

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 528/2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. GIUSEPPE FIENGO**

#### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Lainate (MI) via Toscanini N. 19



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Bene in Lainate (MI) via Arturo Toscanini n. 19  
Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]  
Dati Catastali: foglio 11, particella 320, subalterno 8,

#### Stato occupativo:

Corpo A: occupato dal debitore

#### Contratti di locazione in essere

Nessuno

#### Comproprietari

Nessuno

#### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 54.000,00

da occupato: € 43.200,00;

## LOTTO 001

(abitazione di tipo economico)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Lainate (MI) via Arturo Toscanini n. 19, appartamento posto al piano primo composto da un locale con angolo cottura, un servizio igienico con antibagno oltre ad un balcone a livello

##### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato



Eventuali comproprietari: nessuno.

##### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Lainate come segue: (all. 2)

Intestati: 

dati identificativi: **fg. 11 part. 320 sub. 8**

dati classamento: categoria A/3, classe 5, consistenza vani 2, superficie catastale 44 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 43 m<sup>2</sup> rendita catastale € 134,28.

Indirizzo: via Arturo Toscanini n. 19, piano 1.

Dati derivanti da: Variazione del 23/12/1988 in atti dal 17/07/2000 CONVENZIONE COMUNE CATASTO (n. 111921.1/1988).

##### 1.4. Coerenze

dell'appartamento: unità di terzi, corridoio e vano scale comuni da cui si accede, vano scala comune esterna e cortile comune a chiusura.

##### 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 zona

In Comune di Lainate (MI)

Fascia/zona: Periferia/periferica

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 (distanti nel raggio di 1,00 – 2 km): Negozi di varia tipologia merceologica, Supermercati di grandi catene commerciali, Scuole dell'infanzia, primaria e secondaria, Filiali di primari Istituti Bancari, Ufficio Postale, Farmacie private, Strutture ricettive

Principali collegamenti pubblici: Linee del trasporto pubblico locale di superficie: bus Z617 a circa 600 metri

Collegamento alla rete autostradale: a circa 800 m

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 9, documentazione fotografica)

Edificio di 3 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito a partire dall'anno 1981 del secolo scorso

- struttura: calcestruzzo armato di tipo ordinario;
- facciate: rivestita in clinker;
- accesso condominiale: portoncino in metallo con specchiature di vetro
- scala interna condominiale: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore condominiale: presente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: discrete;

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 9)

Unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo di un fabbricato ad uso residenziale, costituita da un ampio locale con angolo cottura, oltre a bagno con antibagno e un balcone a livello.

### **Corpo A:**

#### Abitazione:

- esposizione: unica sul lato ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate; rivestite in piastrelle di ceramica nell'angolo cottura sino ad H= 1,64 m e nel bagno sino ad H= 1,83 m;
- pavimenti: in piastrelle ceramiche tipo monocottura;
- infissi esterni: in pvc con doppi vetri;
- porta d'accesso: anta singola a battente in legno tamburato senza maniglione antipanico
- porta interna: telaio di legno tamburato cieca ed impiallicciata tipo noce tanganica del tipo a scorrere;
- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: è sotto traccia con frutti dei punti di utilizzazione incassati nella muratura
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: non presente. Ci si avvale per il riscaldamento invernale di stufe elettriche per il riscaldamento dell'ambiente.
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia murale alimentata elettricamente;
- servizio igienico normale: attrezzato con lavabo, bidet, water e doccia;

- impianto di condizionamento: assente.
- altezza dell' unità: H = 2,68 m.
- condizioni generali dell'unità abitativa: buone.

