



---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G.E. n°2712/09**

**G.E. dr.ssa S. Bruno**

---

Creditore procedente:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

---

**C.T.U.: Arch. Luca D'Angelo**

ALBO DEGLI ARCHITETTI DI MILANO N. 11264

ALBO C.T.U. TRIBUNALE DI MILANO N. 10990

---



**Premesse** : Lo scrivente **Arch. Luca D'Angelo**, con studio in Milano, Via Pacinotti n. 8, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano al n° 11264 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Milano al n° 10990, veniva nominato dal G.E. Dott.ssa **S. Bruno** il giorno 14.04.2011 quale esperto nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. 2712/09, con incarico di eseguire una perizia di stima dell'immobile pignorato e di verificare i documenti ipocatastali.

... ..

### 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 allegati agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i.*

*Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.*

- 1) *Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, perché si possa provvedere alla sostituzione del custode;*
- 2) *A identificare il/i bene/i oggetto di 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 in tal caso 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/i bene/i;*
- 4) *A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'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) *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, ecc...)*
- 6) *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravante 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/i bene/i, 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.*
- 8) *A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*
- a) Della certificazione energetica di cui alla legge n.10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n.311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministero dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.02.07 n.47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008;*





*b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n.37.*

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/i bene/i, nonché la relativa planimetria;*

*d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali).*

*e) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno 96).*

*Si dispone che l'Esperto provveda al deposito della relazione di stima almeno 45 giorni prima dell'udienza, fissata con decreto in data 17.12.11*

\*\*\* \*\*

### **Appartamento sito in Lainate – Via L. Meraviglia n°58**

#### **OPERAZIONI PERITALI**

##### **PUNTO 1 :**

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, lo scrivente esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali, provvedendo agli opportuni accertamenti presso l'U.T.E. di Milano, per acquisire la visura e la scheda catastale dell'immobile in oggetto, al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. della proprietà immobiliare pignorata.

Lo scrivente provvedeva, altresì, alle opportune verifiche tecnico - urbanistiche ed edilizie presso i competenti Uffici dai quali attingeva tutte le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico.



In seguito veniva attentamente esaminata la documentazione storica ipotecaria-catastale deposita in atti, allo scopo di verificarne la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate presso gli uffici competenti.

Il [redacted] non ritirava la raccomandata di avviso di sopralluogo (si allegano avvisi di ricevimento delle raccomandate sotto “allegato 1”).

Successivamente il sottoscritto, in data 04 maggio 2011, si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento, ma in tale data non riusciva ad accedere all'interno dell'appartamento.

Il sig. [redacted], proprietario dell'immobile, risultava irreperibile c/o la residenza indicata nell'atto di pignoramento e l'immobile risultava in stato di abbandono

In data 13 maggio 2011 il sottoscritto faceva istanza all'ill.mo Giudice dott.sa S. Bruno al fine di ottenere l'autorizzazione per l'uso della Forza Pubblica al fine di poter accedere ai luoghi oggetto di pignoramento e per richiedere, altresì, in data 15 luglio, idoneo fondo spesa al creditore precedente per rifondere le spese al fabbro intervenuto (si allegano le copie delle istanze sotto “allegato 2”).

In data 15 settembre 2011 il sottoscritto effettuava il sopralluogo alla presenza dell'agente di Polizia Locale sig. [redacted] e il fabbro sig. [redacted]: quest'ultimo provvedeva a sostituire la serratura della porta di ingresso e rilasciava n. 3 chiavi al CTU (si allega la copia del verbale della Polizia Locale sotto “allegato 3”).

Veniva, quindi, operata una ispezione all'interno e all'esterno dell'immobile al fine di assumere gli elementi utili alla individuazione e descrizione del bene.

Sulla base delle risultanze emerse dalle ricognizioni effettuate sul posto, nonché dalle informazioni assunte presso tecnici ed operatori immobiliari, con riferimento agli argomenti riportati nel quesito posto dal G.E. allo scrivente, si precisa quanto segue:



**PUNTO 2 :**

**Identificazione catastale dell'immobile pignorato secondo le ultime risultanze catastali:** la proprietà pignorata intestata al sig. ~~Silvano Rosario Marzola~~ è costituita da una unità immobiliare, posta nel Comune di Lainate (fraz. Barbaiana) – Via Luigi Meraviglia n. 58 ed individuata nelle mappe e registri catastali come segue:

**Appartamento:** Fg. 16 - Particella 115 - Sub. 501 – piano terra - cat. A/4 - cl. 4 – Consistenza 1.5 vani - R.c. Euro 56,55. La planimetria catastale allegata agli atti raffigura la suddivisione planimetrica dello stato di fatto rilevato durante il sopralluogo.

