

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1302/2012

Giudice delle Esecuzioni: **CATERINA TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare + BOX

Via Grancia n. 11

LAINATE (MI)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Appartamento sito in Lainate in via Grancia n. 11 (ingresso da via Pio La Torre n. 2)

Categoria A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: Comune di Lainate - Fg. n. 14; Mapp. n. 340, Sub. 13 Cat A/3, classe 4, consistenza vani 5; posto al piano T-S1, rendita € 284,05.

Corpo B

BOX sito in Lainate in via Grancia n. 11 (ingresso da via Pio La Torre n. 2)

Categoria C/6 (autorimessa)

Dati Catastali: Comune di Lainate - Fg. n. 14; Mapp. n. 93, Sub. 5 Cat C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq; posto al piano T, rendita € 30,21.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero, ovvero occupato dagli esecutati. Arredato.

Corpo B: al sopralluogo libero, ovvero occupato dagli esecutati.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Dalle risultanze catastali (visura storica)

- Proprietà per 1/2 di XXX
- Proprietà per 1/2 di YYY

La visura storica catastale non è aggiornata. Due eredi risultano ancora minorenni alla data della presente e la ma madre ZZZ ZZZ esercita la potestà.

A seguito dei diritti spettanti agli eredi per successione di ZZZ Cesare Aldo deceduto in data 29/12/2008:

- Proprietà per **3/6** di XXX
- Proprietà per **1/6** di WWW
- Proprietà per **1/6** di WWW
- Proprietà per **1/6** di ZZZ

Prezzo al netto delle decurtazioni da libero prezzo del lotto (corpo A +

corpo B): **€ 135.000,00**

LOTTO 1

(Appartamento al piano Terra con cantina di pertinenza)

(BOX al piano terra)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A (Appartamento + cantina)**1.1. Descrizione del bene**

Appartamento sito in Lainate in via Grancia n. 11 all'interno di una palazzina condominiale. Appartamento ubicato al piano terra e composto da: ingresso, cucina aperta, soggiorno, due camere e un bagno. Al piano interrato del condominio si trova una cantina di pertinenza. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di mq 92,00 commerciali circa

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

- Pignoramento del **2012** ai numeri 32166/21782 gravante sulla quota di 1/6 di piena proprietà dell'immobile per ciascuno dei tre figli, ZZZ
- Pignoramento del **2014** ai numeri 44110/30865 gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile a carico di XXX(cf:)
- Pignoramento del **2020** ai numeri 80513/126567 gravante sulla quota di **1/2** di piena proprietà dell'immobile a carico di e sulla quota di **1/2** a carico di **ZZZ do.**

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

Proprietà 1/2 della signora XXX(cf: ZZZ)

Proprietà 1/2 del signor YYY(cf: MZZ CRL

66D05 F205V) tra loro in regime di separazione dei beni.

A seguito dei diritti spettanti agli eredi per successione di ZZZ Cesare Aldo:

- Proprietà per **3/6** di XXX
- Proprietà per **1/6** di WWW(
- Proprietà per **1/6** di WWW(
- Proprietà per **1/6** di ZZZ() La visura storica catastale non è aggiornata. Due eredi risultano ancora minorenni alla data della presente e la ma madre ZZZ ZZZ esercita la potestà ex lege.

Descrizione:

Comune di Lainate via Grancia n. 11 - Fg. n. 14; Mapp. n. 340, Sub. 13 Cat A/3, classe 4, consistenza vani 5; posto al piano T-S1, rendita € 284,05.

Dati derivanti da:

Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 9/11/2015

Variazione di classamento del 24/11/1998 in atti dal 22/12/1999 (n. DI5107.820/1999)

Variazione del 24/11/1998 per diversa distribuzione degli spazi interni (frazionamento e fusione) in atti dal 24/11/1998 (n. 283047.1/1998).

