

**TRIBUNALE DI MILANO**  
TERZA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**  
**BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A.**

Contro

Comproprietaria

Iscritti nella procedura:  
CREDITORI INTERVENUTI  
ITALFONDIARIO S.P.A.,  
CREDITO VALTELLINESE S.P.A.

N. Gen. Rep.

2605/2015

Riunito a:

3011/2016

2154/2016

**LOTTO UNICO**

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo

ELABORATO PERITALE

*Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini*  
*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10379*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 10410*  
*P.IVA N. 03460420965*

*con studio in Zibido San Giacomo – Piazza Roma n. 12*  
*Telefono 02 90003803*  
*e-mail: [anitaegger@alice.it](mailto:anitaegger@alice.it)*



## SINTESI DELLA RELAZIONE RGE. 2605/2015

- A. Appartamento ad uso abitazione sito in via Val Seriana, al civico 39. Composto da sei locali su due livelli, oltre ingresso, disimpegno e servizio igienico al piano primo e lavanderia e servizio igienico e doppio guardaroba al piano secondo, oltre due ampi terrazzi coperti. Superficie di mq 253,00.
- B. Box, sito in via Val Seriana, al civico 39. Superficie di mq 22,50

A. Identificato in Catasto come segue:

Intestazione: \_\_\_\_\_ in regime di separazione dei beni  
\_\_\_\_\_ in regime di separazione dei beni

Descrizione:

Fg. n. 11; Mapp. n. 1166; Sub. 703 Cat A/3; classe 5, consistenza vani 11,5; posto al piano T-1-2; rendita € 772,10

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario: Su tutti i lati, mapp. 1166 del foglio 11

B. Identificato in Catasto come segue:

Intestazione: \_\_\_\_\_ in regime di separazione dei beni  
\_\_\_\_\_ in regime di separazione dei beni

Descrizione:

Fg. n. 11; Mapp. n. 1166; Sub. 19 Cat C/6; classe 5, consistenza 22 mq; posto al piano S1; rendita € 51,13

Coerenze del box, da nord in senso orario: Corsello comune, terrapieno, mapp. 1166 del foglio 11, box al sub. 18

### DATI CATASTALI LAINATE – VIA VAL SERIANA

	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Piano	Cons.	Rendita	Via	Intestati
A	11	1166	703	A/3	5	T-1-2	11,5 vani	€ 772,10	Val Seriana 39	
B	11	1166	19	C/6	5	S1	22 mq	€ 51,13	Val Seriana 39	

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento	Mq 250,00	€ 1.600,00	€ 400.000,00
B	Box	Mq 22,50	€ 14.000,00	€ 14.000,00

Regolarità edilizia e catastale : dal confronto fra la planimetria catastale, lo stato di fatto e le pratiche edilizie si rilevano alcuni scostamenti:

- nella camera da letto al piano secondo, il guardaroba è in una diversa posizione
- adiacente al box è stato ricavato uno spazio denominato "cantina" di circa 14 mq, non dichiarato nelle pratiche edilizie.

Giudizio di comoda divisibilità: divisibile con importanti interventi

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5%	€ 20.700,00
Spese condominiali insolute alla data della relazione	€ 2.478,34
Pratica edilizia e catastale	€ 2.700,00

Totale € 388.121,66

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile (abitazione e box) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 388.121,66), arrotondato	Totale € 388.000,00
--	---------------------



Bene immobile sito in  
LAINATE – VIA VAL SERIANA N°39  
Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO NN 117464/76277 DEL 25/11/2015:
  - A. Proprietà di ½ di Appartamento, in Comune di Lainate sito al piano T-1-2 del fabbricato di via Val Seriana 39, di vani 11,5 come meglio identificato al NCEU al foglio 11, part. 1166, sub. 703, nat. A3.
  - B. Proprietà di ½ di Box, in comune di Lainate sito al piano S1 del fabbricato di via Val Seriana 39, di mq 22 come meglio identificato al NCEU al foglio 11, part. 1166, sub. 19, nat. C6
  