Coerenze dell'appartamento come da rogito redatto in data 16.02.95, da nord in senso orario: via Meraviglia, parte del mappale 115 (cortile) con al di là il Torrente Bozzente, cortile comune, vano scala e via Meraviglia.

Consistenza dell'immobile riportata nel rogito e raffigurata sulla planimetria catastale: appartamento al piano terreno composto da un locale e servizio.

Della scheda e della visura catastale si allega copia alla presente (**allegato "4"**).

**Estremi atto di pignoramento:** Atto di Pignoramento Immobiliare del 09.10.2009, promosso da ~~Agape Finanziaria s.p.a.~~ contro il sig. ~~Silvano Marzola~~ trascritto in data 06.11.2009 al n. ~~10000~~ del Registro Particolare e al n. ~~10000~~ del Registro Generale, con il quale veniva sottoposto a pignoramento l'immobile di proprietà, per la quota di 1/1 del debitore esecutato Sig. ~~Silvano Marzola~~.

**Estremi atto di provenienza:** Atto notarile di compravendita effettuata in data 16.02.1995 - Notaio Roberta Crestetto; trascritto in data 03.03.1995 al n. ~~10000~~ del registro generale e al n. ~~10000~~ del registro particolare (**allegato "5"**) all'ufficio dei registri immobiliari di Milano.





### **PUNTO 3 :**

#### **Ubicazione e descrizione dell'immobile:**

La proprietà pignorata è compresa in uno stabile di origini rurali ubicato nell'abitato del comune di Lainate (Mi) e si trova precisamente nella frazione denominata Barbaiana.

La porzione originaria dello stabile (con affaccio sul fronte strada) è stata costruita in mattoni pieni con la copertura tradizionale a due falde e può essere datata tra gli anni trenta e quaranta. La porzione aggiunta in aderenza alla prima è stata costruita in travi e pilastri, con la copertura inclinata e può essere fatta risalire agli anni cinquanta. Entrambi le porzioni dello stabile presentano finiture generali di tipo popolare.

Lainate è un comune di 25.027 abitanti della provincia di Milano e sorge tra il Parco delle Groane e l'antico "Bosco dei Guasti" (ormai quasi scomparso). Un tempo il suo territorio era delimitato dai torrenti Lura e Bozzente (corso d'acqua in aderenza all'immobile in oggetto). Oggi è attraversata dal Canale Villoresi. Si trova a 176m s.l.m. a 18 km in direzione nord ovest rispetto a Milano. Da sempre le frazioni Grancia e Pagliera fanno parte del Comune, Barbaiana dipende amministrativamente da Lainate solo dal 1870.

La zona in cui è collocato l'edificio è definita periferica rispetto al centro del comune di Lainate ed è caratterizzata da un tessuto urbano a bassa densità insediativa con prevalente destinazione residenziale. La zona è parzialmente urbanizzata ed allacciata alle infrastrutture e servizi primari con presenza di attività commerciali in tutti i settori merceologici per la distribuzione al dettaglio nel raggio di pochi chilometri.

Scarsa la presenza nelle dirette vicinanze dell'edificio, di servizi per il trasporto pubblico di superficie ma si segnala la presenza dei seguenti collegamenti presenti nell'ambito comunale:

#### **In auto:**

Lainate è attraversata dall'Autostrada dei Laghi, che consente di raggiungere facilmente il paese sia da Milano che da altre città. Per raggiungere il centro, passato il casello è sufficiente prendere la prima uscita della rotatoria e seguire la strada. Lainate è vicina anche alle statali numero 33 (Statale del Sempione) e 233 (Varesina).



**Trasporti pubblici:**

Lainate è collegata sia a Milano che ai comuni limitrofi da una rete di trasporto automobilistico, gestita dalle società STIE, Movibus e GTM Groane Trasporti - Mobilità, abbastanza capillare.

