

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. 62/2018**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliari in LAINATE (MI) Frazione Barbaiana  
Strada Statale del Sempione 18/1



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Bene: Comune di Lainate frazione Barbaiana (Mi) Strada Statale del Sempione 18/1

Categoria: **A/2** (Abitazione di tipo civile) e **C/6** (Box)

Dati Catastali:

- foglio **17**, particella **605**, subalterno **7 (Abitazione)**
- foglio **17**, particella **604**, subalterno **16 (Box)**

### Stato occupativo

Alla data del sopralluogo nell'unità immobiliare era presente una delle parti esegutate corrispondente al Sig. [REDACTED]

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

- [REDACTED]
- [REDACTED]

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: € 134.500,00

da occupati: non ricorre il caso



## LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina + autorimessa)

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione del bene

Nel complesso condominiale composto da tre corpi di fabbrica ad uso residenziale ed un corpo di fabbrica, al piano interrato, ad uso autorimesse, sito in Comune di Lainate (Mi), Frazione Barbaiana Strada Statale del Sempione n. 18/1 e 18/2 e precisamente nella "Palazzina C" le seguenti porzioni immobiliari:

- a) Appartamento al piano secondo composto da ingresso in soggiorno, cucina, due balconi, disimpegno, due camere e bagno con annesso vano cantina al piano interrato.
- b) Box al piano interrato

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

Pignoramento gravante sulle unità immobiliari in oggetto di proprietà, in comunione indivisa ed in parti uguali tra loro dei signori [REDACTED] entrambi celibi all'atto di acquisto a rogito Notaio Giovanni Averoldi di Monza del 12.10.2005 rep.104991/35011 registrato a Monza il 18.10.2005 al n.11465 trascritto a Milano 2 il 19.10.2005 ai n.153944/78962.

#### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Lainate (Mi) come segue (all. da 1 a 3)

Intestato 1: [REDACTED] proprietà per 1/2

intestato 2: [REDACTED] proprietà per 1/2

dati identificativi:

Fg.17, Mapp. 605, Sub. 7, cat. A/2, cl.5, consistenza vani 4,5 Sup. Cat. mq. 87, R.C. €. 476,43 (per l'appartamento ed il vano cantina)

indirizzo: Comune di Lainate, Strada Statale del Sempione n. 18/1 piano 2/S1, Edificio C;

dati derivanti da: variazione toponomastica del 4.02.2015 protocollo MI0227487

Fg.17, Mapp. 604, Sub.16, cat. C/6, cl.4, consistenza mq.13, Sup. Cat. mq. 16, R.C. €. 25,51 (per il box)

indirizzo: Comune di Lainate, Strada Statale del Sempione n. 18/2 piano S1,

dati derivanti da: variazione toponomastica del giorno 4.02.2015 protocollo MI0227468

#### 1.4. Coerenze

Dell'appartamento: cortile comune per tre lati mapp. 577; unità immobiliare altra proprietà Sub.5, enti comuni, unità immobiliare altra proprietà Sub.6;

Della cantina: corridoio comune; terrapieno per due lati; vano cantina altra proprietà cantina Sub.8;

Del box: box altra proprietà Sub.15; terrapieno mapp. 577; box altra proprietà Sub.17; area di manovra



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

Nessuna.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Comune di Lainate (Mi) Frazione Barbaiana

Fascia/zona: periferica

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile con la presenza d'insediamenti commerciali posti nelle immediate vicinanze

Destinazione: residenziale

Urbanizzazioni: la zona è completamente urbanizzata dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Principali collegamenti pubblici: linea bus extra urbana che permette il collegamento con i comuni limitrofi e la città di Milano il cui centro dista km.22

Principali collegamenti viabilistici: strada Statale 33 del Sempione e l'omonimo casello autostradale posto nelle vicinanze sull'autostrada A/8. (Milano Laghi)

