

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III – ESECUZIONI

R.G.E. 490/2012

G.E. dott.ssa Susanna Terni

ITALFONDIARIO SpA PROCURATORE DI INTESA SAN PAOLO SpA
contro

Relazione peritale dell'unità immobiliare, sita in Milano, in Lainate (MI)-Frazione Barbaiana via Fratelli Cairoli n. 21, appartamento con annessa cantina di proprietà dei sigg. (quota 95/100) e (quota 5/100).

La sottoscritta Architetto Maria Enrica Granata, residente in Milano via Piacenza n.16, iscritta all'Albo degli Architetti di Milano n°4046 e all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano n° 9047, premesso che :

i) in data 24 settembre 2012 è stata nominata CTU dal Giudice dott.ssa Susanna Terni, nella procedura esecutiva in oggetto, il quale ha fissato la data del 20 maggio 2013 per l'audizione dei Debitori e delle Parti Creditrici;

ii) in data 10 dicembre 2012 ha prestato giuramento di rito dichiarando di accettare l'incarico e in tale occasione il G. E. ha formulato il seguente quesito:

“Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del bene ai debitori;

Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori all'indirizzo risultante agli atti, al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore di consentire la visita dell'immobile;

1. ad avvertire immediatamente questo Giudice in caso di impossibilità di

accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata ai debitori e della relativa ricevuta di ritorno:

2. a identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali: riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
3. a fornire una sommaria descrizione del bene;
4. a riferire sullo stato di possesso dell'immobile, verificando in ogni caso l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:
 - domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
6. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi

oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

7. a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

8. a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui al D.Lvo n. 192/05 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/09, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

9. ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Alleghi inoltre alla relazione:

a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;

b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;

c) fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria;

Provveda almeno 45 giorni prima dell'udienza, 20 maggio 2013, a

depositare, oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata e provveda, inoltre, ad inviarne copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e ai debitori anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

Allegghi all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso."

iii) in data 10 dicembre 2012 ha inviato PEC:

- Italfondario SpA procuratore di Intesa San Paolo SpA c/o avv. Angelo Fiorito avv.fiorito@libero.it (creditore precedente);

iv) in data 10 e 11 dicembre 2012 ha richiesto e ricevuto via mail copia del titolo di provenienza del bene in oggetto dal Notaio dott. Pasquale Matarrese;

v) in data 12 dicembre 2012 ha richiesto e ritirato presso dall'Agenzia del Territorio Polo Catastale Comunale di Milano copia della planimetria, visura storica e l'estratto di mappa catastale dell'unità immobiliare pignorata;

vi) in data 18 dicembre 2012 ha eseguito consultazione presso gli uffici della Conservatoria di Milano 1 per verificare la documentazione ipotecaria nel ventennio;

vii) in data 2 gennaio 2013 ha inviato raccomandata, con ricevuta di ritorno, comunicando l'inizio delle operazioni peritali e con richiesta di accordi per effettuare il sopralluogo ai debitori:

- sig.

risultante agli atti.

-
altante
agli atti.

viii) in data 11 febbraio 2012 ha protocollato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 4 richiesta di verifica dell'esistenza di eventuali contratti di affitto relativamente all'unità immobiliare pignorata n. prot. 0033685 e in data 20 febbraio 2013 ha ricevuto in risposta che non risultano contratti;

ix) in data 13 febbraio ha eseguito il sopralluogo alla presenza del
debitore) ed affiancata dall'arch. Achille Realmonte Certificatore Energetico n. 2629 per la Regione Lombardia regolarmente accreditato all'Organo

competente;

x) in data 10 marzo 2013 ha inviato copia della relazione peritale a:

- Italfondario SpA procuratore di Intesa San Paolo SpA c/o avv. Angelo Fiorito avv.fiorito@libero.it (creditore procedente);

- Equitalia Esatri SpA immobiliari.lombardia@equitalianord.it (creditore intervenuto);

- sig.

