

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 846/2020

CONDOMINIO VARCO – VARCO BOX - C.F.: 93502810158

contro:

(omissis)

Intervenuti:

UNICREDIT BPC MORTGAGE S.R.L. – C.F.: 04133390262

UNICREDIT S.P.A. – C.F.: 00348170101

Giudice della procedura: **dott.ssa Laura Cesira STELLA**

Custode: **avv. Pancrazio TIMPANO**



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO – Comune di LAINATE (MI)

Via Varese, 6/8 – Appartamento piano 1°, cantina ed autorimessa pertinenziale.



INDICE SINTETICO

Dati Catastali:

Lotto UNICO

Beni in Comune di LAINATE (MI): via Varese, 6/8:

CORPO 1

Foglio 4, Mappale 334, Subalterno 5 – Categoria catastale A/3;

CORPO 2

Foglio 4, Mappale 564, Subalterno 8 – Categoria catastale C/6;

Al momento del 1° sopralluogo effettuato in data **3-12-2021** il debitore esecutato ha riferito abitare lui solo l'immobile come da verbale **allegato 16)**;

in occasione del sopralluogo di aggiornamento effettuato in data **22-12-2023** congiuntamente con il Custode il debitore non era presente;

Dal riferimento dell'Agenzia delle Entrate del 27-10-2021 – qui **allegato 10)** – risulta non esservi contratti d'affitto registrati e gravanti sui beni in esame.

Conseguente **l'immobile è dunque da ritenersi libero** fatto salvo diverso parere del Custode o dell'Ill.ma S.V..

Proprietari:

- **(omissis)** – Proprietà per 1/1 – residente in Lainate, via Varese, 6 – stato patrimoniale libero per divorzio da **(omissis)** – ved. **allegato 11)**.

Prezzo proposto a base d'asta al netto delle decurtazioni:

da libero: **€ 82.000,00.=**

da occupato (ancorchè) non ricorra il caso: **€ 57.000,00.=**



LOTTO UNICO

Comune di LAINATE (MI): via Varese, 6/8: appartamento al piano 1°, cantina ed autorimessa pertinenziale.

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI**1.1. Descrizione catastale dei beni:****LOTTO UNICO**

Comune di Lainate (MI): via Varese, 6/8:

CORPO 1

Appartamento al piano primo, composto da locale ingresso-soggiorno-cucina, camera, bagno e balcone **con annessa cantina**, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Lainate (MI)** come segue: **Foglio 4, Mappale 334, Subalterno 5**, via Varese, 4, piano S1-1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 4, Superficie Catastale Totale 65 mq., Totale Escluse aree scoperte 64 mq., Rendita Euro 194,19;

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario (*): proprietà di terzi, vano scale ed ascensore comuni, proprietà di terzi, via Varese;

Coerenze della cantina da Nord in senso orario (*): disimpegno comune, proprietà di terzi, via Varese, proprietà di terzi;

Attualmente intestato a:

- **(omissis)** – Proprietà per 1/1;

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- 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.

CORPO 2

Autorimessa al piano terreno ()**, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Lainate (MI)** come segue: **Foglio 4, Mappale 564, Subalterno 8**, via Varese, 8, piano T, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza mq. 12, Superficie Catastale Totale 12 mq., Rendita Euro 27,89;

Coerenze da Nord in senso orario (*): proprietà di terzi, area scoperta al mappale 564, proprietà di terzi, proprietà di terzi al mappale 441;

Attualmente intestato a:

- **(omissis)** – Proprietà per 1/1;

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2014 Pratica n. MI0698611 in atti dal 18/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 235863.1/2014);



- VARIAZIONE del 16/12/1997 in atti dal 16/12/1997 AMPLIAMENTO DEPOSITO AUTOBOX (n. 366822.1/1997);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/11/1984 in atti dal 16/12/1997 (n. 170054/1985);
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 04/02/1986 in atti dal 14/09/1990 (n. 42/1986);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

* * * * *

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'ultima planimetria catastale in atti, nell'elaborato planimetrico catastale e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale come da allegati al presente elaborato peritale;

