

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE 3<sup>A</sup> CIVILE –ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

**BANCO POPOLARE SOC. COOP A R.L.**

contro

xxx

**N. Gen. Rep. 1299/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-10-2018 ore 11:00

**Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi**

**custode giudiziale: Avv. Federica Sangiovanni**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**PALAZZINA AD ABITAZIONI E AUTORIMESSE E AREA ESTERNA  
APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA  
IN LAINATE VIA SARCA 4  
LOTTO 001**

**Tecnico Incaricato: GEOM. MARCO ROSSETTI**

*Iscritto all'Albo degli Geometri della Provincia di Milano al n. 10029*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11287*

*C.F. RSSMRC76D01F205J – P.IVA N. 03501380962*

*con studio in BOLLATE –Via TRENTO 31/B*

*Telefono e fax 0238302785 - 0238303748 - Cellulare: 3332089137*

*e-mail: [marcorst@hotmail.com](mailto:marcorst@hotmail.com)*

**A- intera proprietà di abitazioni con autorimesse  
in Lainate (MI) Via Sarca 4 piano R – 1 – 2- S1  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. PALAZZINA DI ABITAZIONI PIANI R- 1 2 CON AUTORIMESSA AL PIANO S1 E AREA ESTERNA COMUNE (CON IL LOTTO B) AL PIANO T**

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di palazzina di 3 piani fuori terra composta da u.i. ad uso abitazioni al piano rialzato, al piano primo ed al piano sottotetto con al piano S1 n. 4 locali deposito – cantina (impropriamente utilizzati come appartamento dall'esecutato) ed un'autorimessa con retrostante locale cantina.** Fa parte della proprietà, inoltre, un ampio cortile comune alle u.i. del lotto A, nonché con le altre u.i. facenti parte del lotto B e poste al piano terreno nel retro della palazzina. Gli immobili oggetto di stima sono ubicati in zona periferica del Comune di Lainate, in località Grancia – Pagliera, in Via Sarca al civico 4, ove è posto l'accesso pedonale e carrabile all'immobile. La palazzina è allo stato in corso di ristrutturazione per le u.i. esistenti che la compongono e risulta essere stato posto in opera, altresì, l'intervento di recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi per la realizzazione di due nuovi appartamenti al piano sottotetto, che allo stato risultano ancora da completarsi. Risultano ancora da realizzare, in base alle DIA e SCIA presentate, anche diverse opere di completamento delle finiture e degli impianti alle u.i., alle parti esterne comuni, nonché quelle per la creazione di un'unica autorimessa al piano S1. La palazzina risulta composta da diversi livelli come in appresso descritti. **Al piano rialzato di:** un appartamento che si compone di un soggiorno, un disimpegno, una camera da letto, un bagno, un locale pluriuso, una cucina (realizzata in parte del locale pluriuso con divisori in muratura), un disimpegno ed un bagno. Il soggiorno e la camera, i due bagni ed il locale pluriuso sono dotati di proprio balcone. Progettualmente erano previsti al piano rialzato n. 2 appartamenti, mentre oggi risulta un unico appartamento collegato da porta interna realizzata tra il soggiorno e la cucina. L' u.i. ha un doppio accesso dal pianerottolo della scala. **Al piano primo di:** un appartamento che si compone di un locale soggiorno con angolo cottura (non presente ed attrezzato al momento del sopralluogo), un disimpegno, un bagno ed una camera da letto. Il soggiorno con la camera da letto ed il bagno sono dotati di proprio balcone; un appartamento che si compone di un locale pluriuso con angolo cottura, un disimpegno, un bagno ed una camera da letto (non riportata in progetto e creata con pareti divisorie nel locale pluriuso). La camera da letto ed il bagno sono dotati di proprio balcone. **Al piano sottotetto:** di due unità abitative in corso di realizzazione e definizione composte una da un locale pluriuso con angolo cottura, un disimpegno ed un bagno e l'altra da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un disimpegno ed un bagno con balcone a servizio del soggiorno e della camera. I 3 livelli della palazzina sono collegati tra loro da scala esterna coperta. **Il piano S1** si compone di: 4 locali ad uso cantina – deposito, impropriamente approntati ed utilizzati dall'esecutato come abitazione, adibiti in fatto a ingresso - soggiorno, cucinino, bagno - lavanderia e camera da letto. Per detti locali in progetto è prevista la demolizione delle murature e la trasformazione degli spazi in autorimessa, da accludersi all'autorimessa esistente, per la creazione dei posti auto per le u.i. abitative create ai piani superiori e nel sottotetto. A detta zona si accede da scala esterna in muratura. Nel pianerottolo della scala è presente un locale deposito sottoscala. Al piano S1 è presente, inoltre, un'ampia autorimessa, accessibile da rampa carrabile esterna. Nel retro dell'autorimessa è posto un locale cantina. Nel contorno della palazzina, all'interno della proprietà, è presente una ampia area cortilizia in comune tra le varie u.i. sopra descritte e con le u.i. ad uso appartamento ed autorimessa che verranno descritte al successivo punto B. Le u.i. oggetto di stima del lotto A, comprese le relative pertinenze, sviluppano una superficie lorda commerciale di mq 335 circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

