

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**RGE n° 866/2024**  
Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Laura Cesira Stella**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO:

**LAINATE via Mazzini n. 6 /già via Re Umberto Primo n. 79**

**CORPO A** abitazione



**LOTTO UNICO**  
abitazione al piano 2°



## INDICE SINTETICO

---

### Dati Catastali

**LOTTO UNICO**

#### Corpo A

Bene in Lainate via Mazzini n. 6 già Via Re Umberto Primo n. 79

Categoria: **A/4** [abitazione]

Dati Catastali: foglio **6**, particella **364**, subalterno **703**

### Contratti di locazione in essere

**LOTTO UNICO**: nessun contratto di locazione come confermato da Agenzia delle Entrate il 28/11/2024.

Al sopralluogo, eseguito il 28/11/2024, ho riscontrato che il bene è abitato dal signor

### Comproprietari

**LOTTO UNICO**:

proprietà 1/1 celibe

### Prezzo al netto delle decurtazioni

**LOTTO UNICO**

libero: € **64.000,00** (euro sessantaquattromila/00)

occupato: non ricade il caso

## LOTTO UNICO

CORPO A - abitazione - piano 2° -

### 1. LOTTO UNICO - IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILIARE

#### 1.1. A Descrizione del bene

##### **CORPO A**

Unità immobiliare sita in Comune di Lainate via Mazzini n. 6, consistente in:

- **appartamento al piano 2°, con accesso dal ballatoio, composto da due locali oltre ai servizi.**

L'appartamento ha doppia esposizione Nord/Sud.

L'alloggio al piano 2° è costituito da:

- ingresso/ soggiorno con angolo cottura
- camera da letto
- disimpegno
- servizio igienico.

Altezza locali abitabili cm 320 circa.

Si precisa che sopra all'appartamento vi è il sottotetto/intercapedine. Tale volume è accessibile dalla botola, posizionata nel disimpegno, dotata di scala retrattile.

L'appartamento (sub. 703) fa parte del complesso immobiliare costituito da numerosi fabbricati di non recente realizzazione. L'ampia corte, di forma rettangolare su cui si affacciano i fabbricati multipiano, ha un cortile/giardino centrale con alcuni posti auto; l'accesso principale sia pedonale che carraio avviene da via Mazzini n. 6, inoltre vi è un accesso esclusivamente pedonale anche da Via Re Umberto Primo n° 79 per una unità immobiliare del complesso immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento (sub. 703) fa parte dell'edificio a ballatoio (l'edificio più grande) prospiciente il lato più lungo della corte.

Il vano scala comune aperto garantisce il collegamento verticale dal piano terra al piano 2°. All'unità immobiliare (sub. 703) si accede dal ballatoio (del 2° piano).

#### 1.2. A Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 diritto di **proprietà** dell'unità immobiliare **CORPO A** di proprietà: signor

#### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Lainate via Mazzini n. 6 come segue (all. da 1 a 3)

Intestazione:

dati identificativi:

##### **CORPO A**

LAINATE foglio **6**, particella **364**, subalterno **703**

dati classamento: cat. **A/4**; classe 5; consistenza 3 vani; superficie catastale 40 mq, escluse aree scoperte mq 40; rendita € 133,25

indirizzo catastale: Comune di **Lainate via Mazzini n. 6** piano 2°;

dati derivanti da:

\* COSTITUZIONE in atti dal 06/06/1991 fg. 6, mapp. 364, sub. 4

Annotazioni: integrazione impianto: p.ta 0000943;

\* VARIAZIONE – classamento istanza pratica n. 570885 in atti dal 09/07/2002 n. 45208.1/1985 (immobile predecessore)

fg. 6, mapp. 364, sub. 4, A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, R.C. € 111,04

Indirizzo via Mazzini n. 4, piano 2 (la scheda rappresenta il wc delle dimensioni attuali, non vi è l'antibagno ed la distribuzione interna è diversa dall'attuale) **all. 2.1**;

\* VARIAZIONE ampliamento - variazione di toponomastica del giorno 20/12/2005 n.135323.1/2005

fg. 6, mapp. 364, sub. 703, A/4, classe 5, consistenza 3 vani, R.C. € 133,25 (classamento e rendita proposti d.m. 701/94).

