

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 922/2025

Giudice delle Esecuzioni: **MAURIZIO CIOCCA**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: negozio

in Inveruno (MI) via Dante Alighieri 30



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo A**

Bene in Inveruno Via Dante Alighieri 30

Categoria: C1 [Negozio]

Dati Catastali: Foglio 15 Particella 105 Subalterno 16

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo l' u.i. oggetto di stima era occupata dal Sig. _____, in qualità di amministratore unico della debitrice _____, così come verbalizzato in data 21 gennaio u.s. alla presenza del sottoscritto perito estimatore e dell'Avv. _____, custode giudiziario.

Esistenza contratti di locazione

Per quanto all'esistenza o meno di contratti di locazione l'Ufficio dell'Agenzia delle entrate di competenza non ha mai risposto al sottoscritto perito estimatore nonostante la richiesta e i vari solleciti inviati via pec.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 100.000,00

da occupato: € 78.000,00



LOTTO 001**(Negozio al piano terreno)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Inveruno (MI) in Via Dante Alighieri 30 negozio (C/1) posto al piano terreno composto da un ampio locale open space con: limitata zona retro delimitata da pareti mobili ed arredi, un disimpegno ed un bagno. Il negozio ha accesso diretto da strada dall'incrocio tra la Via Dante e la Via Fiori ed ha un accesso secondario da porta prospettante sul porticato condominiale di cui fa parte. Su strada prospettano n. 3 vetrine del negozio di cui una con l'accesso diretto principale al negozio da piccola area coperta di forma triangolare di circa mq 4 annessa alla proprietà e confinante direttamente con la pubblica Via che disimpegna l'ingresso al negozio.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà degli immobili di (CF) con sede in

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Inveruno come segue (all. 2)

Intestati:

- Proprietà per 1/1 di (CF) con sede in

immobile

dati identificativi: Foglio 15 Particella 105 Subalterno 16

dati classamento: Rendita: Euro 1.154,80 Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 65 m2

Dati di superficie: Totale: 80 m2

Indirizzo: VIA DANTE ALIGHIERI n. 30 Piano T

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/10/1996 in atti dal 09/10/1996 EVASIONE MOD. D N. 127797 / 91 (n. 260742.1/1996)

1.4. Coerenze

del negozio: androne comune, via Dante Alighieri, Via Fiori, porzione immobiliare di proprietà di terzi e cortile comune di cui al mappale 107,

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione NON RILEVATE**2 DESCRIZIONE DEI BENI****1.6. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di INVERUNO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Destinazione: Residenziale e commerciale



Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: la zona è dotata di sufficienti servizi sia pubblici che privati, discretamente servita da mezzi pubblici ed aree a verde. Sono presenti in zona infrastrutture quali scuole, banche supermercati e vari locali

Principali collegamenti pubblici: fermate autobus ATM linee Bus: Z627, Z649, Z621, Z622, Z636 a circa 800 mt. Collegamento rete autostradale: a ca. 5,5 Km uscite A4 di Mesero e Arluno

1.7. Caratteristiche descrittive esterne (all. 1)

Edificio di 2 piani fuori terra ante 1967 oggetto di ristrutturazione dal 1987 al 1995

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco civile tinteggiato
- accesso: da strada al negozio ed al condominio da portone in ferro verniciato;
- cortile interno: portico con pavimento in pietra e giardino centrale a verde ;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: buone

1.8. Caratteristiche descrittive interne (all. 1)

Corpo A:

In Comune di Inveruno (MI) in Via Dante Alighieri 30 negozio (C/1) posto al piano terreno composto da un ampio locale open space con: limitata zona retro delimitata da pareti mobili ed arredi, un disimpegno ed un bagno. Il negozio ha accesso diretto da strada dall'incrocio tra la Via Dante e la Via Fiori ed ha un accesso secondario da porta prospettante sul porticato condominiale di cui fa parte. Su strada prospettano n. 3 vetrine del negozio di cui una con l'accesso diretto principale al negozio da piccola area coperta di forma triangolare di circa mq 4 annessa alla proprietà e confinante direttamente con la strada che disimpegna l'ingresso al negozio

negozio:

- esposizione su 3 lati: su Via Dante e Via Fiori con le 3 vetrine e nel retro su portico comune con finestre e porta
- pareti: normalmente intonacate a civile e tinteggiate; in ceramica nel bagno fino ad altezza della porta fino ad altezza mt 2,00;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in tutti i locali ;
- infissi esterni: in vetrine in alluminio verniciato
- porta d'accesso: con serramento in alluminio e vetri da strada
- porte interne: in legno verniciato ;
- imp. elettrico: sotto traccia. Certificazioni impianto: non conosciuta
- imp. idrico: sottotraccia; Certificazioni impianto: non conosciuta
- imp. termico: riscaldamento autonomo a mezzo caldaia a parete nel bagno con emissione calore a mezzo radiatore a parete Certificazioni impianto: non conosciuta
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia installata nel bagno;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo e WC,
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: fino a m. 3,30 circa.;
- condizioni generali : in condizioni buone .