1.4. Coerenze Dell'appartamento:

a nord altro appartamento proprietà di terzi al sub 14 (interno 2); a est corridoio comune e scale di ingresso e cortile con cancelletto di ingresso; a sud cortile comune al mapp.

93; a ovest cortile comune al mapp. 93 (ingresso carraio).

Della cantina: a nord ripostiglio/cantina interno 4; a est terrapieno e cortile comune; a sud ripostiglio/cantina interno 2; a ovest area comune di disimpegno.

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

Nessuna discrepanza rispetto agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

CORPO: B (Box)

1.1. Descrizione del bene

BOX sito in Lainate in via Grancia n. 11 ubicato in un fabbricato appositamente destinato all'interno del lotto di pertinenza di una palazzina residenziale.

Box ubicato al piano terra e accessibile da un corsello comune di manovra con accesso da passo carraio direttamente dalla via Grancia. Il bene immobile sviluppa una superficie utile per il parcheggio di mq 12,43.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

- Pignoramento del **2012** ai numeri 32166/21782 gravante sulla quota di 1/6 di piena proprietà dell'immobile a carico di ciascuno dei tre figli,
- Pignoramento del **2014** ai numeri 44110/30865 gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile a carico di
- Pignoramento del **2020** ai numeri 80513/126567 gravante sulla quota di **1/2** di piena proprietà dell'immobile a carico di

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Lainate come segue: (allegato 2)

Intestazione:

Proprietà 1/2 della signora XXX(cf:

Proprietà 1/2 del signor YYY(cf:

205V) tra loro in regime di separazione
dei beni.

A seguito dei diritti spettanti agli eredi per successione di ZZZ

- Proprietà per **3/6** di XXX
- Proprietà per **1/6** di WWW(
- Proprietà per **1/6** di WWW() • Proprietà per **1/6** di ZZZ(MZZ LSS 05B68 H264J) La visura storica catastale non è aggiornata. Due eredi risultano ancora minorenni alla data della presente e la ma madre esercita la potestà ex lege.

Descrizione:

Comune di Lainate - Fg. n. 14; Mapp. n. 93, Sub. 5 Cat C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq; posto al piano T, rendita € 30,21.

Dati derivanti da:

Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 9/11/2015

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Costituzione del 01/03/1991 in atti dal 04/05/2000 (convenzione comune-catasto n. 104349.1/1991).

1.4. Coerenze Del box: a nord altro box proprietà di terzi; a est altro mapp. 338; a sud mapp. 93 comune; a ovest mapp. 93 area comune di manovra.

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

Nessuna discrepanza rispetto agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Caratteristiche zona: Posizione periferica nel Comune di Lainate rispetto al nucleo storico più antico, in zona Grancia. L'immobile pignorato si trova al piano rialzato di una palazzina di tre piani fuori terra, ubicata in un lotto recintato e per lo più circondato da aree pertinenziali, una di queste destinata al transito ed al movimento delle auto per l'accesso ai box esclusivi. La zona è mediamente abitata, il tessuto prevalentemente a carattere residenziale, di tipologia tradizionale, costituito da edifici di due-tre piani.

Caratteristiche zone limitrofe: Prevalentemente a carattere residenziale degli anni '60 e '70. Non molto distante e a ridosso dell'autostrada dei laghi si trova un'area a destinazione industriale.

Collegamenti (Km): Collegamento non agevole con il centro della città di Milano (p.zza Duomo): fermata linea di servizio autobus pubblico a circa 1,5 km; quindi 20 fermate di autobus n. 617 fino a Lampugnano, infine linea rossa metropolitana e collegamento con tutto il sistema di trasporto pubblico di Milano. Considerata la posizione dell'immobile è quasi indispensabile l'uso dell'auto privata. Il tempo medio di percorrenza per raggiungere il centro della città di Milano è di circa 1h 10 min. Il centro storico di Lainate si raggiunge a piedi percorrendo circa 2,5 km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non verificata ma certamente in CA.