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO NN 120939/76737 DEL 26/10/2016:
  - C. Proprietà di 1/1 di Appartamento, in Comune di Lainate sito al piano T-1-2 del fabbricato di via Val Seriana 39, di vani 11,5 come meglio identificato al NCEU al foglio 11, part. 1166, sub. 703, nat. A3.
  - D. Proprietà di 1/1 di Box, in comune di Lainate sito al piano S1 del fabbricato di via Val Seriana 39, di mq 22 come meglio identificato al NCEU al foglio 11, part. 1166, sub. 19, nat. C6
  
3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO NN 17257/11091 DEL 15/02/2017:
  - E. Proprietà di 1/1 di Appartamento, in Comune di Lainate sito al piano T-1-2 del fabbricato di via Val Seriana 39, di vani 11,5 come meglio identificato al NCEU al foglio 11, part. 1166, sub. 703, nat. A3.
  - F. Proprietà di 1/1 di Box, in comune di Lainate sito al piano S1 del fabbricato di via Val Seriana 39, di mq 22 come meglio identificato al NCEU al foglio 11, part. 1166, sub. 19, nat. C6

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda ragguagliata di **mq 253,00** circa.

A. Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

in regime di separazione dei beni  
in regime di separazione dei beni

Descrizione:

Fg. n. 11; Mapp. n. 1166; Sub. 703 Cat A/3; classe 5, consistenza vani 11,5; posto al piano T-1-2; rendita € 772,10

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

Su tutti i lati, mappale 1166 del foglio 11

B. Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

in regime di separazione dei beni  
in regime di separazione dei beni

Descrizione:

Fg. n. 11; Mapp. n. 1166; Sub. 19 Cat C/6; classe 5, consistenza 22 mq; posto al piano S1; rendita € 51,13

Coerenze del box, da nord in senso orario:

Corsello comune sub. 1, terrapieno, mappale 1166 del foglio 11, box al sub. 18



(Cfr. All. D)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico scarso, con parcheggi abbondanti.

Caratteristiche zone limitrofe: zona a carattere residenziale.

Servizi offerti dalla zona: Supermercato (buono), Centro Commerciale (buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio (discreto), Cinema (non vicino), aree verdi (ottimo), parco giochi (non identificato), municipio (discreto), carabinieri Comando stazione di Lainate (discreto), stazione di Polizia (non vicino), asilo nido (buono), scuola dell'infanzia (buono), scuola primaria (buono), scuola secondaria primo grado (discreto), scuola secondaria secondo grado (non vicino), ospedale (discreto).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): La fermata dei mezzi di superficie linee Z113/Z120/Z185 "Via Rho-Hotel Litta Palace" dista circa 750 m.

## 3. STATO DI POSSESSO

Alla data dell'accesso, l'immobile risultava occupato dal debitore, sig.

Non presenti alla data dell'accesso ma occupanti l'immobile sono anche la moglie e i due figli (22 e 26 anni) del debitore.

L'Agenzia delle Entrate comunica: "si comunica che a nome del signor risultano registrati contratti di locazione presso U.T. di Legnano e Rho, come da allegate interrogazioni, non risultano contratti a nome della signora, mentre l'ufficio di Rho comunica che Il contratto registrato a Rho nel 2005 al n. 3298 non è più in essere in quanto risolto in data: 31/12/2006.  
(Cfr. All. A)

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: si precisa che nell'atto di compravendita nn. 138070/80291 del 05.11.2002 viene specificato che la volumetria residua al foglio 11, mappale 1166 è riservato alla società .

(Cfr. All. B)

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

4.2.1. Iscrizioni:

1- Ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo contro a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A., atto a firma del tribunale di Milano in data 31/03/2014 al Rep. 19571, iscritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 19/05/2016 ai nn. 55820/9891

Importo capitale: € 160.000,00

Importo Ipoteca: € 160.000,00

Gravante per la quota di 1/2 di proprietà sulle seguenti u.i.:

-Fg. 11, mapp. 1166, sub. 703, Abitazione di tipo economico

-Fg. 11, mapp. 1166, sub. 19, Autorimessa

2 - Ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo contro a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A., atto a firma del tribunale di