1.9. Breve descrizione della zona

Il fabbricato è posto in comune posto nella provincia di Milano nella zona nord ovest. E' posto nel centro storico del Comune di Inveruno in una zona di passaggio e con una discreta disponibilità di parcheggi. In zona sono presenti aree a verde adibite anche a parchi pubblici ed esercizi commerciali e risulta discretamente servita da mezzi pubblici e infrastrutture.

1.10. Certificazioni energetiche :

Agli atti del CENED si è rilevato che non risulta presente una certificazione APE riferita all'u.i. oggetto di stima valida alla data odierna.

1.11. Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stato prodotto alcunchè nel sopralluogo dal debitore esecutato. Dall'accesso atti esperito presso il Comune nulla è stato rilevato all'interno delle pratiche edilizie fornite in visione

1.12. Certificazioni di idoneità statica

l'amministratore del condominio nulla ha fornito in merito

3 STATO OCCUPATIVO (all. 5-6)**1.13. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo l' u.i. oggetto di stima era occupata dal Sig. _____ in qualità di amministratore unico della debitrice _____, così come verbalizzato in data 21 gennaio u.s. alla presenza del sottoscritto perito estimatore e dell' _____, custode giudiziario.

Esistenza contratti di locazione

Per quanto all'esistenza o meno di contratti di locazione l'Ufficio dell'Agenzia delle entrate di competenza non ha mai risposto al sottoscritto perito estimatore nonostante la richiesta ed i vari solleciti inviati via pec.

4 PROVENIENZA (all. 9)**1.14. Attuali proprietari**

_____ con sede _____ C.F. _____ in forza di atto di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA in autentica Notaio Dott _____ del 07/05/2013 rep 14782/7411 trascritto a Milano 2 in data 20/05/2013 ai nn. 46275/31909 per aver acquistato l'immobile oggetto di procedura dalla _____ con sede C.F. _____

1.15. Precedenti proprietari

Al ventennio e sino al 7/5/2013 il bene era di proprietà della società con sede C.F. _____ che aveva acquistato la piena proprietà del bene con atto di compravendita a rogito notaio _____ del 28/12/1993 rep. 21789 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 15/1/1994 ai nn. 3706/2779 dalla società _____ (CF _____) avente sede in _____



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 10 -11)

Dalla certificazione ipotecaria in atti richiesta alla conservatoria di Milano 2 dal precedente alla data del 02/10/2025 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 2- sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 10)**) alla data odierna si evince:

1.16. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente Domande giudiziali o altre trascrizioni

non rilevata alcuna trascrizione

- **Misure Penali**

non rilevata alcuna trascrizione

- **Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

non rilevata alcuna trascrizione

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

1.17. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il 29/07/2016 ai nn. 91012/17028 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Dott. Notaio in data 25/07/2016 rep. 8470/5398 a favore di con sede in Codice fiscale contro con sede C.F. titolare del diritto di proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione forzata.

Gravante sull'immobile oggetto di esecuzione forzata ed anche su altri immobili non oggetto della presente procedura

Importo ipoteca € 230.000,00 di cui € 115.000,00 di capitale - durata mutuo 15 anni

Ipoteca legale iscritta a Milano 2 il 23/04/2024 ai nn. 52863/9005 derivante da atto del 22/04/2024 rep. 20992/6824 a favore di con sede in C.F. contro con sede C.F. titolare del diritto di proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione forzata.

Gravante sull'immobile oggetto di esecuzione forzata ed anche su altri immobili non oggetto della presente procedura

Importo ipoteca € 164.051,32 di cui € 82.025,66 di capitale

Ipoteca legale iscritta a Milano 2 il 18/04/2025 ai nn. 55235/11199 derivante da atto del 17/04/2025 rep. 23284/6825 a favore di con sede in C.F. contro con sede C.F. titolare del diritto di proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione forzata.