Strutture verticali: materiale: probabile doppia parete di mattoni forati con intercapedine. Impossibile la verifica.

Travi (struttura): materiale: cemento armato

Solai (struttura): tipologia: latero cemento
Condizione: non verificata

Muratura (struttura): tipologia: portante, con rivestimento di intonaco e tinteggiatura per esterni colore rosa/arancione.

Condizioni: superfici esterne in buono stato: non si segnalano evidenze di percolamenti d'acqua, lesioni, ammaloramenti dell'intonaco o altro.

Copertura (struttura e tipologia: a padiglione rivestimento)

Manto di copertura in tegole.

Infissi esterni: tipologia: ante a battente in legno verniciato bianco con vetro camera.

Condizioni: Ottime. Non si segnalano malfunzionamenti. Cassonetti in legno. Protezioni esterne: avvolgibili in PVC colore grigio chiaro.

Portone di ingresso tipologia: cancelletto metallico e successivo portone in metallo (componente edilizia): verniciato grigio scuro e vetro stratificato.

Fognatura (impianto): Fognatura: probabile allaccio alla linea comunale. Condizioni: non ispezionata

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Dell'appartamento CORPO A

Portone di ingresso tipologia: portoncino in legno blindato in buone condizioni, con (componente edilizia): pannello in noce nazionale sia all'interno che all'esterno. Maniglia in ottone.

Infissi interni tipologia: ante a scomparsa in legno (a battente nel bagno (componente edilizia): con inserto in vetro) con pannello opaco liscio colore ciliegio. Stipiti arrotondati (tranne le aperture della cabina armadio in camera matrimoniale). Maniglia in ottone. Condizioni: buone. Regolarmente funzionanti.

Plafoni (componente edilizia): materiale: latero cemento intonacato al civile. In tutti i locali le condizioni sono generalmente buone. Non si segnalano al momento del sopralluogo difetti importanti: ci sono alcune macchie dovute a ponti termici, soprattutto in posizione angolare tra parete e plafone.

<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati + intonaco al civile + mani di tinteggiatura a tempera di vario colore in tutti i locali. Lo stato delle pareti è generalmente buono. Non si segnalano infiltrazioni d'acqua, distacchi di pittura o degradi importanti ma ci sono alcune macchie dovute a ponti termici, soprattutto in posizione angolare tra parete e plafone.
<i>Rivestimenti:</i>	Cucina: parete attrezzata rivestita con piastrelle di ceramica lucida, di discreta qualità, formato cm 10 x 10 colore bianco. Parete vicino al lavello rivestita con piastrelle effetto listelli in pietra a correre colore grigio chiaro. Bagno: piastrelle formato cm 10 x 10 in gres porcellanato di buona qualità colore rosa, effetto rustico e non rettificate su tutte le pareti e fino a m 2,10 circa di altezza. Condizioni: buone. Non si segnalano crepe, lesioni, scheggiature o altre criticità degne di nota.
<i>Pavimenti :</i>	Tutti i locali: piastrelle in gres porcellanato di buona qualità colore grigio chiaro, di vario formato e dai bordi non rettificati, posate in combinazione geometrica complessa. Bagno: piastrelle formato cm 10 x 10 in gres porcellanato di buona qualità colore rosa, effetto rustico e non rettificate. Condizioni: buone. Non si segnalano crepe, lesioni, scheggiature o altre criticità degne di nota.
<i>Antenna:</i>	Condizione: non verificata. Presumibilmente condominiale. Certificazione = non conosciuta
<i>Antifurto:</i>	tipologia: non presente
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: fornello cucina ed acqua calda sanitaria condizioni: funzionante. Caldaia in cucina con scarico in esterno all'apparenza regolare. certificazioni: non disponibili.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. condizioni: L'impianto non manifesta criticità alla vista. Sono tutti montati gli apparecchi di illuminazione. Al momento del sopralluogo non c'è l'energia elettrica. Certificazioni: non disponibili.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: citofono tradizionale voce. condizioni: funzionante.

