

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 748/2023

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Laura Cesira Stella**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in COMUNE DI LAINATE (MI)

VIALE ITALIA n. 26

(appartamento con cantina)



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Beni in Comune di Lainate (MI) – Viale Italia n.26

Categoria: **A3 [abitazioni di tipo ECONOMICO]**

Dati Catastali: **Foglio 5 Particella 318 Subalterno 8**

### Stato occupativo – LIBERO PER LA PROCEDURA

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni con l'ausilio dell'avv. Adriana Trapa (custode giudiziario dell'immobile) si è riscontrato che l'immobile è libero.

### Contratti di locazione in essere

Non presenti

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero:           **€ 95.000,00**



**LOTTO UNICO****(Appartamento con cantina)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare in Comune di Lainate (MI), e precisamente, nel caseggiato di Viale Italia n.26, appartamento al piano quarto composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, camera, bagno con antibagno e due balconi

A detto appartamento è annessa quale sua pertinenza una cantina al piano seminterrato.

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

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile **identificato al Foglio 5 Particella 318 Subalterno 8** di proprietà:

- [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati: [REDACTED]

Dati identificativi: **Foglio 5 Particella 318 Subalterno 8**

Dati classamento: Categoria **A/3**, Classe 4, Consistenza 4,5 vani

Rendita: Euro 255,65

Indirizzo: VIALE ITALIA n. 26 Piano T – 4°

Dati di superficie:

Totale: 72 m2

Totale escluse aree scoperte: 70 m2

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992. Precedentemente impianto meccanografico del 30/06/1987

**1.4. Coerenze**

L'appartamento confina iniziando da nord con altra U.I.; cortile comune; cortile comune con affaccio su via Mameli; cortile comune con affaccio su viale Italia

La cantina confina iniziando da nord con altra U.I.; corridoio comune alle cantine; scala comune; cortile comune con affaccio su viale Italia.

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

**1.5. Note:** Nessuna

**1.6. 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: zona D3 – 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: parchi pubblici (Villa Litta), attività commerciali al dettaglio, farmacia, ecc..

Principali collegamenti pubblici: autostrada Milano-Laghi

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

Edificio di 4 piani fuori terra oltre interrato. Il condominio è completamente recintato e presenta gridino comune.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: rivestimento ceramico per la porzione di facciata che evidenzia il vano scala, la restante facciata è intonacata e superiormente verniciata;
- accesso: portone condominiale che immette nel vano scala condominiale privo di servizio ascensore;
- scala interna: a rampe parallele;
- ascensore: non è presente ascensore condominiale;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete

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

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in piastrelle ceramiche per bagno e cucina;
- pavimenti: principalmente in marmette e ceramico per il bagno;
- infissi esterni: in legno con vetri singoli molto ammalorati, protetti da avvolgibili in materiale plastico;
- porte interne: in legno tamburato con inserto in vetro satinato; porta d'ingresso non blindata
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;



- imp. termico: centralizzato con termosifoni a parete. E' presente contabilizzazione del calore con valvole poste su ogni calorifero
- servizio igienico: unico bagno finestrato con wc, bidet, lavabo e doccia
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: 295 cm
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.

Cantina:

- esposizione: singola;
- pareti: tinteggiate
- pavimenti: in battuto di cemento;

#### 2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile condominiale, che ospita l'unità abitativa oggetto di valutazione, sorge nel comune di Lainate, nella periferia nord della città metropolitana e lungo il tracciato viaria dell'autostrada Milano-Laghi.

Il quartiere è principalmente residenziale con ampi spazi verdi privati e pubblici come il parco di Villa Borromeo

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

Non presente

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperita

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non reperita

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni con l'ausilio dell'avv. Adriana Trapa (custode giudiziario dell'immobile) si è riscontrato che l'immobile è libero.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

In data 14/11/2023, lo scrivente ha provveduto a richiedere, presso Agenzia delle Entrate, la verifica sulla presenza di contratti di locazione in essere. La richiesta è stata evasa con comunicazione del 08/01/2024 nel quale viene comunicato che risulta un solo contratto con i requisiti indicati in richiesta e che lo stesso risulta già risolto.

