

Esecuzione Forzata n. 43/2017  
XXXXXXXXXXXXXX e per essa XXXXXXXXXXXXXXXX  
contro  
XXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXX

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI MILANO**

**Esecuzione Forzata**

**XXXXXXXXXXXXX e per essa XXXXXXXXXXXXXXXX**

contro

**Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX**  
e  
**Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX**

N. Gen. Rep. **43/2017**

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo  
Custode Giudiziario: SIVAG S.P.A. non intervenuta per reperibilità degli esecutati

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Mariangela Sirena**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9388*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11523*

*C.F. SRNMNG66S51F205S – P.IVA 12054360156*

*con studio in Milano – Via Arzaga n. 15  
Telefono 02 4120786 - Fax 02 87262041 -  
e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it*

---

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo  
Custode Giudiziario: SIVAG S.P.A. non intervenuta per reperibilità degli esecutati  
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena

1



**Beni immobili siti in Frazione Barbaiana di Lainate (Mi)  
Via Ludovico Ariosto n. 23/G  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **porzione di casa di abitazione bifamiliare** (interno G2), composta al piano terra da un locale, un servizio, un balcone (loggia), un portico e **due porzioni di cortile esclusivo**, con scala interna di collegamento con il piano interrato, composto da una **porzione di un locale cantina**, con il piano primo, composto da due locali, un disimpegno, un servizio, un ripostiglio e un balcone (loggia), e con il piano sottotetto (s.p.p.).

All'immobile compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del complesso edilizio, composto da quattro case di abitazione bifamiliare con accesso pedonale e carraio dalla via Ludovico Ariosto nn. 23/F, 23/G, 23/H e 23/I, ai sensi dell'art. 1117 c.c. in ragione di un sesto, dato atto che rientrano tra le parti comuni la rampa di accesso alle autorimesse, il relativo corsello di manovra e l'area compresa tra la rampa ed il cancello carraio e che pertanto la proprietà dovrà concorrere proporzionalmente alle relative spese di manutenzione ordinaria e straordinaria; all'immobile compete inoltre la quota di comproprietà indivisa in ragione di un ottavo della porzione di area distinta al mapp. 1132 del fg. 16 esterna alle recinzioni ed occupata dalla semisede della via privata di accesso al complesso edilizio stesso dipartentesi dalla Via Ludovico Ariosto.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. **354,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

**Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXX**, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a /  
- usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni; coniugato in data 07.12.2002 con la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX;

**Debitrice: XXXXXXXXXXXXXXXX**, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a /  
- nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; coniugata in data 07.12.2002 con il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX.

**descrizione:**

**Foglio n. 16, Mappale n. 1132, Subalterno n. 3;** Categoria A/7, Classe 5, Consistenza 8 vani, piano T-1-S1, superficie catastale totale mq. 136 e totale escluse arre scoperte 129 mq., rendita catastale € 908,96.

L'unità immobiliare è derivata in base a:

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 22.12.2014 protocollo n. MI0744399 in atti dal 22.12.2014 (n. 277674.1/2014)
- Costituzione del 16.07.1998 in atti dal 16.07.1998 (n. 202619.1/1998)

**\*\*\*L'esperto fa presente che il piano sottotetto non è stato accatastato, nonostante sia collegato alla porzione di casa di abitazione bifamiliare e si trovi allo stato finito\*\*\***



**coerenze** (da nord in senso orario)

- delle porzioni di casa di abitazione bifamiliare ai piani terra e primo con adiacente porzione di cortile esclusivo (in unico corpo):

unità immobiliare interno G1, corsello di manovra comune, porzione di cortile esclusivo annessa al sub. 4, passaggio pedonale comune distinto al sub.1;

- della porzione di cortile esclusivo in corpo staccato:

porzione di cortile esclusivo annessa all'unità immobiliare interno G1, torrente Bozzente, porzione di cortile esclusivo annessa al sub. 4, corsello di manovra comune;

- di tutte le porzioni di casa di abitazione bifamiliare al piano interrato (in unico corpo):

unità immobiliare interno G1, corsello di manovra comune, autorimessa sub. 14 e terrapieno, terrapieno.

**B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una **porzione di un locale cantina** al piano interrato, con servizio e lavanderia, e di una **porzione di cortile esclusivo** della porzione di casa di abitazione bifamiliare di cui al punto A.

All'immobile compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del complesso edilizio, composto da quattro case di abitazione bifamiliare con accesso pedonale e carraio dalla via Ludovico Ariosto nn. 23/F, 23/G, 23/H e 23/I, ai sensi dell'art. 1117 c.c. in ragione di un sesto, dato atto che rientrano tra le parti comuni la rampa di accesso alle autorimesse, il relativo corsello di manovra e l'area compresa tra la rampa ed il cancello carraio e che pertanto la proprietà dovrà concorrere proporzionalmente alle relative spese di manutenzione ordinaria e straordinaria; all'immobile compete inoltre la quota di comproprietà indivisa in ragione di un ottavo della porzione di area distinta al mapp. 1132 del fg. 16 esterna alle recinzioni ed occupata dalla semisede della via privata di accesso al complesso edilizio stesso dipartentesi dalla Via Ludovico Ariosto.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. **40,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

**Debitore:** XXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a ...

- usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni; coniugato in data 07.12.2002 con la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX;

**Debitrice:** XXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a

- nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; coniugata in data 07.12.2002 con il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX.

**descrizione:**

**Foglio n. 16, Mappale n. 1132, Subalterno n. 12;** Categoria C/6, Classe 6, Consistenza mq. 22, piano S1, superficie catastale mq. 22, rendita catastale € 60,22.

