

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n.208/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Rita Bottiglieri**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Lainate via G. Rossini n°7/B



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Lainate, via Gioachino Rossini n°7/B – Appartamento + vano di cantina

Categoria: A/2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 11, particella 765, subalterno 2

Corpo B

Beni in Lainate, via Gioachino Rossini n°7/B – Box autorimessa

Categoria: C/6 (autorimesse)

Dati Catastali: foglio 11, particella 765, subalterno 14

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal XXXXX XXXXXX che ha dichiarato di abitare l'immobile (*verbale custode giudiziario (all. 12)*).

Corpo B: al sopralluogo occupato dall'esecutata XXXXXX XXXXXX che ha dichiarato di abitare l'immobile.

Contratti di locazione in essere

Dalle indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate non si sono rilevati contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa (risposta mail Agenzia delle Entrate **(all. 15)**).

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 170.000,00

da occupato: non ricorre il caso

LOTTO 1**LAINATE – via Rossini 7/B (Appartamento con cantina+ box autorimessa)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Lainate (MI) via Gioachino Rossini n°7/B, appartamento ad uso abitazione, posto al piano rialzato, composto da: ingresso, quattro locali, due disimpegni, cucina abitabile, due bagni e balcone più vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXX XXXXX nato a XXX (MI) il XX/XX/XXXX, C.F.: XXXXXXXXXX

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Lainate (MI), come segue: (all. 1, 2 e 3)

Intestati: XXXXXX XXXXXX nato a XXXXX (MI) il XX/XX/XXXX, CF: XXXXXXXXXXXXXXX.

Proprietà **1/1**, in regime di separazione dei beni.

dati identificativi: **fg. 11 part. 765, sub. 2**

dati classamento: Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 7,5 vani,

superficie catastale: Totale 106 m², Totale escluse aree scoperte 104 m², rendita euro 677,85

Indirizzo: Lainate (MI) via Gioachino Rossini – piano T-S1

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

1.4. Coerenze

Dell'appartamento, da nord in senso orario: cortile comune da due lati, altra proprietà, vano scala comune, cortile comune.

Del locale cantina, da nord in senso orario: corridoio comune, parte comune, corridoio comune, parte comune e vano proprietà di terzi.

Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna

CORPO B**1.5. Descrizione del bene**

Unità immobiliare sita in Comune di Lainate, via Gioachino Rossini n°7/B, consistente in box autorimessa, posta al piano seminterrato.

1.6. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** di XXXXXXX XXXXXX nato a XXXX(X) il XX/XX/XXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXX.

1.7. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Lainate come segue (all. 1, 4 e 5)

Intestati: XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il 19/07/1972, CF: XXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà **1/1**, in regime di separazione dei beni.

dati identificativi: foglio **11**, particella **765**, subalterno **14**

dati classamento: Cat. C/6, Classe 6, consistenza 16 m²; sup. catastale totale 16 m²; rendita € 43,80.

Indirizzo: Lainate (MI) via Gioachino Rossini – piano S1

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

1.8. Coerenze

Del box autorimessa da nord in senso orario: altra autorimessa, terrapieno, parti comuni dai restanti 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: periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente nell'area: residenziale e terziario-produttivo;

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

Servizi offerti dalla zona: parchetto Lepetit, farmacie 1 km, ristoranti 300-750 m, bancomat, supermercato LIDL, Green Club Golf Lainate 700 m.

Principali collegamenti pubblici: a 350 m. autolinee nn. Z113, Z120 E Z185.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 500 Km raccordo autostrada dei Laghi e SP101 per RHO.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.6 foto)

L'unità immobiliare è inserita in un edificio di quattro piani fuori terra, costruito nel 1982, facente parte di un complesso immobiliare denominato "Lainate Verde," costituito da quattro edifici a torre e da sette stecche di villette a schiera.

