

RELAZIONE DELL' ESPERTO**Tribunale Civile di Milano – Sez. Esecuzioni Immobiliari****Procedura Agos Itafinco spa/!****R.G.E. 47298/2000****Giudice dell'Esecuzione Signora D.ssa Scirpo**

Esperto Geom. Salvatore Italia Sede Amm.va Milano via Petrocchi 19, a mente del
disposto nell'udienza del 25.06.14 (rinnovo stima).

Incombenze:

- Visura Ipoteche
- Incarico per ausiliario Termotecnico per certificazione APE
- Sopralluogo congiunto con SIVAG e ausiliario Termotecnico
- Invio telematico anticipazione e successiva relazione

1. Costi della Procedura per cancellazioni

- Pignoramento € 262,
- Ipoteca per mutuo € 35.

Totale € 297.

Salvo variazioni delle tariffe.

2. Regolarità edilizia

Da visura ipotecaria Trascrizione 11.06.92 nn. 47713/33528, l'edificio è con C.E. del 20.12.88 Prot. n. 110/88 comune di Lainate.

In planimetria catastale dell'appartamento pignorato, la cucina è indicata nella cameretta; questa tipologia di appartamenti è poi stata realizzata con la parete attrezzata a cucina nel soggiorno, non evidenziante abusivismo alcuno.



3. Certificazione energetica

La relazione del coadiutore Termotecnico del 23.09.14, cataloga l'appartamento pignorato in Classe G-180.22.

4. Certificazione impianti condominio

L'Amministrazione del condominio con mail del 23.10.14, allega certificazione della Kone Ascensori relativa all'impianto della scala G di cui l'appartamento pignorato.

5. Descrizione

Appartamento in edificio condominiale in Barbaiana di Lainate, via Prima Strada numero 5 scala G piano rialzato int. 6, in contesto di Supercondominio denominato I Girasoli, composto da soggiorno con parete attrezzata a cucina, due camere, bagno e balcone; dalla trascrizione di cui sopra, i millesimi di proprietà risultano 26,91.

La superficie commerciale è di circa mq. 60 (muri compresi, al 50% i confinanti, al 50% il balcone rientrante in facciata).

5.1. L'edificio

L'edificio di cui fa parte è di cinque piani f.t. oltre il cantinato-box; con finiture economiche, con riscaldamento autonomo, con portineria, in normale stato di manutenzione; acquista prestigio l'essere ricompreso nel complesso I Girasoli.

5.2. L'appartamento

L'appartamento è con finiture di tipo economico. L'anticipazione telematica di relazione 02.10.14, conduce ad appartamento arredato con oggetti personali e vestiario, abbandonato da circa dieci anni da informazioni in luogo.

6. Criterio di stima

Ritengo applicabile il criterio commerciale del valore in comune commercio, in base alle



caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché all'attuale negativo mercato edilizio. A titolo conoscitivo, riporto il derivante valore unitario al metro quadrato.

La determinazione del valore in questa sede è di base riferita ad appartamento trasferito normalmente abitabile; questo valore poi viene riportato allo stato attuale negativo sopra specificato, decurtato dei costi di ripristino per l'impiantistica da verificarne la funzionalità e la norma.

7. Divisibilità

Non comodamente divisibile, per unica possibilità di ingresso e per la tipologia di distribuzione dei locali.

8. Valutazione

Passando alla stima dell'immobile descritto, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, tenendo presente:

- Lo stato di fatto (consistenza, vetustà, manutenzione);
- L'ubicazione in pianta e nel piano dell'edificio di cui fa parte;
- L'ubicazione dell'edificio;
- I prezzi praticati in zona e fatte le debite proporzioni,

ritengo che il valore venale in comune commercio da attribuirgli per trasferimento normalmente abitabile, sia di complessivi euro 90.000 pari a circa € 1.500 /mq.. Il ripristino per quanto di negativo sopra precede, può essere rapportato prudenzialmente a circa euro 200/mq. per circa mq. 50 interni utili, con costo complessivo di euro 10.000; esso restituisce così in sottrazione un valore netto di euro 80.000.

9. Individuazione e base d'asta

Appartamento in edificio condominiale in Barbaiana di Lainate, via Prima Strada numero



5 scala G piano rialzato int. 6, in contesto di Supercondominio denominato I Girasoli, composto da soggiorno con parete attrezzata a cucina, due camere, bagno e balcone, **censito** al foglio 16, particella 894, subalterno 29, categoria A/3, classe 4, vani 3.5, rendita € 198,84.

Confini in linea di contorno in senso orario: pianerottolo, appartamento di terzi, cortile comune per due lati, altro appartamento di terzi, vano scala e per chiudere ancora pianerottolo.

Prezzo base d'asta € 80.000,00

Avendo così espletato il mandato conferitomi, chiudo questa relazione.

In fede.

Geom. Italia

Milano, 21.11.14

Allegati in file a parte:

- .Planimetria catastale
- .Rendita catastale (per documento non presente in Atti)
- . Fotografie esterno / interno
- . Relazione APE del Termotecnico
- .Certificazione KONE Ascensori impianto scala G

Allegata in file a parte nota spese CTU

