

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**

RGE 1211/2021

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO CON CANTINA + BOX

Unità immobiliari in: LAINATE via Della Repubblica n. 7 Piano T-S1;



LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina + box)

beni in: **LAINATE (MI)**
via Della Repubblica n. 7 piano: T-S1

DATI SINTETICI

Dati Catastali

Corpo A (appartamento + cantina)

Bene in Lainate (MI) via Della Repubblica n. 7 piano T-S1

Categoria: **A/7** [Villino]

Dati Catastali: foglio **17**, particella **62**, subalterno **702**

Corpo B (box)

Bene in Lainate (MI) via Della Repubblica n. 7 piano T-S1

Categoria: **C/6** [box]

Dati Catastali: foglio **17**, particella **63**, subalterno **701**

Stato occupativo

Corpo **A**: al sopralluogo occupato dall'esecutata

Corpo **B**: al sopralluogo occupato dall'esecutata

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia

No

Conformità catastale

No

Criticità

Nessuna

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 230.000,00

da occupato: € 196.000,00



LOTTO UNICO
(Appartamento con cantina + box)

beni in: **LAINATE (MI)**
via Della Repubblica n. 7 piano: T-S1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

CORPO A (appartamento)

In Comune di Lainate via Della Repubblica n. 7 in villino bifamiliare, appartamento posto al piano terra composto da due camere, soggiorno, cucina, doppi servizi e vano di cantina al piano interrato oltre ad area esterna.

CORPO B (box)

vano ad uso box posto al piano terreno in corpo staccato con antistante area pertinenziale in uso esclusivo.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Proprietà per 1/1 di entrambi i beni

[REDACTED]

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di LAINATE come segue (all. 1)

Proprietà per 1/1

[REDACTED]

dati identificativi:

CORPO A (villino)

foglio **17**, particella **62**, subalterno **702**

dati classamento: cat. **A/7**; classe 4; consistenza 6 vani; sup. cat. Tot. 115 m²;

indirizzo: Lainate via Della Repubblica n. 7 piano T-S1;

CORPO B (box)

foglio **17**, particella **63**, subalterno **701**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 5; consistenza 21 m²; sup. cat. Tot. 21 m²;

indirizzo: Lainate via Della Repubblica n. 7 piano T;

NOTE

- In capo a Scirocco Maria Addolorata nata a San Severo il 21-04-1962, proprietà per 1/2 in separazione di beni, Lainate, foglio 17 particella 62 sub. 702, Via Della Repubblica n. 7, piano T-S1, A/7, cl. 4, vani 6, rendita euro 573,27.
 - Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta per frazionamento per trasferimento di diritti del 22-05-2000 in atti dal 22-05-2000 (n. 104724.1/2000) e in



precedenza foglio 17 particella 62 sub. 701 graffato con la particella 608 sub. 701 tale per frazionamento per trasferimento di diritti ampliamento del 29-07-1997 in atti dai 29-07-1997 (n. 324628.1/1997).

- [REDACTED]

- Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta per frazionamento per trasferimento di diritti del 22-05-2000 in atti dal 22-05-2000 (n. 104723.1/2000) e in precedenza foglio 17 particella 63 tale per frazionamento per trasferimento di diritti ampliamento del 29-07-1997 in atti dai 29-07-1997 (n. 324628.1/1997).

1.4. Coerenze

CORPO A (dell'appartamento, della cantina e dell'area esclusiva in un unico corpo)

A partire da nord e proseguendo in senso orario, salvo errori e come meglio in fatto: area in uso esclusiva annessa all'appartamento sub. 3, la via della Repubblica, mappale 64, mappale 608, area in uso esclusiva annessa all'appartamento sub. 3

CORPO B (box ed annessa area in uso esclusivo in un unico corpo)

A partire da nord e proseguendo in senso orario, salvo errori e come meglio in fatto: area in uso esclusivo annessa al mappale 62 sub. 702, mappale 64, proprietà di terzi, box- autorimessa al mappale 63 sub. 702

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di LAINATE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: LINEE 110, 601, 606, 618, 618

Principali collegamenti viabilistici: a circa 3,0 Km Autostrada A8 svincolo Lainate.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

In Comune di Lainate via Della Repubblica n. 7, appartamento al piano terreno e cantina al piano cantinato posti in villino bifamiliare.