Indirizzo via Mazzini n. 6, piani 2°-3° (la scheda catastale rappresenta i piani 2° e sottotetto con l'indicazione della posizione dell'attuale botola/scala retrattile) **all. 2.1**

Rendita catastale e classamento validati il 20/12/2006.

\* VARIAZIONE per miglior identificazione planimetrica pratica n. MI 0340018 in atti dal 13/04/2007 n. 030596.1/2007

fg. 6, mapp. 364, sub. 703, A/4, classe 5, consistenza 3 vani, R.C. € 133,25 (classamento e rendita proposti d.m. 701/94). Rendita catastale e classamento validati il 07/02/2008

Indirizzo via Mazzini n. 6, piano 2° (la scheda catastale attuale rappresenta solo il piano 2°);

\* Dati derivanti da: superficie d'impianto pubblicata il 9/11/2015

fg. 6, mapp. 364, sub. 703, A/4, classe 5, consistenza 3 vani, superficie mq 40, R.C. € 133,25.

NOTA:

dal 31/07/2002 al 20/12/2005

in riferimento al fg. 6, mapp. 364, sub. 4 (immobile predecessore), VARIAZIONE del 22/11/1985 Pratica 631797 in atti dal 31/07/2002 – convenzione comune catasto (n. 45208.1/1985).

#### 1.4. Coerenze CORPO A

Appartamento da Nord: - Altra u.i.u. su mappale 364,

- altra u.i.u. -mapp. 58-,

- ballatoio comune,

- altra u.i.u. -mapp. 57-.

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

Il bene del LOTTO UNICO CORPO A è identificato catastalmente correttamente sia sul pignoramento che sulla Nota di trascrizione dello stesso (Tr. gen. n. 116865 part. n. 83279 del 03/09/2024);

NOTA:

si puntualizza che l'indirizzo indicato sull'atto di pignoramento e sulla relativa Nota di Trascrizione è "Via Re Umberto Primo n. 79" anziché via Mazzini n. 6.

## 2. LOTTO UNICO - DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di LAINATE

Zona: centrale a poche centinaia di metri da Villa Borromeo Visconti Litta (attrazione turistica - villa storica con parco -)

Tipologia prevalente: edifici residenziali mono o plurifamiliari (media 2/3 piani fuori terra)

Destinazione: residenziale

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

In prossimità: supermercato di medie dimensioni e negozi al dettaglio

Principali collegamenti pubblici: - mezzi pubblici di superficie in prossimità (autobus Z617)

Principali collegamenti viabilistici: - nei pressi ingresso all'autostrada E52 / A9 – CASELLO DI LAINATE -

- a pochi chilometri SP 300 e SP 233.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il complesso edilizio residenziale è costituito da vari fabbricati la cui pianta è di forma pressoché rettangolare. Vi sono diverse scale d'accesso ai vari fabbricati che delimitano la corte. Vi è un ampio cortile interno in parte in autobloccanti, in parte con ghiaia ed in parte a verde, con passaggi pedonali e possibilità di parcheggio auto; le varie porzioni di fabbricato sono collegate da percorsi pedonali scoperti.

L'edificio, in linea di tipologia a ballatoio, in cui si trova il subalterno 703 oggetto di presente pignoramento ha altezza uniforme. E' costituito da tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo).

L'unità immobiliare abitativa, oggetto del pignoramento, è un appartamento al piano secondo. Il collegamento verticale avviene dal vano scala (senza ascensore) posto in posizione centrale rispetto alla larghezza totale del corpo di fabbrica. Il vano scala aperto, caratterizzato da ampie arcate, ha accesso dal cortile centrale in "posizione frontale" all'ingresso pedonale e carraio di via Mazzini n. 6.

