

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. R.G.E. **912/2020**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO A: Appartamento – Lainate(MI), via della Repubblica n. 12

LOTTO B: Box Auto - Lainate(MI), via della Repubblica n. 12



Tecnico Incaricato: Ing. Ugo Paglietti

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 28233
C.F. PGLGUO71L30H118Y

con studio in MILANO –Via Filippo Argelati n.30-B

Cellulare: +39 329 433 85 94

e-mail: ugotpaglietti@gmail.com

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo
Custode giudiziario: Avv. Pancrazio Timpano
Perito: Ing. Ugo Paglietti

RIEPILOGO DEI BENI PIGNORATI:

I beni pignorati consistono in:

LOTTO A

Dati Catastali

Appartamento sito in Lainate(MI), via della Repubblica n. 12

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 17, particella 45, subalterno 709

Stato occupativo

Il bene risulta occupato dallo stesso esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 51.000,00

da occupato: € 40.800,00

LOTTO B

Dati Catastali

Box Auto sito in Lainate(MI), via della Repubblica n. 12

Categoria: C6 [Autorimesse]

Dati Catastali: foglio 17, particella 45, subalterno 723

Stato occupativo

Il bene risulta occupato dallo stesso esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 7.500,00

da occupato: € 6.240,00

INDICE:

INDICE SINTETICO.....	1
DENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.....	3

LOTTO A

A1. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO A.....	4
A2. DESCRIZIONE DEL BENE	5
A3. STATO OCCUPATIVO	7
A4. PROVENIENZA	7
A5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	7
A6. CONDOMINIO	8
A7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE	9
A8. CONSISTENZA	9
A9. STIMA	10
A10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE	11
A11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'	11
A12. CRITICITA' DA SEGNALARE	11

LOTTO B

B1. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO B.....	12
B2. DESCRIZIONE DEL BENE	13
B3. STATO OCCUPATIVO	14
B4. PROVENIENZA	14
B5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
B6. CONDOMINIO	15
B7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE	16
B8. CONSISTENZA	16
B9. STIMA	17
B10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE	19
B11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'	19
B12. CRITICITA' DA SEGNALARE	19

13. RIEPILOGO LOTTI	19
---------------------------	----

ALLEGATI – LOTTO A.....	19
-------------------------	----

ALLEGATI – LOTTO B.....	19
-------------------------	----

LOTTO A

Appartamento sito in via della Repubblica 12 – Lainate (MI)

A1 IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO A

A1.1. Descrizione del bene

Appartamento sito in Lainate(MI), via della Repubblica n. 12, al piano rialzato di un maggiore fabbricato.

Composto da: ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e area cortilizia oltre una cantina al piano seminterrato.

Superficie commerciale lorda: mq **54,00**.



FIGURA 1A -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.

A1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà superficaria dell'immobile di Perri Alessio(esecutato).

[REDACTED]

A1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Lainate come segue: (all. A2a)

Intestati: La proprietà del bene è intestata per [REDACTED]

dati identificativi: **fg. 17 part. 45 sub. 709.** [REDACTED]

dati classamento: Cat A/3; classe 5, rendita catastale 201,42 €, consistenza vani 3, superficie totale mq 56.

Indirizzo: Via della Repubblica n. 12.

Dati derivanti da: aggiornamento del 9/11/2015.

A1.4. Coerenze

dell'appartamento: Cortile, vano scala, altra unità immobiliare, cortile.

della cantina: Corridoio comune, altra unità, cortile comune, altra unità.

A1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna difformità rilevata.

A2 DESCRIZIONE DEL BENE

A2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Lainate (MI).

Fascia/zona: periferica/PERIFERIA.

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: asili nido, scuole, centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc..

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 300 mt fermata Bus Z120 .

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3 km, A8 Autostrada dei Laghi.

A2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. A1)

Edificio composto da quattro piani fuori terra costruito nel 2007.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: in intonaco verniciato colore paglia;
- accesso: Portone vetrato in alluminio grigio;
- scala interna: in lastre di granito lucido;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: buone;

A2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. A1)

Abitazione di tipo economico, posta al piano rialzato, ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e area cortilizia oltre una cantina al piano seminterrato.



Foto A



Foto B

Foto A– Veduta del soggiorno con cucina;

Foto B –Veduta del bagno.

Appartamento:

- esposizione: tripla a nord-ovest, nord-est e sud-est;
- pareti: normalmente tinteggiate , in ceramica nel bagno;
- pavimenti: normalmente in ceramica, in parquet nella camera da letto;
- infissi esterni: in legno con vetrocamera;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: presente;
- acqua calda sanitaria: a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, vasca;
- altezza dei locali: fino a m. 2,70 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

A2.4. Breve descrizione della zona

Zona Residenziale suburbana , a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti posto tra Lainate e Rho.