L'unità immobiliare è derivata in base a:

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

- Variazione nel classamento del 22.12.2014 protocollo n. MI0744404 in atti dal 22.12.2014 (n. 277679.1/2014)

- Costituzione del 16.07.1998 in atti dal 16.07.1998 (n. 202619.1/1998)



**coerenze** (da nord in senso orario)

di tutte le porzioni di casa di abitazione bifamiliare al piano interrato (in unico corpo):

unità immobiliare interno G1, corsello di manovra comune, autorimessa sub. 14 e terrapieno, terrapieno.

**C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un **vano autorimessa** al piano interrato, della porzione di casa di abitazione bifamiliare di cui al punto A.

All'immobile compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del complesso edilizio, composto da quattro case di abitazione bifamiliare con accesso pedonale e carraio dalla via Ludovico Ariosto nn. 23/F, 23/G, 23/H e 23/I, ai sensi dell'art. 1117 c.c. in ragione di un sesto, dato atto che rientrano tra le parti comuni la rampa di accesso alle autorimesse, il relativo corsello di manovra e l'area compresa tra la rampa ed il cancello carraio e che pertanto la proprietà dovrà concorrere proporzionalmente alle relative spese di manutenzione ordinaria e straordinaria; all'immobile compete inoltre la quota di comproprietà indivisa in ragione di un ottavo della porzione di area distinta al mapp. 1132 del fg. 16 esterna alle recinzioni ed occupata dalla semisede della via privata di accesso al complesso edilizio stesso dipartentesi dalla Via Ludovico Ariosto.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. **28,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

XXXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a  
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; |

XXXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a  
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni. -

\*\*\*L'esperto evidenzia che, nonostante il bene appartenga agli esecutati in seguito alla compravendita del 02.02.2006, l'immobile risulta ancora intestato ai precedenti proprietari, poiché il Notaio Dott. Salvo Morsello non ha provveduto ad effettuare la voltura catastale\*\*\*

**descrizione:**

**Foglio n. 16, Mappale n. 1132, Subalterno n. 13;** Categoria C/6, Classe 5, Consistenza mq. 26, piano S1, superficie catastale mq. 26, rendita catastale € 60,43.

L'unità immobiliare è derivata in base a:

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 22.12.2014 protocollo n. MI0744405 in atti dal 22.12.2014 (n. 277680.1/2014)
- Costituzione del 16.07.1998 in atti dal 16.07.1998 (n. 202619.1/1998)

**coerenze** (da nord in senso orario)

di tutte le porzioni di casa di abitazione bifamiliare al piano interrato (in unico corpo):

unità immobiliare interno G1, corsello di manovra comune, autorimessa sub. 14 e terrapieno, terrapieno.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Lainate è un Comune della Città Metropolitana di Milano in Lombardia, che si trova a 176 m. s.l.m. e a circa 18 km in direzione nord ovest rispetto a Milano, con una superficie di circa 13 kmq. per una popolazione di circa 26.000 abitanti. Il comune sorge tra il Parco delle Groane e l'antico "Bosco dei Guasti" (ormai quasi scomparso); la presenza di corsi d'acqua e fontanili ha sempre caratterizzato il territorio di Lainate (soprattutto dal XVIII sec. ad oggi), che un tempo era delimitato dai torrenti Lura e Bozzente, mentre oggi è attraversato dal Canale Villoresi, uno dei luoghi d'interesse insieme ai suoi boschi e alla roggia, che attraversa il Parco Grancia e va a riversarsi nelle acque del canale. Il Comune di Lainate confina con i comuni di Arese, Caronno Pertusella (Va), Garbagnate Milanese, Nerviano, Origgio (Va), Pogliano Milanese e Rho e comprende le Frazioni di Barbaiana (dove si trova l'immobile oggetto della procedura), Grancia e Pagliera.

**Caratteristiche della zona:** periferica a traffico non sostenuto con parcheggi sufficienti

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale/terziario/agricolo

**Servizi offerti dalla zona:** Lainate è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; sono presenti diversi istituti scolastici, ossia 5 scuole dell'infanzia – scuola materna (3 statali e 2 paritarie), 4 scuole statali primarie – scuole elementari, 2 scuole statali secondarie di primo grado – scuole medie e 2 Istituti Comprensivi statali, che comprendono scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado; non vi sono sedi universitarie statali, se non l'accoglimento di un corso universitario nella Villa Visconti Borromeo Arese Litta, una villa storica risalente al XVI secolo situata nel comune di Lainate, nota in particolar modo per il suo ninfeo ed il relativo parco, rinomato per i suggestivi giochi d'acqua, nelle cui sale è allestita la Mostra permanente "Da Gutenberg al digitale" del Museo della Stampa; sul territorio di Lainate non è presente alcun ospedale (precedentemente era ubicato a Passirana, quando l'attuale frazione rodense era sotto il comune lainatese), tuttavia è presente il comitato locale della Croce Rossa Italiana di Lainate, situato a pochi passi dall'ingresso dell'autostrada, che svolge Servizio di Emergenza e Urgenza - 118, servizio di Protezione Civile, dialisi, trasporti sanitari e attività per i giovani organizzate dal gruppo dei Giovani CRI; dal punto di vista socio-culturale, oltre alle due biblioteche comunali, la "Ariston Urban Center" e la "Biblioteca di Barbaiana", numerose sono le associazioni culturali presenti, tra queste