Caratteristiche:

- struttura: in muratura con tamponamenti in muratura;
- facciate principali: intonacate condizioni di manutenzione normali/discrete, compatibili con l'età del fabbricato
- copertura: a doppia falda con manto in tegole;
- accesso del complesso immobiliare dalla strada: portone metallico a doppio battente
- accesso alla scala: vano scala aperto/senza portone
- androne/passaggio: condominiale in normale stato di manutenzione -compatibile con l'età del fabbricato-
- scala: comune in scarso stato di manutenzione
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- recinzione: edifici in parte a cortina con porzioni di recinzioni in muratura e metalliche in corrispondenza delle aree verdi
- condizioni generali dei fabbricati: normali /scarse (compatibili con l'età dei fabbricati)
- la pavimentazione degli spazi comuni esterni è disomogenea in parte è costituita da elementi a autobloccanti in altre porzioni vi è semplice terra battuta in altre parti vi è della ghiaia. La corte si presenta in discreto stato di manutenzione.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 7 FOTO)

#### CORPO A

Unità immobiliare sita nel Comune di Lainate via Mazzini n° 6,

CORPO A abitazione distribuita al piano secondo

esposizione doppia (Nord/Sud).

L'abitazione ha finestre su entrambi gli affacci.

- porta di accesso a battente in legno e vetro -non blindata- in normali condizioni di manutenzione;
- infissi esterni: a battente in legno a doppio vetro, in condizioni di manutenzione normali;
- infissi interni: in legno presente solo la porta del bagno – in normali condizioni di manutenzione;
- sistema di oscuramento: persiane con elementi orientabili
- sicurezza: impianto di allarme e grate su porta e finestra lato ballatoio
- pareti e plafoni: tinteggiate in condizioni normali. Bagno con presenza di umidità
- pavimenti: in piastrelle e parquet di diverso formato e colore - condizioni buone  
il bagno è rialzato di un gradino rispetto alla quota della restante superficie;
- impianto citofonico: no (campanello sul ballatoio)
- impianto elettrico: sotto traccia
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo;  
acqua calda sanitaria: autonomo
- servizi igienici: n°1 dotato di 4 sanitari, in discrete condizioni
- impianto di condizionamento: --;
- altezza: piano secondo cm 320 circa
- condizioni generali: discrete/normali.

**2.4. Certificazioni energetiche** (la certificazione energetica APE non è allegata all'atto d'acquisto -)

**CORPO A**

In data 28/12/2024 l'unità immobiliare - abitazione - non risulta censita al catasto energetico CENED.

**2.5. Certificazioni di conformità degli impianti:** non fornite.

---

**3. LOTTO UNICO - STATO OCCUPATIVO**

---

**3.1. Detenzione del bene:**

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 28/11/2024.

Il CORPO A risulta arredato e quotidianamente vissuto dal proprietario, e dalla sorella e occasionalmente dal fratello.

**3.2. Esistenza contratti di locazione:**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto della procedura e avente quale dante causa il debitore esecutato come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate in data 28/11/2024 (**all. 4**).

---

**4. LOTTO UNICO - PROVENIENZA**

---

Fatto salvo quanto indicato nella

- certificazione notarile in atti (**all. 6**),

- implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 5**)

risulta quanto segue:

**4.1. Attuale proprietà dal 13/07/2007 (all. 5)**

✓ signor

Proprietà per 1/1 del Corpo A.

Trascritto a MILANO 2 il **31/07/2007 n. 124248/65405** - compravendita -

Bene: LOTTO UNICO corpo A **abitazione** foglio **6**, particella **364**, subalterno **703**  
atto di **compravendita** tra vivi del notaio di Milano

**rep. 111146 racc. 19958 del 13/07/2007.**

#### 4.2. Precedenti proprietari

Dal 10/07/2002 al 13/07/2007

- signora  
nata a  
Propriet

La signora ~

- 
- 

Trascritto a MILANO 2 il **18/07/2002 n. 92304/53758** - compravendita quota di 1/1-

Bene: LOTTO UNICO corpo A

**abitazione** foglio **6**, particella **364**, subalterno **703** già subalterno **4**

atto di **compravendita** del **notaio**

di Milano **rep. 94814** del

**10/07/2002.**

### 5. LOTTO UNICO - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sulla base di quanto indicato sulla certificazione notarile agli atti, che fa stato fino al 03/09/2024 (**all. 6**),

implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 5**)

e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate il 01/10/2024 (**all. 8**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni /**
- **Misure Penali /**
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite /**
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso /**