**Ferrovia:**

Nel Comune di Lainate non sono ubicate stazioni ferroviarie. La stazione più vicina (circa 4 km) è la stazione ferroviaria di Rho dalla quale transitano le Linee del Servizio ferroviario suburbano di Milano tra le quali:

S5 (Treviglio - Gallarate/Varese)

S6 (Treviglio - Novara) e i treni interregionali Milano - Torino.

Il collegamento tra la stazione di Rho e il centro di Lainate è assicurato dall'autolinea H220 Rho FS (linee S5 e S6) - Lainate - Origgio - Uboldo - Saronno Ferrovie nord (linee S1 e S3) gestori GTM e STIE mentre un collegamento con le frazioni (passando per le frazioni di Grancia-Pagliera e Barbaiana) è assicurato dall'autobus H241 Rho - Lainate - (Arese Alfa L.) gestore GTM.

**In Aereo:**

L'aeroporto più vicino a Lainate è sicuramente quello della Malpensa, raggiungibile dalla stazione di Saronno (alla quale si arriva con il suddetto autobus Rho-Saronno) con il treno Malpensa Express o, in alternativa, raggiungendo da Rho con le linee ferroviarie suburbane la stazione di Busto Arsizio, dove è possibile cambiare con il treno-navetta delle Ferrovie Nord. Anche Linate è raggiungibile da Rho con le linee suburbane S5 e S6. Cambio consigliato alla stazione di Porta Venezia, a circa 800m dalla quale transita l'autobus X73 di ATM, ma anche da Segrate esiste un collegamento automobilistico con il vicino aeroporto. Da Orio al Serio, infine, conviene servirsi dei bus-navetta che collegano l'aeroporto alla stazione di Milano Centrale, per poi raggiungere Rho o con il treno Milano-Torino, o con le linee suburbane dalle stazioni Garibaldi (situata sulla M2 della metropolitana milanese che, così come la linea 3, transita anche dalla Stazione Centrale) e Repubblica (linea 3 della metro). Dalla stazione di Rho, ci si serve quindi del suddetto autobus Rho-Saronno. In alternativa, da Orio al Serio si può raggiungere la stazione ferroviaria di Bergamo con l'autobus della linea 1B (gestita da ATB), e da qui prendere un qualunque treno diretto a Milano con capolinea a Centrale o Porta Garibaldi.





**Parti comuni-esterne:**

- L'accesso carrabile è situato su via Meraviglia al civico 58, ed è comune anche alle altre unità immobiliari.
- L'accesso pedonale al corpo scala principale avviene dal cortile interno parallelo a via Meraviglia, ed è comune anche alle altre unità immobiliari.
- L'edificio confina in aderenza sul lato est con il torrente Bozzente.
- La porzione originaria dello stabile (in cui è contenuta l'unità immobiliare oggetto di pignoramento) è stata costruita in mattoni pieni con la copertura tradizionale a due falde in laterizio. La porzione aggiunta in aderenza alla prima è stata costruita in travi e pilastri. Entrambi le porzioni dello stabile presentano finiture generali di tipo popolare.
- La facciate dell'edificio e il vano scala sono intonacate al civile e finite con tinteggiatura. Gli intonaci del prospetto su strada sono disancorati dalla muratura e la finitura superficiale è da ripristinare.
- Le pedate della scala d'accesso alle unità abitative sono rivestite in pietra di qualità corrente e le pareti sono finite con tinteggiatura.
- Le finiture delle parti comuni e degli esterni, sono di tipo economico e nel loro complesso si presentano in uno scarso stato di conservazione.

**Parti private:**

- L'unico vano dell'unità abitativa presenta un mono-affaccio poco illuminato verso la strada sul lato Nord e i servizi igienici si affacciano sul lato Sud (soffitto h.2.90). L'appartamento presenta delle tracce di umidità di risalita sulle murature perimetrali.
- L'avanzato stato di degrado dell'appartamento (in stato di abbandono) non permette una descrizione puntuale delle finiture presenti.
- I pavimenti sono in pessimo stato e sono completamente da ripristinare.
- I serramenti esterni non sono presenti (la porta di ingresso è in alluminio e vetro).
- Le porte interne non sono presenti.
- Gli impianti del gas, idrico ed elettrico, risultano in stato di avanzato degrado e completamente da ripristinare.
- I sanitari del bagno sono stati completamente demoliti.
- L'impianto di riscaldamento autonomo è completamente da ripristinare.