() Quanto al Sub. 8 - autorimessa si fa presente quanto segue:**

Dall'atto di acquisto 17-1-2006, anche quello a favore dei danti causa 6-11-2001, entrambi allegati alla presente perizia, parrebbe che sia ricompresa nella proprietà dell'autorimessa anche la porzione pertinenziale di posto auto contigua antistante. Tuttavia risultando incongruenze nelle coerenze di detto bene nei suddetti rogiti e nel Regolamento di Condominio (pure allegato) ed incertezze ipocatastrali sui titoli ventennali (ed infatti nel certificato notarile in atti non viene menzionata anche detta porzione antistante l'autorimessa), la scrivente ritiene opportuno cautelativamente demandare all'eventuale acquirente all'asta del bene, a sua esclusiva cura e spese, ogni eventuale ulteriore autonomo approfondimento su detto profilo.

* * * * *

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/1 di piena proprietà**, in stato patrimoniale di stato libero a seguito di divorzio da **(omissis)** di:

- **(omissis)** – Proprietà per 1/1 – residente in Lainate, via Varese, 6 – stato patrimoniale libero per divorzio da **(omissis)** il 10-2-2012 – ved. **allegato 11**).

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

DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona (ved. anche **allegato 4**).

In Comune di LAINATE (MI);

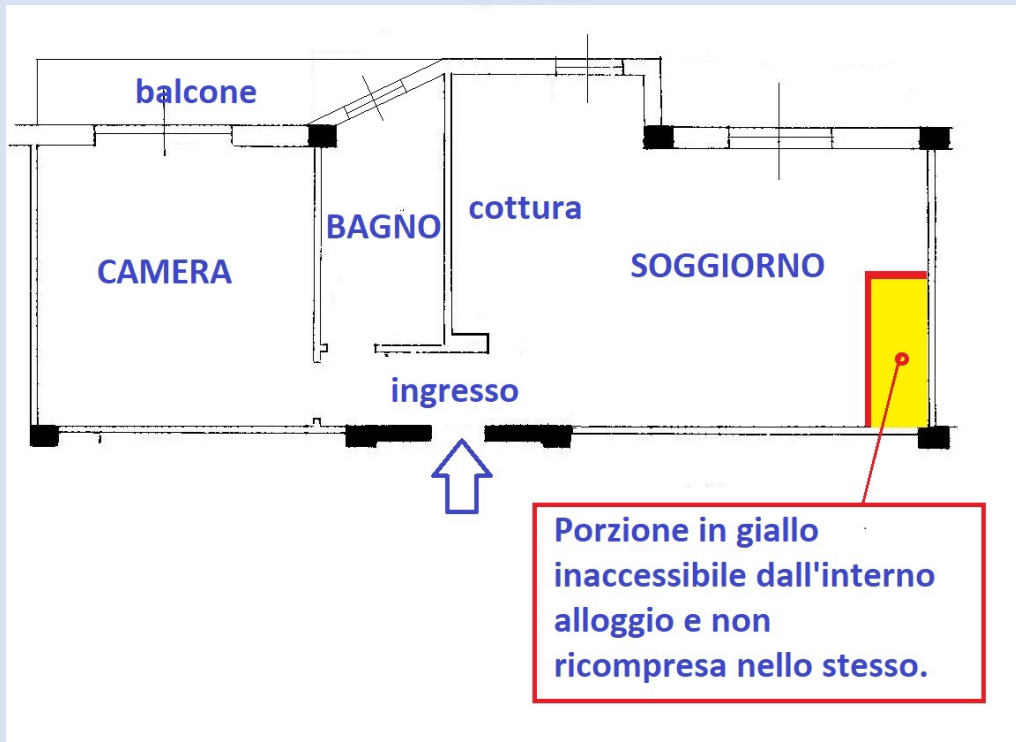
Fascia/zona: periferica.

Principali collegamenti pubblici: scomodi;

Collegamento alla rete autostradale: scomodo.



2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche [allegato 3](#)) Documentazione fotografica).