(debitore);

- sig. ~

(debitore);

tutto ciò premesso, la scrivente ha proceduto alla risposta del quesito.

Risposta al quesito

2. a identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali: riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

2.1 Dalla verifica della documentazione catastale sono emersi i seguenti dati relativi al bene in oggetto:

- *Unità ad uso abitazione al piano primo con annessa cantina al piano seminterrato, sita in Lainate (MI) via Fratelli Cairoli n. 21, piano 1-S1, situazione al 12 dicembre 2012 (All. 2).*

Dati derivanti da:

- variazione del quadro tariffario del 01-01-1992.

Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
18	231	102		A/3	4	5 vani	Euro 284,05 L. 550.000

Intestato:

- proprietà per 5/100 in regime di separazione dei beni.

- proprietà per 95/100 in regime di separazione dei beni.

Coerenze:

Si indicano di seguito le coerenze in senso orario partendo da nord-ovest:

- appartamento: cortile comune al mapp. 145 per due lati, proprietà terzi, vano scala comune e proprietà terzi.

- cantina: corridoio comune, proprietà terzi, via Fratelli Cairoli, proprietà terzi.

2.2 Gli estremi dell'atto di pignoramento risultano essere quelli:

- Atto giudiziario del 18 gennaio 2012 N. rep. 1087/2012 del Tribunale di Milano, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 7 marzo 2012 Reg. gen. 23880 - Reg. part. 16020.

a favore

• INTESA SANPAOLO SpA con sede in Torino c.f. 00799960158, in forza di un credito di 95.340,23 euro.

contro

-
-

- Unità ad uso abitazione al piano primo con annessa cantina al piano seminterrato, sita in Lainate (MI) via Fratelli Cairoli n. 21 piano 1-S1, foglio 18, part. 231, sub. 102, A/3.

2.4 Gli estremi dell'atto di provenienza risultano essere quelli:

- Atto di compravendita del 24 luglio 2002 rep. n. 94969 raccolta n. 16021 dott. Pasquale Matarrese, Notaio in Milano, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 30 luglio 2002 Reg. gen. 100067 Reg. part. 58492 (All. 1):

"In Comune di Lainate (MI) Frazione Barbaiana, via Cairoli n. 21:

- appartamento sito al piano primo (secondo fuori terra), composto da tre locali e servizi, con annessa cantina al piano primo seminterrato...foglio 18. mapp. 231. sub. 102, cat. A/3. classe 4, vani 5....le opere relative all'immobile compendiate le unità immobiliari in contratto sono iniziate anteriormente al 1 settembre 1967... ”

a favore

•

i - proprietà per 95/100 in regime di separazione dei beni.

•

- proprietà per 5/100 in regime di separazione dei beni.

contro

•

proprietà ½.

•

- proprietà ½.

2.4 Dalle visure eseguite in Conservatoria non risultano acquisti *mortis causa* non trascritti.

3. a fornire una sommaria descrizione del bene:

3.1 Il bene in oggetto è sito in Lainate frazione Barbaiana a nord-ovest di Milano. zona servita da mezzi pubblici di superficie di collegamento con Milano e Legnano, e servizi accessori come negozi, banche, uffici comunali e sanitari. Il palazzo, costruito anteriormente al 1967 è in discreto stato di manutenzione.

L'edificio, costituito da 4 piani fuori terra e piano seminterrato, è dotato di citofono, servizio di pulizia e privo di ascensore. Le facciate, dotate di balconi, sono in intonaco tinteggiato con zoccolatura in cemento (All. c).

3.2 Unità ad uso abitazione al piano primo con annessa cantina al piano seminterrato, sita in Lainate (MI) via Fratelli Cairoli n. 21 piano 1-S1, foglio 18, part. 231, sub. 102, A/3 (All. c).