A2.5. Certificazioni energetiche: certificazione APE n.1511600021611 scaduto il 18/04/2021.

A2.6. Certificazioni di conformità degli impianti: Non risulta alcuna certificazione.

A2.7. Certificazioni di idoneità statica: Non risulta alcuna certificazione.

A3 STATO OCCUPATIVO

A3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dallo stesso esecutato.

Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura.

A4 PROVENIENZA

[REDACTED] 26/07/2011 al 22/09/2020 in forza di atto di compravendita notaio Alberto Villa di Milano del 26/07/2020 rep. 84101, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 26/07/2011 ai nn. 86664/50439.

A4.2. Precedenti proprietari

[REDACTED] e C. proprietaria, notaio Stefano [REDACTED] di Milano del 11/12/2007 rep. 44550 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 29/07/2007 ai nn. 191800/101315 (dove il bene oggetto di perizia era intercluso nel foglio 17 mapp. 45 sub. 702 poi soppresso).

[REDACTED] proprietario presso l'Ufficio dei Registri successioni di Rho il 5/12/2003 al n. 334 del vol. 2003 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 22/9/2008 ai nn. 135066/84211, l'accettazione tacita di dell'eredità è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 20/12/2007 ai nn. 191804/101319 (dove il bene oggetto di perizia era intercluso nel foglio 17 mapp. 45 sub. 1 poi soppresso).

- Pedrelli Renato, proprietario fino al 17/11/2002 per titoli Anteriori al ventennio (dove il bene oggetto di perizia era intercluso nel foglio 17 mapp. 45).

A5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa Isabella Nardi Notaio in Lainate alla data del 26 novembre 2020, 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. A5**) alla data del 26 marzo 2022 si evince:

A5.1. 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.

A5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

A7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'immobile è stato realizzato a seguito di Dichiarazione Inizio Lavori n. 52/2007 presentata al Comune di Lainate in data 6.3.2007 col prot. N. 8000/2007 e successive varianti (all. A4). Lo stato di fatto del fabbricato è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale (vedasi fig. 2A). La richiesta di agibilità è stata presentata il 22-4.2011 prot. n. 12802.

A6.4. Conformità edilizia: Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

A6.5. Conformità catastale: Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

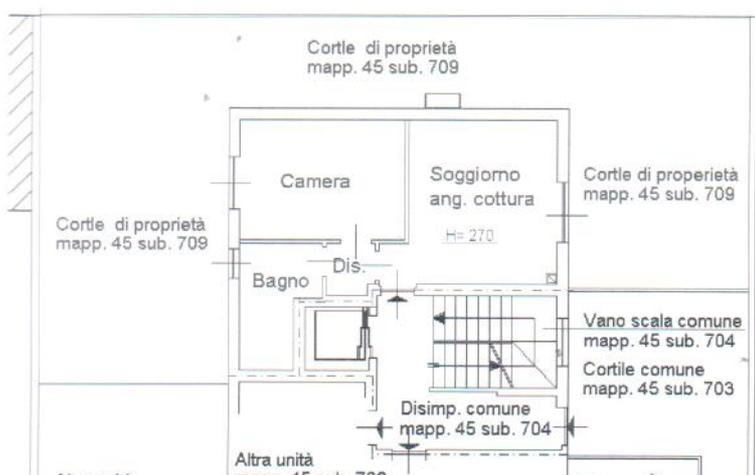
A8 CONSISTENZA

A7.1. 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 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.	45,5	100%	45,5
giardino	mq.	110,0	7%	8,0
cantina	mq.	2,8	20%	0,6
		158,3		54,0
		mq. lordi		mq. commerciali

PIANO RIALZATO



PIANO SEMI INTERRATO

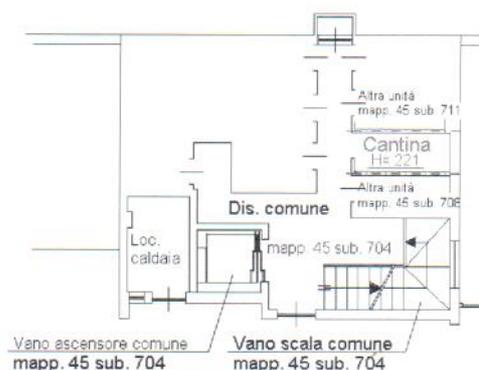


FIGURA 2A – Planimetria dell'appartamento (evidenziato in giallo) sito in via della Repubblica n. 12, Lainate(MI).

• VALORE LOTTO	€ 54.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.700,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 51.300,00
arrotondato	€ 51.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 40.800,00

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.