Sopra: planimetria schematica fuori scala dello stato attuale dei luoghi.

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in zona periferica di Lainate, Comune posto a ca km. 25 a Nord-Est del Capoluogo, ed è stato costruito nei primi anni '60 del secolo scorso.

Trattasi di costruzione tipica dell'epoca con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, orizzonti in latero-cemento e tamponamenti in laterizi.

L'appartamento in esame è sito al piano primo ed è composto da un unico locale ingresso-cucina-soggiorno, n. 1 camera con accesso al balcone ed un bagno.

I materiali di finitura sono di tipo economico.

I pavimenti sono in piastrelle ceramiche colore rosato e posate in diagonale, sostituite rispetto al pavimento originario.

Le pareti sono tinteggiate in colore beige in parte spugnate con tonalità più marcate.

Parete lato cucina e bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato Noce Tanganika con maniglie e ferramenta in finitura ottone lucido.

I serramenti esterni sono in legno di Abete tinta naturale esternamente e verniciato color marrone internamente e dotati di vetri semplici.

Sono presenti tapparelle avvolgibili in PVC.

Moduli impianto elettrico e coprinterruttori in materiale plastico colore grigio scuro.



I termosifoni sono in ghisa smaltata a mano color simil giallo con termovalorizzatori.

In cucina è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda per uso sanitario.

Il riscaldamento è centralizzato.

In bagno sono presenti vaso, bidet, vasca e lavabo con miscelatori monocomando finitura cromata.

Come si evince dalla documentazione fotografica qui allegata – **allegato 3)** – lo stato dell'appartamento è abbastanza buono.

L'altezza netta interna dei locali è di ca. ml. 2,90/2,95 al lordo degli abbassamenti di travi dal soffitto eventualmente presenti (ad es. bagno e zona cucina).

Al piano quasi del tutto interrato è presente la cantina con altezza netta interna di ca. ml. 2,30 al lordo delle tubazioni ivi presenti a soffitto.

Esternamente in cortile, su corpo staccato, si trova l'**autorimessa pertinenziale** ad apertura manuale con altezza netta interna di ca. ml. 2,65.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

OSSERVAZIONI

Si dà atto che **la situazione dello stato di fatto dell'appartamento** risultata durante i n. 2 sopralluoghi effettuati dalla scrivente – 3-12-2021 e 22-12-2023 – **risulta sensibilmente differente** rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali ed allegate agli atti di compravendita come risulta confrontando la planimetria qui **allegato 7.1)** e la planimetria schematica riportata all'inizio del presente paragrafo 2.2 e come dettagliatamente descritto nei paragrafi della regolarità edilizia e catastale di cui più innanzi.

2.3 Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.4 Breve descrizione della zona - (allegato 4)

Periferica.

2.5 Certificazioni energetiche:

Non risulta A.P.E. (ved. **allegato 13)**) .

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non reperito.

3 STATO OCCUPATIVO (ved. allegati 10.n)

3.1 Detenzione del bene - (ved. allegato 16):



Al momento del 1° sopralluogo effettuato in data **3-12-2021** il debitore esecutato ha riferito abitare lui solo l'immobile come da verbale **allegato 16**);

in occasione del sopralluogo di aggiornamento effettuato in data **22-12-2023** congiuntamente con il Custode il debitore non era presente;

3.2 Esistenza contratti di locazione - (ved. **allegato 10**):

Dal riferimento dell'Agenzia delle Entrate del 27-10-2021 – qui **allegato 10** – risulta non esservi contratti d'affitto registrati e gravanti sui beni in esame.

Consequente **l'immobile è dunque da ritenersi libero** fatto salvo diverso parere del Custode o dell'III.ma S.V..

