

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 - Largo V Alpini n. 1
Telefono 02 4120786 - Cellulare +39 335 5470992
e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it - arch.sirena@libero.it

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 776/2022

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Caterina Trentini

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Lainate (Mi)

Via Rubicone n. 14



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in: Lainate (Mi) Via Valsugana n. 33
 Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]
 Dati Catastali: foglio 5, particella 368, subalterno 4

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato senza alcun titolo, per le motivazioni sotto indicate, dalla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX, dal figlio minorenni e temporaneamente anche dal padre della sig.ra, proveniente dall'Ucraina.

Contratti di locazione in essere

Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 01/12/2017 e registrato al n. 5112 serie 3T il 21/12/2017 – conduttori XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX – durata dal 28.12.2017 al 27.12.2021; la conduttrice XXXXXXXXXXXXXXX dichiara di aver ricevuto disdetta da parte della proprietà nell'aprile 2021 (copia disdetta non reperita), ma di occupare l'immobile comunque, senza il versamento di alcun canone di locazione dall'anno 2020; a tale proposito il custode giudiziario informava la sig.ra che dovrà lasciare l'immobile attesa la morosità e la scadenza contrattuale.

Comproprietari (non debitori)

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 55.500,00
 da occupato: € -----

LOTTO 001

(Appartamento e solaio)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Piena proprietà di **appartamento** ad uso abitazione al piano primo, composto da due locali, servizi (ingresso/disimpegno, angolo cottura e bagno) e balcone, con annesso **vano di solaio** al piano sottotetto; è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e impianti comuni ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile e del Regolamento di Condominio, in ragione di 28,88/1000.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/1 di piena proprietà** dell'immobile di:

██████████ nata ad ██████████ il ██████████ CF: ██████████ nubile all'atto dell'acquisto – **quota di 1/1 di proprietà.**

Eventuali comproprietari (non debitori):

Nessuno

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

Intestati: ██████████ Proprietà **per 1/1**

dati identificativi: **fg. 5, part. 368, sub. 4**

dati classamento: Categoria A3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale: totale 44 mq. e totale escluse aree scoperte 43 mq., Rendita € 144,61

indirizzo: Via Valsugana n. 33 piano 1-4

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

- dell'appartamento: proprietà di terzi, vano scala, proprietà di terzi, cortile comune;
- del solaio: solaio di terzi, corridoio comune di accesso, solaio di terzi, 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

Lainate è un Comune della Città Metropolitana di Milano, con una superficie di circa 13 kmq. per una popolazione di circa 26.000 abitanti, che dista 18 km in direzione nord ovest da Milano; sorge tra il Parco delle Groane e l'antico "Bosco dei Guasti" (ormai quasi scomparso) ed è attraversato dai torrenti Lura e Bozzente e dal Canale Villoresi; il territorio comunale è composto dalle frazioni Grancia, Pagliera e Barbaiana e confina con Origgio (Va), Caronno Pertusella (Va), Nerviano, Pogliano Milanese, Garbagnate Milanese, Rho, Arese.

Fascia/zona: Centrale/INTERO 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: nel Comune sono presenti alcuni istituti di istruzione scolastica, tra cui 5 scuole dell'infanzia (3 statali e 2 paritarie), 4 scuole primarie (statali), 2 scuole secondarie di I grado (statali) e 2 istituti comprensivi (statali), che raggruppano Scuole dell'infanzia, Scuole Primarie e Scuole Secondarie di I grado; è presente una grande area verde, il Parco della Rosa Camuna; nel Comune di Lainate è situata la Villa Visconti Borromeo Arese Litta, una villa storica risalente al XVI secolo, nota in particolar modo per il suo ninfeo; dal punto di vista socio-culturale sono presenti numerose associazioni culturali, tra cui il Gio.La.Cha. (associazione Giovani Lainatesi per il Chakra Tazza - una tre giorni musicale a ingresso gratuito) e il Corpo Musicale Giuseppe Verdi; sono presenti inoltre l'Auditorium del Centro Civico L. Giudici di Barbaiana, per riunioni, convegni, conferenze, assemblee, manifestazioni pubbliche, spettacoli, mostre, esposizioni e corsi, e l'Ariston Urban Center, che si propone come un luogo di cultura e di incontro, con 3 piani dedicati alla biblioteca comunale e alle sue proposte, un Auditorium e aule per la realizzazione di iniziative culturali, corsi e convegni; sul territorio di Lainate non è presente alcun ospedale, tuttavia a pochi passi dall'ingresso dell'autostrada si trova il comitato locale della Croce Rossa Italiana di Lainate, 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 delle associazioni sportive troviamo ASD Il Giardino Danzante Lainate, Figc Rugby Lainate, F.C. Lainatese A.S.D., Polisportiva O.L.R. - Oratorio Lainate Ragazzi, O.S.A.F. - Gruppo Sportivo Oratorio San Francesco, Polisportiva Barbaiana, Amatori Velo Lainate, Green Club Golf, Hirohito Karate, Sci club Universal e ASD Progetto Volley Lainate; dal punto di vista commerciale sono presenti 5 filiali bancarie, 7 farmacie e 5 parafarmacie, alcuni negozi al dettaglio, bar, ristoranti/pizzeria, pub, oltre a supermercati e centri commerciali presenti sulle strade provinciali limitrofe.