- Struttura portante: pilastri e solai in c.a.;
- facciate: finitura con rivestimento plastico colore grigio chiaro; fasce piano terra, piano copertura e balconi colore magenta;

nell'ambito della riqualificazione per l'efficientamento energetico è stato realizzato nel 2022 per le facciate lo stato isolante a cappotto con lastre di polistirene espanso sinterizzato, spessore 12 cm.

- copertura: piana in cemento, con pannello isolante XPS spessore 15 cm.
- accesso al complesso immobiliare via Rossini n°7: cancelletto pedonale e cancello carraio automatizzato;
- pavimentazione cortile: in mattonelle autobloccanti e nel vialetto all'ingresso dell'edificio in beola grigia opus incertum;
- accesso scala B: porta a vetri e profili di alluminio anodizzato;
- scala interna: a rampe con gradini rivestiti in marmo;
- pavimento atrio: in lastre in marmo;
- rivestimento atrio: in legno;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente; è attivo il servizio di pulizia delle parti comuni;
- antenna; digitale;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: i rivestimenti delle facciate, dei balconi e della copertura sono stati ristrutturati nel 2022, parti comuni in buone condizioni.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6 foto)

Abitazione di tipo civile, posta al piano rialzato composta da: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, tre camere e due bagni.

La distribuzione interna degli spazi risulta modificata rispetto alla planimetria catastale, ma il numero dei locali è rimasto lo stesso. Altezza interna m. 2.70.

L'immobile è dotato di ascensore.

Locale di pertinenza dell'unità immobiliare al piano cantinato.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: tripla con cucina e soggiorno orientate a ovest, camere a est.
- pareti: normalmente tinteggiate, in prevalenza colore bianco, rivestimento in ceramica nei bagni h. m 1.80, e area cottura cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: piastrelle di ceramica in soggiorno, cucina e bagni; parquet in corridoio e nelle camere;
- infissi esterni: in legno e doppi vetri;
- porta d'accesso: portoncino in legno blindato;
- porte interne: in legno colore bianco;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni;
- riscaldamento e acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a murale a gas installata sul balcone;
- servizio igienico 1: attrezzato con lavabo, vasca, w.c., bidè;
- servizio igienico 2: attrezzato con lavabo, doccia, w.c.;
- impianto di condizionamento: non presente;

- altezza dei locali: m. 2.70, circa;
- condizioni generali dell'appartamento: buone, non ristrutturato;

Locale cantine:

Si accede alla cantina, ubicata al piano cantinato, mediante la rampa di scale e/o ascensore.

- porta d'accesso: in alluminio;
- pavimento: in cemento;
- altezza locale = m. 2.50.
-

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile si trova nel Comune di Lainate, in provincia di Milano, distante 18 km dal capoluogo, che è limitrofo al parco delle Groane. Sede di importanti edifici storici, tra i quali Villa Visconti Borromeo Litta, risalente al XVI secolo, nota in particolare per il suo ninfeo con i giochi d'acqua e la chiesa di S.Vittore.

L'immobile è ubicato nella zona ovest del territorio di Lainate, in una tranquilla area immersa nel verde, all'interno di un complesso edilizio residenziale costituito da più fabbricati.

2.5. Certificazione energetica (all. 11)

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1511600068323 del 14/11/2023 classe Energetica "D" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di EPgl, nren 157,70 kWh/m²anno

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Impianto termico di recente installazione (2023): Caldaia Baltur, generatore a combustione, potenza nominale Kw 19,30.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non prodotto per l'immobile il certificato di idoneità statica.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 02/02/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla debitrice, che ha dichiarato di occuparli XXXXXX, come descritto sul verbale redatto dal Custode Giudiziario, Avv. Simona Romeo **(all.12)**.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dalle indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati riscontrati contratti di locazione registrati contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa.**(all. 15)**

4 PROVENIENZA (all. 7)

4.1. Attuale proprietario

XXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, CF:XXXXXXXXXX, proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita, in autentica Notaio Dott. XXXXXXXX, in data XX/XX/XXXX rep nn. XXXX/XXXX, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data XX/XX/XXXX, ai nn. XXXXX/XXXXX.