Esecuzione Forzata n. 43/2017  
XXXXXXXXXXXXXXXX e per essa XXXXXXXXXXXXXXXX  
contro  
XXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXX

il *Gio.La.Cha.* (associazione Giovani Lainatesi che annualmente organizza il Chakra Tazza, una tre giorni musicale a ingresso gratuito nella prima metà del mese di maggio, festa volta alla beneficenza, che finanzia progetti e strutture del territorio da oltre 10 anni) e il Corpo Musicale Giuseppe Verdi; per quanto concerne le attività sportive il comune ospita in particolare l'ADS Giardino Danzante Lainate, il Rugby Lainate, l'F.C. Lainatese A.S.D., alcune Polisportive tra cui una nella frazione Barbaiana dove si trova l'immobile oggetto della procedura, il Green Club Golf, l'Hirohito Karate ed il Nordic Walking Academy a.s.d.; dal punto di vista economico si rileva la presenza del principale stabilimento del gruppo industriale dolciario Perfetti Van Melle, della sede italiana delle multinazionali Lego, Yamaha Music, Acer, Calsberg, di una sede della multinazionale dell'ingegneria Carlo Gavazzi (ex Feme) e della farmaceutica Sonofi Pharma, di alcune importanti aziende di logistica e trasporti come la Sifte Berti, Italmondo, TNT Traco, la sede della Edilkamin e della Garaventa Lift, nonché degli uffici direttivi e la produzione da asporto e diretta al pubblico della Lazzaroni; dal punto di vista commerciale sono presenti sei farmacie e cinque parafarmacie, negozi al dettaglio, ristoranti/pizzerie, bar, pub e supermercati, oltre ad alcuni centri commerciali presenti sulle strade provinciali limitrofe ed in particolare il Centro Commerciale "Il Centro" situato nel Comune di Arese, a confine con il Comune di Lainate, e, a pochi passi dall'autostrada, nell'ex area Pirelli, del "Progetto Pirelli" che vide impegnata la città nella costruzione di un complesso di alberghi, di un centro commerciale, di una sala congressi e di una piscina, oltre ad un McDonald's, il tutto inaugurato il 23 dicembre 2010.

#### **Collegamenti pubblici:**

dal punto di vista dei collegamenti stradali Lainate è attraversata dall'Autostrada dei Laghi, che consente di raggiungere facilmente il paese sia da Milano che da altre città, ed è vicina anche alle statali numero 33 (Statale del Sempione) e 233 (Varesina); nel comune di Lainate non sono ubicate stazioni ferroviarie e quella più vicina (circa 4 km.) è la stazione ferroviaria di Rho, dalla quale transitano le linee del Servizio Ferroviario Suburbano di Milano S5, che collega Varese a Treviglio, e S6, che collega Novara a Treviglio, entrambe passanti per Milano Certosa, Milano Porta Garibaldi e tutto il Passante

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo  
Custode Giudiziario: SIVAG S.P.A. non intervenuta per reperibilità degli esecutari  
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



Esecuzione Forzata n. 43/2017  
XXXXXXXXXXXXXXXXX e per essa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
contro  
XXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXX

Ferroviano, che incrociano la Metropolitana Milanese sulla linea M1 (stazioni di Rho Fiera e Porta Venezia), M2 e M5 (stazione di Porta Garibaldi) e M3 (stazione di Repubblica); il collegamento tra la stazione di Rho ed il centro di Lainate è assicurato dalla linea z113 Rho FS - Lainate - Origgio - Uboldo - Saronno Ferrovie Nord, mentre un collegamento con le frazioni è assicurato dall'autobus z120 Rho FS - Barbaiana - Grancia Pagliera - Lainate - (Arese) - Garbagnate FNM, entrambe gestite dalla società Airpullman; Lainate è collegata sia a Milano che ai comuni limitrofi anche dalla rete di trasporto gestita dalla società Movibus con le linee z617 Milano MM Lampugnano - Lainate - (Origgio) e z612 Lainate - Cerro Maggiore - Legnano; l'aeroporto di Linate si trova a circa 30 Km., mentre quello di Malpensa a circa 35 km..

### 3. STATO DI POSSESSO:

Durante il sopralluogo effettuato in data 13.10.2017, alla presenza della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, l'esperto verificava che gli immobili risultano occupati dai due debitori e dalla loro figlia XXXXXXXXXXXXXXXX.

Dalla banca dati dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Milano non risultano registrati contratti di locazione come dante causa a nome XXXXXXXXXXXXXXXX e a nome XXXXXXXXXXXXXXXX, quindi l'esperto fa presente che l'immobile risulta "occupato dai debitori e familiari" e di regola sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento".

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. **Domande giudiziali, sequestri o altre trascrizioni pregiudizievoli:**  
nessuna
- 4.1.2. **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:**  
nessuna
- 4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico e limiti all'edificabilità:**  
nessuno
- 4.1.4. **Diritti di prelazione:**  
nessuno
- 4.1.5. **Altre limitazioni d'uso:**  
nessuna
- 4.1.6. **Altri vincoli:**  
- tutti i patti e le condizioni integralmente richiamati e trascritti nell'atto di compravendita a firma del Dott. Alessandra Alabiso, Notaio in Milano, Repertorio n. 8367 Raccolta n. 1195 del 20.12.1999;

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo  
Custode Giudiziario: SIVAG S.P.A. non intervenuta per reperibilità degli esecutati  
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena

7



- quanto specificato nell'atto di compravendita a firma del Dott. Salvo Morsello, Notaio in Bollate, Repertorio n. 51152 Raccolta n. 19991 del 02.02.2006 ed in particolare che:

- costituisce ente comune alle sole porzioni immobiliari individuate con i subalterni 2, 3, 8 e 9 il vialetto pedonale che consente l'accesso alle sole dette porzioni;

- al complesso edilizio del quale fa parte l'immobile oggetto della procedura spetta l'onere relativo alla manutenzione della strada di accesso privata in ragione di 270,72 millesimi, il tutto come risulta dall'atto Notaio Giuseppe Garbagnati di Rho Repertorio n. 127922/9984 del 17.07.1995, registrato a Rho il 04.08.1995 al n. 657 Serie 1/V e trascritto nei Registri Immobiliari di Milano 2 il 25.07.12995 al Reg. Gen. n. 67209 e Reg. Part. n. 41469.