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

- **Iscrizioni**

##### ➤ **Ipoteca volontaria**

IScritta a Milano 2 il **31/07/2007** ai **nn. 124249/34099**

MUTUO FONDIARIO atto Notaio dott. Vincenzo D'oro Lambertenghi del 13/07/2007 rep. 111147/19959

a favore di: UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede a BOLOGNA (Bo)  
c.f. 12931320159

contro:

✓

Importo ipoteca € 165.000,00 (capitale € 110.000,00)

Durata: 30 anni

Bene: LOTTO UNICO corpo A **abitazione** foglio **6**, particella **364**, subalterno **703**

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 21/08/2024 Atto giudiziario rep. 16960

TRascritto a Milano 2 il **03/09/2024** ai **nn. 116865/83279**

Contro:

✓

a favore: **MAUI SPV S.R.L.** con sede a Conegliano (Tv) C.F. 05254070260

il pignoramento viene trascritto per € 94.751,39 oltre interessi e spese.

Grava sul bene del LOTTO UNICO corpo A

Identificazione catastale:

LOTTO UNICO corpo A abitazione foglio 6, particella 364, subalterno 703

- **Altre trascrizioni**

--

- **Eventuali note/osservazioni:**

sull'atto d'acquisto viene citato il Regolamento di Condomino, senza però indicare alcuna quota millesimale per l'unità immobiliare in oggetto (sub. 703 già sub. 4).

- **Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie in data 01/10/2024 per nominativo e per identificazione catastale (**all. 8**) e rispetto al certificato ipotecario in atti (**all. 6**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

---

## 6. LOTTO UNICO - DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del complesso immobiliare a corte con indirizzo via Mazzini n. 6 – via Re Umberto Primo n. 79 Lainate.

Sulla base di quanto indicato dal proprietario (a conferma non è stata rilevata alcuna targhetta con l'indicazione dell'amministratore) non è ancora stato istituito il Condominio.

Il riscaldamento è autonomo.

Il complesso non è dotato di portineria.

L'accesso all'unità (CORPO A) avviene dagli spazi comuni.

Il CORPO A ha accesso da Via Mazzini n. 6 (e non da via Re Umberto Primo n° 79 come indicato sull'atto di Pignoramento)

### 6.1. Spese di gestione condominiale:

Non vi è un condominio costituito, dunque non vi sono spese di gestione condominiale.

Anche sull'atto d'acquisto non sono indicati i millesimi di proprietà.

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali /

### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Il piano dell'unità immobiliare NON è accessibile dai diversamente abili su sedia a rotelle; da adeguare anche il servizio igienico (presenza di gradino) e la larghezza del servizio igienico non consente la rotazione della carrozzina.

---

## 7. LOTTO UNICO - REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'immobile è avvenuta ante 1967.

### 7.1. Pratiche edilizie (**all. 9**):

in data 28/11/2024 ho presentato la richiesta di accesso atti per visionare i progetti edilizi relativi al fabbricato ed all'unità immobiliare in oggetto (tenuto conto che la disposizione interna non risale all'edificazione del fabbricato). Mi sono confrontata con l'ufficio preposto numerose volte al fine di fornire ulteriori dati/informazioni per poter individuare i progetti.

Sull'atto d'acquisto del 2007 non vi è alcuna indicazione dei progetti edilizi relativi all'edificazione del fabbricato e alle modifiche dell'unità immobiliare ora sub 703 (già

subalterno 4). Sull'atto di compravendita viene indicato che l'edificio è stato edificato ante 1967. Nulla di più.

L'ufficio comunale, dopo aver effettuato le ricerche e le verifiche che ha ritenuto opportune, in data 23/12/2024, ha comunicato a mezzo pec, che non dispone di alcun progetto edilizio relativo al fabbricato e nemmeno progetti e/o condoni edilizi in relazione all'unità oggetto del presente pignoramento.

## **7.2. Conformità edilizia:**

Non avendo potuto visionare alcun progetto edilizio (né gli atti di fabbrica né i progetti/condoni/sanatorie) non ho gli elementi per dichiarare la regolarità edilizia.

