

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1010/2020

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

Custode Giudiziario: **avv. Mario Santopietro**

Perito Estimatore: **ing. Giuseppe Caminito**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: villetta bifamiliare in Lainate via Villoresi, 21/A –
box in Lainate via della Pace 11



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Lainate (MI) via Villoresi, 21/A

Categoria: A7 [Abitazione di tipo villini]

Dati Catastali: foglio 17, particella 619, subalterno 1 vani 8 paini T-1-S1

Corpo B

Beni in Lainate (MI) via della Pace, 21/A

Categoria: C6 [Box]

Dati Catastali: foglio 17, particella 619, subalterno 2 consistenza 34 m² paino S1

Stato occupativo

Corpo A-B: al sopralluogo occupati da esecutati e famiglia

Contratti di locazione in essere

nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 260.000,00



LOTTO 001

(Villino con box)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.

CORPO: A**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Lainate (MI) via Villoresi n. 21/A villino ad uso abitazione posto ai piani terra, primo e interrato composto da soggiorno, cucina e bagno al piano terra, disimpegno con balcone, tre camere e un bagno al piano primo; tre locali con destinazione cantina e un bagno al piano interrato, una cantina è direttamente collegata al box (corpo B); al piano terra è presente giardino su tre lati e portico in prossimità dell'ingresso. I locali interrati sono in parte impropriamente utilizzati a taverna e cucina, mentre il locale cucina al piano terra è adibito a camera.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]
[REDACTED] al
[REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano sul Naviglio come segue:

Intestati: [REDACTED]
[REDACTED]

dati identificativi: **fg. 17 part. 619 sub. 1**

dati classamento: cat. A/7 classe 4 vani 8 sup. cat. ___ m²

Indirizzo: viale Eugenio Villoresi n. 21/A piani T-1-S1

Dati derivanti da:

1.4. Coerenze

Del villino: via Villoresi; mappale 618; mappale 615; mappale 620

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna.

CORPO: B**1.6. Descrizione del bene**

In Comune di Lainate (MI) via Villoresi n. 21/A box doppio al piano interrato direttamente collegato al villino (corpo A).

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

1.8. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano sul Naviglio come segue:

Intestati: [REDACTED]

dati identificativi: **fg. 17 part. 619 sub. 2**

dati classamento: cat. C/6 classe 5 consistenza 34 m²

Indirizzo: via della Pace n. 21/A piano S1

Dati derivanti da:

1.9. Coerenze

Del box: sub. 1 su due lati; rampa di accesso; mappale 620

1.10. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Il civico riportato nella visura discorda con quello riportato nella scheda. Il civico esatto è quello della scheda ovvero 11 e non 21/A

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Lainate

Fascia/zona: periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili e villini

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

Servizi offerti dalla zona: attività di commercio al dettaglio, farmacie,

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 3.500 mt fermata S5 autobus

Collegamento alla rete autostradale: a circa 15 Km svincolo Arluno A4

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito nel 1992

- struttura: c.a.;



- facciate: intonaco con inserti in mattoni a vista in corrispondenza dei pilastri;
- accesso: portoncino in ferro sulla strada e porta non blindata in casa;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo villino, posta ai piani Terra, Primo e Seminterrato composta da ingresso, soggiorno e cucina al piano terra, bagno e tre camere al piano primo con disimpegno dotato di balcone; disimpegno, cantine e bagno al piano seminterrato. Da una cantina vi è collegamento diretto con box. Attualmente al piano seminterrato una cantina è adibita a taverna con cucina, mentre la cucina del piano terra, per motivi personali, è stata adibita a camera.

All'esterno è presente un camminamento intorno alla casa e fino al cancello su strada. La rimanente area scoperta è destinata a giardino. Una parte del camminamento è coperta.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e in cucina (solo zona con attacchi) fino ad h 2,0 m;
- pavimenti: in ceramica;
- infissi esterni: in legno e vetri doppi; persiane in legno
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale e riquadratura in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta da stessa caldaia dell'impianto di riscaldamento;
- n. 3 servizi igienici: 1 attrezzato con lavabo e tazza; uno con quattro pezzi con vasca e uno con quattro pezzi con doccia;
- impianto di condizionamento: presente (si considera solo predisposizione);
- altezza dei locali: fino a m. 2,50 circa al piano seminterrato e 2,70 ai piani abitabili;
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto.

Corpo B

Box:

- pareti: tinteggiate
- pavimenti: ceramica
- porta d'accesso: alluminio
- condizioni: buone



2.4. Breve descrizione della zona

La zona è molto tranquilla con prevalenza residenziale. Il Comune di Lainate non ha dimensioni elevate per cui le distanze dal centro sono facilmente raggiungibili. Distanti i mezzi pubblici, facilmente raggiungibile l'autostrada (circa 15 minuti in auto).

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non richiesta

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 30/06/2021 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla presenza degli esecutati si è rinvenuto, oltre agli esecutati anche il figlio. Gli esecutati hanno dichiarato di occuparli con la famiglia composta da due figli maggiorenni, una nipote minorenni e un fratello disabile.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa

4 PROVENIENZA (all. 1)

4.1. Attuali proprietari

██ - proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dal 26/07/1994

In forza di atto di vendita in autentica Notaio Dott Artidoro Solaro in data 26/07/1994 rep nn. 106823 trascritto a Milano 2 in data 06/08/1994 ai nn. 73419/45971

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Andrea Zuccarello Marcolini Notaio in Messina alla data del 18/11/2020 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a 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 si evince:



5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

.....

- **Misure Penali**

.....

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

.....

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

.....