Principali collegamenti pubblici: nel comune di Lainate non sono ubicate stazioni ferroviarie; la stazione più vicina è quella di Rho, che si trova lungo la linea Milano-Torino/Domodossola, gestita da Rete Ferroviaria Italiana (RFI) e servita anche dai convogli del servizio ferroviario suburbano di Milano svolto da Trenord: linea S5, che congiunge Varese a Treviglio, linea S6, che congiunge Treviglio a Novara, e linea S11, che congiunge Chiasso a Milano-Rho passando per Como, tutti passanti per le stazioni della Metropolitana Milanese Expo Rho Fiera e Porta Venezia (M1), Porta Garibaldi (M2-M5), Repubblica (M3), oltre che Sesto San Giovanni (M1-solo linea S11); alcune linee di autobus, gestite da Movibus e AirPullman, collegano Lainate ai quartieri limitrofi e al centro di Milano.

Collegamento alla rete autostradale: il territorio comunale è attraversato dall'Autostrada dei Laghi, che serve Lainate con due svincoli (Lainate e Lainate-Arese); a Lainate, inoltre, ha inizio la branca dell'Autostrada dei Laghi diretta a Como; il Comune è inoltre lambito a sud-ovest dalla Strada statale 33 del Sempione, che collega Milano al Valico di Iselle;

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 6)

Edificio (facciata principale) di tre piani fuori terra, oltre piano seminterrato e piano sotto-tetto, risalente agli anni '60 del secolo scorso:

- struttura: muratura portante e tramezzi in laterizio;
- facciate: intonaco civile per esterni tinteggiato di colore rosso mattone con zoccolo in pietra di colore grigio;
- accesso: portone in ferro verniciato di colore nero e vetro;
- scala interna: scala rettilinea in c.a. con rivestimento con lastre di marmo Bot-ticino di Sicilia; pianerottoli in marmette di colore beige;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6)

Appartamento ad uso abitazione al piano primo, composto da due locali, servizi (ingres-so/disimpegno, angolo cottura e bagno) e balcone.

- esposizione: singola;
- pareti: tinteggiate di diversi colori o rivestite in ceramica nel locale bagno ad h. 1.80 m. circa; presenza di rivestimenti in mattoni decorativi sulla parete tra il locale soggiorno e l'angolo cottura;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in tutti i locali; in piastrelle antigelive sul balcone;
- infissi esterni: in alluminio e vetro singolo con finitura dorata; protezione con avvolgibili in pvc di colore bianco; parapetti in ferro verniciato di colore nero;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno – tipo noce tanganka – con riquadri in vetro e apertura a battente (locale camera), con apertura a soffietto (locale bagno);
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: autonomo a radiatori, con caldaia a gas – Marca Vaillant pre-sente nell'angolo cottura e con termostato presente nell'ingresso;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas -- Marca Vaillant presen-te nell'angolo cottura;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- impianto di allarme: non presente;
- altezza dei locali: h. 3,00 m.;
- condizioni generali dell'appartamento: molto buone.

Vano di solaio al piano sottotetto.

- Pareti: in mattoni a vista
- Plafone: travi e travetti in legno e tegole;

- pavimento: battuto di cemento;
- porta d'accesso: in legno con chiavistello e lucchetto;
- imp. elettrico: non verificato;
- condizioni: discrete/mediocri.

2.4. Breve descrizione della zona

Semicentrale a traffico moderato con parcheggi sufficienti nelle zone limitrofe.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcun Attestato di Certificazione Energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcun Certificato di conformità degli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non risulta alcun certificato di idoneità statica.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 12.12.2022 alla presenza del Custode Giudiziario, l'Avv. Barbara Delfini, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rinvenuto che l'immobile risulta "occupato senza alcun titolo" dalla sig.ra [REDACTED], dal figlio minorenne e temporaneamente anche dal padre della sig.ra; la debitrice risulta emigrata all'estero dal 2013, come confermato dalla documentazione anagrafica (**all. 7**).