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Palazzina "C" di quattro piani fuori terra di cui il piano terreno a piloty, adibito ad atrio ingresso alle unità immobiliari e piano interrato ad uso vani cantina, nonché al piano sotterraneo autorimessa condominiale in corpo staccato rispetto a tale palazzina. Circostante area a verde in parte piantumata, delimitata da recinzione, con vialetti pedonali che permettono l'accesso dalla strada del Sempione. Il compendio immobiliare, sul fronte strada, è delimitato da recinzione sulla quale sono posti l'ingresso pedonale (civ.18/1) e l'accesso carrabile (civ.18/2)

Le caratteristiche estrinseche sono definite come segue:

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: ad intonaco tinteggiate;
- copertura: a falde con manto in laterizio
- accesso: portoncino in alluminio e vetro;
- atrio comune: pavimentazione in marmo, pareti finite al civile intonacate e tinteggiate;
- serramenti esterni: in legno con doppi vetri e oscuramenti a persiane
- scala: a rampe parallele con pedate e alzate rivestite in marmo; pareti finite al civile intonacate e tinteggiate;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6)

#### Appartamento

- esposizione: triplo affaccio nord/est/sud;
- porta di accesso: blindata;
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato;



- pareti: intonacate e tinteggiate, in ceramica in bagno ed in cucina fino h mt.2.00;
- pavimenti: in ceramica nei locali soggiorno, cucina e bagno; parquet nelle camere da letto
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con termosifoni in ghisa e caldaia murale a gas installata in cucina;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia di cui sopra;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca, sanitari e rubinetteria di tipo standard;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: mt 2,7circa;
- condizioni generali: buone

#### Cantina

- porta d'accesso: in lamiera zincata;
- pavimento: in monocottura;
- pareti e plafone: blocchetti di cls tinteggiati;
- punto luce: presente

#### Autorimessa

- porta d'accesso: basculante in lamiera preverniciata;
- pavimento: in battuto di cemento ;
- pareti e plafone: blocchetti di cls tinteggiati;
- punto luce presente;
- copertura: piana con soprastante giardino condominiale

### **2.4. Certificazioni energetiche**

Abitazione: non risulta censito al catasto energetico

Non prevista per le autorimesse.

### **2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite.

## **3. STATO OCCUPATIVO**

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

Il sopralluogo ai beni è avvenuto in data 11.10.2021 alle ore 10,00 **(all. 7)**.

Lo scrivente, unitamente al custode giudiziario, è stato ricevuto dal sig. [REDACTED], esecutato che si è dimostrato collaborativo. Il sig. [REDACTED] ha dichiarato di occupare i beni oggetto di pignoramento.

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

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quali danti causa gli esecutati (o uno di essi) come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate **(all. 8)**.



#### 4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. [REDACTED] Notaio in Legnano, che fa fede fino al 12.03.2018 (**all. 9**), implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza (**all. 10**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 11**) risulta quanto segue:

##### 4.1. Attuale proprietà

[REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di ½ ciascuno pervenutogli in forza dell'atto a rogito Notaio [REDACTED] di Monza del 12.10.2005 rep.104991/35011 registrato a Monza il 18.10.2005 al n.11465 trascritto a Milano 2 il 19.10.2005 ai n.153944/78962.

##### 4.2. Precedenti proprietà

Al ventennio l'intero complesso immobiliare era di proprietà della Società [REDACTED] con sede in Torino.

In forza dell'atto di conferimento di Società Notaio [REDACTED] di Torino del 15.11.2002 rep. 100772/15086 registrato a Torino 3 il 19.11.2002 al n.15704 Atti Privati, trascritto a Milano 2 il 9.12.2002 ai n.155628/90398 rettificato con atto stesso Notaio in data 6.12.2002 rep.100874 (dati di registrazione assenti) trascritto a Milano 2 il 3.01.2003 ai n. 841/578 la predetta Società conferiva l'intero complesso immobiliare alla Società [REDACTED] con sede in Torino