#### 2.4. Breve descrizione della zona (All. 1)

Il Comune di Lainate è ubicato a nord-ovest del Comune di Milano e dista in linea d'aria circa 21 km dal capoluogo lombardo e non si avvale di una stazione ferroviaria; per raggiungere Lainate da Milano in treno è possibile fruire di uno dei numerosi treni che ogni giorno collegano il Comune di Milano con le stazioni di Rho e Garbagnate Milanese che distano circa 6 km dal Comune. In aiuto il Comune di Lainate è raggiungibile dall'autostrada A8-A9 Milano-Laghi, uscita casello di Lainate; è servito dalla linea di trasporto pubblico locale di superficie Z113 che collega i Comuni di Saronno (FNM), Uboldo, Origgio, Lainate e RHO (FS), dalla linea Z120 che collega i Comuni di Garbagnate Milanese con i Comuni di Lainate e RHO (FS), dalla linea Z185, che collega il Comune di Lainate con i Comuni di Garbagnate, Arese e Bollate e dalla linea Z617 che collega il Comune di Lainate con Milano -Lampugnano (M1). La zona dove è ubicato il complesso residenziale è posta in posizione semiperiferica del nucleo urbano del territorio comunale di Lainate. a circa 800 metri dallo svincolo autostradale della Milano - Laghi (autostrade A8 e A9); presenta caratteristiche prevalentemente residenziali ed è costituita in gran parte da fabbricati aventi caratteristiche tipologiche di tipo economico dotati di aree esterne pertinenziali edificati a partire dagli anni '60 del secolo scorso. La zona è completamente urbanizzata ed è servita da una buona viabilità che permette di raggiungere agevolmente le diverse parti del tessuto urbano del Comune con una sufficiente dotazione di spazi a parcheggio pubblico; per la sua ubicazione risulta decentrata rispetto al nucleo urbano del Comune ma è possibile raggiungere agevolmente filiali bancarie di primari Istituti di Credito, distanti dal fabbricato circa 1,0 km – 2 km, negozi di diversa tipologia merceologica, in massima parte ubicati in viale Rimembranze, importante arteria del Comune che attraversa il territorio in direzione nord-sud, in piazza Vittorio Emanuele II, in via Pompeo Litta, in largo Vittorio Veneto, dove fra l'altro è ubicata la sede del Comune con tutti i servizi utili per la comunità, uffici postali, farmacie private, scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di 1° grado, Non sono presenti in Comune di Lainate scuole secondarie di 2° grado. Dalla zona, ma distanti circa 2,0-2,5 km, sono agevolmente raggiungibili i supermercati delle catene commerciali Esselunga e l'Iper Centro Commerciale, quest'ultimo ubicato in territorio del Comune di Arese. In zona sono presenti importanti strutture ricettive tra cui segnaliamo l'Hotel Ibis Milano Fiera e l'Hotel Litta Palace. Tra le attrazioni storiche cito la Villa Borromeo Visconti Litta edificata tra i secoli XVI e XVIII ed il suo parco annesso. Il territorio fa parte del Parco Delle Groane ed è percorso dal canale Villoresi che attraversa il territorio del comune in direzione est-sud/ovest. Il fabbricato sorge in adiacenza alla A8 (autostrada Milano - Laghi) e come ci è stato riferito dalla responsabile dell'Ufficio Tecnico di Lainate una parte dell'area comune condominiale è soggetta ad una procedura di esproprio da parte della Società Autostrade per l'allargamento della sede autostradale, come peraltro confermato dall'Amministratore del condominio. Attualmente le barriere antirumore ubicate dalla stessa Società ne limita fortemente l'intensità rumorosa dovuta al forte flusso veicolare che transita su tale autostrada. Si accede al complesso condominiale dal civico 19 di via Arturo Toscanini e dopo aver superato il cancello di accesso del fabbricato, accanto al quale sono posti i citofoni condominiali, si giunge dopo aver percorso un vialetto pedonale pavimentato al portone di accesso del fabbricato. Superato il portone di accesso e percorsi due gradini si giunge al pianerottolo del piano rialzato dove è possibile fruire o dell'ascensore o delle scale comuni condominiali per giungere al piano primo dove a sinistra del pianerottolo è posto l'accesso all'unità.

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

Assenti

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Assenti

**3 STATO OCCUPATIVO (all. 7)****3.1. Detenzione del bene**

Il sopralluogo presso l'unità staggita è stato effettuato in data 27/02/2020, alla presenza del Custode Giudiziario [REDACTED]; nel corso del sopralluogo è stato possibile accedere al bene immobile alla presenza del debitore che lo occupa.

*(all. 9, documentazione fotografica).*

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

**Non risultano contratti di locazione in essere** per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa, come verificato dalla comunicazione in data 20/01/2020 dell'Agenzia Delle Entrate, ovvero della Segreteria del Direttore della Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di Gorgonzola, ed in risposta alla richiesta fatta dallo scrivente circa l'esistenza di eventuali contratti locativi relativi alla unità immobiliare pignorata.

**4 PROVENIENZA (all. 3)****4.1. Attuali proprietari**

[REDACTED]

**4.2. Precedenti proprietari**

[REDACTED]

**5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 4)**

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Carlo Munafò Notaio in Milano alla data del 07/06/2019, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione effettuata presso la Conservatoria di Milano e al Catasto,

di via Manin 27, per nominativi (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. 4)) alla data del 16/12/2019 e 30/12/2019 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:---

---

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria**

Grava sul bene in Lainate al fg. 11 particella 320 sub. 8

- **Pignoramenti**

**Pignoramento**

Grava sul bene immobile in Lainate distinto al NCEU di Lainate al fg. 11 particella 320 sub. 8.

- **Altre trascrizioni: -**

--

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

.....

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio "Gestioni Immobiliari Snc di Lavanga M. e V." con sede in Pogliano Milanese che ha fornito in data 5 marzo 2020 le informazioni che seguono **(all. 8)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 53,75 di proprietà; 58,39 di ascensore

Millesimi di riscaldamento: L'unità non fruisce di impianto di riscaldamento e ci si avvale di una stufa alimentata elettricamente.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal **01 gennaio al 31 dicembre** e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € **1.600,0** circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € **1.950,00**

L'amministratore ha segnalato che eventuali spese straordinarie deliberate ma non scadute; € 0.

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non scadute gravanti sull'immobile 0: Non sono state approvate spese straordinarie. E' stato tuttavia costituito un fondo di accantonamento per il rifacimento del tetto, nonché un fondo per le fatture da saldare.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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 esso 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

.....