4 PROVENIENZA

4.1 Attuale proprietario:

- **(omissis) – Proprietà per 1/1** – residente in Lainate, via Varese, 6 – stato patrimoniale libero per divorzio da **(omissis)** il 10-2-2012, in base ai **seguenti n. 2 titoli**:

1. **Acquisto di quota di 1/2 di proprietà** in base a **Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni** in data 20-4-2009 Rep. 88854 Tribunale di Milano – C.F.: 801 514 30156 – trascritto a Milano 2 in data 13-4-2012 ai nn. 37958/25741 **contro (omissis) – allegati 9.2.1) e 9.2.2)**; a detta data di acquisto era in corso presso il Tribunale di Milano il ricorso congiunto per lo scioglimento del matrimonio contratto con **(omissis)**;

2. **Acquisto di quota di 1/2 di proprietà** in base ad **atto di compravendita** a rogito Notaio Giovanni AVEROLDI di Monza in data 17-1-2006 rep. 106.685/35.921 trascritto a Milano 2 in data 27-1-2006 ai nn. 11784/6025 **contro (omissis)** - coniugi in comunione legale dei beni – **allegati 9.1.1) e 9.1.2)**; a detta data di acquisto il debitore esecutato risultava celibe;

4.2 Precedenti proprietari:

3. La suddetta Signora **(omissis)** – aveva acquistato a suo favore la quota di 1/2 di proprietà in base al sopraelencato **atto di compravendita** a rogito Notaio Giovanni AVEROLDI di Monza in data 17-1-2006 rep. 106.685/35.921 trascritto a Milano 2 in data 27-1-2006 ai nn. 11784/6025 **contro (omissis)** - coniugi in comunione legale dei beni – **allegati 9.1.1) e 9.1.2)**; a detta data di acquisto la detta Signora **(omissis)** risultava nubile;

4. I suddetti signori **(omissis)** – avevano acquistato i beni di cui trattasi con i seguenti **n. 2 atti di compravendita**:

4.1 **L'appartamento e cantina** con **atto di compravendita** a rogito Notaio Lorenzo FENAROLI di Legnano in data 2-6-1982 Rep. 33.750 trascritto a Milano 2 in data 28-6-1982 ai nn. 37342/30177 **contro (omissis)** con sede a Milano – **allegati 9.5.1) e 9.5.2)**; N.B. trattasi di atto ante ventennio;

4.2 **L'autorimessa** con **atto di compravendita** a rogito Notaio Artidoro SOLARO di Nerviano in data 6-11-2001 Rep. 125537/14209 trascritto a Milano 2 in data 15-11-2001 ai nn. 124258/77546 **contro (omissis) – allegato 9.3)**;

4.3 Precedenti proprietari – ante ventennio:

5. **(omissis)** con sede in Arese – **(omissis)** – aveva acquistato **l'autorimessa** con **atto di trasferimento sede sociale** a rogito Notaio Artidoro SOLARO di Nerviano in data 28-7-1998 Rep. 117850/11011 trascritto a Milano 2 in data 7-8-1998 ai nn. 69009/49686 **contro (omissis)** con



sede in Milano – C.F.: **(omissis)** – **allegato 9.4**); N.B. trattasi di atto ante ventennio;

6. **(omissis)** con sede in Milano – **(omissis)** – risulta da quanto riportato nel titolo qui **allegato 9.3**) che abbia **acquistato l'area** su cui ha poi realizzato il fabbricato in base ad **atto di compravendita** a rogito Notaio Carlo GALLIZIA di Milano in data 31-10-1961 Rep. 23447 trascritto in data 29-11-1961 al n. 55799/44881.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – **allegati 1.n).**

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, trascritto in data **15-10-2020 ai nn. 112946/71556**, i beni immobili in oggetto **risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli**, iscritte e/o trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, così come risulta dal **certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.** reperito dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciato a Milano il 2-12-2020 dal Notaio dr Faustino COLIANNI di Milano depositato sul PCT il 2-12-2020 e riguardante l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento in esame e facente stato fino a tutto il 23-11-2020 **nonché dalle ulteriori ispezioni** telematiche ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 e tramite le ulteriori verifiche catastali ed acquisizione di copie conformi dei titoli notarili dal sottoscritto esperto ad approfondimento ed anche a copertura del periodo successivo a tali date, come da documenti che si allegano, **riportate in ordine cronologico di presentazione**:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici presenti nel ventennio che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

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

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame oltre al summenzionato **Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni** – qui **allegati 9.2.1) e 9.2.2)**.

