

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 212/2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Ermanno Cattaneo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1:

unità immobiliari in Lainate via Oscar Zavaglia 22



INDICE SINTETICO

LOTTO 1

Corpo A

Dati Catastali- Lainate(MI), via Via Oscar Zavaglia 2

Categoria: A4[Abitazione popolare]

Dati Catastali: **foglio 8, particella 104, subalterno 2,**

Stato occupativo

Corpo A: in stato di abbandono

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 23.000,00**

LOTTO 1

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Lainate via Zavaglia 22, unità disposta su due livelli con accesso al piano superiore da scala comune esterna il tutto in completo stato di abbandono.

Il cespite è composto da un locale al piano terra ed uno al piano primo.

Il piccolo fabbricato che lo ingloba, a due piani fuori terra, trova accesso da corte interna e versa in pessimo stato di conservazione.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

.....

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Lainate come segue:

(all. 2)

Intestati:

.....

dati identificativi: **fg. 8 part. 104 sub. 2**

dati classamento:

A/4, Classe 6, Consistenza 2,5 vani- sup. catast. 40 -piano T-1 Indirizzo: VIA OSCAR ZAVAGLIA n. 2 Piano T - 1 -Rendita: Euro 129,11

Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 06/06/1991

Coerenze

dell'appartamento da nord in senso orario in corpo unico: proprietà di terzi, corte comune, proprietà di terzi a due lati.

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: Centro urbano

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: discreta presenza nelle vicinanze di attività commerciali di ogni genere, supermercati, scuole, banche, zone a verde;

A circa 2,0km dalla casa comunale

Collegamento alla rete autostradale dei Laghi e tangenziale a circa 4,0 Km;

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di due piani fuori terra edificato negli anni 1938/39

- facciate: in pessimo stato di conservazione
- l'accesso avviene da una porta in legno dove all'interno del locale al piano terra sono presenti cumuli di macerie e parte delle pareti stonacate, mentre non è possibile accedere al locale al piano primo in quanto si accede da una scala comune pericolante.
- condizioni generali dello stabile: pessime;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

In Comune di Lainate via Zavaglia 22, appartamento disposto su due livelli con accesso al piano superiore da scala comune esterna il tutto in completo stato di abbandono.

L'unità è composta da un locale al piano terra ed uno al piano primo.

Il piccolo fabbricato che lo ingloba, a due piani fuori terra, trova accesso da corte interna e versa in pessimo stato di conservazione.

Corpo A:

Unità con categoria catastale A/4

condizioni generali in stato di abbandono

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo l'unità è risultata libera.

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 come verificato da ispezione presso l'Agenzia delle Entrate (**all. 3**):

4 PROVENIENZA (**all. 4**)

4.1. Attuali proprietari

SANCHEZ CORNEJO Ricardo Del Carmen nato in CILE (EE) il 26/04/1964
SNCRRD64D26Z603S

Diritto di: Proprietà' per 1/1

-

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio i beni erano di proprietà:

-

.....

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Niccolò Tiecco alla data del 03/07/2025, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano (**all. 5**) alla data del 14-09-2026 si evince: **non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli** –

5.1. 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**

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

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

.....

- **Pignoramenti**

.....

.....

- **Altre trascrizioni**

nessuna

Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

Da informazioni assunte in loco non sembrerebbe esistere un condominio

6.1. Spese di gestione condominiale

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

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è stata eseguita in data 1938/1939

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

Lo scrivente ha presentato istanza di accesso atti al Comune di Lainate, il quale ha estratto i seguenti titoli edilizi:

- LE 18/1935; LE 41/1935; LE 05/1939

7.1. Conformità edilizia:

L'immobile è stato edificato nel 1939 come da planimetria catastale agli atti. I titoli di cui sopra riguardano solo manutenzioni di facciate, canali di gronda ma tutto senza planimetrie.

L'immobile oggetto di valutazione presenta una possibile discrasia tra la documentazione catastale storica e l'attuale classamento catastale. Dalla planimetria catastale risalente al 1939 i locali risultano indicati con destinazione funzionale di "fienile e stalla" mentre l'attuale categoria catastale risulta essere A/4- abitazione di tipo popolare.

Il classamento catastale, tuttavia, non costituisce prova autonoma della legittima destinazione urbanistica edilizia dell'immobile. In assenza di atti edilizi comprovanti la trasformazione dei locali, non è pertanto possibile affermare che l'attuale destinazione residenziale sia urbanisticamente legittima senza interventi pesanti. Di tutto ciò si terrà conto nella stima.

7.2. Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità risultava non conforme

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata estratta dalla visura catastale non essendo possibile accedere soprattutto al locale del piano primo per una questione di sicurezza:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
categoria catastale A/4	mq.	40,0	100%	40,0
		40,0		40,0

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, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, e delle seguenti criticità rilevate:

- Indicazioni storiche dei locali come fienile e stalla
- Attualmente classamento catastale A/4 non supportato, per quanto verificato, da idonea documentazione edilizia
- Assenza di titoli comprovanti il cambio di destinazione d'uso
- Mancata dimostrazione di legittimità urbanistico-edilizia della destinazione abitativa stato di abbandono assenza di impianti necessità di verificare le condizioni strutturali e funzionali
- Necessità di sostenere costi per lavori, oneri tecnici, amministrativi .

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 applicando un deprezzamento del 60% dovuto all'insieme di criticità sopra elencate.

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) -

2° semestre 2025 – Centro urbano

che dà quotazioni da € 1.350 a € 1.650 (abitazioni di tipo economico -normale)

Borsino Immobiliare

ZONA Centro urbano Periodo: 2026

valore di compravendita prezzo min. 1.650,00 / prezzo max. 1.950 (Euro/mq)

Valore medio applicato €/mq 1.500 per coefficiente 0,6= €/mq 600

Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
categoria catastale A/4	A/4	40,0	€ 600,00	€ 24.000,00
				€ 24.000,00

9.3. 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** € 24.000,00
-

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 1.200,00

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00

per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita € 0,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 22.800,00

arrotondato € 23.000,00

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 forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

libero

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

quota 1/1

CRITICITA' DA SEGNALARE

nessuna

Il sottoscritto Geom. Michele Bonanzinga dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T..

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: 13-09-2026

l'Esperto Nominato
Geom. Michele Bonanzinga

ALLEGATI

- 1) Fotografie
- 2) Ispezione Agenzia delle Entrate- Locazioni
- 3) Visure ipotecarie/catastali aggiornate
- 4) Planimetria catastale
- 5) Atto di provenienza