CASOREZZO (MI) via Vicinale Vecchia di Parabiago n. 7 e 2 PS1-T-1</b> fg. 2 part. 623 sub. 703 - fg. 2 part. 622 sub. 701 - fg. 2 part. 620 sub. 702 - fg. 2 part. 596 sub. 720	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":</b>	<b>€ 206.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 175.000,00
<p><b>N.B.:</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, <b>valutati a corpo e non a misura</b>, 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 e/o vizi gravanti sul bene e non espressamente citati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.</p>	

## 10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

## 12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Nessuna.

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e agli esecutati a mezzo e-mail.

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: 11/06/2023



### ALLEGATI

- 01) Documenti catastali
- 02) Rilievo fotografico
- 03) Interpello a Ag. Entrate
- 04) Certificazione notarile
- 05) Atto provenienza
- 06) Aggiornamento pregiudizievole
- 07) D.I.A. 103/2006
- 08) D.I.A. 33/2007
- 09) D.I.A. 94/2008
- 10) AGIBILITÀ 2012