A/c di XXXXX XXXXX, nata a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F.XXXXXXXXX, XXXXX XXXXXX, nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXX e XX XXXXXXX XXXXXX nata il XX/XX/XXX a XXXXXXXa, C.F. XXXXXXXX.

4.2. Precedenti proprietari

XXXXXXXXXX, nata a XXXXX (MS) il 18/12/1952, C.F.XXXXXXXXX, XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXX e XXXXXXXXXX nata il XXXXXXXX a XXXXXXXX C.F. XXXXXXX la quota di 1/6 di piena proprietà, in forza di successione in morte di XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXX deceduto il 1XXXXXXXXXX In data XXXXXXXX risulta trascritta ai n.ri XXXX/XXXX, l'accettazione tacita di eredità, nascente da atto del notaio XXXXXXXX del XXXXXXXX.

- Al ventennio il bene era proprietà di XXXXXXXX, nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXX e XXXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXX, per la quota di 1/2 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita del XX/XX/XXXX, in autentica Notaio, Dott. XXXXXXXX, sede XXXXXX, rep. XXXXXXXX, trascritto presso XXXXXXX Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data XXXXXXX ai nn. XXXXXXX/XXXX, parte venditrice Cooperativa XXXXXXXX S.r.l.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 13 e 14)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott. ssa XXXX XXXXX XXXX, Notaio in XXXXXX (MI) alla data del 10 giugno 2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate, Milano 2, sia per immobile (**all. 13**), sia per soggetto (**all. 14**), alla data del 21/02/2024, 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

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il XX/XX/XXXX presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, ai nn. XXXXXX/XXXXX, derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito, atto del Notaio XXXXXXXXXXXX, in data XX/XX/XXXX rep. XXX/XXXXX, a favore di XXXXXXXXXXXX S.p.A. con sede in XXXX, XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXX, contro XXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXX

Importo ipoteca € .000,00 di cui € 000,00 di capitale, durata 00 anni.

Grava su immobili di Lainate – Via G.Rossini n.7 censito al foglio 11, part. 756, sub. 2 e sub.14

Ipoteca giudiziale, iscritta il XX/XX/XXXX presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, ai nn. XXXXX/XXXXX, derivante da decreto ingiuntivo atto del XX/XX/XXXX, rep. n. XXX/XXXX, Giudice di Pace di XXXXX a favore di XXXXXX XXXXXXXX S.r.l., con sede in Nembro (BG), c.f. XXXXXXXX, contro XXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXX, per l'importo di € 0000 Totale € 0000,00.

Grava su immobili di Lainate – Via G.Rossini n.7 censito al foglio 11, part. 756, sub. 2 e sub.14

- **Altra iscrizione**, rilevata su soggetto, successiva alla data del certificato notarile e relativa ad altro immobile:

Ipoteca giudiziale, iscritta il XX/XX/XXXXX, presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, ai nn. XXXXXX/XXXXXX derivante da decreto ingiuntivo atto del XX/XX/XXXX, rep. n. XXXXXX, Tribunale di Milano, a favore del XXXXXXXX XXXXXX, contro XXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXX.

Grava su immobili di Lainate XXXXXX censito al foglio 5, part. 191, sub. 6 e part. 192, sub. 3 (per la quota di 00)

- **Pignoramenti**

Pignoramento del XX/XX/XXXX trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. XXXXX/XXXXXX, derivante da verbale di pignoramento immobili del XX/XXXX, n.rep. XXX emesso da Tribunale di Milano a favore di XXXXXX S.r.l., sede XXXXX, C.F. XXXXXXXXX, contro XXXXXX XXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXX.

Grava su immobili di Lainate – Via G.Rossini n.7 censito al foglio 11, part. 756, sub. 2 e sub.14

Pignoramento del XX/XX/XXXX, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2, ai nn. XXXXX/XXXXX, derivante da verbale di pignoramento immobili del 22/02/2022, n.rep. XXXX/XXXXX, emesso da Tribunale di Milano, a favore di XXXXXX XXXXXXXX S.p.A., sede XXXX, piazza XXXXX n.XX, c.f. XXXXXXX, contro XXXXX XXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXX,.