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo, a carico del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in qualità di usufruttuario per intero, e della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

in qualità di nuda proprietaria per intero, e a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Bologna e domicilio ipotecario in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Atto Repertorio n. 51153 Raccolta n. 19992 del 02.02.2006 a firma del Dott. Salvo Morsello, Notaio in Bollate, registrato a Milano 2 il 15.02.2006 al n. 1978 serie 1T, iscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 16.02.2006 al Reg. Gen. n. 22960 e Reg. Part. n. 5186.

Importo capitale: € 250.000,00

Importo ipoteca: € 750.000,00

Costo di cancellazione: € 624,91

**Annotazione a iscrizione del 16.09.1996 Reg. Part. n. 14083:** derivante da restrizione di beni (rif. immobili oggetto della presente procedura Fg. 16 Mapp. 1132 Sub. 3-12-13), a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Cinisello Balsamo e a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Milano, annotata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 05.10.2006 al Reg. Gen. n. 151665 e Reg. Part. n. 34773; Atto Repertorio n. 51491 del 20.03.2006 a firma del Dott. Salvo Morsello, Notaio in Bollate.

##### 4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento:** derivante da atto di precetto contro il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

in qualità di usufruttuario per intero, e la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di nuda proprietaria per intero; Atto di pignoramento immobiliare promosso da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale e Partita Iva XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede legale in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

e per essa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (denominazione assunta da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 30.10.2015), Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e Partita Iva XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede legale in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quale mandataria per la gestione dei XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

8



Esecuzione Forzata n. 43/2017  
XXXXXXXXXXXXXXXX e per essa XXXXXXXXXXXXXXXX  
contro  
XXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXX

crediti, rappresentata e difesa dall'Avv. \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_  
Repertorio n. 61102 del 23.12.2016, trascritto presso  
l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano – Territorio - Servizio di  
Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 01.02.2017 al Reg. Gen. n. 11057 e Reg.  
Part. n. 6904, **inerente alla quota di 1/1 delle unità immobiliari.**

Importo: € 26.259,21

Costo di cancellazione: € 262,00

4.2.3. **Altre trascrizioni:**

nessuna

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:**

nessuna

4.2.5. **Altro (Intervento non trascritto – nessun costo di cancellazione):**

**Intervento:** Ricorso per intervento nell'esecuzione immobiliare  
n. 43/2017 promosso da XXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale e Partita Iva  
XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede legale in F. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ e per  
essa XXXXXXXXXXXXXXXX (denominazione assunta da XXXXXXXXXXXXXXXX in  
data 30.10.2015), Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e Partita Iva  
XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede legale in \_\_\_\_\_, quale

mandataria per la gestione dei crediti, rappresentata e difesa dall'Avv.

\_\_\_\_\_ Codice Fiscale \_\_\_\_\_ contro il sig.

XXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ in qualità di usufruttuario per intero, e la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX,

Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a \_\_\_\_\_ in qualità di

nuda proprietaria per intero.

Importo: € 219.279,36

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:**

Lo stato di fatto dell'immobile visionato non è conforme con le planimetrie  
della Variante del 21.01.1999 alla Concessione Edilizia n. 80/95 del  
27.07.1995, reperite dall'esperto, in quanto non risultano dichiarate le  
seguenti modifiche, già realizzate.

Piano terra:

- sono state abbattute le pareti che delimitavano il locale disimpegno,  
che disimpegnava il locale bagno dai locali abitabili, come pure le  
pareti del locale cucina, creando un locale adibito a  
soggiorno/pranzo;
- è stata abbattuta la parete a chiusura del vano la scala di  
collegamento tra il piano terra ed il piano primo ed al suo posto è  
presente una ringhiera.

Piano interrato:

- è stata abbattuta la parete, con la relativa porta, a chiusura del vano  
scala di collegamento tra il piano terra ed il piano interrato, ed al suo  
posto è presente una ringhiera;
- è stata abbattuta la parete, con la relativa porta, che divideva il  
locale autorimessa da locale sgombero ed è stato costruito un arco in  
muratura, in corrispondenza del muro del sottoscala, creando un locale  
unico adibito a cucina/pranzo;
- nel locale adibito a cucina/pranzo è stata aperta una nuova porta di  
accesso al cortile esclusivo, del corsello di manovra dei boxes, e  
all'interno sono stati creati due locali, uno destinato a bagno ed uno a



- lavanderia ed in quest'ultimo è stata chiusa l'apertura della saracinesca ed al suo posto è stata creata una nuova finestra;
- nel locale adibito a cucina/pranzo sono presenti due camini in muratura, un ripiano in muratura attiguo, una nicchia con arco, creata nella parete di confine con altra proprietà, oltre che un muretto di separazione realizzato nel sottoscala;
  - il vano autorimessa 2 è stato pannellato sul fondo, in corrispondenza del vano saracinesca, ed adibito a locale ripostiglio.

Piano primo:

- è stata abbattuta la parete a chiusura del vano scala di collegamento tra il piano primo e il piano terra ed al suo posto è presente una ringhiera;
- è stata demolita la parete che divideva le due camere da letto esposte a ovest, poiché è stata creata un'unica camera e di conseguenza chiusa una porta;
- è stato ridotto di dimensioni il locale disimpegno, abbattuto il locale ripostiglio, parte di parete della camera esposta ad est, con la costruzione di un muro e la conseguente creazione, nell'attigua camera esposta a est, di una cabina armadio, delimitata da una nuova parete con porta scorrevole.

Piano sottotetto (SPP):

- è stata realizzata una scala a chiocciola in legno, che collega il piano primo al piano sottotetto, ed in prossimità dello sbarco al suddetto piano, a chiusura dello stesso, sono state realizzate due pareti, una porta e una finestra in vetro mattone, che illumina il vano scala descritto;
- all'interno del piano sono stati creati un locale adibito a bagno e un locale adibito a ripostiglio, con relative porte e lucernari.