Al sopralluogo effettuato il 28/11/2024 il **CORPO A** ho riscontrato che, le prescrizioni normative relative alle superfici dei locali, alle dimensioni minime ed ai R.A.I. non sono rispettate in tutti gli ambienti (a solo titolo esemplificativo, preciso che il bagno ha il lato minimo inferiore a cm 120 e il locale ingresso/soggiorno con angolo cottura ha la finestra che non soddisfa i R.A.I.) >> la finestra è insufficiente per l'aerazione /illuminazione della superficie del locale). Rendo noto che la scheda catastale del 1985 rappresenta il bagno delle dimensioni attuali vi è poi l'ingresso/cucina/soggiorno oltre ad un piccolo locale opposto al ballatoio. Non sono state individuate le pratiche edilizie che autorizzano la distribuzione interna attuale.

### **CORPO A NON VI È LA CONFORMITÀ EDILIZIA**

È necessario provvedere alla regolarizzazione mediante delle opere per rendere l'unità immobiliare CORPO A conforme alla normativa.

#### - piano secondo

Non avendo visionato/ individuato alcun condono edilizio presentato al fine di legittimare lo stato di fatto del piano secondo sarà necessario eseguire delle opere edili (per ottenere dei locali che rispettino la normativa vigente) e presentare la sanatoria edilizia e l'aggiornamento catastale.

Presentazione pratica edilizia in Sanatoria € 2.000,00 circa (oneri professionali e sanzione)

Opere edili € 800,00 circa

Aggiornamento catastale nel caso in cui siano necessarie modifiche interne: € 350,00 circa;

- piano sottotetto/vano intercapedine (superficie-volume non indicato sull'atto d'acquisto) è necessaria la "messa in pristino"- per riportarlo alle caratteristiche iniziali di vano intercapedine (vano non abitabile). Per far ciò è necessario eliminare/chiedere tutti gli impianti presenti al piano sottotetto/vano intercapedine in particolare l'impianto idrico sanitario e l'impianto di riscaldamento con termosifoni.

Opere di "messa in pristino": € 200,00 circa.

TOTALE € 3.350,00 circa.

## **7.3. Conformità catastale**

In occasione del sopralluogo, confrontando la scheda catastale dell'unità immobiliare allo stato di fatto,

CORPO A ho riscontrato:

- La scheda catastale
  - il piano secondo è rappresentato correttamente
  - non vi è la rappresentazione del piano sottotetto /intercapedine. Volume collegato al piano 2° ma non citato sull'atto d'acquisto.
  
- La visura catastale:
  - i passaggi di proprietà sono corretti.

**CORPO A - VI E' LA CONFORMITA' CATASTALE**, preciso che lo stato di fatto corrisponde a quanto rappresentato sulla scheda catastale; si veda comunque quanto specificato al precedente punto 7.2 (in cui è stato specificato che se si rendessero necessarie delle opere edilizie sarà necessario aggiornare anche la scheda catastale, e per tale aggiornamento è stato stimato il relativo costo).

## 8. LOTTO UNICO - CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

<b>LOTTO UNICO</b>					
<b>CORPO A</b>					
(abitazione - piano secondo)					

<b>CORPO A - SUB. 703 - ABITAZIONE</b>					
destinazione	piano	u.m.	Sup. lorda	coefficiente	Superficie omogenizzata
abitazione (h cm 320)	2	mq	44,0	1,00	mq 44,0
totale		<b>mq</b>	44,0		<b>mq 44,0</b>
			<b>Superficie lorda</b>		<b>Superficie commerciale</b>

## 9. STIMA

### 9.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobiliare 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 dei prezzi di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene.

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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
1° semestre 2024 – LAINATE zona D1 –  
quotazioni delle abitazioni economiche stato conservativo normale  
da € 1.100,00/mq a € 1.500,00/mq  
quotazioni delle abitazioni economiche stato conservativo ottimo  
da € 1.650,00/mq a € 1.800,00/mq

- AGENZIE IMMOBILIARI IN ZONA /ANNUNCI ON LINE  
4° trimestre 2024 – LAINATE –  
annunci di abitazioni nello stesso quartiere in condizioni di manutenzioni normali in vendita da € 1.660,00/mq a € 1.950,00/mq.  
Il prezzo di vendita indicato sull'annuncio immobiliare presumibilmente viene ridotto in fase di trattativa (quindi tali valori divengono presumibilmente ridotti).