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

No. In quanto per giungere al piano rialzato e fruire dell'ascensore e delle scale comuni condominiali è necessario superare alcuni gradini di una scala priva di servo-scale.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Lainate in zona "B1 residenziale a villini e palazzine in parte in fascia di rispetto di sede autostradale-Fascia di rispetto del ciglio spondale - derivatore 4.2".

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: *-parte dell'area comune condominiale* è ubicata in fascia di rispetto autostradale ed è in corso una procedura di esproprio da parte della Società Autostrade per allargamento della sede stradale dell'Autostrada A8.



**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 5):**

- C.E. N. 96/81 del 22/12/1981 per "costruzione di un nuovo edificio d'abitazione"
- C.E. Protocollo N. 16033 N. 10/B/84 del 06/02/1984 per "recinzione da eseguirsi sul terreno nel fabbricato ai mappali 334-320 del fg. 11"
- C.E. Protocollo N. 18103/84 del 25/07/1985 per Rinnovo e Variante alla C.E. N. 96/81 del 22/11/1981 per "costruzione di un nuovo edificio d'abitazione"
- Dichiarazione di Abitabilità Protocollo N. 17956 – Pratica Edilizia N. 96/81 rilasciato dal Comune di Lainate in data 03/04/1987 relativamente alla "costruzione di nuovo edificio d'abitazione a tre piani fuori terra più interrato e boxes".

**Nota:** -

**7.2. Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme**.

**Gli abusi consistono in:** è stato demolito un tratto di muratura di separazione tra il piccolo disimpegno e l'angolo cottura contrariamente a quanto rappresentato sulla tavola di progetto; inoltre non è stato realizzato un piccolo tratto di muratura ad L che separava, sulle tavole di progetto l'angolo cottura dal disimpegno/locale adibito a camera da letto, riducendo al contempo le dimensioni dell'angolo cottura mentre è stato realizzato un basso tratto di muratura in continuità con il pilastro che attualmente delimita l'angolo cottura dal locale adibito a camera da letto che non è indicato sulla tavola di progetto. Inoltre Non è presente tra bagno ed antibagno una porta che separi il bagno dall'antibagno come da normativa edilizia vigente.

Sono sanabili mediante:

Ricostruzione del tratto di muratura che delimita l'angolo cottura dal disimpegno di accesso e del piccolo tratto di muratura ad L e demolizione del basso tratto di muratura in continuità con il pilastro che attualmente delimita l'angolo cottura dal locale adibito a camera da letto. Inoltre deve essere fornita e posata in opera una porta di accesso tra bagno ed antibagno

**Costi stimati:** € 2.500

**7.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme** alla planimetria catastale.

**Diffornità:** è stato demolito un tratto di muratura di separazione tra il piccolo disimpegno e l'angolo cottura contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale; inoltre non è stato evidenziato sulla planimetria catastale un piccolo tratto di muratura ad L che separava, sulla tavola di progetto l'angolo cottura dal disimpegno/locale adibito a camera da letto e che non è rappresentato sulla planimetria catastale.

**Sono regolarizzabili mediante:**

presentazione di una planimetria catastale in aggiornamento con il sistema informatizzato Docfa per uniformare la planimetria catastale con la tavola di progetto e lo stato dei luoghi dopo che sono stati realizzati i lavori da effettuarsi con le diffornità evidenziate al precedente comma 7.2.

Costi stimati: € 600 -

## 8 CONSISTENZA

**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a 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
appartamento	mq.	42,5	100%	42,5
balcone	mq.	2,6	30%	0,8
		<b>45,1</b>		<b>43,3</b>
		mq. lordi		mq. 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 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.

### 9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - **OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2019

Comune: Lainate

Fascia/Zona: Periferica/periferia

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. **1.000** / prezzo max. **1.200** (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. **3,3** / prezzo max. **3,8** (Euro/mq/mese)

#### TeMA

Comune: LAINATE

Periodo: **2° semestre 2019**

Zona: Periferia

valore di compravendita prezzo min. **1.350** / prezzo max. **1.650** (Euro/mq)

valore di locazione prezzo: non rilevabile dai dati forniti dall'Osservatorio

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: -

### 9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
appartamento	A3	43,3	€ 1.400,00	€ 60.620,00
				<b>€ 60.620,00</b>

### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

• **VALORE LOTTO 001** € 60.620,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 3.031,00**

• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale o ripristino in conformità alle tavole di progetto e catastale a carico dell'acquirente - indicative: **-€ 3.100,00**

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 54.489,00

**arrotondato € 54.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 0,00  
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

L'immobile non risulta locato.

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: -

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia 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: 20/04/2020

l'Esperto Nominato  
Ing. Giuseppe Bellia

**ALLEGATI**

- 1) Mappa cartografica
- 2) Planimetria catastale, visura ed estratto di mappa
- 3) Titolo provenienza
- 4) Ispezioni ipotecarie
- 5) Concessioni edilizie e Variante, tavola di progetto e rilascio Abitabilità
- 6) Certificato di residenza dell'Esecutato
- 7) Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate circa i eventuali contratti d'affitto
- 8) Spese condominiali insolute
- 9) Documentazione Fotografica dell'Immobile