Esterno:

- al piano terra è stata realizzata una tettoia in legno, avente oggetto superiore a ml. 1,20;
- al piano interrato sono state realizzate una porta ed una finestra al posto di una saracinesca;
- sul tetto sono stati realizzati dei lucernari.

L'esperto evidenzia che sono verificati tutti gli aero-illuminanti dei locali, ma l'immobile non risulta conforme ai Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Lainate, per le seguenti motivazioni.

Piano terra/primo:

- il locale bagno del piano terra non risulta disimpegnato dai locali abitabili e/o non è dotato di antibagno;
- il vano scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo è aperto sul locale abitabile del piano terra, anziché essere chiuso, non consentendo il corretto disimpegno del locale bagno del piano primo.

Piano interrato:

- la normativa non prevede la realizzazione di camini nel locale ad uso cantina, mentre prevede, invece, la presenza di locali accessori (lavanderia e bagno), per la realizzazione dei quali non è però stata presentata alcuna pratica edilizia, relativa al cambio di destinazione d'uso della porzione attualmente destinata ad autorimessa;
- il locale cantina non risulta correttamente separato dal vano autorimessa 2, poiché mancante di porta tagliafuoco antincendio.



Piano sottotetto (SPP):

- il locale sottotetto, destinato a solaio con botola di ispezione, è stato collegato, invece, ai piani abitabili, con un conseguente aumento di S.I.p., per il quale non risulta presentata alcuna pratica edilizia e dunque non risultano pagati i relativi oneri.

Esterno:

- per la realizzazione della tettoia, avente oggetto superiore a ml. 1,20, non è stata presentata alcuna pratica edilizia e non sono stati pagati i relativi oneri per l'aumento di Sup. coperta, se consentito.

4.3.2. **Conformità catastale:**

Lo stato di fatto dell'immobile non è conforme con le piante catastali del 16.07.1998, reperite dall'esperto, in quanto non risultano dichiarate le modifiche descritte al precedente punto 4.3.1.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

*\*\*\*L'esperto evidenzia che all'esterno del complesso edilizio non è affisso alcun cartello recante il nominativo di un Amministratore Condominiale e che, contattata in merito, la debitrice comunicava che il Condominio veniva gestito direttamente dai condomini stessi, versando in maniera forfettaria una quota annua ciascuno di circa € 100/150 per le spese inerenti all'illuminazione delle parti comuni.\*\*\**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a /  
per l'intero diritto di usufrutto in regime di separazione dei beni, e  
XXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a  
per l'intero diritto di nuda proprietà in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita immobiliare a firma del Dott. Salvo Morsello, Notaio in Bollate, Repertorio n. 51152 Raccolta n. 19991 del 02.02.2006, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 16.02.2006 al Reg. Gen. n. 22959 e al Reg. Part. n. 11564.

### 6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1. XXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a /  
e XXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a  
(  
, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita a firma del Dott. Alessandra Alabiso, Notaio in Milano, Repertorio n. 8367 Raccolta n. 1195 del 20.12.1999, registrato a Milano - Atti Privati il 29.12.1999 al n. 26529 Serie 2V e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 29.12.1999 al Reg. Gen. n. 126096 e al Reg. Part. n. 85445.

6.2.2. XXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Cinisello Balsamo, che acquistava il mappale 1132 sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto della procedura, con atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Giuseppe Garbagnati Repertorio n. 127922 Raccolta n. 9984 del 17.07.1995, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 25.07.1995 al Reg. Gen. n. 67209 e al Reg. Part. n. 41469.



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- 7.1. Dall'atto di compravendita del 02.02.2006, reperito dall'esperto, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni, risulta:
- che l'edificazione del complesso edilizio del quale fa parte l'immobile oggetto della procedura è stata effettuata in conformità alla Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Lainate in data 27 luglio 1995 n. 80/95 – Pratica Edilizia n. 6670/95 e successiva variante in corso d'opera rilasciata dalla stessa Autorità in data 21 gennaio 1999;
  - che, successivamente all'edificazione dell'immobile oggetto della procedura, non sono state eseguite opere soggette a nuovo provvedimento autorizzativo o concessorio e in particolare che non sono state eseguite opere comportanti aumenti di cubatura o di superficie utile;
  - che pertanto l'immobile è pienamente conforme al progetto relativo alla citata Concessione Edilizia e alle norme urbanistiche vigenti.
- 7.2. In seguito alla richiesta di accesso ai documenti amministrativi presentata in data 13.10.2017, in via telematica, al Comune di Lainate – Ufficio Edilizia Privata, l'esperto in data 22.11.2017 visionava il fascicolo reperito dall'Ufficio Tecnico ed in particolare accertava la presenza delle seguenti pratiche edilizie:
- Concessione Edilizia n. 80/95 del 27.07.1995
  - Variante alla C.E. suddetta n. 16613/98 del 16.07.1998 rilasciata in data 21.01.1999
- 7.3. Domanda di abitabilità: presentata in data 05.02.1999 dalla I.

### Descrizione immobili di cui al punto 1

**A. Porzione di casa di abitazione bifamiliare** (interno G2), composta al piano terra da un locale, un servizio, un balcone (loggia), un portico e **due porzioni di cortile esclusivo**, con scala interna di collegamento con il piano interrato, composto da una **porzione di un locale cantina**, con il piano primo, composto da due locali, un disimpegno, un servizio, un ripostiglio e un balcone (loggia), e con il piano sottotetto (s.p.p.).

Identificato in Catasto come segue:

#### intestazione:

**Debitore:** XXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a .....  
– usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni; coniugato in data 07.12.2002 con la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX;

**Debitrice:** XXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a .....  
– nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; coniugata in data 07.12.2002 con il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX.