L'unità, posta al primo piano, è composta da ingresso/soggiorno, cucina, zona disimpegno notte, un bagno, due camera da letto e un balcone, il tutto in buono stato di

manutenzione. L'appartamento è stato ristrutturato in tutte le finiture dai proprietari nel 2002 anno di acquisto dell'unità disabitata da circa due anni.

La superficie lorda dell'appartamento (h. 2.97 mt.) è pari a 69.60 mq. più il balcone di 2.26 mq. (rilevata in occasione del sopralluogo) e la cantina h. 2.26 mt. di 9.48 mq. (da planimetria catastale).

Ingresso/Soggiorno

pareti e soffitto tinteggiate;

pavimento in piastrelle di ceramica con zoccolino in legno.

Cucina

provvista del foro in collegamento con l'esterno per areazione gas e caldaia gas per acqua calda;

pareti tinteggiate e piastrelle di ceramica fino a h. 1.40 nella zona impianti gas e acqua;

soffitto tinteggiato.

Zona disimpegno notte.

privo di porta in collegamento con soggiorno;

pareti e soffitto tinteggiate; .

pavimento in piastrelle di ceramica con zoccolino in ceramica.

Camera da letto singolo

pareti e soffitto tinteggiate;

pavimento in piastrelle di ceramica con zoccolino in legno.

Camera da letto matrimoniale con accesso al balcone.

dotata di unità interna dell'impianto di condizionamento;

pareti e soffitto tinteggiate;

pavimento in piastrelle di ceramica con zoccolino in ceramica.

Balcone

pavimento in battuto di cemento dell'epoca dell'edificio;

ringhiera in ferro verniciato e cdz unità esterna.

Bagno.

dotato di doccia, wc, bidet, lavabo e attacchi lavatrice;

pareti fino h. 2.22 mt. rivestite in piastrelle di ceramica, restanti parti e soffitto in intonaco;

pavimento in piastrelle di ceramica.

Serramenti esterni.

porta di ingresso blindata con pannellature in legno;

finestre in pvc con doppi vetri e tapparelle in pvc.

Serramenti interni.

porte in legno a battente, a soffietto per la cucina;

manca porta soggiorno-disimpegno notte.

Impianto condizionamento.

presente con unità interna a parete in una camera da letto e unità esterna posta sul balcone.

Impianto elettrico.

non a norma. dell'epoca dello stabile.

Impianto di riscaldamento.

centralizzato con radiatori in lamiera verniciata.

Impianto idrico (acqua calda).

caldaia a gas posta in cucina.

Impianto gas.

presente e provvisto del foro in collegamento con l'esterno per areazione.

Impianto citofono.

presente.

Impianto condizionamento.

presente con unità interna a parete in una delle camere da letto e unità esterna posta sul balcone.

- Cantina

Il locale, posto al primo piano seminterrato, ha accesso dal piano terra della palazzina con rampa di scale e porta di ingresso, al piano cantinato in ferro e vetro con serratura;

la porta di accesso alla cantina è in legno con lucchetto;

pavimento in battuto di cemento;

luce autonoma;

pareti e soffitto in intonaco rustico.

Non è stato possibile visionare il locale per mancanza della chiave di accesso.

4. a riferire sullo stato di possesso dell'immobile, verificando in ogni caso l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

L'appartamento è stato occupato fino a due anni fa dal sig. proprietario per 95/100.

In data 11 febbraio 2013 la scrivente ha protocollato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 4 richiesta di verifica dell'esistenza di eventuali contratti di affitto o comodato relativamente all'unità immobiliare pignorata (n. prot. 0033685).

In data 20 febbraio 2013 ha ricevuto in risposta che a nome dei Debitori non risultano intestati contratti di locazione o comodato registrati. evento confermato dal sopralluogo in cui si è constatato che l'unità immobiliare è disabitata (All. 7).

5. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:

- *domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*

Il sig. Piergiorgio De Vecchi, amministratore dello stabile, ha comunicato alla scrivente la situazione debitoria della proprietà dei sigg

cui debito ammonta a 8.923,52 euro alla data 30 giugno 2013.