Gravante sull'immobile oggetto di esecuzione forzata ed anche su altri immobili non oggetto della presente procedura

Importo ipoteca € 115.613,52 di cui € 57.806,76 di capitale

- **pignoramenti**

Pignoramento del 11/09/2025 rep. n. 18504 trascritto a Milano 2 il 02/10/2025 ai nn. 136906/93874 contro con sede C.F. titolare del diritto di proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione forzata in favore di con Sede C.F.

- **Altre trascrizioni:** non rilevate



1.18. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio con sede in che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 7)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: millesimi proprietà 158,28700

1.19. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 Giugno al 31 Maggio e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: l'amministratore in merito ha evidenziato nei conteggi inviati che: " *Spese di gestione 2023/2024: 1.800,00 € - Spese di gestione 2024/2025: 1.300,00 € - preventivo 2025- 2026 € 1880,00* "

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: l'amministratore ha comunicato in merito che "risultano pari ad € 2.531,13"

Eventuali spese straordinarie già deliberate: l'amministratore in merito nulla ha evidenziato

Cause in corso: l'amministratore ha evidenziato in merito che "Non ci sono contenziosi in atto. Sto aprendo un sinistro con (tutela legale) per la posizione della che però a questo punto non so se avrà un seguito. "

Eventuali problematiche strutturali: l'amministratore nulla ha evidenziato in merito

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.

1.20. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla si è rilevato in merito e niente ha comunicato l'amministratore condominiale. E' stato prodotto dall'amministratore condominiale copia del regolamento condominiale che si allega

1.21. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si al negozio, ma bagno presente non accessibile e utilizzabile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dello stabile ove sono siti gli immobili nella precedente conformazione risulta antecedente al 1/9/1967, mentre risulta essere stata oggetto di intervento di ristrutturazione a fine anni 80 così rilevabile nelle pratiche fornite in visione.

Il fabbricato di cui sono parte i beni risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Inveruno in zona Nucleo Antica Formazione - **Edifici con elevate caratteristiche ambientali tendenzialmente da conservare (art. 17 NTA)** e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche odierne (non rilevabile piano fabbricazione dell'epoca) (all. 4). L'immobile risulta conforme dal punto di vista urbanistico con il PGT vigente.

1.22. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 3):

L'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Inveruno a fronte della richiesta di accesso atti non ha reperito le pratiche edilizie degli originari atti di fabbrica nel precedente stato realizzativo dell'immobile (che per quanto rilevabile risulta antecedente al 1/9/1967), ma ha reperito e



fornito in visione, anche sulla scorta delle pratiche indicate nell'atto di provenienza, le pratiche edilizie riguardanti il fabbricato ed in parte l'immobile che in appresso si dettagliano :

- nulla osta prot. 1441/1970 del 28/4/1970 riguardante la trasformazione di un locale fienile in un locale ad uso comune
- concessione edilizia n. 107/87 prot. 3516 del 12/5/1988 per "ristrutturazione integrale e trasformazione di immobili con parziali demolizioni". Non erano presenti gli elaborati di progetto delle opere concesionate. Per detta pratica sono state rilevate la p.e. in variante 71/89
- concessione edilizia 166/89 prot. 7689 del 17/10/1989 per "variante concessione edilizia n. 107/87". Non erano presenti gli elaborati di progetto delle opere concesionate.
- concessione edilizia 112/92 prot. 4468 del 13/7/1992 per "variante concessione edilizia n. 107/87 e 166/89". Erano presenti gli elaborati di progetto delle opere concesionate riguardanti per il piano terreno la realizzazione del bagno e del disimpegno l'apertura di una finestra sul portico condominiale, la chiusura di un'apertura sul portico e la demolizione di una parete a confine con altro negozio