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale iscritta il 11/02/2011 ai nn. 16127/3120 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Milano in data 31/01/2011 n. 2298

a favore Banca Popolare Commercio e Industria S.P.A. con sede in Milano c.f. 03910420961

contro [REDACTED]

Importo ipoteca € 55.000,00 di cui € 47.275,39 di capitale.

Grava per 1/2 dei beni ipotecati

Ipoteca giudiziale iscritta il 21/09/2011 ai nn. 108732/23162 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Milano in data 17/12/2010 n. 1605/2010

a favore Banca di Legnano S.P.A. con sede in Legnano c.f. 09492720157

contro [REDACTED]

e [REDACTED]

Importo ipoteca € 1.125.000,00 di cui € 1.123.138,62 di capitale.

Grava per 1/2 ciascuno dei beni ipotecati (intero)

Ipoteca giudiziale iscritta il 13/01/2012 ai nn. 4088/558 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Monza in data 6/12/2011 n. 2257/2011

a favore Banco di Desio e della Brianza S.P.A. con sede in Desio c.f. 01181770155

contro [REDACTED]

Importo ipoteca € 25.999,99 di cui € 19.793,01 di capitale.

Grava per 1/2 dei beni ipotecati



Ipoteca giudiziale iscritta il 16/11/2012 ai nn. 113154/19239 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Milano in data 29/10/2012 n. 39717/2012

a favore Credito Valtellinese S.C. con sede in Sondrio c.f. 00043260140

contro [REDACTED]

Importo ipoteca € 55.000,00 di cui € 47.275,39 di capitale.

Grava per 1/2 dei beni ipotecati

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 17/09/2020 rep. 11999 trascritto il 28/10/2020 ai nn. 119847/76181 contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno dei beni ipotecati (intero) in favore di Red Sea SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) c.f. 04938320266

- **Altre trascrizioni**

.....

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

Trattasi di villetta bifamiliare. Esiste un condominio senza amministratore, gestito dai vari proprietari dei box con accesso da via della Pace 11.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 83,33 (1/12)

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la conduzione delle parti comuni avviene in accordo tra i vari proprietari e le spese pro capite si aggirano intorno ai 150,00 €/anno

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nulla di evidente da segnalare

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

.....

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

si/no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima dopo il 1967.



Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Lainate in "Area B2: residenziale a stecche, palazzine, torri" zona sismica 4 rischio geologico classe 3, ricade all'interno della fascia di rispetto di 200 m dei pozzi e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 2):

- Permesso di Costruire n. 45 del 1992
- Agibilità rilasciata in data 18/04/1996

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

L'unica difformità è legata all'uso improprio del locale interrato adibito a cucina. Tale abuso non preclude la regolarità edilizia per cui non si prevedono costi di verifica. Si segnala inoltre la presenza di camino e forno a legna nello stesso locale. Non essendo presente nei disegni da concessione questo elemento fisso, si valuta in detrazione l'eliminazione dello stesso e il ripristino delle finiture. Il costo per tale opera è stimato in circa 6.000,00 €.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme

La visura del box riporta il civico errato. Viene riportato il civico 21/A e non il civico 11 come correttamente indicato nella planimetria.

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.	123,83	100%	123,83
balcone e portico	mq.	12,50	30%	3,75
interrato	mq.	82,39	25%	20,60
giardino	mq.	144,42	10%	14,44
		363,14		162,62
		mq. lordi		mq. commerciali
		si arrotonda		163,00
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	36,86	100%	36,86
		36,86		36,86
		mq. lordi		mq. commerciali
		si arrotonda		37,00

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

Villino

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2019

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Lainate

Fascia/Zona: D1 Periferia

Valore mercato prezzo min. 1.550 / prezzo max. 2.000 Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,2 / prezzo max. 6,8 Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Periodo: agosto 2021



Zona: Periferia

valore di compravendita prezzo min. 1.336,25 / prezzo max. 1.534,10 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 4,38 / prezzo max. 5,01 (Euro/mq/anno)

Box

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2019

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Lainate

Fascia/Zona: D1 Periferia

Valore mercato prezzo min. 600 / prezzo max. 950 Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 2,7 / prezzo max. 4,3 Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Periodo: agosto 2021

Zona: Periferia

valore di compravendita prezzo min. 534,10 / prezzo max. 853,58 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 2.33 / prezzo max. 3,78 (Euro/mq/anno)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

non presenti

Si è fissato per il villino un valore di €/m² 1.550,00 circa pari alla media del valore nominale OMI di un'abitazione villino in stato ottimo (circa 1617.50 €/m²), il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (1.435,18 € + 5% = circa 1.506,93 €/m²); per il box un valore di €/m² 730,00 circa pari alla media del valore nominale OMI di un box in stato normale (circa 740,00 €/m²), il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (693,84 € + 5% = circa 728,53 €/m²)

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Villino	A7	163,00	€ 1.550,00	€ 252.650,00
				€ 252.650,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box	C6	37,00	€ 730,00	€ 27.010,00
				€ 27.010,00

Valore complessivo Lotto 1:(252.650,00+27.010,00) = **279.660,00 €**



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	€ 279.660,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 13.983,00
•	
Spese per opere da eseguire e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 6.000,00
•	
Spese condominiali insolute nel biennio :	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 259.677,00
arrotondato	€ 260.000,00
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.

Il sottoscritto ing. Giuseppe Caminito 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: 25/08/2021
l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) Atto di provenienza
- 2) Concessione Edilizia – varianti - Agibilità
- 3) Descrizione del bene
- 4) Vincoli ed oneri giuridici
- 5) Fotografie
- 6) Planimetria villino
- 7) Planimetria box
- 8) Valori di mercato