Idrico (impianto):	alimentazione: lavello, lavatrice, e apparecchi sanitari. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non disponibili Bagno con cinque sanitari (vasca idromassaggio + doccia). Sanitari in bone condizioni.
Termico (impianto):	tipologia: termosifoni tradizionali in alluminio in buono stato. Impianto centralizzato. Nel bagno è installato un termo-arredo a sviluppo verticale. Sono installate le valvole di regolazione e i contabilizzatori di calore. condizioni: non funzionante al momento del sopralluogo Certificazioni: non disponibili.
Scala interna	Non presente
Certific. energetica:	Presente. Certificazione n. 15116-000303/2013 registrata in data 18/07/2013 e valida fino al 18/07/2023: certificatore Massimo Pullano (n. accred. 1714), classe energetica dell'immobile G.
Condizionamento	tipologia: presente di tipo tradizionale, con split interni (disimpegno e camera matrimoniale) e macchina esterna.

Dei Box CORPO B

Plafoni/componente edilizia):	materiale: latero-cemento portante non intonacato.
Pareti (interne):	materiale: blocchi di calcestruzzo non intonacati
Pavimenti :	Pavimento in battuto di cemento.
Elettrico (impianto):	tipologia: linea a vista in canalina, tensione: 220V. Corpo illuminante lampada tradizionale. condizioni: L'impianto non manifesta criticità alla vista in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile. Al momento del sopralluogo c'è l'energia elettrica. Certificazioni: non disponibili.
Scala interna	tipologia: nessuna

2.4. Breve descrizione della zona

Servizi di zona:	Supermercato Conad a circa 200 metri (buono), pochi negozi al dettaglio (insufficiente), farmacia Grancia a 50 mt circa (ottimo), asili nido e/o scuole dell'infanzia in via Pagliera a 100 metri o Piccola Tribù in via Toscana a 300 metri (buono), scuola primaria Ghezzi (ICS Cairoli) in via Sicilia a 200 mt (buono), scuole medie
------------------	--

nessuna in prossimità (insufficiente), scuola media superiore nessuna in prossimità (insufficiente); ospedale di Rho con relativo centro di pronto soccorso a circa 5,5 km e ospedale di Legnano a circa 10 km (appena sufficiente); spazi verdi in Parco del lazzaretto o Bosco Pagliera nati 2017 (sufficiente); attrezzature sportive non in prossimità (insufficiente). La zona è urbanizzata e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico con **Certificazione n. 15116000303/2013 registrata in data 18/07/2013** e valida fino al 18/07/2023; certificatore Massimo Pullano (n. accreditamento 1714), classe energetica dell'immobile G. Il box NON necessita di certificazione energetica

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna disponibile

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il perito ha svolto un sopralluogo con il custode giudiziario in data 27/07/2021. L'immobile al momento del sopralluogo è occupato dalla signora ZZZ esecutata (c. identità AX 1442899) e dai figli (**allegato 6**). I locali sono arredati e versano in buone condizioni

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione e/o comodato d'uso riconducibili all'esecutata.

4 PROVENIENZA (allegato 5)

4.1. Attuali proprietari

Proprietà 1/2 della signora XXX (cf:) **dal 30/10/2000 fino al 08/2021** (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 05/2014 in forza di atto di compravendita, atto a firma del Notaio Dott. GARBAGNATI Giuseppe (Notaio in Rho) del 30/10/2000 al Rep. n. 148399 trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 10/11/2000 al Registro Particolare n. 71248 Reg. Gen. 104750.