Nota del perito: Il sottoscritto perito rileva che non sono state reperite e fornite delle ulteriori prtiche riguardanti l'u.i. oggetto di stima e che è stata fornita in visione ulteriore pratica autorizzazione edilizia p.e. 239/95 del 22/3/1996 prot. 10432 riguardante immobile negozio confinante ove rappresentato muro di divisione con u.i. oggetto di stima, ma non riguardante espressamente detta opera. In merito all'abitabilità ed agibilità non è stato rilevato il rilascio di detta agibilità per l'immobile oggetto di stima ed anzi si è rilevato agli atti del comune la richiesta di Agibilità / abitabilità non rilasciata come da lettera prot. 9226 del 15/10/1993 con la quale il Comune di Inveruno evidenziava alla _____ proprietaria dell'epoca che "si comunica che non avendo ottemperato a quanto richiesto con nota comunale prot. 11216/91 del 03.03.1992 la richiesta è da intendersi ARCHIVIATA." Nelle pratiche edilizie mostrate in visione si sono rilevate delle agibilità parziali riguardanti altre u.i. ad uso negozio, ma non quella oggetto della presente stima. Pertanto allo stato non si è rilevata una pratica di agibilità del negozio oggetto della presente procedura. Si segnala che l'eventuale richiesta e rilascio dell'agibilità dovrà interessare l'intero stabile e le u.i. che lo compongono e non può essere effettuata dal sottoscritto perito allo stato una valutazione in merito riferita alla sola u.i. oggetto di stima anche con attribuzione di eventuali relativi importi pro quota.

1.23. Conformità edilizia:

Nel sopralluogo effettuato l'u.i. oggetto di verifica nello stato di fatto risultava non corrispondente a quanto rappresentato nei progetti di cui alla c.e. 112/92 . Si richiama quanto già sopra dedotto in merito all'agibilità immobile dato che allo stato non risulta rilasciato un certificato di agibilità per detta u.i. e nel caso l'eventuale pratica di agibilità, se mancante (non reperita e/o fornita in visione dal Comune), dovrà essere presentata da tutti i condomini e non risulta possibile allo stato stabilire una ripartizione pro quota di eventuali costi

Abusi e/o difformità rilevati: riscontrata una parete non presente quale divisorio con u.i. confinante. Si evidenzia che detta parete risulta rappresentata in altra p.e. del negozio confinante ma non si è riscontrato un titolo edilizio abilitativo che ha autorizzato la realizzazione di detta parete. Si evidenzia, inoltre, che è presente una zona retro delimitata da pareti mobili non rappresentata nel progetto autorizzato.

Costi stimati: € 2.800,00 (oltre oneri fiscali) per la presentazione a mezzo professionista abilitato della pratica edilizia di sanatoria.

1.24. Conformità catastale

Nel sopralluogo effettuato l'u.i. oggetto di verifica nello stato di fatto risultava corrispondente a quanto rappresentato nella relativa scheda catastale agli atti dell'UTE.

Abusi e/o difformità: non riscontrati



8 CONSISTENZA**1.25. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità immobiliare de quo è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda.	Coeff.	Superficie omogeneizzata
negozio piano terra	mq.	79,80	100 %	79,80
Area pertinenza piano T	mq.	4,42	10 %	0,44
Totale				80,24

9 STIMA**1.26. Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

1.27. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2025 – INVERUNO CENTRO che dà quotazioni per negozi in stato normale da € 1.100 a € 1.600

- TEMA MILANO

Periodo: 1° semestre 2025 -Zona: CENTRO INVERUNO

valore di compravendita negozi prezzo min. 1.200,00 / prezzo max.1.600,00 (Euro/mq)

1.28. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
negozio	C1	80,24	€ 1.400,00	€ 112.336,00
				€ 112.336,00

1.29. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito



VALORE LOTTO 001	€ 112.336,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	- € 5.616,80
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	- € 2.800,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali di gestione nel biennio anteriore alla vendita	- € 3.200,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 100.719,20
arrotondato	€ 100.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato 78.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o 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

Il sottoscritto perito evidenzia che non sussistendo un contratto di locazione sugli immobili, nemmeno alle verifiche presso l'Agenzia delle Entrate, nulla è da evidenziarsi in merito.

CRITICITA' DA SEGNALARE

non si sono rilevate delle particolari criticità da segnalare, salvo eventuali problematiche per difformità edilizie e per rilascio agibilità ad oggi non rinvenuta nelle pratiche fornite in visione.

Il sottoscritto Geom. Sergio Salati dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente, al custode giudiziale, a mezzo PEC. All'esecutato è stata inviata a mezzo 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: 9/4/2026

l'Esperto Nominato

Geom. Sergio Salati

ALLEGATI

- 1) rilievo fotografico esterno e interno
- 2) visure e schede catastali.
- 3) stralcio copie pratiche edilizie prodotte dal Comune di Inveruno
- 4) stralcio PGT zona e NTA comune Inveruno
- 5) PEC agenzia Entrate circa la presenza di contratti locazione e sollecito pec ufficio Milano 1
- 6) Documentazione ricevuta da amministratore condominiale
- 7) Copia atto provenienza
- 8) visure ipotecarie espletate