#### descrizione:

**Foglio n. 16, Mappale n. 1132, Subalterno n. 3;** Categoria A/7, Classe 5, Consistenza 8 vani, piano T-1-S1, superficie catastale totale mq. 136 e totale escluse arre scoperte 129 mq., rendita catastale € 908,96.

\*\*\*L'esperto fa presente che il piano sottotetto non è stato accatastato, nonostante sia collegato alla porzione di casa di abitazione bifamiliare e si trovi allo stato finito\*\*\*



**coerenze** (da nord in senso orario)

- delle porzioni di casa di abitazione bifamiliare ai piani terra e primo con adiacente porzione di cortile esclusivo (in unico corpo):

unità immobiliare interno G1, corsello di manovra comune, porzione di cortile esclusivo annessa al sub. 4, passaggio pedonale comune distinto al sub.1;

- della porzione di cortile esclusivo in corpo staccato:

porzione di cortile esclusivo annessa all'unità immobiliare interno G1, torrente Bozzente, porzione di cortile esclusivo annessa al sub. 4, corsello di manovra comune;

- di tutte le porzioni di casa di abitazione bifamiliare al piano interrato (in unico corpo):

unità immobiliare interno G1, corsello di manovra comune, autorimessa sub. 14 e terrapieno, terrapieno.

L'immobile ha un'altezza interna pari a:

- piano terra e piano primo ml. 2,70

- piano interrato ml. 2,60

- piano sottotetto da ml. 2,70 colmo a ml. 0,30 gronda - (ml. 2,00 cappuccina)

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano terra</b>					
Appartamento	56,95	100%	56,95	Est-Ovest-Sud	ottime
Loggia	7,96	2/3	5,31	Est	
Portico	4,91	30%	1,47	Ovest	
N. 2 cortili esclusivi	118,55	10%	11,86	-	
<b>Piano primo</b>					
Appartamento	57,57	100%	57,57	Est-Ovest	ottime
Loggia	7,96	2/3	5,31	Est	
<b>Piano interrato</b>					
Locale cantina	30,26	33%	9,99	Est-Sud	ottime
<b>Piano sottotetto (S.P.P.)</b>					
Locali di sgombero/servizio	69,81	25%	17,45	Ovest-Sud	ottime
<b>Totale</b>	353,97		165,91		
<b>Totale</b>	354,00 Arr.		166,00 Arr.		

**B. Porzione di un locale cantina** al piano interrato, con servizio e lavanderia, e di una **porzione di cortile esclusivo** della porzione di casa di abitazione bifamiliare di cui al punto A.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

**Debitore:** XXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a  
usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni; coniugato in data  
07.12.2002 con la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX;

**Debitrice:** XXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a  
7 - nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; coniugata in  
data 07.12.2002 con il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX.



**descrizione:**

**Foglio n. 16, Mappale n. 1132, Subalterno n. 12;** Categoria C/6, Classe 6, Consistenza mq. 22, piano S1, superficie catastale mq. 22, rendita catastale € 60,22.

**coerenze** (da nord in senso orario)

di tutte le porzioni di casa di abitazione bifamiliare al piano interrato (in unico corpo):

unità immobiliare interno G1, corsello di manovra comune, autorimessa sub. 14 e terrapieno, terrapieno.

La cantina ha un'altezza interna di ml. 2,60

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano interrato</b>					
Locali cantina	<b>31,60</b>	33%	<b>10,43</b>		ottime
N. 1 cortile esclusivo	<b>7,96</b>	10%	<b>0,80</b>		
<b>Totale</b>	<b>39,56</b>		<b>11,23</b>		
<b>Totale</b>	<b>40,00 Arr.</b>		<b>11,00 Arr.</b>		

**C. Vano autorimessa** al piano interrato, della porzione di casa di abitazione bifamiliare di cui al punto A.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

XXXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a il  
-- - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;  
XXXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a -  
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

\*\*\*L'esperto evidenzia che, nonostante il bene appartenga agli esecutati in seguito alla compravendita del 02.02.2006, l'immobile risulta ancora intestato ai precedenti proprietari, poiché il Notaio Dott. Salvo Morsello non ha provveduto ad effettuare la voltura catastale\*\*\*

**descrizione:**

**Foglio n. 16, Mappale n. 1132, Subalterno n. 13;** Categoria C/6, Classe 5, Consistenza mq. 26, piano S1, superficie catastale mq. 26, rendita catastale € 60,43.

**coerenze** (da nord in senso orario)

di tutte le porzioni di casa di abitazione bifamiliare al piano interrato (in unico corpo):

unità immobiliare interno G1, corsello di manovra comune, autorimessa sub. 14 e terrapieno, terrapieno.

Il vano autorimessa ha un'altezza interna di ml. 2,60

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano interrato</b>					
Vano autorimessa	<b>28,00</b>	33%	<b>9,24</b>		ottime
<b>Totale</b>	<b>28,00</b>		<b>9,24</b>		
<b>Totale</b>	<b>28,00 Arr.</b>		<b>9,00 Arr.</b>		