- struttura: mattoni;
- facciate: ad intonaco tinteggiato;
- accesso pedonale: cancelletto nella recinzione su strada, parte esterna, indi portoncino d'ingresso all'appartamento.
- condizioni generali dello stabile: ottime.



2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

CORPO A

Appartamento: posto al piano terreno composto da due camere, soggiorno, cucina, doppi servizi e vano di cantina al piano cantinato oltre area esterna.

- esposizione: doppia;
- porta di accesso: blindata;
- serramenti esterni: in legno a finitura naturale e doppi vetri;
- sistema di oscuramento: tapparelle;
- porte interne: in legno tamburato laccate bianche;
- pareti: tinteggiate, in ceramica in bagno ed in cucina fino h 170/215 cm circa;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo a termosifoni e caldaietta murale a gas;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta di cui sopra;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, vaso igienico, bidet e doccia o vasca;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: mt 3,00 circa;
- condizioni generali: ottime.

Cantina: sita al piano cantinato

- porta d'accesso: in alluminio anodizzato e vetri;
- pavimento: in ceramica;
- pareti: tinteggiate;
- punto luce: presente.
- condizioni generali: ottime.

CORPO B

Box: sito al piano terreno

- porta d'accesso: basculante ad apertura manuale, in lamiera zincata;
- pavimento: in ceramica;
- pareti: in blocchetti prefabbricati di cemento vibrocompresso;
- punto luce presente;
- condizioni generali: ottime.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Al sopralluogo i beni risultavano utilizzati dall'esecutata.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Interpellata in merito Agenzia delle Entrate riferisce che in anagrafe tributaria non risultano



contratti di locazione stipulati e registrati a nome dell'esecutata in qualità di dante causa.
(all. 3).

4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti (all. 4) a firma del Dott. Francesco Casarini, Notaio in Azzola dell'Emilia (BO) che fa stato fino al 29/11/2021 si evince:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti (all. 4) a firma del Dott. Francesco Casarini, Notaio in Azzola dell'Emilia (BO) che fa stato fino al 29/11/2021 si evince:

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 19-03-2012 al n. 28630 del registro generale e al n. 4561 del registro particolare**, di Euro 340.000,00, Notaio Quaggia Luciano del 15-03-2012, rep. 231011/45026, a [REDACTED] titolare della piena proprietà in separazione di beni.
Debitori non datori [REDACTED]
Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione.
[REDACTED]



- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta il 29-09-2016 al n. 108144 del registro generale e al n. 20278 del registro particolare, di Euro 168.391,90, atto di** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 11-11-2021 al n. 160064 del registro generale e al n. 108922 del registro particolare. Corte di Appello di Milano - Unep di Milano del 11-10-2021, rep. 17662, a favore** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione.

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**
Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sull'esecutata (all. 6) non rilevando ulteriori gravami oltre quelli sopra citati.

6. DEBITI CONDOMINIALI ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile non è costituito in condominio.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuna

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

6.3. Certificazioni energetiche

CORPO A

Il bene non risulta censito al catasto energetico.

CORPO B

Non prevista per i box.

6.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.



7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il villino risulta edificato ante 01/09/1967 mentre il box è del 1992 come di seguito meglio specificato.

Il Comune di Lainate, interpellato in merito, ha potuto fornire solo i seguenti atti:

- Concessione Edilizia n. 62/91 del 24/05/1991 per apertura cancelletto pedonale ed ampliamento di cancello carraio e modifiche interne ed esterne **(all. 7)**.
- Concessione Edilizia n. 40/B/92 del 16/09/1992 per la trasformazione di rustico in autorimessa **(all. 8)**.
- Concessione Edilizia n. 155/95 del 21/12/1995 per la formazione di tettuccio **(all. 9)**.
- D.I.A. prot. 26847 del 28/12/1995 per Demolizione e ricostruzione di tavolati interni ad abitazione con eliminazione di ripostiglio per ampliamento camera da letto, bagno e cucina **(all. 10)**

7.1. Conformità edilizia e regolarizzazioni:

Dall'esame degli atti edilizi e visionato lo stato dei luoghi, si rileva che l'appartamento non è conforme all'ultimo titolo edilizio (DIA 26847 del 28/12/1995).