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie

Non ne risultano trascritti nel ventennio in esame.

● **Altre limitazioni d'uso:**

- Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali e nell'allegato Regolamento di Condominio - ancorché qui solo parzialmente allegati – il cui contenuto è da ritenersi qui integralmente trascritto;
- Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo**, anche **culturale, ambientale, paesaggistico, civilistico** e di **tutela in generale** cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.



5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati/annotati di restrizione a cura e spese della procedura

5.2.1 Iscrizioni

1) **Iscrizione ipoteca volontaria in data 27-1-2006 ai nn. 11785/2685, a favore di BANCA PER LA CASA S.P.A.”** con sede in Milano – C.F.: 13263030150 - **contro** i sig.ri (*omissis*) – in forza di atto a rogito Notaio Giovanni AVEROLDI di Monza in data 17-1-2006 rep. 106686/35922 a garanzia del complessivo importo di Euro 290.000,00.= di cui Euro 145.000,00.= per capitale.

5.2.2 Pignoramenti

2) **Trascrizione pignoramento in data 15-10-2020 ai nn. 112946/71556, a favore di CONDOMINIO VARCO – VARCO BOX** con sede in Lainate (MI) – C.F.: 93502810158 - **contro** il Sig. (*omissis*) - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80151430156 - in data 6-8-2020, rep. n. 10070, **per l'importo di Euro 2.971,38.= oltre a successivi interessi e spese.**

5.3 **Eventuali note/osservazioni:**

Nulla da riferire

6 CONDOMINIO

6.1 **Spese di gestione condominiale:** ved. **allegati 12.n).**

Circa Euro 1.450,00/anno.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Ved. allegati Regolamenti – **allegati 12.4) e 12.5).**

6.2 **Arretrati: per l'immobile de quo:**

Ca Euro 5.851,51.=

6.3 **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

NO.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 **Regolarità edilizia – allegati 14.n):**

A seguito di richiesta di accesso atti al competente Ufficio del Comune di Lainate alla scrivente è stata fornita via e.mail la scansione delle pratiche edilizie reperite da detto Ufficio, come di seguito elencato.

1. **AUTORIZZAZIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI** condizionata – **Pratica n. 186/'61** rilasciata dal Sindaco del Comune di Lainate in data 31-10-1961 a Società (*omissis*) – S.p.A. per "...COSTRUIRE n. 2 fabbricati ad uso abitazione ed un fabbricato ad uso negozio...in questo Comune al mapp. 492 in zona lottizzazione "Milanova" in proseguimento via Mengate-Lainate...rendendo però noto che la zona ove sono ubicati i costruendi fabbricati ad uso abitazione, è prevista ad edilizia industriale: perciò si declina ogni responsabilità da parte dell'Amministrazione Comunale per le eventuali molestie...." – ved. **allegato 14.2)** pag. 1 e segg.;



2. **CERTIFICATO di ABITABILITA' rilasciato in data 18-10-1963** atti p.n. dal Sindaco del Comune di Lainate a Società (*omissis*) con sede in Milano – ved. **allegato 14.2)** pag. 2;
3. **AUTORIZZAZIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI – Pratica n. 89/'66** rilasciata dal Sindaco del Comune di Lainate in data 5-7-1966 a Società (*omissis*) – S.p.A. per costruire n. 30 box auto e recinzione – ved. **allegato 14.3)** pag. 1 e segg.;
4. **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' – Pratica n. 223/2000** presentata in data 4-8-2000 da Società (*omissis*) con sede in Arese per: sostituzione cancello carraio su via Varese; manutenzione straordinaria alle recinzioni su via Varese e su via Como; manutenzione straordinaria alla fognatura e alla pavimentazione, da eseguire con autobloccanti di cemento su letto di sabbia costipata asseverata dal geom. (*omissis*) – ved. **allegato 14.4)** pag. 1 e segg.;