A seguito dei diritti spettanti agli eredi per successione di ZZZ :

- Proprietà per **3/6** di XXX
- Proprietà per **1/6** di WWW(
- Proprietà per **1/6** di WWW(

- Proprietà per **1/6** di ZZZ(J)

4.2. Precedenti proprietari per titoli anteriori al ventennio:

1993-2000: Proprietà 1/4 ciascuno dei signori dal 15/03/1993 al 30/10/2000 per assegnazione in forza di atto di divisione da , atto a firma del Notaio Dott. GARBAGNATI Giuseppe (Notaio in Rho) del 15/03/1993 al Rep. n. 111472 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 23/03/1993 al Registro Particolare n. 15856 Reg. Gen. 22202.

I signori divengono proprietari per la quota di 1/4 ciascuno per atto di divisione.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Enrico Girola Notaio in Como alla data del 26/05/2014 implementata dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione eventuale di note al ventennio) alla data del 24/08/2021 si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni** Non conosciute.
- **Misure Penali**
Non conosciute.
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite** Non conosciute
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso** Non conosciute

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

- **Iscrizioni**
Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo **contro XXX**(cf: ZZZ) e **contro YYY**(cf: ZZZ) a favore di **Cassa Risparmio Provincie Lombarde (poi Intesa San Paolo)**, atto a firma del Notaio Dott. GARBAGNATI Giuseppe (Notaio in Rho) del 30/10/2000 al Rep. n. 148400 trascritto presso la Conservatoria dei RR.
Il – di Milano 2 in data 10/11/2000 ai nn. 30055/104751. Importo capitale: € 77.468,53
- Iscrizione volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo **contro XXX**(cf: ZZZ) e **contro YYY**(cf: ZZZ) a favore di **Cassa Risparmio Provincie Lombarde (poi Intesa San Paolo)**, atto a firma del Notaio Dott. GARBAGNATI Giuseppe (Notaio in Rho) del 25/09/2003 al Rep. n. 156649 trascritto presso la Conservatoria dei RR.
Il – di Milano 2 in data 30/09/2003 ai nn. 29290/141521. Importo capitale: € 25.000,00
- Ipoteca in rinnovazione:** derivante da iscrizione volontaria per concessione a garanzia di mutuo **contro XXX**(cf: ZZZ) e **contro YYY**(cf: ZZZ) a favore di Cassa Risparmio Provincie Lombarde (poi Intesa San Paolo), atto a firma del Notaio Dott. GARBAGNATI Giuseppe (Notaio in Rho) del 30/10/2000 al Rep. n. 148400 trascritto presso la Conservatoria dei RR.
Il – di Milano 2 in data **16/09/2020** ai nn. 18030/98637.
- **Trascrizioni**
Nessuna
- **Pignoramenti**
Pignoramento: al n. **Rep. 4325 del 05/03/2012**. Atto contro i signori **WWW()** ciascuno per la **quota di 1/6**, atto a **favore di Intesa San Paolo SpA** con sede in Torino c.fisc. 00799960158 trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2, in data 28/03/2012 ai numeri Registro particolare 21782 Reg. Gen. 32166.
- Pignoramento:** al n. **Rep. 3539 del 02/12/2013**. Atto contro la signora **XXX**(cf: ZZZ) per il diritto di proprietà per la **quota di 1/2**, atto a **favore di Intesa San Paolo SpA** con sede in Torino c.fisc. 00799960158 trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2, in data 20/05/2014 ai numeri Registro particolare 30865 Reg. Gen. 44110.

Pignoramento: al n. Rep. 11812 del 21/09/2020. Atto contro la signora XXX(cf: ZZZ) per il diritto di proprietà per la **quota di 1/2 e contro YYY**(cf: ZZZ) per il diritto di proprietà per la **quota di 1/2**, atto a **favore di Verbania Securitisation Srl** con sede in Roma c.fisc. 14426371002 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 10/11/2020 ai numeri Registro particolare 80513 Reg. Gen. 126567.

- **Altre trascrizioni e/o iscrizioni**

Nessuna. Dall'ispezione ipotecaria risultano annotazioni relative a cancellazione di trascrizioni.