Si allega comunque interrogazione **(all.3)**

### 4 PROVENIENZA (all.4)

#### 4.1. Attuali proprietari



- [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED]

In forza di atto di atto di compravendita del 18/10/2007 a rogito del dott. Roveda Arrigo ai nn. di rep. 37393/11520, trascritto a Milano 2 il 22/10/2007 ai nn. 158242/83348

#### 4.2. Precedenti proprietari

- [REDACTED]

Per ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà a seguito di decesso del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] e deceduto il 17/04/2004.

- [REDACTED] – nuda proprietà

- [REDACTED] (CF [REDACTED]) il 10/09/1912 - usufrutto

In forza di atto di atto di compravendita del 19/12/1995 a rogito del dott. Teresa Palumbo ai nn. di rep. 35557/2496, trascritto a Milano 2 il 28/12/1995 ai nn. 67039 di formalità

- [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il 10/09/1912

In forza di successione testamentaria da [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta a Lainate il 10/11/1980. Testamento olografo pubblicato con atto in data 22/09/1981 n. 25688/2281 di rep. notaio Artidoro Solaro, registrato a Rho in data 29/09/1981 n. 992 volume 86 mod. 1 e trascritto a Milano 2 il 05/10/1981 ai nn. 56220/43985 (dichiarazione di successione registrata a Rho in data 09/05/1981 al n. 170 volume 123 e certificato di dichiarazione successione trascritto a Milano 2 in data 22/12/1981 ai nn. 73730/57733 e successiva dichiarazione di successione in rettifica registrata a Rho in data 09/10/1981 al n. 349 volume 123 – certificato di dichiarazione successione trascritto a Milano 2 il 22/12/1981 ai nn. 73731/57734

- [REDACTED]

In forza di atto di sentenza del 19/04/1974 emessa dal Tribunale di Milano rep. 12971, presentata presso l'ufficio dei registri di Milano al n. 5583 del 23/04/1974

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

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, alla data del 23/08/2023 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo 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.5)** alla data del 16/10/2023 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**

nessuna

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** con atto notarile a rogito del dott. Arrigo Roveda in data 18/10/2007 ai nn. di rep. 37394/11521 iscritta in data 22/10/2007 ai numeri 158243/41755, a favore di [redacted], con sede in [redacted], codice fiscale [redacted], a carico di [redacted], nato a [redacted] e [redacted] (C.F. [redacted]) [redacted] nato a [redacted] come debitore non datore di ipoteca.

Immobile oggetto di ipoteca identificato al foglio 5 mappale 318 sub. 8 del comune di Lainate

Ipoteca iscritta per la somma totale [redacted] di cui di capitale [redacted]

**Decreto ingiuntivo** con atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 26/01/2022 ai nn. di rep. 1702 iscritta in data 10/11/2022 ai numeri 158948/32256, a favore di [redacted], con sede in [redacted] a carico di [redacted]

Immobile oggetto di ipoteca identificato al foglio 5 mappale 318 sub. 8 del comune di Lainate

Decreto ingiuntivo iscritto per la somma totale [redacted] di cui di capitale € [redacted]

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** trascritto in data 02/08/2023 ai numeri 111568/78633, a favore di [redacted], con sede in [redacted] a carico di [redacted], nato a [redacted], derivante da verbale di pignoramento immobiliare con atto giudiziario del tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 07/07/2023 ai nn. di rep. 3910/2023

Immobile oggetto di pignoramento identificato al foglio 5 mappale 318 sub. 8 del comune di Lainate

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

## 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo studio [redacted] con sede in [redacted] - [redacted] (Tel: [redacted] - [redacted] - m. [redacted])



[REDACTED]

Regolamento di condominio allegato alla presente (all.6)

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa 2.000/2.500 € (stimato)

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: si rimanda a decreto ingiuntivo promosso dal [REDACTED] per un importo totale € 30.000,00 di cui di capitale € 20.993,40.

Come da comunicazione pervenuta dall'amministratore di condominio risultano insolte spese per:

- ✓ CONSUNTIVO 20/21 è pari a € 156,08 differenza dal totale residuo dovuto;
- ✓ CONSUNTIVO 21/22 € 1.478,69
- ✓ CONSUNTIVO 22/23 € 1.633,52
- ✓ PREVENTIVO 23/24 € 2.002,69
- ✓ ESERCIZIO STRAORDINARIO CENTRALE TERMICA E AUTOCLAVE € 1.984,31

Millesimi di proprietà: come da atto allegato alla presente all'immobile competono 104,106/1000 di proprietà sulle parti comuni del fabbricato.