- **XXXXXX** - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

**descrizione:**

**appartamento sub. 1**

- **Fg. n. 16, Mapp. n. 429, Sub. 1**, Cat A/3, classe 5, consistenza vani 5,5, sup. cat. Mq 94, rendita € 369,27, posta al piano T-S1, Via Sarca 4 Lainate;

**appartamento sub. 701**

- **Fg. n. 16, Mapp. n. 429, Sub. 701**, Cat A/7, classe 4, consistenza vani 5, sup. cat. Mq 86, rendita € 477,72, posta al piano 1, Via Sarca 4 Lainate;  
**autorimessa sub. 3**
- **Fg. n. 16, Mapp. n. 429, Sub. 3**, Cat C/6, classe 4, consistenza mq 20, sup. cat. mq 20, rendita € 39,25, posta al piano S1, Via Sarca 4 Lainate;

**NOTA DEL PERITO: si evidenzia che a seguito dei lavori di ristrutturazione dell'intera proprietà con recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non risultano accatastate all'UTE le due abitazioni al piano sottotetto i cui lavori non risultano ad oggi completati e le relative pratiche comunali non ancora definite. Anche le altre u.i. ai vari piani hanno una diversa conformazione rispetto a quanto rappresentato nelle schede catastali agli atti dell'UTE. Si evidenzia che sentito preliminarmente il signor Giudice, alla presenza del custode Giudiziale nominato, su dette problematiche, considerato che le nuove u.i. realizzate nel sottotetto non risultano esplicitamente descritte nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione anche per l'assenza di loro identificazione catastale, il Sig. Giudice ha evidenziato doverle considerare nella stima e quindi ritenerle facenti parte del pignoramento dato che è stata pignorata l'intera proprietà delle u.i. che compongono il mappale 429 ove insistono le u.i. oggetto di pignoramento comprensiva quindi dei sottotetti esistenti (facenti parte delle u.i. pignorate, ma comunque non accatastate) e oggetto di recupero ai fini abitativi.**

**Coerenze dell'intera proprietà (lotto A e B) in un sol corpo:** Via Sarca, altra proprietà mapp. 14, altra proprietà mapp. 211, altra proprietà mapp. 430;

**B - appartamento con autorimessa  
in Lainate (MI) Via Sarca 4 piano T  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**B. APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA AL PIANO TERRENO**

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento (categoria A/3) ed autorimessa (categoria C/6)** siti al piano terreno nella proprietà in Lainate Via Sarca 4. Alle u.i. si ha accesso dal cortile interno comune con le u.i. della palazzina di cui al punto A. L'appartamento (con accesso oggi dal disimpegno della cantina - autorimessa) si compone di un ampio soggiorno con angolo cottura, un bagno, un disimpegno e due camere da letto. Il locale destinato in progetto ad autorimessa (così condonato) al piano terreno si compone oggi di 3 locali ad uso deposito- cantina e costituisce allo stato anche l'accesso all'appartamento confinante. Fa parte della proprietà un'ampia area cortilizia in comune tra le u.i. sopra descritte e le u.i. ad uso appartamento ed autorimessa già descritte al punto A. Le u.i. oggetto di stima del lotto B, comprese le relative pertinenze, sviluppano una superficie lorda commerciale di mq 90 circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

- **XXX** - Proprietà per 4/9
- **XXX** - Proprietà per 2/9
- **XXX** - Proprietà per 3/9