- **Altre limitazioni d'uso** Non conosciute

6 CONDOMINIO

Queste le risultanze dell'indagine effettuata contattando lo studio Chiodini in Mazzo di Rho che amministra lo stabile

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019	€ 2.530,58
Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020	€ 1.881,28
Spese straordinarie già deliberate	nessuna
Ammontare del debito al 9/2021	€ 1.815,44
Millesimi di proprietà appartamento	76,918
Millesimi di proprietà BOX	2,142
Millesimi di proprietà taverna/cantina	95,811
Altre cause in corso	no

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non conosciuti

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è conforme al PGT in vigore. Si trova in posizione piuttosto periferica rispetto al perimetro del centro storico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Il CTU ha fatto richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Lainate di accesso agli atti di fabbrica in data 12/01/2021. Il riscontro è stato dato dal Comune on-line a causa delle difficoltà di accesso agli uffici pubblici dovute a pandemia Covid 19.

La ricerca operata dal tecnico comunale ha dato i seguenti risultati:

- **pratica edilizia n. 121/1965** originaria per la costruzione di un fabbricato di un piano seminterrato e un piano rialzato;
- **pratica edilizia n. 151/1966** per il completamento del fabbricato con la costruzione del 2° piano (sopralzo dell'originale) del 07/11/1966;
- **nullaosta per lavori edili di cui alla n. 151/1966 del 21/12/1966**
- **certificato di abitabilità del 24/11/1967**

Nessuna altra pratica edilizia risulta depositata dopo il 1967.

(si veda per maggiori dettagli **l'allegato 8**)

7.2. Conformità edilizia:

L'immobile ad uso appartamento è difforme dal punto di vista edilizio per le seguenti ragioni:

- La distribuzione dei tavolati interni è diversa rispetto a quanto licenziato ed il perito non ha riscontro di ulteriori pratiche edilizie depositate presso l'archivio tecnico comunale. L'esecutata ha confermata l'assenza di autorizzazioni edilizie in ordine alle modifiche apportate.
- Risulta realizzato un foro nel solaio dell'attuale spazio soggiorno per il passaggio di una scala che mette in comunicazione diretta il piano rialzato con il piano seminterrato.

Le difformità sono sanabili ma è necessario predisporre un permesso di costruire in sanatoria che riscontri lo stato attuale dei divisorii interni e che preveda la chiusura del foro per la scala di collegamento del piano rialzato con il piano seminterrato.

A parere del perito per le attività di sanatoria (spese professionali e sanzioni previste) si possono ipotizzare costi per € 2.500,00 mentre per i lavori di chiusura del foro scala con ripristino della pavimentazione del soggiorno € 3.500,00 e così complessivamente **costi per € 6.000,00**.

La destinazione d'uso dei locali, benché difforme rispetto a quanto licenziato, rispetta i requisiti di legge per quanto attiene i rapporti aero-illuminanti, le altezze interne e le superfici utili in relazione alla destinazione d'uso. Gli impianti sono regolarmente funzionanti e non palesano criticità: a parere del perito **i locali sono abitabili**.

7.3. Conformità catastale

Il perito fa presente che:

- le schede catastali relative all'appartamento e alla cantina di pertinenza redatte nel 1991 sono difformi rispetto a quanto licenziato con pratica edilizia n. 151/1966
- in data 24/11/1998 il catasto annota una variazione dovuta a una diversa distribuzione degli spazi interni, con frazionamento e fusione. Di tale variazione non sono stati reperiti elaborati grafici.
- Allo stato attuale **la scheda catastale dell'appartamento è difforme**, sia per la distribuzione interna dei tavolati, sia per la destinazione d'uso dei locali.
- **La scheda catastale del box è conforme.**

Le visure storiche non sono aggiornate. A seguito dei diritti spettanti agli eredi per successione di ZZZ Cesare Aldo deceduto in data 29/12/2008 le quote di proprietà degli immobili sono così identificate:

- Proprietà per **3/6** di XXX
- Proprietà per **1/6** di WWW
- Proprietà per **1/6** di WWW
- Proprietà per **1/6** di ZZZ

Due eredi risultano ancora minorenni alla data della presente e la madre ZZZ ZZZ esercita la potestà.

