

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1130/2022

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

Custode Giudiziario: **avv. Massimo Panetti**

Perito Estimatore: **ing. Giuseppe Caminito**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: locale deposito in Lainate via Grancia, 11 p. S1



ing. Giuseppe Caminito

certificato dall'Ordine degli Ingegneri di Milano al 2° livello per il comparto Costruzioni specializzazione Ingegneria Forense
progettazione - direzione lavori - collaudi - coordinatore per la sicurezza nei cantieri - consulente tecnico del Tribunale di Milano



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Lainate via Grancia 11

Categoria: C2 [magazzino]

Dati Catastali: foglio 14, particella 340, subalterno 25

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da esecutata e figli

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 71.000,00

da occupato: non ricorre



LOTTO 001

(locale deposito)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.

1.1. Descrizione del bene

CORPO: A

In Comune di Lainate in via Grancia n. 11 locale ad uso deposito posto al piano seminterrato composto da un ampio locale principale oltre a un locale più piccolo e altri due locali uno con predisposizione per bagno e l'altro ad uso lavanderia. È anche presente una scala che collega il locale principale all'appartamento soprastante oggetto di altra procedura n.1302/2012 per la quale di recente è stato assegnato il bene in questione. Tutte le modifiche interne, compreso il collegamento verticale, sono abusivi e va ripristinata la chiusura del solaio, anche in considerazione che il bene al piano rialzato è stato assegnato a terzi, pare non interessati all'acquisto del bene staggito con codesta procedura. La superficie commerciale misura 183,00 m².

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di _____ al momento dell'acquisto coniugata in separazione di beni; proprietario per 1/1.
Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

Comune: **Lainate**

Intestati: _____ Proprietà 1/1

Corpo A: dati identificativi: **fg. 14 part. 340 sub. 25**

dati classamento: cat. C/2 classe 3 consistenza 155 m² sup. cat. 183 m² R.C. 240,15

Indirizzo: via Grancia n. 1 piani S1

Dati derivanti da:

1.4. Coerenze

corpo A: cortile comune; scala e corridoio comune e altro locale; via Grancia; cortile comune

1.5. 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

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: Supermercato Conad a circa 200 metri (buono), pochi negozi al dettaglio (insufficiente), farmacia Grancia a 50 mt circa (ottimo), asili nido e/o scuole dell'infanzia in via Pagliera a 100 metri o Piccola Tribù in via Toscana a 300 metri (buono), scuola primaria Ghezzi (ICS Cairoli) in via Sicilia a 200 mt (buono), scuole medie nessuna in prossimità (insufficiente), scuola media superiore nessuna in prossimità (insufficiente); ospedale di Rho con relativo centro di pronto soccorso a circa 5,5 km e ospedale di Legnano a circa 10 km (appena sufficiente); spazi verdi in Parco del lazza-retto o Bosco Pagliera nati 2017 (sufficiente); attrezzature sporti-ve non in prossimità (insufficiente). La zona è urbanizzata e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a circa 400 m e a 4,7 km stazione FS Rho

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3,5 Km svincolo Lainate - Arese A8

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Posizione periferica nel Comune di Lainate rispetto al nucleo storico più antico, in zona Grancia. L'immobile pignorato si trova al piano seminterrato di una palazzina di tre piani fuori terra oltre al piano interrato, ubicata in un lotto recintato e per lo più circondato da aree pertinenziali, una di queste destinata al transito ed al movimento delle auto per l'accesso ai box esclusivi. La zona è mediamente abitata, il tessuto prevalentemente a carattere residenziale, di tipologia tradizionale, costituito da edifici di due-tre piani.

- Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non verificata ma certamente in CA.
- Strutture verticali: materiale: probabile doppia parete di mattoni forati con intercapedine. Impossibile la verifica.
- Travi (struttura): materiale: cemento armato
- Solai (struttura): tipologia: latero cemento. Condizione: non verificata.
- Muratura (struttura): tipologia: portante, con rivestimento di intonaco e tinteggiatura per esterni colore rosa/arancione. Condizioni: superfici esterne in buono stato: non si segnalano evidenze di percolamenti d'acqua, lesioni, ammaloramenti dell'intonaco o altro.
- Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: a padiglione Manto di copertura in tegole.
- Infissi esterni: tipologia: ante a battente in legno verniciato bianco con vetro camera. Condizioni: Ottime. Non si segnalano malfunzionamenti. Cassonetti in legno. Protezioni esterne: avvolgibili in PVC colore grigio chiaro.
- Portone di ingresso (componente edilizia): tipologia: cancelletto metallico e successivo portone in metallo verniciato grigio scuro e vetro stratificato.
- Fognatura (impianto): Fognatura: probabile allaccio alla linea comunale. Condizioni: non ispezionata

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Si tratta di un locale senza permanenza di persone direttamente collegato all'appartamento al piano rialzato, non oggetto di valutazione, anzi già assegnato con altra procedura esecutiva RGE



Si può accedere all'immobile anche dalla porta blindata posta al piano interrato.

Il collegamento col piano superiore va eliminato.

L'immobile nella pratica originaria era unico e svincolato dal piano superiore.

Sono state realizzate delle partizioni interne, oltre al citato collegamento verticale. Tali difformità vanno tutte rimosse o sanate. Tuttavia viste le peculiarità del bene si ritiene più corretto il ripristino.

Corpo A:

Magazzino:

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in un locale predisposto per servizio igienico ma non completato fino ad h 1,9 m;
- pavimenti: in ceramica nel locale predisposto a bagno e in laminato negli altri ambienti;
- infissi esterni: in ferro e vetro senza scuri, ma con grate in ferro.
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: assenti, presenti falsi telai;
- imp. citofonico: non presente (c'è con l'appartamento);
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: assente;
- acqua calda sanitaria: assente;
- servizio igienico: predisposto ma non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,45 circa;
- condizioni generali dei locali: discrete.

2.4. Breve descrizione della zona

Posizione periferica nel Comune di Lainate rispetto al nucleo storico più antico, in zona Grancia. L'immobile pignorato si trova al piano seminterrato di una palazzina di tre piani fuori terra oltre al piano interrato, ubicata in un lotto recintato e per lo più circondato da aree pertinenziali, una di queste destinata al transito ed al movimento delle auto per l'accesso ai box esclusivi. La zona è mediamente abitata, il tessuto prevalentemente a carattere residenziale, di tipologia tradizionale, costituito da edifici di due-tre piani.

Le zone limitrofe sono prevalentemente a carattere residenziale degli anni '60 e '70. Non molto distante e a ridosso dell'autostrada dei laghi si trova un'area a destinazione industriale.

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 15/02/2023 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie all'esecutata che ha dichiarato di occuparli con la sua famiglia (tre figli maggiorenni).

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

4.1. Attuali proprietari

- proprietà per la quota di 1/1 dal 28/04/2005

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Antidoro Solaro in data 28/04/2005 rep nn. 132553/17875 trascritto a Milano 2 in data 5/5/2005 ai nn. 64358/33362

A/c

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di

- o In parte a [redacted] per la quota di 1/12 ciascuno in virtù della successione a [redacted] per la [redacted] accettazione di eredità trascritta il 5/11/2002 nn. 138221/80370
- o In parte a [redacted] della successione a [redacted] nonché di atto in data 4/6/1965 n. 412143 rep. Notaio Salvatore Carugati di Milano trascritto a Milano 2 in data 2/7/1965 nn. 37563/27735 e successiva riunione di usufrutto

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Giulia Messina Vitranò Notaio in Milano alla data del 5/12/1922 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 2 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio alla data del 11/03/2022 si evince: **Vincoli ed oneri giuridici che**



resteranno a carico dell'acquirente

• **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuno

• **Misure Penali**

Nessuno

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

Nessuno

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

Nessuno

Eventuali note:

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

• **Iscrizioni**

Ipoteca di volontaria nessuna

Ipoteca giudiziale nessuna

Ipoteca legale nessuna

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 2/1/2011 n. 3749 Tribunale di Genova trascritto il 14/2/2011 ai nn. 16930/10122 contro _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Iniziative Finanziarie srl con sede in Sant'Olcese (GE). NB: include altri beni. Ha scaturito RGE 3811/2010 risulta estinto e il fascicolo cartaceo archiviato.