Si rileva infatti che sono stati modificati alcuni passaggi porta.

Gli abusi sono sanabili presentando opportuna pratica edilizia in sanatoria al competente ufficio Comunale a firma di tecnico abilitato.

Costo presumibile incluse le sanzioni amministrative € 3.000,00.

7.2. Conformità catastale e regolarizzazioni

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla scheda catastale del 22/05/2020.

Dopo aver provveduto alle regolarizzazioni edilizie di cui sopra sarà necessario presentare modello DOCFA a firma di tecnico abilitato.

Costi presumibili inclusi i diritti di deposito a Ag. Entrate - Territorio € 800,00.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed 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 corpo "A"	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
Villino	m ²	108	100%	108,0
cantina	m ²	18,1	25%	4,5
area esterna (fino a m ² 108)	m ²	133,8	10%	13,4
area esterna (oltre m ² 108)	m ²	43,8	2%	0,9
		303,7		126,8
		m ² lordi		m ² commerciali

destinazione corpo "B"	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
autorimessa	m ²	42,5	100%	42,5
area esterna	m ²	91,4	10%	9,14
		133,9		51,64
		m ² lordi		m ² 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

- Catasto di Lainate
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Uffici del registro di Milano 2
- Ufficio tecnico del Comune di Lainate

9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Lainate

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Villini: valore mercato prezzo min. 1.250,00 / prezzo max. 1.600,00 (Euro/mq)

BOX: valore mercato prezzo min. 700,00 / prezzo max. 1.000,00 (Euro/mq)



9.4. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Villino	A7	126,8	€ 1.600,00	€ 202.880,00
				€ 202.880,00

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	51,6	€ 850,00	€ 43.894,00
				€ 43.894,00

Adegamenti 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 (corpi A+B)	€ 246.774,00
• riduzione del valore del 5% per assenza garanzie per vizi	-€ 12.338,70
• regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 3.800,00
• debiti condominiali	€ 0,00
<hr/>	
valore LOTTO al netto delle decurtazioni	€ 230.635,30

9.5. Prezzo base d'asta del LOTTO

APPARTAMENTO CON CANTINA+BOX LAINATE (MI) via Della Repubblica n. 7 PT-S1 foglio 17 particella 62 subalterno 702 e foglio 17 particella 63 subalterno 701	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 230.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 196.000,00
<p>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 e/o vizi gravanti sul bene e non espressamente citati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.</p>	



10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Nessuna.

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini 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'esecutata 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 li: 06/06/2023



ALLEGATI

- 01) Documenti catastali
- 02) Rilievo fotografico
- 03) Interpello a Ag. Entrate
- 04) Certificazione notarile
- 05) Atto provenienza
- 06) Aggiornamento pregiudizievoli
- 07) Concessione Edilizia n. 62/91 del 24/05/1991.
- 08) Concessione Edilizia n. 40/B/92 del 16/09/1992.
- 09) Concessione Edilizia n. 155/95 del 21/12/1995.
- 10) D.I.A. prot. 26847 del 28/12/1995



MODULARIO
a r.r. n. 497



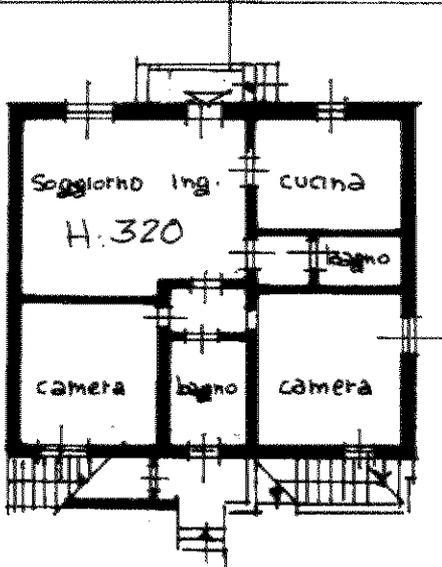
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