Grava su immobili di Lainate – Via G.Rossini n.7 censito al foglio 11, part. 756, sub. 2 e sub.14

- **Altre trascrizioni**

Trascrizione del XX/XX/XXXX

presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 ai n.ri XXXXX/XXXXX, Pubblico ufficiale Milano, Rep.N. XXXX/XXXXX del XX/XX/XXXXX, atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione (ispezione su soggetto)

Trascrizione del XX/XX/XXXX presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 ai n.ri XXXXX/XXXXX, Pubblico ufficiale XXXXXX XXXXXX, Rep.N. XXXX del XX/XX/XXXX, atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità (ispezione su immobile)

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dalla XXX XXXXX, Amministrazioni e gestioni immobiliari, con sede in Rho, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 11,846

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Importo medio spese condominiali ordinarie annue di gestione per l'unità immobiliare:
€ 1.300,00.

Spese ordinarie 2022= € 1.195,46

Spese ordinarie 2023= € 1.509,16

Spese straordinarie per interventi efficientamento energetico Ecobonus = € 9.716,88

Importo complessivo delle spese condominiali insolute per la posizione sino al consuntivo

Cause in corso per il condominio: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

Allegato il regolamento di condominio (**all. 16**)

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

Nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Rampa di accesso allo stabile, presente l'ascensore al piano.

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 area B2, residenziale a stecche, palazzine, torri di cui all'art. 15 del Piano delle

Regole e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione **(all. 10)**.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Lainate **(all. 8 e 9)**:

- Concessione edilizia, relativa a pratica 24/82, rilasciata il 08/03/1982 e successive varianti in data 14/07/1982 e in data 24/09/1984, per costruzione di quattro palazzine d'abitazione a quattro piani e quaranta villette d'abitazione a schiera, e recinzione rilasciata dal Comune di Lainate a Claudio Brusadin (Presidente Coop. Lainate Verde).
- Certificato di abitabilità, prot. 16571, pratica 24/82, emesso dal Comune di Lainate in data 09/07/1985, relativo alla pratica sopracitata.
- SCIA in sanatoria, pratica n. 146/2022 per opere eseguite in difformità alla concessione edilizia n°24/82 e successive varianti, relativa a dimensionamento finestre e porte finestre degli immobili di via G. Rossini 7, identificate al foglio 11, part. 764,765,766 e 767.
- CILA Superbonus relativa a pratica 469/2022, per realizzazione di strato isolante a cappotto con lastre di polistirolo espanso sinterizzato dello spessore 12 cm. finitura con rivestimento plastico a spessore, sottobalconi balconi spessore 10 cm per la correzione di ponti termici, copertura piana con inserimento di pannello isolante XPS spessore 15 cm.
- CILA Superbonus relativa a pratica 260/2023 variante a pratica 469/2022, sostituzione generatori esistenti con nuovi generatori di calore a condensazione e installazione di sistemi di termoregolazione evoluti, pannelli fotovoltaici posti in copertura.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento non risultava conforme alla planimetria di progetto della pratica edilizia, indicata nel punto 7.1.

Si rileva che nell'appartamento è stata realizzata sul lato est del soggiorno una porta di accesso a un nuovo corridoio che si è venuto così a creare parallelamente al soggiorno, riducendo la superficie di una camera, indicata sulla planimetria catastale con il numero 4.

Opere e costi per la regolarizzazione edilizia:

Pratica di CILA in sanatoria da depositare presso il Comune di Lainate.