### **Caratteristiche descrittive porzione di casa di abitazione bifamiliare:**

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciute
- Strutture verticali (struttura):* materiale: mattoni e c.a.
- Travi (struttura):* materiale: non conosciute
- Solai (struttura):* tipologia: non conosciuta
- Muratura (struttura):* tipologia: in parte mattoni faccia a vista e in parte finitura in intonaco civile tinteggiato di colore bianco; zoccolatura con rivestimento in parte in serizzo e in parte in piastrelle antigelive; camino con rivestimento in serizzo  
Condizioni: ottime
- Copertura (struttura e rivestimento):* tipologia: tetto a falde con rivestimento in tegole
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente/scorrevole scigno in legno noce tanganka  
Condizioni: ottime
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: Piano terra, primo: ante a battente in legno di colore marrone con doppi vetri e zanzariere; protezioni esterne con persiane in legno di colore verde e inferriate antintrusione dipinte di colore grigio ferromicaceo, entrambe con apertura a battente - Piano interrato: ante a battente in alluminio di colore nero e vetro con zanzariere; protezioni esterne con inferriate antintrusione dipinte di colore grigio ferromicaceo - Piano sottotetto: lucernari e ante a vasistas in legno di colore marrone e vetro. Ringhiere delle logge e del cortile esclusivo (piano terra) in ferro verniciato di colore verde  
Condizioni: ottime
- Plafoni (componente edilizia):* materiale: stabilitura e varie mani di pittura di colore bianco  
Lo stato dei plafoni è ottimo
- Pareti (interne):* materiale: Piano terra, primo: forati + intonaco + tinteggiatura effetto nuvolato di colore beige e rosa - Piano interrato: in parte forati + intonaco + tinteggiatura di colore bianco ed in parte mattoni faccia a vista - Piano sottotetto: forati + intonaco + tinteggiatura di colore bianco e rosso  
Lo stato delle pareti è ottimo
- Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: Piano terra: bagno, materiale ceramica di colore beige con fascia lavorata e inserti - Piano primo: bagno, materiale marmo di colore beige/marrone in formati differenti - Piano interrato: bagno e lavanderia, materiale ceramica effetto pietra di colore marrone/grigio; cucina, materiale tinteggiatura di colore bianco in corrispondenza della parete attrezzata - Piano sottotetto: bagno, materiale tinteggiatura di colore bianco



**Pavimenti**

(componente edilizia): ubicazione: Piano terra: vialetto di ingresso, materiale autobloccanti; portico, parte del cortile esclusivo e loggia, materiale ceramica antigeliva di colore rosa di formati differenti, posata in senso ortogonale; soggiorno/pranzo e bagno, materiale ceramica effetto pietra di colore beige/grigio di formati differenti, posata in senso ortogonale - Piano primo: disimpegno, camere, cabina armadio e bagno, materiale ceramica di colore beige/rosato posata in senso diagonale; loggia, materiale ceramica antigeliva di colore rosa - Piano interrato: cucina/pranzo e autorimessa, materiale ceramica effetto pietra di colore marrone/grigio di formati differenti, posata in senso ortogonale; bagno e lavanderia, materiale ceramica di colore marrone/grigio, posata in senso ortogonale; cortile esclusivo, materiale autobloccanti - Piano sottotetto: locali di sgombero/servizio, materiale ceramica di colore beige/rosato di formati differenti, posata in senso ortogonale/diagonale

**Portone di ingresso**

(componente edilizia): Piano terra: porta blindata, con sopra luce, con pannello interno in legno noce tanganika e pannello esterno in legno lavorato con riquadri di colore verde - Piano interrato: porta blindata con pannello interno in legno noce tanganika e pannello esterno in legno lavorato con rettangoli; saracinesca in alluminio verniciato di colore verde

**Antenna collettiva**

(componente edilizia): tipologia: antenna autonoma posizionata sul tetto  
Condizioni: funzionante  
Certificazione: non conosciuta

**Antifurto**

(componente edilizia): tipologia: presente con centralina posizionata in prossimità della porta di ingresso al piano terra  
Condizioni: funzionante  
Certificazione: non conosciuta

**Gas (impianto):**

alimentazione: gas metano per cucina  
Condizioni: funzionante  
Certificazione: non conosciuta

**Elettrico (impianto):**

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V con quadro elettrico posizionato in prossimità della porta di ingresso al piano terra  
Condizioni: funzionante  
Certificazione: non conosciuta

**Fognatura (impianto):**

tipologia: non ispezionata  
Fognatura: comunale  
Condizioni: non ispezionata

**Telefonico (impianto):**

tipologia: presente  
Condizioni: funzionante  
Certificazione: non conosciuta

**Citofonico (impianto):**

Tipologia: citofono posizionato in prossimità della porta di ingresso al piano terra, nel disimpegno al piano primo e videocitofono posizionato in prossimità della porta di collegamento tra il locale cucina/pranzo ed il vano autorimessa al piano interrato  
Condizioni: funzionante



Esecuzione Forzata n. 43/2017  
XXXXXXXXXXXXXXXXX e per essa XXXXXXXXXXXXXXXX  
contro  
XXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXX

Certificazione: non conosciuta

*Idrico (impianto):* alimentazione: caldaia autonoma esterna per produzione acqua calda sanitaria  
Condizioni: funzionante  
Certificazione: non conosciuta  
Bagni completi di tutti gli apparecchi (con doccia al piano interrato e vasca al piano primo)

*Termico (impianto):* tipologia: caldaia autonoma esterna, posizionata sul balcone (loggia) piano terra, con radiatori e scaldasalviette  
Condizioni: funzionante  
Certificazione: non conosciuta

*Condizionamento (componente edilizia):* Tipologia: n. 2 split presenti nelle due camere al piano primo con macchinario esterno posizionato nella loggia  
Condizioni: funzionante  
Certificazione: non conosciuta

*Scale interne (componente edilizia):* tipologia: scala di collegamento tra piano terra e primo in c.a. con finitura delle pedate/alzate in lastre in marmo colore ocra con striature di colore marrone e puntinatura di colore nero; scala di collegamento tra piano terra e interrato in c.a. con finitura delle pedate in pietra di colore marrone/grigio e marmo nero marquinia e delle alzate in ceramica di colore marrone/grigio; scala di collegamento tra piano primo e sottotetto a chiocciola in legno

*Certificazione energetica:* non presente

*Ascensore (impianto):* non presente  
Condizioni: -----  
Certificazione: -----

*Portineria:* non presente

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1. Criterio di stima

Considerando tutti gli aspetti quali ubicazione, consistenza, età, qualità e posizione dell'immobile, l'esperto ha proceduto al calcolo della seguente stima, applicando il criterio del più probabile valore di mercato; il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi, delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato; tale criterio verrà definito attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo, mediante confronto diretto tra il bene in oggetto ed altre unità immobiliari presenti nella stessa zona con caratteristiche e valori simili, mediante prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato e mediante risultanze desunte dal bollettino di Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia.