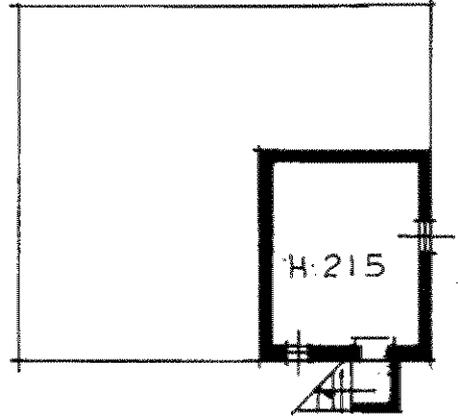
IJRI
200

Planimetria di u.l.u. in Comune di Lainate via della Repubblica civ. 7

via della Repubblica



PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO

area ad uso esclusivo

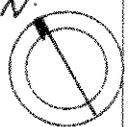
Mapp. 608

mapp. 64



rapporti 1:1000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

mapp. 84

Mapp. 63

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal Architetto

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali
Data presentazione: 22/05/2000 - Data: 20/03/2023 - n. T419961 - Richiedente: CPPCRL56B01F2051
Totale schede: 67 - Formato di stampa: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)
Data: 18-05-2000 Firma: [Signature]



Catasto del 2000
Catastro dei fabbricati - Situazione al 20/03/2023 - Comune di LAINATE(E415) - < Foglio 17 - Particella 62 - Subalterno 702 >
VIA DELLA REPUBBLICA n. 7 Piano T-S1