**PUNTO 4 :**

L'immobile pignorato è disabitato ed abbandonato da molto tempo (come testimoniano i materiali accatastati al suo interno) pur essendo ancora il sig. **Stefano Manuse** proprietario per la quota di 1/1 del bene pignorato. Da indagine anagrafica (contenuta nel fascicolo) risulta che il sig. **Manuse**, in data 21.07.09 manteneva la propria residenza presso l'immobile oggetto di pignoramento.

**PUNTO 5 :**

Non sono state riscontrate formalità di natura giudiziale, sequestri ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritto di prelazione, che rimarranno a carico dell'acquirente.

Come stabilisce l'atto di provenienza nell'art. 2 "Millesimi di comproprietà condominiale: alle unità immobiliari sopra descritte compete quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni della casa, ai sensi dell'art. 1117c.c."

Dalle testimonianze verbali raccolte durante il sopralluogo da parte degli altri abitanti dell'edificio, l'immobile non è seguito da un amministratore di condominio che quantifichi e regoli le spese condominiali.

**PUNTO 6 :**

**Iscrizioni contro:**

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 03/03/1995 ai numeri **3536** del registro particolare e **19430** del registro generale. Ipoteca volontaria a favore di **Credito Italiano s.p.a.** – sede **Genova**, domicilio ipotecario eletto in **Milano**, via **San Protaso** n.3, in forza di atto in data 16/02/1995 ai numeri **4062** del registro particolare e **11850** del registro generale rep. Dr. Roberta **Crositto** per la somma totale di £ 68.000.000 di cui £ 50.000.000 di capitale da restituire in 10 anni.

**Trascrizioni contro:**

- Trascrizione di pignoramento del 22/10/1997 al n. **57050** del registro particolare e al n. **77870** del registro generale, promosso da **Credito Italiano** s.p.a. – sede **Genova** - contro il sig. **Stefano Manuse**, notificato in data



16/09/1997, con il quale veniva sottoposto a pignoramento l'immobile di proprietà, per la quota di 1/1 del debitore esecutato Sig. ~~Stefano Manuse~~.

- Trascrizione di pignoramento del 06/11/2009 al n. ~~54301~~ del registro particolare e al n. ~~129438~~ del registro generale, promosso da ~~Aspta Finance~~ s.p.a. – sede Milano - contro il sig. ~~Stefano Manuse~~, notificato in data 09/10/2009, con il quale veniva sottoposto a pignoramento l'immobile di proprietà, per la quota di 1/1 del debitore esecutato Sig. ~~Stefano Manuse~~, oggetto della presente esecuzione per il corrispettivo di € 56.311,59.

Si è proceduto inoltre alla verifica dell'esistenza di eventuali formalità registrate dal 07/11/2009 ad oggi poiché l'ispezione esistente nel fascicolo è aggiornata fino al 06/11/2009. Dalla nuova ispezione eseguita non risultano nuove formalità a favore o contro il soggetto pignorato. (allegato "6")

**Oneri a carico della procedura:** dovrà eseguirsi la cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche dai pubblici registri.

Pignoramenti: € 267,00 (tassa e imposte di bollo, da corrispondere alla cancelleria) da sommarsi agli oneri di un professionista abilitato, variabili a discrezione dello stesso.

Ipoteche giudiziali: € 94,00 + 0.50% del valore dell'ipoteca (tassa e imposte di bollo, da corrispondere alla cancelleria) da sommarsi agli oneri di un professionista abilitato, variabili a discrezione dello stesso.

Il costo delle cancellazioni può ragionevolmente attestarsi tra i 700,00 e 1.200,00 € per ogni cancellazione.

**Oneri di natura condominiale a carico della procedura:** nessun onere di natura condominiale a carico del sig. ~~Manuse~~ è stato riferito dagli abitanti dell'edificio al sottoscritto.