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Milano - DPMI1 UT Milano 4, risulta un contratto di locazione (ID Telematico TN617T005112000UC) di immobile ad uso abitativo (fg. 5 mapp. 368 sub. 4) stipulato il 01/12/2017 e registrato al n. 5112 serie 3T il 21/12/2017 presso l'Ufficio di DPVA UT Saronno con durata del contratto dal 28/12/2017 al 27/12/2021 - importo € 6.600,00 - locatore [REDACTED] CF: [REDACTED]; conduttori [REDACTED] CF: [REDACTED] e [REDACTED] CF: [REDACTED]; la conduttrice [REDACTED] dichiara di aver ricevuto disdetta da parte della proprietà nell'aprile 2021 (copia disdetta non reperita), ma di occupare l'immobile comunque, senza il versamento di alcun canone di locazione dall'anno 2020; a tale proposito il custode giudiziario informava la sig.ra che dovrà lasciare l'immobile attesa la morosità e la scadenza contrattuale (**all. 8**).

4 PROVENIENZA (all. 9)**4.1. Attuali proprietari**

██████████ nata ad ██████████ CF: ██████████, per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Cesare Suriani, Notaio in Milano, in data 17.03.2008 Repertorio n. 127308 Raccolta n. 20501, registrato a Milano 6 – Atti pubblici il 02.04.2008 al n. 9171 Serie 1T e trascritto a Milano 2 il 03.04.2008 al Reg. Gen. n. 44180 e Reg. Part. n. 24044.

A/c della Sig.ra:

██████████ nata a ██████████ il ██████████ CF: ██████████.

4.2. Precedenti proprietari

- ██████████ nata a ██████████ il ██████████ CF: ██████████, per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita in autentica Dott. Maria Bufano, Notaio in Milano, in data 19.01.2004 Repertorio n. 261196 Raccolta n. 8224, registrato a Milano 6 Atti Privati il 26.01.2004 al n. 797 Serie 1T e trascritto a Milano 2 in data 28.01.2004 al Reg. Gen. n. 9466 e Reg. Part. n. 5237.
- ██████████ nato a ██████████ il ██████████, CF: ██████████ e ██████████ nata a ██████████ CF: ██████████, ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Pasquale Matarrese, Notaio in Milano, in data 17.12.1996 Repertorio n. 75247 Raccolta n. 9688, trascritto a Milano 2 in data 23.12.1996 al Reg. Gen. n. 97885 e Reg. Part. n. 65177.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Stefano Fazzini, Notaio in Milano, alla data del 01/09/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle ispezioni per immobile effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Milano (**all. 10**) alla data del 18/11/2022 si evince:

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

Eventuali note: nessuna

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

- Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 03.04.2008 al Reg. Gen. n. 44181 e Reg. Part. n. 10565 derivante da concessione a garanzia di contratto di mutuo ipotecario a rogito Dott. Cesare Suriani, Notaio in Milano, in data 17.03.2008 Repertorio n. 127309 Raccolta n. 20502, registrato a Milano 6 Atti Pubblici il 02.04.2008 al n. 9172 serie 1T

a favore di [REDACTED], con sede in Milano – Via Tortona n. 33 CF: 13263030150

a carico di [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED]
CF: [REDACTED] (parte mutuataria e datrice di ipoteca) – [REDACTED] nato a Rho (Mi) il 06.09.1973 CF: [REDACTED] (parte fidejubente)

Importo ipoteca € 156.000,00 di cui € 104.000,00 di capitale (durata 20 anni)

Grava per la quota dell'intero del bene.

Ipoteca giudiziale

Nessuna

Ipoteca legale

Nessuna

- Pignoramenti**

Pignoramento del 07.07.2022 Repertorio n. 16719 trascritto il 18.07.2022 al Reg. Gen. n. 106069 e Reg. Part. n. 71633

contro [REDACTED] nata [REDACTED] CF: [REDACTED]

in favore di [REDACTED] sito in Lainate (Mi) - Via Rubicone n. 14/16 CF: [REDACTED], rappresentato e difeso dall' [REDACTED] (CF: [REDACTED]) – importo atto di precetto € 2.777,85

Grava per la quota dell'intero del bene.

- Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo [REDACTED] che ha fornito le informazioni che seguono (all. 11).