Inoltre è stata deliberata dall'assemblea condominiale del 11-02-2013 di installare la contabilizzazione del calore il cui costo per l'appartamento oggetto di pignoramento sarà di 1.010,35 euro (All. 3).

6. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

Dalla verifica della documentazione ipotecaria nel ventennio sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli relative al bene in oggetto:

- Trascrizioni

Reg. gen.	Reg. part.	data	
23880	16020	07-03-2012	Pignoramento, in forza di atto del 18-01-2012 N. rep. 1087/2012 del Tribunale di Milano. a favore INTESA SANPAOLO SpA con sede in Torino c.f. 00799960158 contro - proprietà per 95/100 e proprietà per 5/100. <u>Costo della cancellazione previsto pari a: 262 euro.</u>

- Iscrizioni:

Reg. gen.	Reg. part.	data	
59355	11790	18-05-09	Ipoteca legale in forza di atto del 12-05-2009 n. di rep. 6963/68 per complessive 157.199,92 euro a garanzia di un capitale di 78.599,96 euro su immobili tra cui quello in oggetto a favore Equitalia Esatri SpA con sede in Milano cf.

			09816500152 <u>contro</u> proprietà per 500/10000. <u>Costo della cancellazione previsto pari a: 879,99 euro.</u>
54095	12588	15-04-05	Ipoteca legale in forza di atto del 08-04-2005 n. di rep. 4416/68 per complessive 54.497,24 euro a garanzia di un capitale di 27.248,62 euro su immobili tra cui quello in oggetto a favore Esatri Esazione Tributi SpA con sede in Milano cf. 09816500152 <u>contro</u> proprietà per 500/10000. <u>Costo della cancellazione previsto pari a: 366,48 euro.</u>
100068	23590	30-07-02	Ipoteca volontaria in forza di atto di mutuo fondiario a rogito Notaio Pasquale Matarrese del 24-07-2002 n. di rep. 94970 per complessive 230.000,00 euro a garanzia di un capitale di 115.000,00 euro per la durata di 15 anni a <u>favore INTESABCI SpA con sede in Milano c.f. 00799960158 <u>contro</u></u> proprietà per 95/100 e proprietà per 5/100. <u>Costo della cancellazione previsto pari a: 35 euro.</u>

7. a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza

di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

7.1 Regolarità edilizia del bene.

Le opere relative alla costruzione in oggetto di perizia sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 con licenza edilizia rilasciata dal Comune di Lainate il 20-03-1963 n. 212 e abitabilità del 28-03-1964. in seguito sono state eseguite opere di ristrutturazione dei materiali di finitura nel 2002.

Durante il sopralluogo il CTU non ha riscontrato irregolarità edilizie ad eccezione dell'assenza della porta di collegamento dal soggiorno alla zona disimpegno notte.

7.2 Sanabilità e relativi costi.

Il costo per acquisto e posa di una porta è di circa 500 euro.

7.3 Regolarità urbanistica dell'edificio sito in Lainate (MI) via Fratelli Cairoli n. 21.

Dall'esame del PGT vigente del Comune di Lainate (MI), effettuato on line dal C.T.U., risulta che l'intero immobile ricade in Tessuto edificato a prevalenza destinazione residenziale RG – "zone destinate prevalentemente all'abitazione, integrata da tutti quei servizi ed attività che conferiscono una maggior intensità e vitalità funzionale, quale è tradizionalmente sviluppata nelle zone centrali dei sistemi edificati".

Si allega alla relazione estratto delle N.T.A. Art. 17 e 17.2 contenenti le disposizioni relative alla zona identificata (All. 4).

8. a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui al D.Lvo n. 192/05 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/09, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di

installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

a) Per la produzione della certificazione energetica relativa all'unità immobiliare in oggetto la scrivente ha provveduto ad incaricare l'arch. Achille Realmonte, tecnico abilitato (numero di accreditamento 2629). L'attestato di certificazione energetica è stato registrato al Catasto Energetico Edifici Regionale il 18-02-2013, codice identificativo 15116 - 000070/13 valido fino al 18-02-2023.