A10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omissis/immobile non locato

A11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

l'immobile *de quo* costituisce una singola unità immobiliare, viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

A12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

[REDACTED]

tari, dal 17/11/2002 al 11/12/2007 in forza di dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio dei Registri successioni di Rho il 5/12/2003 al n. 334 del vol. 2003 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano2 in data 22/9/2008 ai nn. 135066/84211, l'accettazione tacita di dell'eredità è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano2 in data 20/12/2007 ai nn. 191804/101319 (dove il bene oggetto di perizia era intercluso nel foglio 17 mapp. 45 sub. 1 poi soppresso).

[REDACTED] 17/11/2002 per titoli Anteriori al ventennio (dove il bene [REDACTED] nel foglio 17 mapp. 45).

B5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa Isabella Nardi Notaio in Lainate alla data del 26 novembre 2020, 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. B5**) alla data del 26 marzo 2022 si evince:

B4.3. 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.

B4.4. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

• **Iscrizioni**

[REDACTED]

servatoria dei RR. Il., in data 20/12/2007 ai nn. 191807/50495 a garanzia di debito successivamente frazionato.

• **Pignoramenti**

- **Altre trascrizioni:** nessuna.

B4.5. Eventuali note/osservazioni: nessuna

B6 CONDOMINIO

L'immobile in questione è amministrato dallo Studio Todeschini con studio a Bollate (MI) in via IV Novembre 92/Edificio M, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 10,201;

B5.1. **Spese di gestione condominiale**

Le spese del Lotto B sono già incluse nel lotto A.

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.

B5.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non rilevati

B5.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

B7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'immobile è stato realizzato a seguito di Dichiarazione Inizio Lavori n. 52/2007 presentata al Comune di Lainate in data 6.3.2007 col prot. N. 8000/2007 e successive varianti (all. B4). Lo stato di fatto del fabbricato è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale (vedasi fig. 2B). La richiesta di agibilità è stata presentata il 22-4.2011 prot. n. 12802.

B5.4. Conformità edilizia: Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

B5.5. Conformità catastale: Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

B8 CONSISTENZA

B6.1. 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 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
Box	mq.	13,0	100%	13,0
		13,0 mq. lordi		13,0 mq. commerciali

PIANO SEMINTERRATO

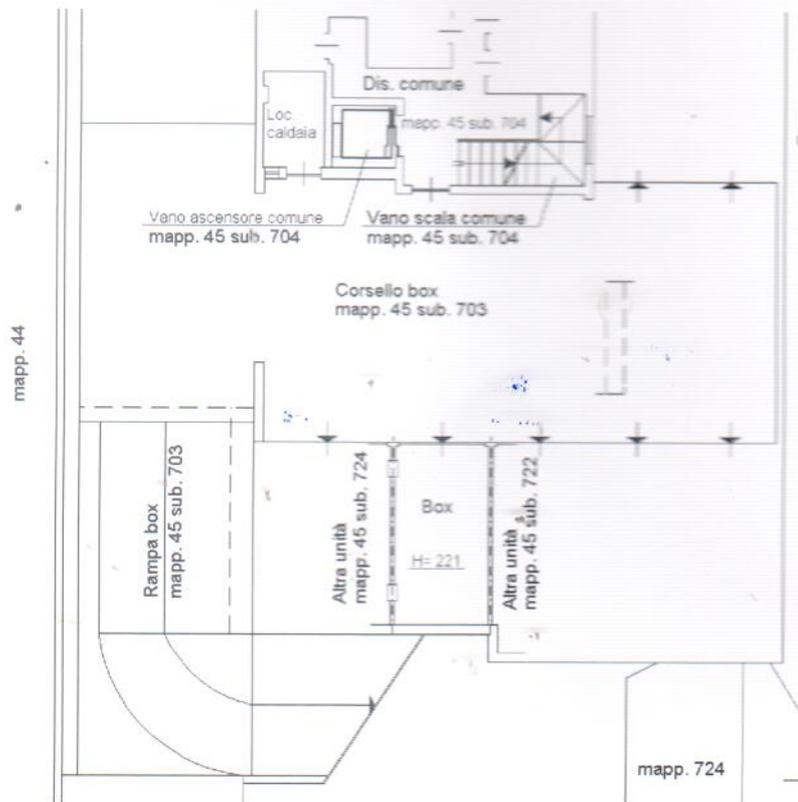


FIGURA 2B – Planimetria del Box Auto (evidenziati in giallo) sito in Via della Repubblica 12 Lainate (MI).

B9 STIMA

B7.1. 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.

B7.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2021 – zona D1 – Periferica/PERIFERIA che dà quotazioni da 600 Euro/mq a 950 Euro/mq

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Lainate (MI)

Fascia/Zona: Box Normale.

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)

B7.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	C6	13,0	€ 600,00	€ 7.800,00
				€ 7.800,00

B7.4. 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	€ 7.800,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 390,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 7.410,00
	arrotondato € 7.500,00
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 6.240,00

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.