**descrizione:**

**appartamento sub. 702**

- **Fg. n. 16, Mapp. n. 429, Sub. 702**, Cat A/3, classe 3, consistenza vani 3,5, sup. cat. Mq 77, rendita € 169,91, posta al piano T, Via Sarca 4 Lainate;  
**autorimessa sub. 703**

- **Fg. n. 16, Mapp. n. 429, Sub. 703**, Cat C/6, classe 5, consistenza mq 23, sup. cat. Mq 23, rendita € 53,45, posta al piano T, Via Sarca 4 Lainate;

**Coerenze dell'intera proprietà (lotto A e B) in un sol corpo:** Via Sarca, altra proprietà mapp. 14, altra proprietà mapp. 211, altra proprietà mapp. 430;

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** periferica a traffico locale con parcheggi buoni

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale e agricola

**Servizi offerti dalla zona:** asilo (buono), scuole materna e primarie (buono), farmacie (buono), supermercati (discreto), negozi al dettaglio (sufficiente), carabinieri e Polizia Locale (sufficiente), ospedale (discreto), servizi comunali (sufficiente), spazi verdi e Aree Agricole (buono) attrezzature per lo sport (buono). Gli immobili sono posizionati nel Comune di Lainate a circa km 1,5 dall'uscita autostradale della A/8 di Lainate.

**Collegamenti pubblici (Km):** fermata linee autobus AIRPULLMAN Z120 (che conduce alla Stazione FS di Rho ed all'ospedale di Garbagnate Milanese) posta a circa mt 400. Detti mezzi di trasporto pubblico permettono il collegamento con la città Milano.

### 3. STATO DI POSSESSO

Le u.i. oggetto di stima risultavano occupate al momento del sopralluogo dagli esecutati come confermato dal XXX nel corso del sopralluogo al sottoscritto perito ed al custode giudiziale nominato Avv. Federica Sangiovanni. In particolare le u.i. della palazzina lotto A erano detenute dal XXX, mentre quelle del lotto B erano detenute dalla XXX.

In riferimento alle u.i. del lotto B si evidenzia che nell'atto di compravendita del Notaio Teresa Palumbo del 23/5/2008 n. 49855/10779 di rep., relativo all'acquisto della quota di 2/9 di proprietà delle u.i. sub. 702 e 703 da parte del XXX, si è rilevato all'art. 2 che: *"La parte acquirente viene immessa da oggi nel possesso giuridico di quanto sopra descritto, con immediata decorrenza di redditi ed oneri da esso dipendenti ad eccezione del materiale godimento che spetta alla titolare del diritto di abitazione."* Si è rilevato, inoltre, all'art. 5 che *"La quota immobiliare in oggetto è pervenuta, in maggiore consistenza, alla parte alienante in forza della successione al proprio padre XXX, nato ad XXX il XXX, deceduto a XXX, lasciando successibili per legge i 3 figli legittimi e la coniuge XXX, alla quale spetta, ai sensi dell'art. 540 c.c., anche il diritto di abitazione sulla casa in oggetto del presente atto, adibita a residenza familiare (dich. succ. reg.ta a Rho il 14 marzo 2008 al n. 258/vol. 2008)."* Detta annotazione si rinviene anche nella trascrizione dell'accettazione tacita di eredità al XXX (deceduto in data XXX) da parte della XXX in data 23/05/2008 con atto notarile redatto a firma della Dott.ssa Teresa Palumbo al n. 49855/10779 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 04/06/2008 ai nn. 71451/39795.

**Si evidenzia che formalmente non risulta alcun atto trascritto con formale ed esplicita costituzione del diritto di abitazione in favore della XXX (sul solo sub 702 quale casa coniugale), la quale peraltro risulta debitrice esecutata nella presente procedura esecutiva per le sue quote di proprietà delle u.i. oggetto di stima (sub. 702 e 703).**