Alla luce di quanto sopra riportato, tenuto conto della zona, dello stato di manutenzione, dell'appetibilità dell'unità immobiliare, valuto il Corpo A - abitazione - € 1.600,00/mq.

### 9.3 Valutazione:

<b>LOTTO UNICO</b> (abitazione - piano 2°)
---

### CORPO A

descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore complessivo
CORPO A abitazione	A/4	mq 44,0	€ 1.600,00	€ 70.400,00

### 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

LOTTO UNICO	
Valore ( <b>CORPO A</b> )	€ 70.400,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 3.520,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale ed edilizie a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.350,00
	€ 63.530,00
<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni</b>	<b>LIBERO € 64.000,00 arrotondato</b>
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

LOTTO UNICO - Lo stato di manutenzione è normale/ottimo.

**N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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 . LOTTO UNICO - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

LOTTO UNICO- CORPO A : l'unità immobiliare è da considerarsi libera.

Non ricorre il caso di verifica della congruità del canone di locazione.

## 11 . LOTTO UNICO - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

LOTTO UNICO - CORPO A: il Pignoramento colpisce l'intera quota.

Non è necessario esprimersi sulla divisibilità.

## 12 . LOTTO UNICO - CRITICITA' DA SEGNALARE

- L'unità immobiliare è al 2° ed ultimo piano abitabile del fabbricato; sopra l'intera superficie dell'unità immobiliare vi è un vano sottotetto (intercapedine) con lucernario per accedere alla copertura. Tale vano, collegato al piano 2° da una scala estensibile, con botola nel disimpegno, è dotato degli impianti elettrico, idrico e riscaldamento. Il vano è arredato e viene utilizzato a fini abitativi (il proprietario ha precisato, in occasione del sopralluogo, che l'utilizzo avviene solo occasionalmente). La superficie del vano sottotetto non è rappresentata sull'attuale scheda catastale e non è nemmeno indicata/citata sull'atto d'acquisto come pertinenza e/o accessorio.  
Nella stima non ho tenuto conto della superficie del sottotetto perché l'ho considerata solo come un'intercapedine (altezza minima circa cm 40/50 ed altezza massima circa cm 160), inoltre tale superficie non è rappresentata sull'ultima scheda catastale.
- L'indirizzo dell'unità immobiliare su alcuni atti risulta via Re Umberto Primo n° 79 su altri atti via Mazzini n° 6; nello specifico:
  - sull'atto d'acquisto, sull'atto di mutuo, sulla scheda catastale e sulla visura catastale l'indirizzo è via Mazzini n° 6 – Lainate -,
  - sul pignoramento e sulla trascrizione del pignoramento l'indirizzo è via Re Umberto Primo n° 79 – Lainate -.Gli identificativi catastali (foglio , mappale e subalterno) dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento sono corretti su tutti gli atti (atto d'acquisto e relativa nota di trascrizione, mutuo e relativa nota di iscrizione, pignoramento e relativa nota di trascrizione).

La sottoscritta arch. Cristina Berno dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.;

di averne inviato copia

- al legale del Creditore Procedente a mezzo e-mail/pec
- al proprietario a mezzo e-mail
- al custode giudiziario a mezzo e-mail.

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.

Milano, 30/12/2024

arch. Cristina Berno  
firmato digitalmente



**ALLEGATI**

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** scheda catastale attuale dell'abitazione
- all. 2.1** schede catastali precedenti
- all. 3.** visura catastale ampliata CORPO A abitazione
- all. 4.** esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 5.** Titolo di provenienza
- all. 6.** Relazione notarile
- all. 7.** rilievo fotografico LOTTO UNICO CORPO A
- all. 8.** ispezione ipotecaria per nominativo e per identificativi dell'unità immobiliare
- all. 9.** riscontro del Comune in merito alla richiesta dei progetti edilizi.