## 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Studio Notarile Dott. Salvo Morsello – Piazzale Luigi Cadorna n. 6 Milano
- Agenzia delle Entrate Ufficio Milano 2 - Via Ugo Bassi n. 4/A
- Comune di Lainate - Ufficio Anagrafe
- Agenzia del Territorio – Circoscrizione di Milano 2
- Comune di Lainate – Ufficio Edilizia Privata
- Cancelleria Civile del Tribunale – Punto informativo Avvocati:  
l'esperto verificava l'assenza di ulteriori pendenze a carico dei debitori.
- Agenzie immobiliari
- Osservatori del mercato di Milano: Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia, pubblicato dalla TeMA Territori Mercati Ambiente - Periodo di rilevazione dati: I Semestre 2016, pubblicati nel mese di Ottobre 2016

## 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valutazione immobile	Valore immobile
A.	Porzione di casa di abitazione bifamiliare al piano terra e primo, due porzioni di cortile ad uso esclusivo al piano terra, porzione di locale cantina al piano interrato, locale sottotetto (s.p.p.)	mq. 166,00	€ 1.600,00/mq.	€ 265.600,00
B.	Porzione di locale cantina, con servizio e lavanderia, e una porzione di cortile ad uso esclusivo al piano interrato	mq. 11,00	€ 1.600,00/mq.	€ 17.600,00
C.	Locale autorimessa al piano interrato	mq. 9,00	€ 1.600,00/mq.	€ 14.400,00
<b>Totale</b>				<b>€ 297.600,00</b>

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:	- €	14.880,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:		nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni che saranno cancellate a cura e spese della procedura:	- €	886,91
Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente:		amministratore non presente
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- €	6.000,00

18



Permesso di costruire in sanatoria per:

- modifiche interne ed esterne
- cambio di destinazione d'uso da autorimessa a cantina
- aumento S.I.p. piano sottotetto
- aumento superficie coperta tettoia
- aggiornamento schede catastali

\*\*\*L'esperto evidenzia che, nell'importo sopra indicato, è compresa anche la verifica della fattibilità attinente all'aumento di S.I.p. e di Sup. coperta, se realizzabili, all'interno dell'intero complesso edilizio, mentre sono esclusi tutti gli oneri che saranno da corrispondere al Comune di Lainate ed al professionista incaricato, che riguardano l'eventuale regolarizzazione di quanto sopra elencato, da quantificare, esclusivamente sulla base di un computo metrico estimativo; oneri che dovranno poi essere approvati dall'Ufficio Tecnico comunale, per il rilascio della relativa autorizzazione in sanatoria. \*\*\*

Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD. e relativi ripristini) per rendere a norma l'immobile secondo il Regolamento Edilizio e di Igiene del Comune di Lainate:

- € 6.500,00

Piano terra:

- realizzazione di due pareti con porta di accesso per il ripristino del locale disimpegno
- realizzazione nuovi impianti per creazione angolo cottura
- chiusura della parete del vano scala

Piano interrato:

- demolizione dei due camini
- fornitura e posa di porta tagliafuoco anticendio vano autorimessa
- rimozione pannelli a chiusura della saracinesca del vano autorimessa

Piano Sottotetto e tettoia esterna:

\*\*\*L'esperto puntualizza dunque che, qualora il piano sottotetto e la tettoia esterna non fossero sanabili, il progettista incaricato, alla luce di quanto sopra indicato, solo allora, si pronuncerà sui relativi costi di ripristino e/o demolizione.\*\*\*

**Giudizio di comoda divisibilità:** non comodamente divisibile

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 269.333,09

**IMMOBILE LIBERO**

**PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO** : per la quota intera di possesso, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, al netto delle decurtazioni

immobile libero

€ 269.333,09



**IMMOBILE OCCUPATO**

Valore di riferimento:	€	269.333,09 -
Riduzione del 25% per lo stato di possesso	€	<u>67.333,27</u>
	€	201.999,82

**PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO** : per la quota intera di possesso, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, al netto delle decurtazioni

immobile occupato € **201.999,82**

Il perito  
Arch. Mariangela Sirena



Fanno parte della presente relazione i seguenti allegati:

- All. 1a Verbale di nomina esperto e custode giudiziario
- All. 1b Accettazione incarico e giuramento esperto
- All. 2 Invio comunicazione incarico ricevuto e apertura O.P., tramite raccomandata a/r
- All. 3 Visure storiche per immobile
- All. 4 Estratto di mappa
- All. 5 Schede catastali del 16.07.1998
- All. 6 Atto di compravendita del 02.02.2006
- All. 7 Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate
- All. 8 Certificato contestuale con stato di famiglia e residenza di tutti gli occupanti dell'immobile pignorato ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- All. 9 Ispezione ipotecaria
- All. 10a Richiesta di accesso ai documenti amministrativi effettuata, in via telematica, presso il Comune di Lainate – Ufficio Edilizia Privata
- All. 10b Pratiche Edilizie reperite presso il Comune di Lainate
- All. 11 Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno del bene
- All. 12 Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla Piazza di Milano e Provincia, edito dalla TeMA - Territori Mercati Ambiente
- All. 13 Attestazione di invio alle parti della perizia