Il costo che viene stimato per la suddetta pratica è il seguente: = € 1.100 (oltre oneri di legge) + oblazione Comune di Lainate = € 1.000

Totale importo stimato per pratica di sanatoria (escluso oneri di legge) = **€ 2.100,00**

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento non risultava conforme alla planimetria catastale, per gli stessi motivi indicati al punto 7.2 della conformità edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

pratica DOCFA per variazione opere interne presso il Catasto Comune di Lainate

Costi stimati:

Pratica professionista € 450,00 (oltre oneri di legge) + Diritti catastali € 50,00.

Totale importo stimato per adeguamento catastale = **€ 500,00**

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 corpo A	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	104,6	100%	104,6
balconi	mq.	5,0	30%	1,5
cantina	mq.	6,0	25%	1,5
		115,6 mq. lordi		107,6 mq. commerciali
				Arr. mq. 108

Destinazione corpo B	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
Box autorimessa	mq.	16,0	100%	16,00
		16,0 mq. lordi		16,0 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 sono adottato il procedimento del confronto di mercato parametrato ai valori delle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e della C.C.I.A.A. di Milano e Provincia.

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) -

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Lainate – zona B1- residenziale

Fascia: D1 periferica - Abitazioni di tipo civile - normale

Valore mercato prezzo min. 1.600/ prezzo max. 1.800(Euro/mq) normale

Valore di locazione prezzo min. 5,2/ prezzo max.10,2 Euro/mq x mese)

C.C.I.A.A. Milano e Provincia – Listino di Lainate Periodo: 1° semestre 2023

Zona: periferia –

valore di compravendita prezzo min. 1.300 / prezzo max.1650 (Euro/mq).

Si determina il valore di stima dell'immobile assumendo il anche i valori con il metodo comparativo: un appartamento con tre locali e doppi servizi più box autorimessa, ristrutturato, venduto nello stesso complesso immobiliare nell'ottobre 2023 a € 200.000,00.

Dalle indagini eseguite, per l'immobile in oggetto, nella determinazione del valore di mercato, vengono considerate le seguenti caratteristiche: l'ubicazione in un ottimo contesto, nel quale sono state di recente eseguiti sui fabbricati interventi di riqualificazione energetica, relativi alla realizzazione di strato isolante "a cappotto" sulle facciate e all'installazione di nuovi generatori di calore a condensazione e di impianti fotovoltaici; si precisa che l'appartamento in oggetto è però da ristrutturare. Il valore individuato per l'immobile al mq è di € 1.600.

9.3. Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione CORPO A	A/2	108,0	€ 1.600,00	€ 172.800,00

€ 172.800,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box autorimessa CORPO B	C/6	26,0	a corpo	€ 13.000,00

€ 13.000,00

Totale (Abitazione + box autorimessa) = **€ 185.800,00**

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 1	€ 185.800,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 9.290,00
• Decurtazione spese condominiali ultimo biennio	-€ 2.704,62
• Decurtazione per regolarizzazione edilizia	-€ 2.100,00
• Decurtazione per regolarizzazione catastale	-€ 500,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 171.205,38
arrotondato	€ 170.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 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

Immobile non locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

No, l'immobile è interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Sonia Clea Papette 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: 23/03/2023

l'Esperto Nominato
Arch. Sonia Clea Papette

ALLEGATI

- 1) Estratto di mappa
- 2) Planimetria catastale appartamento
- 3) Visura storica catastale
- 4) Planimetria catastale box autorimessa
- 5) Visura storica catastale
- 6) Rilievo fotografico
- 7) Titolo di provenienza
- 8) Doc. edilizia – atti di fabbrica 1982
- 9) Doc. Edilizia – SCIA in sanatoria 2022 e pratiche Ecobonus 2022 e 2023
- 10) Inquadramento urbanistico PGT Comune di Lainate
- 11) Certificazione APE
- 12) Verbali di sopralluogo accesso e verifica stato di occupazione
- 13) Ispezione ipotecaria su immobile
- 14) Ispezione ipotecaria su soggetto
- 15) Risposta Agenzia delle Entrate per verifica contratto di locazione
- 16) Regolamento di condominio
- 17) Certificazione notarile ex art 567 c.p.c.