In forza dell'atto di trasformazione di Società Notaio [REDACTED] di Torino del 31.03.2003 rep. 101463 (dati di registrazione assenti) trascritto a Milano 2 il 15.04.2003 ai n. 61267/38680 la predetta Società si trasformava in Società per azioni mutando la propria denominazione sociale in [REDACTED] con sede in Torino

in forza dell'atto di fusione Notaio [REDACTED] di Torino del 16.06.2003 rep. 2739 (dati di registrazione assenti) trascritto a Milano 2 il 21.06.2003 ai n. 94801/57641 la predetta Società veniva fusa per incorporazione nella Società [REDACTED] con sede in Torino

In forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Milano del 15.07.2003 rep. 80102(dati di registrazione assenti) trascritto a Milano 2 il 25.07.2003 ai n.114739/68637 la predetta Società vendeva l'intero complesso immobiliare alla Società [REDACTED] con sede in Milano

In forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Rho del 27.01.2004 rep. 44401/7674(dati di registrazione assenti) trascritto a Milano 2 il 2.02.2004 ai n.12389/6656 la predetta Società vendeva i beni in oggetto ai signori: [REDACTED] che acquistavano in comunione di beni



## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. [REDACTED] Notaio in Legnano, che fa fede fino al 12.03.2018 (**all. 9**), implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza (**all. 10**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 12**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Non rilevati
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Non rilevate
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Non rilevate

- **Altre trascrizioni**

**Trascrizione n. 97887/70558 del 9.12.1989 servitù**

Servitù a favore del complesso in oggetto, ed a carico del mapp. 578 del fg.17 di passaggio pedonale e carraio nonché a favore del complesso medesimo ed a carico dei mappali 180, 590, 597 e 5998 del fg.17 di passaggio di condutture a metano, costituite con atto in data 27.11.1989 al n. 4743 di rep Notaio [REDACTED] di Rho.

**Trascrizione n. 82816/58942 del 31.10.1990 servitù**

Servitù a carico dello stabile al mapp. 577 del fg.17 a favore dell'ENEL per cabina e elettrica e passaggio di condutture elettriche di collegamento, costituita con atto in data 9.10.1990 al n.108751 di rep. Notaio [REDACTED] di Milano

Eventuali note/osservazioni: ///

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 19.10.2005 ai nn. 153945/40808 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio [REDACTED] di Monza in data 12.10.2005 rep. 104992/35012

A favore [REDACTED]  
[REDACTED]  
contro: [REDACTED] per  
1/2 e [REDACTED] per 1/2

Importo ipoteca € 276.000,00 di cui € 184.000,00 di capitale

Durata del vincolo anni 30

Grava sui beni in oggetto

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** trascritto l'1.01.2018 ai nn. 12785/8351 derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano rep. 50218

A favore [REDACTED]



\_\_\_\_\_ per  
1/2 e \_\_\_\_\_ per 1/2  
Importo pignoramento € 3.012,45

Eventuali note/osservazioni: ///

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile (**all. da 13 a 15**) e rispetto alla certificazione notarile in atti (**all. 10**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

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

L'immobile è amministrato dallo \_\_\_\_\_ con sede in Legnano che ha fornito le informazioni che seguono: (**all. 16**)

Millesimi di proprietà pertinenza del lotto pignorato:

- abitazione mm 28,83
- box mm di proprietà 2,92

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 settembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione:

- appartamento: € 1.135,00
- box: € 160,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

- appartamento € 7.441,48
- box: € 766,56

Eventuali spese straordinarie: il saldo delle spese straordinarie relative alla gestione 2019/2020 è stato recuperato nella gestione ordinaria 2020/2021 come al punto 2 del verbale assembleare.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non segnalate

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.

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

Non rilevati

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

no



## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto 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. 17):

- Concessione Edilizia n. 56/87 del 23.06.1987 prot.6938 costruzione di tre edifici di civile abitazione con annessi box interrati e demolizione recinzione e sua ricostruzione
- 1° Variante Edilizia n. 56/87 del 27.06.1988 prot. 22572/87
- 2° Variante Edilizia n. 56/87 del 11.07.1989 prot.1118
- Dichiarazione di Abitabilità n. 56/87 del 8.04.1991 prot. 20164/89

### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria allegata alla pratica edilizia di cui si allega stralcio.