I costi per gli aggiornamenti catastali sono stimati in **€ 500,00**.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "londa 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:

CORPO A (Appartamento)

Destinazione	U.M.	Superf. Lorda	Coeff.	Superf. commerciale
Piano Terra				
Appartamento	mq	89,20	100%	89,20
Piano Seminterrato				
Cantina	mq	8,22	30%	2,46
Totale	mq	97,32		92,00Arr.

CORPO B (Box)

Destinazione	U.M.	Superf. Utile	Coeff.	Superf. commerciale
Piano Terra				
Box	mq	12,43	100%	14,12
Totale	mq	12,43		14,00Arr.

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

Osservatori del mercato di:

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2020 (ultimo disponibile) considerata la zona:
Periferia D1- Lainate per abitazioni di tipo civile in stato normale (max) e abitazioni di tipo economico in stato di conservazione ottimo (max)
- O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Milano – (Lainate Periferia) Appartamenti recenti entro 30 anni
- Agenzie immobiliari di Lainate e zone limitrofe
- Borsino immobiliare di Lainate (Zona Grancia) per abitazioni in stabili di fascia media (min e max)
- Fonti emerografiche (Tecnocsa, Cerchi casa, Attico, ecc)

Immobile 1 I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.400 €/mq a 1.500 €/mq (Agenzia delle Entrate), da 1.220 €/mq a 1.420 €/mq (Borsino immobiliare) e da 1.300 €/mq a 1.600 €/mq (Camera di Commercio). Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 1.500 €/mq.

Considerate le condizioni dell'immobile, la sua ubicazione, il contesto condominiale e le caratteristiche dell'appartamento (finiture, materiali, distribuzione, stato di conservazione, affacci, ecc) **il perito ritiene che il valore più probabile sia pari a 1.500 €/mq.**

Immobile 2 I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 600 €/mq a 950 €/mq (Agenzia delle Entrate), da 540 €/mq a 850 €/mq (Borsino immobiliare) e da 11.000 € a 13.000 € (Camera di Commercio).

Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è considerato "a corpo" ed è pari a 12.000 €: va tenuto in conto che il box si trova nell'area comune del condominio in posizione molto comoda riguardo all'immobile residenziale, che è facilmente accessibile dalla strada pubblica (pratico) e che nella zona non c'è molta possibilità di parcheggio libero.

Si ritiene che il valore più probabile del box sia pari a € 13.000,00.

9.3. Valutazione LOTTO 1

Immobile	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto quota 1/2
Abitazione	A/3	mq 92,00	€ 1.500,00	€ 138.000,00	€ 69.000,00
BOX	C/6	mq 14,00	/	€ 13.000,00	€ 6.500,00

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. L'adeguamento è stato applicato solo sull'abitazione e non sul box.

- Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base ca- tastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 6.900,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate): - € 6.500 ,00
- Spese ordinarie di gestione insolute per amministrazione dello stabile (ultimi 2 anni – arrotondate) - € 2.000,00

Total - € 15.400,00

9.5. Prezzo base d'asta del lotto 1

Valore dell'immobile (Corpo A + Corpo B) al netto delle decurtazioni **€ 135.000,00** nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato)

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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Deve essere chiuso il passaggio nel locale soggiorno che consente attraverso una scala di collegare il piano terra al piano seminterrato.

Il sottoscritto Arch. Marco Bonetti 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 mail 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: 15/11/2021

l'Esperto Nominato



ELENCO ALLEGATI

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
- 2) Identificazione catastale
- 3) Rilievo metrico
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Atto di provenienza (non disponibile alla data di deposito della perizia)
- 6) Certificati anagrafici
- 7) APE
- 8) Atti di fabbrica
- 9) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti
- 10) Copia Privacy della relazione peritale