Il Comune di Lainate ha altresì fornito la scansione di una pratica edilizia non riguardante il bene in esame - ved. **allegato 14.5).**

* * * * *

La situazione attuale dell'**appartamento** visionato durante i n. 2 sopralluoghi presenta indicativamente le seguenti difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla suddetta pratica edilizia – **allegato 14.2)** pagg. 6-7:

1. Difformità nella composizione della facciata lato strada (via Varese) per diversa posizione del balcone, diversa distribuzione e tipologia delle finestre e porte finestre (cfr. foto a pag. 1 **allegato 3)** con corrispondente disegno di progetto a pag. 6 dell'**allegato 14.2))**;
2. Altezza netta interna lievemente inferiore a ml. 3,00 (rilevata 2,95/2,96);
3. Difformità nella distribuzione interna dell'appartamento (anche in conseguenza delle suddette difformità di facciata) con mancata separazione tra cucina e soggiorno e tra bagno e cucina/soggiorno – cfr. planimetria schematica più sopra riportata a pag. 4 con la corrispondente planimetria “pianta p. tipo” a pag. 7 dell'**allegato 14.2))**;
4. Minor consistenza del locale soggiorno di ca mq. 1,80 - cfr. planimetria schematica più sopra riportata a pag. 4 con la corrispondente planimetria “pianta p. tipo” a pag. 7 dell'**allegato 14.2))**.

Lo stato dei luoghi risulta dunque non conforme rispetto all'originario progetto di costruzione e dunque non conforme dal punto di vista edilizio.

* * * * *

Come più innanzi riportato al paragrafo di risposta sulla situazione urbanistica, richiamato il contenuto dell'autorizzazione a costruire, tutto il fabbricato, quello in esame residenziale, risulta edificato in contrasto con la destinazione ad edilizia industriale al tempo prevista.

Tra i documenti inviati alla scrivente dal Comune di Lainate non risultano successivi atti di annullamento della detta autorizzazione in autotutela nei 10 anni successivi.

Conseguentemente la costruzione parrebbe risultare da ca 60 anni in contrasto di destinazione urbanistica.



Inoltre, come più sopra elencato, risulta realizzata con variazioni di facciata eseguite presumibilmente durante la costruzione dell'edificio e difformità interne, presumibilmente in epoca più recente.

A parere della scrivente il contrasto con la destinazione urbanistica indicato nella summenzionata autorizzazione a costruire – **allegato 14.2)** pag. 1 non risulta allo stato regolarizzabile in quanto la tipologia del fabbricato non è trasformabile in fabbricato ad uso artigianale se non tramite demolizione e ricostruzione e conseguentemente non sarà regolarizzabile la situazione distributiva interna attuale ed occorrerà ripristinare le pareti divisorie tra ingresso/cucina/soggiorno mentre resterà non regolarizzabile la porzione di superficie non più accessibile dall'interno dell'alloggio (porzione gialla di cui alla planimetria schematica di pag. 4).

Il ripristino delle pareti di compartimentazione ingresso/cucina/soggiorno si ritiene che possa aggirarsi intorno ad Euro 6.000,00.= oltre oneri fiscali di legge.

Per l'irregolarità urbanistica la scrivente, visto il tempo trascorso, ritiene di poter dedurre un ulteriore importo a forfait del 10% sul valore di stima analogamente a quanto effettuato in altre procedure demandando all'eventuale acquirente all'asta del bene ulteriori valutazioni giuridiche/legali su detta situazione.

7.2 Conformità urbanistica:

Come riportato nell'autorizzazione a costruire, tutto il fabbricato, quello in esame residenziale, risulta edificato in contrasto con la destinazione urbanistica industriale al tempo prevista per il lotto in esame.

Detto contrasto risulta altresì confermato dal Piano Regolatore riportato in stralcio alla pratica edilizia del 2000 – **allegato 14.4)** pag. 8 – e dall'asseverazione del tecnico a pag. 2 di detto allegato ove è riportato "Zone industriali specifiche";

Detto contrasto risulta infine confermato dall'attuale P.G.T. – ved. **allegato 17)** - che conferma per l'area su cui insiste il fabbricato in esame la destinazione a "Zone prevalentemente industriali ed artigianali".