Dalla visura espletata dal sottoscritto perito presso l'Agenzia delle Entrate (della quale è stato fornito riscontro solo in data 24/9/2018 a fronte di richiesta del 23/3/2018 e successivi solleciti) non si è rilevato alcun contratto di locazione e/o detenzione registrato a nome degli esecutati XXX e XXX riguardante gli immobili oggetto di stima, mentre per quanto concerne il XXX l'Agenzia delle Entrate di Milano 2 rilevava in Anagrafe Tributaria l'indicazione della presenza di diversi contratti di locazione, con il XXX quale dante causa, in formato cartaceo registrati tra il 1999 ed 2013 in diverse sedi dell'Agenzia delle Entrate ed in particolare presso l'ufficio del Registro di Mortara, Vigevano, Legnano, Rho e Viareggio. Si evidenzia che nell'interrogazione in anagrafe tributaria prodotta (che si allega alla presente stima), non viene riportata l'indicazione dell'effettiva ubicazione degli immobili e quindi non è possibile desumere se i contratti di locazione rilevati dall'ufficio siano riferibili agli immobili oggetto di stima.

Il sottoscritto perito inoltrava copia dell'interrogazione ricevuta ai vari uffici dell'Agenzia delle Entrate interessati domandando un urgente riscontro a quanto richiesto, ovvero se i contratti di locazione indicati nell'interrogazione in anagrafe tributaria prodotta dall'ufficio di Milano 2 siano tutt'oggi in essere e se siano riferibili agli immobili oggetto di stima.

Il sottoscritto perito ha ricevuto riscontro e-mail dall'ufficio di Mortara del 26/9/2018 con il quale l'ufficio, a fronte della richiesta inoltrata, evidenziava che: *"in risposta alla Vs, per i soggetti: XXX e XXX non risultano contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Mortara per il soggetto XXX non risultano contratti di locazione in essere registrati presso codesta Agenzia delle Entrate."* Il sottoscritto

perito ha ricevuto, poi, comunicazione e-mail dall'ufficio di Rho in data 26/9/2018 con la quale l'ufficio, a fronte della richiesta inoltrata, evidenziava che: *"Nessuno dei contratti registrati a Rho risulta ancora vigente."*

Il sottoscritto perito ha ricevuto, inoltre, comunicazione e-mail dall'ufficio di Legnano del 1/10/2018 con la quale l'ufficio, a fronte della richiesta inoltrata, evidenziava che: *"in riscontro alla sua richiesta, comunico che da interrogazioni effettuate presso l'anagrafe tributaria relativamente ai XXX, XXX, XXX quest'ultimo risulta dante causa in un contratto di locazione qui registrato il 17/7/2007 al n. xxx della serie 3 con durata 21/7/2007 - 20/07/2011, anticipatamente risolto al 15/4/2009."* Il sottoscritto perito ha ricevuto, inoltre, un riscontro telefonico (senza ricevere relativa comunicazione per iscritto) dall'Agenzia delle Entrate di Viareggio, la quale evidenziava verbalmente che il contratto di locazione indicato nell'interrogazione a nome XXX registrato presso detto ufficio era riferito a immobile in Camaiore e non a quelli oggetto di stima. Si evidenzia, infine, che dall'Agenzia delle Entrate di Vigevano non è pervenuta ad oggi alcuna comunicazione in riscontro a quanto richiesto. Per quanto sopra si evidenzia che nel corso del sopralluogo si è riscontrato unitamente al custode giudiziale che le u.i. risultano occupate dai debitori eseguiti, come confermato verbalmente dal XXX al custode giudiziale, ma dagli accertamenti espletati dal sottoscritto perito all'Agenzia delle Entrate è stato fornito dall'Ufficio di Milano 2 un elenco di riferimenti di contratti di locazione risultanti in anagrafe tributaria a nome del XXX, quale dante causa, dal 1999 al 2013 in diverse sedi dell'Agenzia delle Entrate, senza fornire copia dei contratti e dei riscontri se gli stessi riguardavano le u.i. oggetto di stima e se i contratti di locazione siano ancora in corso. Dalle ulteriori richieste effettuate ai vari uffici è stata fornita risposta negativa per i contratti di locazione registrati riportati nell'interrogazione in anagrafe tributaria in data antecedente al pignoramento (ad eccezione dell'ufficio di Vigevano che ad oggi non ha fornito alcun riscontro alla richiesta) evidenziando che i contratti non risultano più in essere o non riguardano le u.i. oggetto di stima. Ad oggi, pertanto, non è possibile al sottoscritto perito accertare con assoluta certezza l'assenza di contratti di locazione non opponibili in essere riguardanti le u.i. oggetto di stima.