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e 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 | U.M. | sup. lorda   | coeff. | superficie omogeneizzata |
|--------------|------|--------------|--------|--------------------------|
| appartamento | mq.  | 79,6         | 100%   | 79,6                     |
| balconi      | mq.  | 16,6         | 30%    | 5,0                      |
| cantina      | mq.  | 9,9          | 25%    | 2,5                      |
|              |      | <b>106,1</b> |        | <b>87,0</b>              |
|              |      | mq. lordi    |        | mq. commerciali          |

| destinazione | U.M. | sup. lorda  | coeff. | superficie omogeneizzata |
|--------------|------|-------------|--------|--------------------------|
| autorimessa  | mq.  | 16,0        | 100%   | 16,0                     |
|              |      | <b>16,0</b> |        | <b>16,0</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 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 e parametri estimativi

Il valore unitario individuato è stato ricavato attraverso un'indagine di mercato effettuata presso le Agenzie Immobiliari ubicate in zona, sulla scorta di prezzi richiesti e/o transati da soggetti economici per unità immobiliari con caratteristiche intrinseche similari.

Tale valore è stato confrontato con le pubblicazioni delle riviste del settore immobiliare quali Borsa Immobiliare di Milano (O.S.M.I.), FIAP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e successivamente paragonato con i dati editi dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

1° semestre 2021 – zona D1 – Periferica/Periferia

- quotazioni di abitazioni civili da € 1.100,00/mq. a € 1.350/mq
- quotazioni di box da € 600,00/mq. a € 950/mq

### 9.3. Valutazione:

| Descrizione                 | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo  |
|-----------------------------|------------------------------|------------------------|------------|---------------------|
| Abitazione civile + cantina | A2                           | 87,0                   | € 1.450,00 | € 126.150,00        |
|                             |                              |                        |            | <b>€ 126.150,00</b> |

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|-------------|------------------------------|------------------------|------------|--------------------|
| autorimessa | C6                           | 16,0                   | € 950,00   | € 15.200,00        |
|             |                              |                        |            | <b>€ 15.200,00</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

**LOTTO 001**

|   |                    |
|---|--------------------|
| • Valore (appartamento + box)   | € 141.350,00       |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:                                       | <b>-€ 7.067,50</b> |
| • Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | € 0,00             |
|   | € 134.282,50       |

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>                  | <b>€ 134.500,00</b> |
|   | <b>arrotondato</b>  |
| Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso) | € 0,00              |

**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 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**

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

.....

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

.....

**12. CRITICITA' DA SEGNALARE**

Non sono state rilevate criticità in sede peritale

Il sottoscritto Dott. [REDACTED] dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente 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, 18 dicembre '21

***l'Esperto Nominato***

Dott. [REDACTED]

### **ALLEGATI**

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale A2
- all. 3.** visura storica catastale A2
- all. 4.** planimetria catastale C6
- all. 5.** visura storica catastale C6
- all. 6.** rilievo fotografico
- all. 7.** verbale di sopralluogo
- all. 8.** Esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 9.** certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
- all. 10.** titolo di provenienza proprietà (atto del 12.10.2005)
- all. 11.** note di trascrizione precedenti proprietari nel ventennio
- all. 12.** note di trascrizione vincoli giuridici che saranno cancellati
- all. 13.** ispezione ipotecaria per nominativo GRIECO ANTONIO e GRIECO GERARDO
- all. 14.** ispezione ipotecaria per immobile A2
- all. 15.** ispezione ipotecaria per immobile C6
- all. 16.** esito istanza stato debitorio condominiale
- all. 17.** titoli edilizi e planimetrie quotate
- all. 18.** Situazione individuale eseguiti
- all. 19.** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 20.** giuramento dell'esperto