Milano in data 10/02/2014 al Rep. 18505, iscritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 21/09/2015 ai nn. 91365/16167

Importo capitale: € 15.193,42

Importo Ipoteca: € 23.000,00

Gravante per la quota di 1/2 di proprietà sulle seguenti u.i.:

-Fg. 11, mapp. 1166, sub. 703, Abitazione di tipo economico

-Fg. 11, mapp. 1166, sub. 19, Autorimessa

3 - Ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo contro

altri a favore di VENETO BANCA S.C.P.A., atto a firma del tribunale di Milano in data 23/02/2015 al Rep. 1332, iscritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 01/04/2015 ai nn. 29153/4682

Importo capitale: € 200.000,00

Importo Ipoteca: € 200.000,00

Gravante per la quota di 1/2 di proprietà sulle seguenti u.i.:

-Fg. 11, mapp. 1166, sub. 703, Abitazione di tipo economico

-Fg. 11, mapp. 1166, sub. 19, Autorimessa

E altre U.I. non oggetto di tale procedura

4 - Ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo contro

a favore di CREDITO VALTELLINESE S.C. atto a firma del tribunale di Milano in data 31/01/2014 al Rep. 4377/2014, iscritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 03/03/2014 ai nn. 17201/2570

Importo capitale: € 124.880,97

Importo Ipoteca: € 170.000,00

Gravante per la quota di 1/1 di proprietà sulle seguenti u.i.:

-Fg. 11, mapp. 1166, sub. 703, Abitazione di tipo economico

-Fg. 11, mapp. 1166, sub. 19, Autorimessa

E altre U.I. non oggetto di tale procedura

5 - Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro

a favore di BANCA INTESA S.P.A., atto a firma del Dott. Solaro Artidoro (notaio in Nerviano) in data 26/06/2006 al Rep. 134744/19095, iscritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 10/07/2006 ai nn. 108472/26183

Importo capitale: € 319.500,00

Importo Ipoteca: € 479.250,00

Gravante per la quota di 1/1 di proprietà sulle seguenti u.i.:

-Fg. 11, mapp. 1166, sub. 703, Abitazione di tipo economico

-Fg. 11, mapp. 1166, sub. 19, Autorimessa

6 - Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato contro ,

a favore di BANCA INTESA S.P.A., atto a firma del Dott. Solaro Artidoro (notaio in Nerviano) in data 12/06/2003 al Rep. 128762, iscritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 26/06/2003 ai nn. 96797/19456

Importo capitale: € 500.000,00

Importo Ipoteca: € 750.000,00

Gravante per la quota di 1/1 di proprietà sulle seguenti u.i.:

Fg. 11, mapp. 49, Terreno

Fg. 11, mapp. 706, Terreno

4.2.2. Pignoramenti:

7 - Pignoramento: derivante da atto di precetto contro

Angela, a favore di Intesa Sanpaolo SPA, atto a firma di Ufficiale Giudiziario in data



28/12/2016 al Rep. 58432, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 15/02/2017 ai nn. 17257/11091

Gravante per la quota di 1/1 di proprietà sulle seguenti u.i.:

-Fg. 11, mapp. 1166, sub. 703, Abitazione di tipo economico

-Fg. 11, mapp. 1166, sub. 19, Autorimessa

8 - Pignoramento: derivante da atto di precetto contro

, a favore di Banca Popolare di Sondrio SCPA, atto a firma di Ufficiale Giudiziario in data 12/08/2016 al Rep. 38440, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 26/10/2016 ai nn. 120939/76737

Gravante per la quota di 1/1 di proprietà sulle seguenti u.i.:

-Fg. 11, mapp. 1166, sub. 703, Abitazione di tipo economico

-Fg. 11, mapp. 1166, sub. 19, Autorimessa

9 - Pignoramento: derivante da atto di precetto contro

, a favore di Banca Popolare di Sondrio SCPA, atto a firma di Ufficiale Giudiziario in data 11/11/2015 al Rep. 46051, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 25/11/2015 ai nn. 117464/76277

Gravante per la quota di 1/2 di proprietà sulle seguenti u.i.:

-Fg. 11, mapp. 1166, sub. 703, Abitazione di tipo economico

-Fg. 11, mapp. 1166, sub. 19, Autorimessa

(Cfr. All. B)

4.2.3. Altre trascrizioni:

10 - Citazione: domanda giudiziale per inefficacia costituzione di Fondo Patrimoniale, contro , a favore di Veneto Banca SCPA, atto a firma del Tribunale di Milano in data 04/06/2015 al Rep. 36981, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 28/07/2015 ai nn. 75824/50056

Gravante sulle seguenti u.i.:

-Fg. 11, mapp. 1166, sub. 703, Abitazione di tipo economico

-Fg. 11, mapp. 1166, sub. 19, Autorimessa

E altre U.I. e soggetti non oggetto di tale procedura

11 - Costituzione di fondo patrimoniale: contro ,

a favore di , atto a firma del Dott. De Cicco Alessandro (notaio in Pioltello) in data 12/06/2013 al Rep. 24053/13574, trascritto a

Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 03/07/2013 ai nn. 62977/43134

Gravante sulle seguenti u.i.:

-Fg. 11, mapp. 1166, sub. 703, Abitazione di tipo economico

-Fg. 11, mapp. 1166, sub. 19, Autorimessa

(Cfr. All. B)

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: non del tutto verificata (Cfr. cap. 7)

4.3.2. Conformità catastale: alcune lievi difformità (Cfr. All. D)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali ordinarie annue: € 1.300,00

Spese condominiali insolute alla data della relazione: € 2.478,34

Lavori/spese straordinarie già deliberate: nessuno

Atti ablativi: non si ha notizia

Contratti di locazione: nessuno

Cause in corso: nessuna



Informazioni rese da amministratore Rapid Service sas (Cfr. All. A)

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

12 - acquistano da  
, la quota di 1/2 ciascuno per l'unità negoziale n. 1 e la quota di 94,1/1000 ciascuno per l'unità negoziale n. 2, del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Solaro Artidoro (notaio in Nerviano) in data 26/06/2006 al Rep. 134743/19094, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 10/07/2006 ai nn. 108471/56744

Riferito a:

Unità negoziale n.1:

Fg. 11, mapp. 1166, sub. 703, Abitazione di tipo economico

Fg. 11, mapp. 1166, sub. 19, Autorimessa

Unità negoziale n. 2:

Fg. 11, mapp. 1166, sub. 1, Ente comune

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

13 - acquista da , la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Solaro Artidoro (notaio in Nerviano) in data 24/10/2002 al Rep. 127438, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. In data 05/11/2002 ai nn. 138070/80291

Riferito a:

Fg. 11, mapp. 49, Terreno

Fg. 11, mapp. 706, Terreno

14 - Accettazione tacita di eredità: contro a favore di  
, atto a firma del Dott. Solaro Artidoro (notaio in Nerviano) in data 20/11/2009 al Rep. 139782/21817, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. In data 03/12/2009 ai nn. 162114/101673

Riferito alla quota di 1/2 :

Fg. 11, mapp. 1296, Terreno

Fg. 11, mapp. 1297, Terreno

15 - Certificato di denunciata successione: riceve da  
, la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in forza di certificato di denunciata successione a firma dell'Ufficio del registro in data 19/07/1991 al Rep. 422, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 01/02/1993 ai nn. 8501/6554

Riferito a:

Fg. 11, mapp. 49, Terreno

Fg. 11, mapp. 706, Terreno

E altre U.I. non oggetto di tale procedura

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 L'edificio è stato edificato a partire dall'anno 2003.

Presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Lainate, sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Concessione Edilizia n° 13/2003 del 15/04/2003 per costruzione edificio residenziale a due corpi comprendenti n. 7 appartamenti;

- D.I.A. in variante prot. n°33658 del 16/12/2003 per: "varianti alla C.E. n° 13/2003 consistenti nell'eliminazione di scalette interne di collegamento diretto tra



appartamenti all' ultimo piano e i sottotetti. Prolungamento della scala comune fino al piano sottotetto. Lieve allargamento di alcune finestre. Formazione di alcune travi di collegamento pilastri del portico dell'ultimo piano".