## **PUNTO 7 :**

### **Regolarità edilizia del bene:**

**Dall'atto di provenienza si apprende che la costruzione è iniziata in data antecedente il 1° settembre 1967 e l'immobile è stato dichiarato abitabile come da relativo certificato in data 05.01.1981 n. 17/77.**

**Inoltre, sempre da rogito, si evince che:**

*...“ai sensi e per gli effetti della legge 28.02.85 n.47 ... le opere relative all'immobile compendiate le unità immobiliari in contratto sono iniziate anteriormente al 01.09.67, e successivamente sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni dal Sindaco del Comune di Lainate:*

- *autorizzazione per recinzione e rustico n.8/B/63 del 18.02.63;*
- *autorizzazione per ampliamento della casa n.63/65 del 15.06.65 ed è provvisto dell'autorizzazione all'abitabilità n.63/965 concessa in data 13.06.65;*
- *autorizzazione per sistemazione interna (costruzione bagno) riguardante l'immobile sito al piano terra n.17/77 del 17.03.77 ed è provvisto dell'autorizzazione all'abitabilità n.17/77 del 05.01.81;*
- *gli immobili sono stati costruiti in conformità delle norme di legge e di regolamento in materia urbanistica ed alle prescrizioni previste dagli strumenti urbanistici al tempo vigenti;*
- *successivamente all'ultimazione del fabbricato e alle opere innanzi citate non sono state eseguite ulteriori opere relative all'edificio ed alle unità immobiliari oggetto del presente contratto per le quali fossero richiesti provvedimenti amministrativi autorizzativi;*
- *non sussistono i presupposti per la presentazione dell'istanza di sanatoria ex decreto legge 25.11.94 n. 649 e articolo 35 legge 23.12.94 n.724, in quanto non sono state effettuate opere abusive nell'arco temporale di applicazione del suddetto decreto legge”.*

Durante il sopralluogo, effettuando un rilievo geometrico con misuratore disto laser, si è riscontrato che non sono stati effettuati lavori di ristrutturazione e di modifica distributiva, rispetto alla scheda catastale presente in catasto. La



planimetria catastale raffigura una suddivisione planimetrica simile allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo.

**PUNTO 8 :**

Il sottoscritto non ha avuto indicazioni riguardo all'immobile pignorato circa la presenza o meno di:

- certificazione energetica di cui al d. lgs. 311 del 2006;
- documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno dell'edificio.

Nessuna indicazione è stata riferita dagli abitanti dell'edificio al sottoscritto essendo l'unità abitativa abbandonata.

**PUNTO 9 :**

**Criterio di valutazione:** Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Banca dati delle quotazioni immobiliari", edito dall'Agenzia del Territorio del II semestre 2010, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento, altresì, al quesito formulato dal G.E. considerato che:

- trattasi complessivamente di proprietà che gode di condizioni di scarsa appetibilità per la condizione delle finiture e degli impianti e per il pessimo stato di conservazione degli stessi;
- l'appartamento presenta una collocazione, tranquilla e silenziosa (strada secondaria a basso scorrimento veicolare);
- essendo al piano terra la condizione di sicurezza percepita da un possibile compratore imporrebbe la dotazione di un sistema di allarme;
- l'immobile risulta dotato dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi di abitazione rurale di inizio secolo;
- l'immobile si trova in una zona decisamente periferica ma è ben connesso alla rete veicolare grazie alla vicinanza della statale del Sempione e dall'autostrada Milano-laghi;



- la valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore attuale della piena proprietà dell'unità qui descritta, considerata libera da vincoli di occupazione o di affittanza e della valutazione della quota parte in considerazione dello stato di occupazione della stessa.

Il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà, aventi caratteristiche consimili.

Il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento. Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente esperto ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione e allo stato di occupazione dello stesso, il seguente più probabile valore di mercato:

CORPO	PIANO	DESTINAZIONE	S.L.P. (mq)	COEFFICIENTE	TOT. S.L.P.
1	terra	residenziale	25.4	1	25.4
CONSISTENZA TOTALE (mq)					25.4
VALORE APPARTAMENTO			mq 25.4 x 1000,00€ =	€ 25.400.00	

Il prezzo unitario di mercato dell'immobile è stato valutato pari a 1000,00 €/mq. Si è ritenuto di dover considerare il valore massimo delle quotazioni di mercato, rispetto alla fascia di immobili residenziali di tipo "economico" e in condizioni scadenti (880.00€/mq + 15% essendo un monolocale) riguardanti la zona periferica della frazione di Barbaiana del comune di Lainate. Come si può osservare nelle foto allegate l'unità abitativa deve essere radicalmente ristrutturata.