Millesimi di proprietà degli immobili pignorati: 28,88/1000

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1 Gennaio al 31 Dicembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile – consuntivo 2021: € 824,51

Spese ordinarie annue di gestione immobile – preventivo 2022: € 578,52

Totale spese condominiali ordinarie non pagate alla data della perizia: € 2.027,59

Spese condominiali ordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (anno in corso e anno precedente): € 824,51 + € 578,52 = € 1.403,03

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del 09.05.2022 gravanti sull'immobile per € 361,77

Cause in corso: non comunicate

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Regolamento di Condominio

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no – barriere architettoniche accertate in quanto sono presenti: all'esterno una rampa di scale per accedere al portone di ingresso all'edificio, all'interno una rampa di scale priva di ascensore per accedere all'appartamento al piano primo, all'interno del quale il locale bagno non è accessibile ai portatori di handicap.

Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per la fornitura e posa di n. 2 servoscale, oltre che per l'adattabilità del locale bagno nell'appartamento è pari a € 5.000,00 circa.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dall'atto di compravendita reperito risulta che trattasi di costruzione le cui opere sono iniziate anteriormente al 1° settembre 1967 e che non sussistono opere effettuate successivamente per cui si sarebbe dovuto richiedere ed ottenere Concessioni o Autorizzazioni Edilizi ad eccezione delle opere di cui:

- all'Autorizzazione per opere interne rilasciata dal Comune di Lainate in data 09.11.1988 al n. 15148/PB/mc/Uff. Tecnico di Protocollo.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Lainate in ambito:

Tessuto urbano consolidato – Tessuto edificato a prevalente destinazione residenziale – Area B2 residenziale a stecche, palazzine, torri

Sensibilità paesistica: sensibilità bassa

Classi di fattibilità geologica: classe di fattibilità 2 - ambito di rischio geologico ed idrogeologico per scarsa qualità geotecnica dei terreni e per vulnerabilità dell'acquifero.

Classi di pericolosità sismica: zona sismica 4 - pericolosità sismica locale PSL Z4a.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli ambientali: perimetro del centro edificato ai sensi dell'art. 39 della normativa del PAI 200.

Conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione: l'immobile risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione, in

quanto il Comune di Lainate rilasciava Autorizzazione per esecuzione lavori edili del 28.11.1962 e relativo Certificato di Abitabilità del 10.08.1965 - pratica n. 194/1962.

Conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico: a seguito dell'Autorizzazione comunale per opere interne del 09.11.1988 Prot. n. 15148/PB/mc/Ufficio Tecnico, l'immobile non ha subito modificazioni dal punto di vista delle prescrizioni urbanistiche.

Certificato di destinazione urbanistica (in caso di stima di terreni, che si allega): -----

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 12):

- Autorizzazione per esecuzione lavori edili del 28.11.1962 - pratica n. 194/1962;
- Certificato di Abitabilità del 10.08.1965 – Rif. pratica n. 194/1962;
- Autorizzazione comunale per opere interne del 09.11.1988 Prot. n. 15148/PB/mc/Ufficio Tecnico – realizzazione box doccia.

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme all'Autorizzazione comunale per opere interne del 09.11.1988 Prot. n. 15148/PB/mc/Ufficio Tecnico.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

- l'apertura tra il locale ingresso/disimpegno ed il locale soggiorno si presenta con un arco (h. 2,05 m.), ma priva di porta;
- è stata demolita parte di parete tra il locale soggiorno ed il locale cucina per la creazione dell'angolo cottura, aperto sul locale soggiorno, con un'apertura di grandezza maggiore, costituita da un arco (h. 2,05 m.) e da un muretto di altezza 100 cm. circa;
- il balcone ha dimensioni inferiori, che però, poiché ogni probabilità le dimensioni sono state modificate in fase di costruzione dell'edificio, sono uguali a quelle dei balconi degli altri piani;
- nel locale camera da letto le dimensioni delle due pareti della nicchia, realizzate per la creazione della doccia nel locale bagno adiacente, sono maggiori.

Sono/non sono sanabili mediante:

- sono sanabili.
- Costi stimati: € 2.500,00 presentazione autorizzazione in sanatoria per modifiche interne, per quanto concerne invece la difformità accertata e relativa al balcone esterno, l'esperto si ritiene esonerato da ogni responsabilità e non si pronuncia né in merito al risultato della procedura necessaria per l'ottenimento della regolarità edilizia, che esula dai compiti richiesti e che è del tutto discrezionale da parte dell'amministrazione comunale quando ci si trova in presenza di abusi (sia per l'ottenimento stesso sia per i relativi oneri richiesti, poiché non esiste un comportamento uniforme dei vari Comuni), né in merito ai costi per le opere di eventuali demolizioni/costruzioni da realizzare in caso di mancato ottenimento della stessa.