L'immobile risulta dunque irregolare anche dal punto di vista urbanistico.

7.3 Vincoli:

Dall'interrogazione del <http://vincoliinrete.beniculturali.it> (ved. **allegato 18)** - non risultano vincoli culturali diretti sulla porzione immobiliare *de quo*.

(segue)

7.4 Conformità catastale:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo **sono coerenti** con le misure rilevate in scala dall'allegata planimetria catastale – **allegato 7.1)** - con lievi differenze nelle misure tuttavia sono presenti le medesime difformità elencate nei punti da n. 1 a n. 4 di pag. 9 rilevati in difformità edilizia.

Di seguito, per maggior facilità, si ripropone la planimetria indicativa della situazione attuale dei luoghi come visionata durante i sopralluoghi da confrontarsi appunto con la detta planimetria catastale **allegato 7.1).**





Conseguentemente sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, **i dati catastali e le planimetrie non si possono ritenere conformi allo stato di fatto per ciò che concerne l'appartamento** mentre si possono ritenere conformi allo stato di fatto per ciò che concerne l'autorimessa.

* * * * *

Occorrerà conseguentemente, dopo aver ripristinato la compartimentazione interna (ad eccezione della porzione gialla non ripristinabile in quanto attualmente esterna all'alloggio **e dunque non compresa nella presente vendita all'asta**) presentare idonea variazione catastale DOCFA, il tutto per una spesa ca di **Euro 1.500,00.=** oltre oneri di legge e fiscali.

N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente **CAPITOLO n. 7** è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calco-

lati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

Destinazione CORPO 1	Parametro	Superficie lorda circa arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
Appartamento al piano 1°	Mq.	60,00	1	60,00
Cantina al piano seminterrato	"	9,54	0,25	2,00
Quota enti comuni 2%				1,00
				Totale arr. mq. 63,00
Destinazione CORPO 2	Parametro	Superficie lorda circa arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
Autorimessa al piano T	Mq.	13,00	1	13,00
Quota enti comuni 2%				-----
				Totale arr. mq. 13,00

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale.

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 – allegati 15.n).

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – **allegato 15.1):**

Semestre 1/2023 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo economico in stato normale Euro/mq. 1.100,00/1.400,00, **valore medio: Euro/mq. 1.250,00.**

Le autorimesse si attestano tra Euro 700 ed Euro 1.000 al mq.

Borsino PiùPrezzi – Camera di Commercio – **allegato 15.2):**

Semestre 1/2023 – valori minimi/massimi appartamenti recenti in periferia Euro/mq. 1.300,00/1.650,00, **valore medio: Euro/mq. 1.475,00** mentre gli appartamenti vecchi hanno valori minimi/massimi Euro/mq. 1.000,00/1.100,00, **valore medio: Euro/mq. 1.050,00**

Le autorimesse si attestano tra Euro 12.000 e 14.000 a corpo.

Borsino Immobiliare – **allegato 15.3):**

Interrogazione attuale – valori minimi/massimi appartamenti di fascia media Euro/mq. 1.441,00/1.688,00, **valore medio: Euro/mq. 1.564,00** e per gli appartamenti di 2° fascia valori minimi/massimi appartamenti di fascia media Euro/mq. 1.157,00/1.227,00, **valore medio: Euro/mq. 1.192,00.**

Le autorimesse si attestano tra Euro 612 ed Euro 979 al mq. con valore medio Euro 796/mq. - **al-**



legato 15.4).