- D.I.A. in variante prot. n°26210 del 14/09/2004 per: "varianti alla C.E. n° 13/2003. La variante tratta alcune lievi modifiche, il piano interrato è interessato a una lieve modifica della disposizione delle autorimesse. Al piano terra verrà creato un nuovo spazio atto alla collocazione dell'immondizia, verranno posate n.2 nuove pensiline di copertura agli accessi e i prospetti presenteranno alcune parti in mattone faccia a vista al posto dell'intonaco fugato".

- Certificato di agibilità del 12.03.2005

- D.I.A. n° D029/2005 del 22/02/2005 per ampliamento di parte di fabbricato esistente e recupero sottotetto ai fini abitativi.

- D.I.A. in variante n° D133/2006 del 06/05/2006 per lievi modifiche agli spazi interni.

- Richiesta di agibilità prot. 8437 del 08/03/2008 attestata con silenzio assenso in data 07/05/2008

Dal confronto fra la planimetria catastale, lo stato di fatto e le pratiche edilizie si rilevano alcuni scostamenti:

- nella camera da letto al piano secondo, il guardaroba è in una diversa posizione
- adiacente al box è stato ricavato uno spazio denominato "cantina" di circa 14 mq, non dichiarato nelle pratiche edilizie e nella planimetria catastale.

Per la camera da letto:

Dichiarare la situazione come rilevata nello stato di fatto, presentando al Comune di Lainate, ufficio tecnico, una pratica edilizia in sanatoria e rappresentare la situazione attuale e aggiornando la planimetria catastale.

Per la cantina: esistono due possibilità

1. si ripristina lo stato dei luoghi murando lo spazio
2. si presenta una domanda di sanatoria, pagando il doppio degli oneri previsti in caso di costruzione ordinaria. Questo strada è perseguibile soltanto nel caso in cui l'opera realizzata sia conforme alla disciplina urbanistica vigente sia al momento dell'effettuazione dell'intervento, sia a quella vigente al momento della presentazione della richiesta in sanatoria.

La valutazione del bene tiene conto della prima possibilità, ovvero del ripristino dei luoghi.

Si espone un'ipotesi di esborso per la regolarizzazione della sole opere interne, che andrà comunque verificato presso gli uffici, dal futuro acquirente \_\_\_\_\_

Pratica edilizia e catastale: \_\_\_\_\_

Costo del tecnico:	€ 1.500,00 circa oltre accessori di legge
Spese circa	€ 200,00
Sanzione circa	€ 1.000,00
<hr/>	
Totale	€ 2.700,00



## Descrizione immobile di cui al punto A

- A. Appartamento ad uso abitazione sito in via Val Seriana, al civico 39. Composto da sei locali su due livelli, oltre ingresso, disimpegno e servizio igienico al piano primo e lavanderia e servizio igienico e doppio guardaroba al piano secondo, oltre due ampi terrazzi coperti. Superficie di mq 253,00.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

, 1/2 in regime di separazione dei beni  
1/2 in regime di separazione dei beni

Descrizione:

Fg. n. 11; Mapp. n. 1166; Sub. 703 Cat A/3; classe 5, consistenza vani 11,5; posto al piano T-1-2; rendita € 772,10

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

Su tutti i lati, mappale 1166 del foglio 11

(Cfr. All. D)

L'edificio è stato costruito in data posteriore al 1° Settembre 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 mt al piano primo.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa min di 2,02 mt e max di 2,96 mt al piano secondo.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni del bene
Piano T/1/2					
Appartamento	234,70	1	234,70	Su 4 lati	ottimo
Terrazzo 1	37,89	0,30	7,57		
Terrazzo 2	38,66	0,30	7,73		
Cantina	13,91	0,20	2,78	Cantina non dichiarata	
Totale			250,00		
Sup. Raggiagliata Totale			Arr. 250,00		

Caratteristiche descrittive:

*Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciuta

*Strutture verticali (struttura):* tipologia: non conosciuta

*Travi (struttura):* tipologia: non conosciuta

*Solai (struttura):* tipologia: non conosciuta

*Copertura (struttura e rivestimento):* tipologia: copertura a falde inclinate

*Infissi interni* ubicazione: piano terreno



<i>(componente edilizia):</i>	tipologia: in legno di colore marrone condizioni: componenti edilizie recenti ubicazione: piano primo tipologia: in legno di colore marrone con fodere in vetro condizioni: componenti edilizie recenti
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali, tipologia: infisso in legno, vetro doppio, con persiane in legno e zanzariere condizioni: componenti edilizie recenti
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: intonaco + tinteggiatura condizioni: buone
<i>Pareti (interne):</i>	ubicazione: in tutti i locali materiale: mattoni + intonaco + tinteggiatura condizioni: lo stato delle pareti è buono
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina, piastrelle in ceramica di colore bianco ubicazione: soggiorno, parziale rivestimento in pietra ubicazione: bagno P1, ceramica e mosaico bianco e marroncino ubicazione: bagno P2, ceramica bordeaux ubicazione: camera matrimoniale, rivestimento in pietra su una parete
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: P1 tipologia: piastrelle in ceramica di colore chiaro, grande formato ubicazione: cucina, soggiorno, studio, bagno e disimpegno ubicazione: P2 tipologia: parquet ubicazione: camere da letto, disimpegni, guardaroba. ubicazione: bagno P2 tipologia: piastrelle in ceramica bordeaux ubicazione: lavanderia P2 tipologia: piastrelle in ceramica di colore chiaro
<i>Balcone:</i>	presenti due terrazze, una con accesso dalla cucina e una con accesso dalle camere da letto
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta blindata
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	presente



<i>Antifurto:</i>	presente
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: autonomo condizioni: non conosciute certificazioni: non conosciute
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: collegata alla rete pubblica condizioni: non conosciute
<i>Telefonico (impianto):</i>	presente
<i>Citofonico (impianto):</i>	presente audio citofono
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute, bagni completo di apparecchi sanitari (vasca idromassaggio, due lavandini, bidet e WC al P1; doccia, lavandino, bidet e WC al P2)
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: radiatori a parete
<i>Scala interna:</i>	presente, a chiocciola tra P1 e P2
<i>Ascensore (impianto):</i>	assente
<i>Condizionamento:</i>	presente (split in cucina e soggiorno)
<i>Box:</i>	presente

Accessori:

B. Box singolo

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

, 1/2 in regime di separazione dei beni

, 1/2 in regime di separazione dei beni

Descrizione:

Fg. n. 11; Mapp. n. 1166; Sub. 19Cat C/6; classe 5, consistenza 22 mq; posto al piano S1; rendita € 51,13

Coerenze del box, da nord in senso orario:

Corsello comune sub. 1, terrapieno, mappale 1166 del foglio 11, box al sub. 18

(Cfr. All. D)

Caratteristiche descrittive

*Pavimenti:* Piastrelle in ceramica

*Portone di ingresso*

*(componente edilizia):* In alluminio



Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Condizioni del bene
Piano S1				
Box singolo	mq 22,46	1		Ottimo
Totale	mq 22,50		Mq 22,50	

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Il criterio di stima si basa sul metodo sintetico – comparativo, mediante l'analisi delle seguenti fonti di riferimento e di informazione.

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio Tecnico del Comune di Lainate
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2017 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2017

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento	Mq 250,00	€ 1.600,00	€ 400.000,00
B	Box	Mq 22,50	€ 14.000,00	€ 14.000,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 20.700,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese condominiali insolute alla data della relazione	€ 2.478,34
Pratica edilizia	€ 2.700,00
<b>Totale</b>	<b>€ 388.121,66</b>

Giudizio di comoda divisibilità: divisibile, con interventi importanti



8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile (abitazione e box) al netto  
delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova  
(€ 388.121,66), arrotondato

Totale €  
388.000,00

Zibido San Giacomo, 30.07.2018

Il perito  
Arch. ANITA TEMELLINI

ALLEGATI:

- All. A Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, richieste di accesso agli atti uffici comunali, corrispondenza varia
- All. B Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- All. C Fotografie immobile
- All. D Visure catastali e comunicazioni comunali