L'esperto evidenzia che i rapporti aero-illuminanti di tutti i locali abitabili sono verificati, ma che l'immobile non risulta conforme ai Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Lainate, in quanto:

- il locale bagno deve avere accesso da corridoi o disimpieghi e non comunicare direttamente con spazi di abitazione e accessori (Manuale Tecnico capitolo 4); pertanto l'apertura tra l'ingresso e il soggiorno dovrà essere ripristinata e dotata di una porta a chiusura di altezza h. 2.10;
- l'angolo cottura, aperto sul soggiorno, presenta un'apertura di altezza inferiore a m. 2.10;

pertanto la stessa dovrà essere ripristinata alla suddetta altezza.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale del 22.04.1964.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella suddetta planimetria catastale) consistono in:

- l'apertura tra il locale ingresso/disimpegno ed il locale soggiorno si presenta con un arco (h. 2,05 m.), ma priva di porta;
- è stata demolita parte di parete tra il locale soggiorno ed il locale cucina per la creazione dell'angolo cottura, aperto sul locale soggiorno, con un'apertura di grandezza maggiore, costituita da un arco (h. 2,05 m.) e da un muretto di altezza 100 cm. circa;
- è stata demolita una parte della parete tra il locale bagno ed il locale camera e realizzate di n. 2 pareti, per la creazione della doccia;
- il serramento del locale soggiorno ed il relativo balcone risultano entrambi in posizione diversa sulla parete perimetrale.

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- sono regolarizzabili mediante presentazione nuova scheda catastale.

Costi stimati: € 300,00

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata, facendo riferimento alla pianta catastale, sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla 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
PIANO PRIMO				
appartamento	mq.	43,67	100%	43,67
balcone	mq.	3,23	30%	0,97
PIANO SOTTOTETTO				
vano di solaio	mq.	8,50	30%	2,55
		55,4		47,2
		mq. lordi		mq. 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 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 (all. 13)

- AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Lainate

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 1.100,00 / prezzo max. 1.350,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,2 / prezzo max. 5 (Euro/mq x mese)

- CAMERA DI COMMERCIO di Milano Monza-Brianza Lodi

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Lainate

Zona: Centro

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare:

valore di compravendita prezzo min. 800,00 / prezzo max. 900,00 (Euro/mq)

Valore di locazione Comune di Rho:

appartamenti residenziali di tipologia media di 70 m² circa non arredati:

canone annuo prezzo min. 95,00 (Euro/mq) / prezzo max. 105,00 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento con balcone piano primo e vano di solaio piano sottotetto.	A3	47,2	€ 1.350,00	€ 63.720,00
				€ 63.720,00

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	€ 63.720,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.186,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.800,00
Spese condominiali ordinarie scadute e insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente	-€ 1.403,03
Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD. e relativi ripristini) per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune - indicative:	-
ripristino apertura tra soggiorno e angolo cottura h. minima m. 2,10	-
ripristino apertura tra soggiorno e ingresso/disimpegno con h. minima m. 2,10, con fornitura e posa nuova porta	-€ 1.000,00

<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 55.330,97
arrotondato	€ 55.500,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : non ricorre il caso	€ 0,00
---	--------

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato – si veda il punto 3.2.

.....

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

.....

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Mariangela Sirena dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato a mezzo PEC copia solo al Creditore Procedente, insieme all'Intervenuto, in quanto la debitrice è emigrata all'estero senza comunicare alcun nuovo indirizzo di residenza (**all. 14**).

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: 22.12.2022

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1a)** Verbale di nomina esperto e custode giudiziario
- 1b)** Accettazione incarico e giuramento esperto
- 2)** Contatti tramite posta elettronica con il custode giudiziario
- 3)** Visura storica
- 4)** Estratto di mappa
- 5)** Planimetria catastale
- 6)** Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno del bene
- 7)** Documentazione anagrafica
- 8)** Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate ed esito ricerca
- 8a)** Contratto di locazione reperito e verbale di sopralluogo
- 9)** Atto di provenienza
- 10)** Ispezione ipotecaria
- 11a)** Informazioni condominiali
- 11b)** Regolamento di condominio
- 12a)** Richiesta visura pratiche edilizie
- 12b)** Pratiche edilizie reperite
- 13a)** Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, edito dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi
- 13b)** Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- 14)** Attestazione di invio alle parti della perizia