L'unità pignorata è risultata appartenente alla Classe G con valore Eph pari 225.94 KWh/mqa (All. 5).

b) Il sig. _____ presente al sopralluogo, proprietario per la quota di 5/100 dell'immobile in oggetto, non dispone di alcuna documentazione relativa all'installazione degli impianti.

9. ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

9.1 Valore degli immobili.

Il criterio applicato per la determinazione di questa stima è il Metodo Comparativo (o del Mercato), che si basa sul confronto tra il bene qui considerato ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Il valore della porzione immobiliare è stato pertanto ottenuto dal prodotto tra la superficie commerciale dei fabbricati e l'incidenza al mq. del presumibile prezzo di vendita alla data di riferimento (febbraio 2013) in base ai già menzionati dati rilevabili dall'andamento del mercato immobiliare.

Per la determinazione del valore di mercato la sottoscritta ha tenuto conto della qualità, vetustà e stato di conservazione della costruzione, la posizione dell'immobile e i servizi offerti dalla zona.

Per una migliore e più veritiera determinazione del valore della porzione immobiliare sono stati considerati e comparati i valori di mercato di unità dalle caratteristiche analoghe a quello in oggetto, rilevando un prezzo medio al mq. pari a 1.500 euro.

Inoltre sono stati verificati i prezzi con quanto espresso nella pubblicazione edita dalla Camera del Commercio di Milano: "Rilevazione dei prezzi degli immobili" sulla piazza di Milano n. 41 - I semestre 2012, per il Comune di Lainate (MI) - periferia per appartamenti vecchi oltre 40 anni, ristrutturati i quali risultano compresi tra 1.400 euro e 1.600 euro al mq.

Le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio - Banca dati Comune di Lainate frazione Barbaiana (MI) - zona periferica Circonvallazione-ovest, autostrada laghi, Barbaiana cod. zona D microzona 3 - anno 2012 - semestre 1 che riportano un prezzo per abitazioni residenziali di tipo economico in stato conservativo buono compreso tra 1.200 euro e 1.350 euro al mq.

La stima pertanto si fonda su un procedimento sintetico determinato con il metodo del valore commerciale.

Il prezzo di mercato di un immobile dalle caratteristiche analoghe all'unità in oggetto, risulta compreso tra 1.200-1.600 €/mq, tenuto presente lo stato dell'immobile, la scrivente ritiene di poter dare una stima pari a 1.500,00 €/mq.

La superficie lorda dell'appartamento, attualmente identificata catastalmente come A/3, è pari a 69,60 mq, con altezza 2,97 mt, più il balcone di 2,26 mq, e la cantina h. 2,26 mt, di circa 9,48 mq.

- Unità ad uso abitazione A/3 al piano primo con annessa cantina al piano seminterrato, sita in Lainate frazione Barbaiana (MI) via Fratelli Cairoli n. 21 (All. c).

Appartamento mq. 69,60 x 1.500,00 €/mq.	=	€ 104.400,00
balcone mq. 2,26 x 0,30 x 1.500,00 €/mq.	=	€ 1.017,00
cantina mq. 9,48 x 0,25 x 1.500,00 €/mq	=	€ 3.555,00

Totale 108.972,00 euro arrotondabile a 108.900,00 euro.

IL VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE LIBERO DA VINCOLI DI OCCUPAZIONE RISULTA DI 108.900,00 EURO.

Il valore degli immobili occupati, vale a dire in presenza di un regolare contratto di locazione, subirebbe un deprezzamento nell'ordine di circa il 30% del valore dianzi indicato.

Certa di aver adempiuto all'incarico con competenza tecnica e serena coscienza.

Milano, 10.03.2013

arch. Maria Enrica Granata

Maria Enrica Granata