La scrivente ritiene che **il più probabile valore di mercato, a corpo, in considerazione dello stato attuale dell'immobile** risulti il seguente:

9.3 Valutazione LOTTO Unico

Appartamento e cantina Corpo 1)	A3	63,0	€ 1.500,00	€ 94.500,00
Autorimessa Corpo 2)	C6	13		€ 13.000,00
			Totale	€ 107.500,00

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 UNICO	€ 107.500,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.375,00
• Spese di ripristino edilizio parziale a carico dell'acquirente - indicative e di massima:	€ 6.000,00
Ulteriore riduzione 10% forfait per difformità urbanistica ed esecutive in corso d'opera solo appartamento	€ 9.450,00
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 1.500,00
Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore	€ 2.900,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 82.275,00
arrotondato	€ 82.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : **Non ricorre il caso**

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Non ricorre il caso



13. Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto come da elenco allegati in calce alla presente.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegato 1.3**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzioni in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

La scrivente dichiara di provvedere all'invio della perizia al debitore esecutato, ai legali del creditore procedente ed intervenuto nonché al Custode tramite e.mail prima del deposito della perizia sul PCT.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ringraziamenti ed ossequi




























Milano, 3-1-2024

l'Esperto Nominato
dott. arch. Vincenza Nardone



























ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco formalità ipotecarie pregiudizievoli
-  1.2.1) Ispezione ipotecaria per soggetto eseguito
-  1.2.2) Ispezione ipotecaria per immobile APPARTAMENTO
-  1.2.3) Ispezione ipotecaria per immobile BOX
-  1.2.4) Ispezione ipotecaria per soggetto dante causa quota metà
-  1.3) Certificato notarile in atti
-  2) Identificativi catastali per la vendita
-  3) Documentazione fotografica
-  4) Inquadramento aerofotografico
-  5) Estratto di mappa catastale
-  6.1) Elaborato planimetrico Mapp. 334 non c'è
-  6.2) Elaborato planimetrico corpo boxes
-  7.1) Planimetria catastale appartamento Sub. 5 A3
-  7.2) Planimetria catastale autorimessa Sub. 8 C6
-  8.1) Visura storica catastale appartamento Sub. 5 A3
-  8.2) Visura storica catastale autorimessa Sub. 8 C6
-  8.3) Visura storica Catasto Terreni Mapp. 305
-  8.4) Visura storica Catasto Terreni Mapp. 564
-  9.1.1) 17-1-2006 Rep. 106685-35921 Notaio Averoldi Provenienza beni eseguito metà
-  9.1.2) 27-1-2006 nn. 11784-6025 Nota Tras atto provenienza metà
-  9.2.1) Verbale separazione consensuale e Sentenza
-  9.2.2) 13-4-2012 nn. 37958-25741 Nota Tras Verbale separazione consensuale
-  9.3) 6-11-2001 Acquisto BOX a favore danti causa ese+1
-  9.4) 7-8-1998 Nota Tras Trasferimento sede sociale
-  9.5.1) Prov appartamento danti causa ese+1 1982
-  9.5.2) Nota Tras Prov appartamento danti causa ese+1 1982
-  10) Agenzia Entrate Risp NO affitti

(segue)



-  11) Certificato contestuale esecutato
-  12.1) Riferimento spese condominiali
-  12.2) Riferimento Regolamento Condominio
-  12.4) Regolamento Condominio VARCO
-  12.5) Regolamento Condominio VARCO BOX
-  12.6) Preventivo 2023
-  12.7) Consuntivo 2022
-  12.8) Preventivo 2022 box
-  12.9) Rendiconto consuntivo 2021
-  13) APE Assente
-  14.1) Accesso atti comune Lainate
-  14.2) Autorizzazione Edilizia n. 186 del 31-10-1961
-  14.3) Autorizzazione Edilizia n. 89 del 5-7-1966
-  14.4) D.I.A. n. 223 del 4-8-2000
-  14.5) Pratica opere interne piano terra altri beni
-  15.1) Quotazioni Immobiliari Agenzia Entrate Geopoi
-  15.2) Quotazioni Immobili CCIAA - PiùPrezzi
-  15.3) Quotazioni Borsino Immobiliare abitazioni
-  15.4) Quotazioni Borsino Immobiliare autorimesse
-  16) Verbale del 1° sopralluogo
-  17) Stralcio PGOnline - Mosaico dei Piani di Governo del Territorio
-  18) Vincoli In Rete

* * * * *