Pignoramento del 21/10/2022 n. 28481 Corte d'Appello di Milano trascritto il 2/12/2022 ai nn. 171477/116154 contrc _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Verbania Securitisation srl con sede a Roma.

• **Altre trascrizioni**

.....

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....



6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio geom. F. Chiodini con sede in Mazzo di Rho che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 95,811

Millesimi di riscaldamento: assente.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1 gennaio 2022 al 30 aprile 2023 per quella in corso e dal 01 maggio al 30 aprile per gli anni successivi e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 1/1/2022-30/4/2023 € 741,77

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
€ 908,74

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del __ gravanti sull'immobile per non presenti

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nulla a livello strutturale; l'amministratore segnala con circolare che si allega problematiche di abusi edilizi su parti comuni e appartamenti privati.

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

.....

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Lainate in Tessuto edificato a prevalente destinazione residenziale e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:



- **pratica edilizia n. 121/1965** originaria per la costruzione di un fabbricato di un piano seminterrato e un piano rialzato;
- **pratica edilizia n. 151/1966** per il completamento del fabbricato con la costruzione del 2° piano (sopralzo dell'originale) del 07/11/1966;
- **nullaosta per lavori edili di cui alla n. 151/1966 del 21/12/1966**
- **certificato di abitabilità del 24/11/1967**

Si segnalano difformità su parti comuni come da relazione dell'amministratore ai condomini che si allega.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo il locale magazzino risultava non conforme.

Gli abusi consistono in ripartizione spazi interni non autorizzata (ambiente deve essere unico) collegamento con scala interna al piano terra (appartamento). Vanno ripristinate le condizioni originarie e chiuso il collegamento con l'appartamento soprastante.

sono sanabili mediante:

rimessa in pristino dei luoghi.

Costi stimati: **10.000 €**

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme

Le difformità consistono in presenza di tavolati interni non dichiarati, scala collegamento al piano superiore e relativa forometria del solaio (

Poiché è necessario ripristinare i luoghi allo status ante la scheda catastale non andrà variata.

Costi stimati: nessuno

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
magazzino	mq	182,91	100%	182,91
		182,91		182,91
		mq. lordi		mq. commerciali
		Superficie commerciale arrotondata al mq		183,00

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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2022

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Lainate

Fascia/Zona: Periferica/PERIFERIA

Valore mercato prezzo min. 500 / prezzo max. 600 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3 / prezzo max. 3,6 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Periodo: marzo 2023

Zona: Periferia

valore di compravendita prezzo min. 346 / prezzo max. 524 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 2,08 / prezzo max. 3,26 (Euro/mq/anno)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

non presenti



Trattandosi di C2 all'interno di un condominio si considera anche come valore di riferimento un importo determinato a partire dai valori di mercato di un appartamento con coefficiente correttivo che va dal 25% al 50%. Con tale impostazione i valori di riferimento del bene prendendo come riferimento il valore determinato in altra procedura per l'appartamento soprastante e fissato in 1.500 €/m², il valore minimo è di 375 €/m² e il valore massimo 750,00 €/m².

Si è fissato un valore di €/m² 470,00 pari alla media del valore nominale OMI di un magazzino (circa 550,00 €/m²), il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (435 € +/- 30% = circa 304,50 €/m²) e la media del valore derivato come pertinenza di appartamento.

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Magazzino	C2	183,00	€ 470,00	€ 86.010,00
				€ 86.010,00

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	€ 86.010,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.300,50
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 10.000,00
•	
Spese condominiali insolute nel biennio :	-€ 908,74
TOTALE DA DECURTARE	-€ 15.209,24
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 70.800,76
arrotondato	€ 71.000,00
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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Deve essere chiuso il passaggio di collegamento con il piano terra perché l'immobile è stato assegnato con altra procedura a terzi.

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: 17/03/2023
l'Esperto Nominato

Stampa circolare della Camera dei Periti e Esperti della Provincia di Milano. Al centro: DOTT. ING. CAMINITO GIUSEPPE. Sotto: Esperto Nominato. A destra: Firma manoscritta.