Cause in corso: [REDACTED] depositato Decreto ingiuntivo con atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 26/01/2022 ai nn. di rep. 1702 iscritta in data 10/11/2022 ai numeri 158948/32256, contro il sig. [REDACTED] per la somma totale [REDACTED] di cui di capitale [REDACTED] Decreto ingiuntivo gravante sull'immobile sito in Lainate Viale Italia n.26 ed identificato al foglio 5 mappale 318 sub. 8 del comune di Lainate

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 insolte 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. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile condominiale NON dispone di ascensore al servizio dei piani. Per quanto concerne l'unità abitativa, la stessa dovrà essere oggetto di interventi edilizi, con particolare attenzione ai bagni, per adeguare gli spazi a persone con diversa abilità fisica.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1° settembre 1967

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

### 7.1. Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune (all.7):

L'immobile condominiale cui fa parte l'unità oggetto di valutazione è stato edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967

La richiesta di autorizzazione per l'esecuzione delle opere è stata presentata in data 20/06/1963 dall'ing. [REDACTED]. La stessa ha trovato parere favorevole della commissione edilizia in data 21/06/1963 ed autorizzata in data 24/06/1963.

Certificato di agibilità rilasciato il 26/05/1965 con rapporto dell'Ufficio sanitario del 26/05/1965 e relativa all'Autorizzazione a Costruire n. 107/1963





Si allega copia della documentazione reperita in calce alla presente.

## 7.2. Conformità edilizia:

Si segnalano difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato relativamente all'unità abitativa in quanto non è stato realizzato il muro divisorio nel corridoio che disimpegnava la cucina. Si segnala altresì che la cantina al piano seminterrato non rispecchia la dimensione geometrica riportata nelle pratiche edilizie autorizzate risultando, di fatto, più piccola.

Tali opere potranno essere sanate con la presentazione di pratica in sanatoria (CILA in sanatoria) per opere interne. I costi indicativi sono di seguito riportati:

- Presentazione pratica a firma di tecnico abilitato, comprensivo di rilievo:	Euro 1.500,00
- Sanzione amministrativa richiesta dal comune di Lainate	Euro 1.000,00
- Diritti di segreteria	Euro 100,00
<b>TOTALE</b>	<b>Euro 2.600,00</b>

Gli stessi sono stati detratti dal valore di stima del bene.

## 7.3. Conformità catastale

Quanto riscontrato in loco è conforme alla scheda catastale allegata alla presente.

# 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.	67,5	100%	67,5
Balconi	mq.	8,8	30%	2,6
Cantina	mq.	10,0	30%	3,0
		<b>86,3</b>		<b>73,1</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

# 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, 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) – 1° semestre 2023 – zona D1 – Periferica/PERIFERIA

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Abitazioni civili di tipo economico in stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 1.100,00 (Euro/mq) / prezzo max. 1.400,00 (Euro/mq)

Abitazioni civili di tipo civile in stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 1.650,00 (Euro/mq) / prezzo max. 1.800,00 (Euro/mq)

### Borsino immobiliare

Zona: PERIFERIA

Periodo: dicembre 2023

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore mercato prezzo min. 1.441,00 / prezzo max. 1.688,00 (Euro/mq)

## 9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento con cantina	A3	73,1	€ 1 400,00	€ 102 340,00
				<b>€ 102 340,00</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

<b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 102 340,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5 117,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2 600,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 94 623,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 95 000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato :	<b>€ 0,00</b>

**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

Omesso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Si rimanda a relazione

Il sottoscritto Arch. Paolo Delfino 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: 17/01/2024

l'Esperto Nominato, arch. Paolo Delfino



**ALLEGATI**

- 1) Documentazione Catastale.
- 2) Rilievo fotografico
- 3) Documentazione relativa all'occupazione del bene
- 4) Atto d'acquisto
- 5) Vicoli giuridici
- 6) Documentazione condominiale
- 7) Documentazione comunale