MODULARIO
8.11.1. n. 487

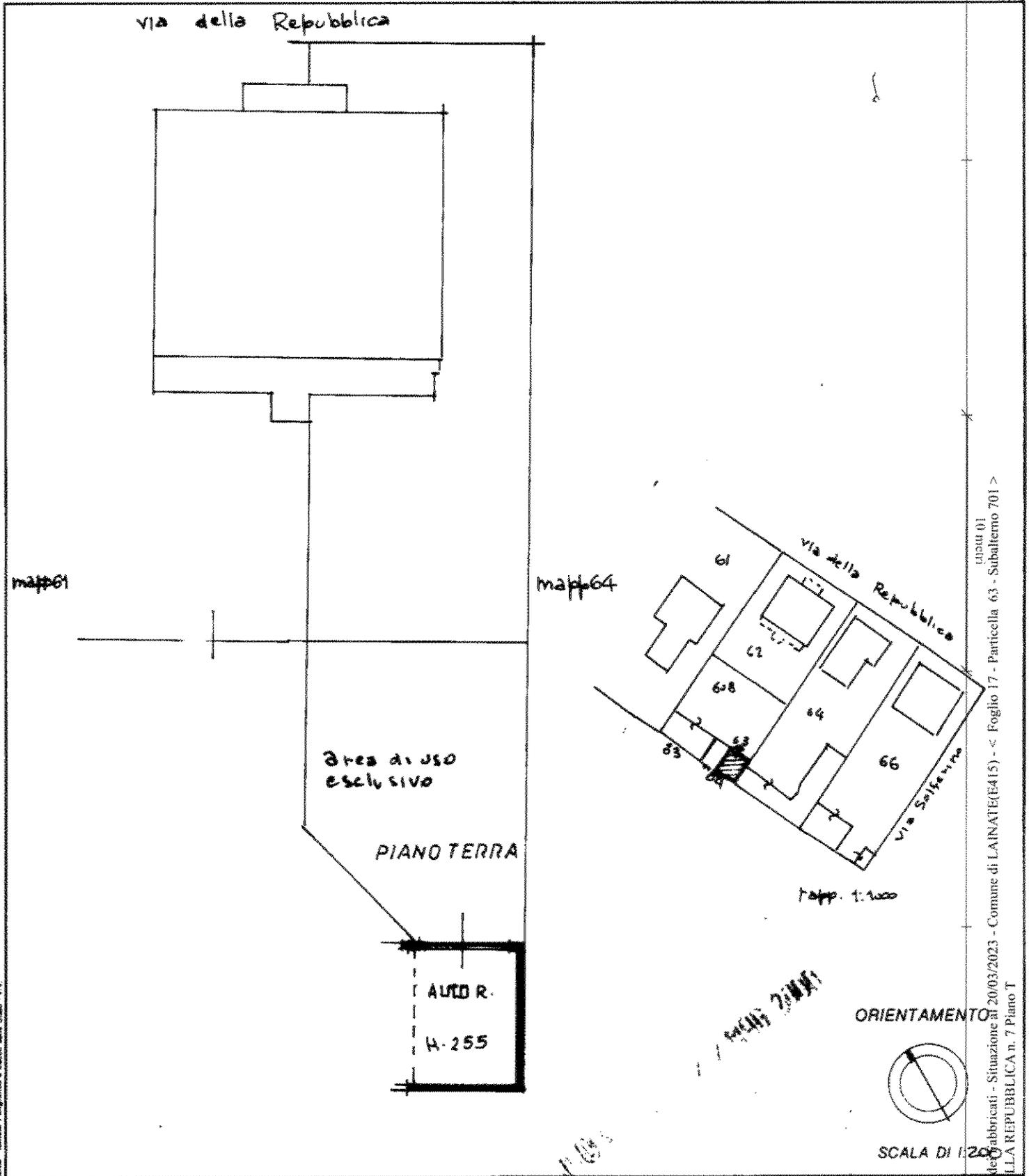


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lainate via Della Repubblica civ. 97



Nome Istituto Registrato e Carica dello Stato P.V.

Catasto Ediliziario - Situazione al 20/03/2023 - Comune di LAINATE(E415) - < Foglio 17 - Particella 63 - Subalfermo 701 >
L. 01
VIA DELLA REPUBBLICA n. 7 Piano T

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal Architetto

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti
Identificativi catastali

Iscritto all'albo de Architetti



Data presentazione: 22/05/2000 - Data: 20/03/2023 - n. T419962 - Richiedente: CPPCRL56B01F2051
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa riferito: A4(210x297)

dalla provincia di Milano
data 18.05.2000 Firma Marco Malin

63 701

Dichiarazione protocollo n. 683656 del 12/09/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via Bardolino

civ. 30

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 595
Particella: 21
Subalterno: 709

Compilata da:
Valeri Giovanni

Iscritto all'albo:
Geometri

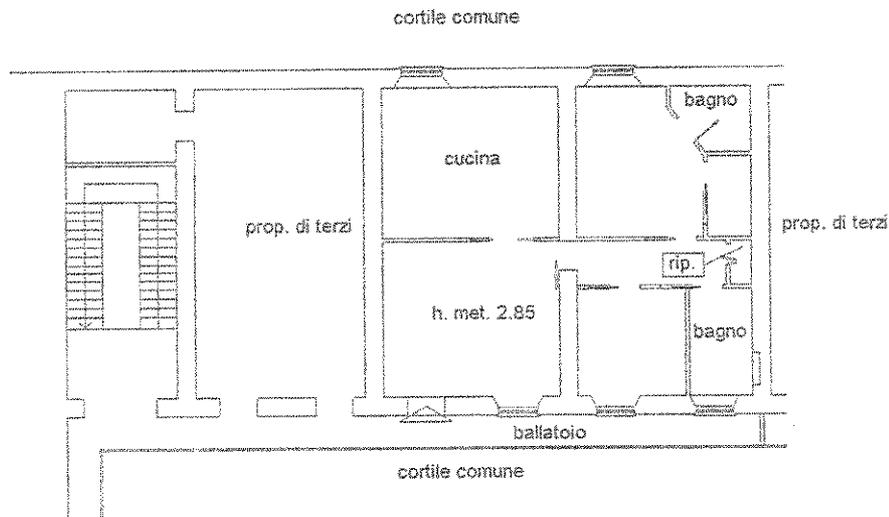
Prov. Bergamo

N. 2789

Scheda n. 1

Scala 1:200

Pianta Piano Secondo



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2019 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 595 Particella: 21 - Subalterno 709 >
VIA BARDOLINO n. 30 piano: 2,