#### **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: no
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

###### **4.2.1. Iscrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento:**

**Iscrizione volontaria:** derivante da concessione di mutuo ipotecario contro XXX, gravante su parte delle u.i. oggetto di stima, a favore della **Credito Bergamasco Spa** con atto di mutuo a firma del Dott. Oreste Cirillo in data 28/03/2003 al rep n. 9610, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 04/04/2003 ai nn. 55287/9486

Importo capitale: € 200.000,00

Importo ipoteca: € 400.000,00

Durata 15 anni

**Riferita ad alcune delle u.i. oggetto di esecuzione forzata (indicate nella nota con la loro individuazione catastale sub. 1, 701 e 3)**

**Iscrizione volontaria:** derivante da concessione di mutuo ipotecario contro XXX, quale debitore ipotecario, e contro i signori XXX, quali terzi datori di ipoteca, ciascuno per la propria quota di proprietà e gravante sulle u.i. oggetto di stima, a favore di **Credito Bergamasco Spa** con atto di mutuo a firma del Dott. Oreste Cirillo in data 23/03/2010 al rep n. 24008/16933, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 25/03/2010 ai nn. 37939/8150

Importo capitale: € 650.000,00

Importo ipoteca: € 1.300.000,00

Durata 30 anni

**Riferita alle u.i. oggetto di esecuzione forzata indicate nella nota con la loro individuazione catastale sub. 1, 3, 701, 702 e 703**

**La nota di iscrizione risulta oggetto di annotazione per "erogazione a saldo" con annotazione alla conservatoria dei RR.II. Milano 2 del**

26/10/2011 nn. 122464/21517

**Iscrizione giudiziale:** derivante da sentenza di condanna contro il sig XXX, gravante sulle u.i. oggetto di stima, a favore di XXX con sentenza emessa dal Tribunale di Milano in data 31/01/2014 al rep n. 1600019, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 07/03/2014 ai nn. XXX/XXX

Importo capitale: € 58.343,81

Importo ipoteca: € 95.704,20

**Riferita alle u.i. oggetto di esecuzione forzata indicate nella nota con la loro individuazione catastale sub. 1, 3, 701, 702 e 703 ed alle quote di proprietà XXX ed in particolare all'intera quota dei sub. 1, 3 e 701 ed alla quota di 4/9 dei sub. 702 e 703**

Nel QUADRO D della nota si rileva che: "SI RICHIEDE UN DUPLICATO DI QUIETANZA. SI DICHIARA .....ESONERANDO IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO. SI ISCRIVE L'IPOTECA CONTRO .....IN QUALITA' DI SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE DELLA SOCIETA'..... SI SOLLEVA DA OGNI RESPONSABILITA' IL CONSERVATORE DEI RR.II. PER QUANTO ATTIENE LA PREVENTIVA ESCUSSIONE DELLA SOCIETA IN ACCOMANDITA. SI ALLEGA VISURA CAMERALE."

#### 4.2.2. pignoramenti:

**Pignoramento:** derivante da atto di pignoramento contro i signori XXX, ciascuno per la propria quota di proprietà e gravante sulle u.i. oggetto di stima, a favore di **Banco Popolare Società Cooperativa**, con atto di pignoramento rep n. 23180 emesso dal Tribunale di Milano in data 12/05/2016 redatto a firma dell'Avv. Giovanni Simone trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 17/06/2016 ai nn. 69300/43832.

**Riferita alle u.i. oggetto di esecuzione forzata indicate nella nota con la loro individuazione catastale sub. 1, 3, 701, 702 e 703**

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**trascrizione accettazione tacita eredità ed indicazione nell'atto della presenza diritto di abitazione dell'appartamento individuato con il sub. 702**

si evidenzia che nell'atto di compravendita del Notaio Teresa Palumbo del 23/5/2008 n. 49855/10779 di rep. relativo all'acquisto della quota di 2/9 di proprietà delle u.i. sub. 702 e 703 da parte del XXX si è rilevato all'art. 2 che: "La parte acquirente viene immessa da oggi nel possesso giuridico di quanto sopra descritto, con immediata decorrenza di redditi ed oneri da esso dipendenti ad eccezione del materiale godimento che spetta alla titolare del diritto di abitazione." Si è rilevato, inoltre, all'art. 5 di detto atto che "la quota immobiliare in oggetto è pervenuta, in maggiore consistenza, alla parte alienante in forza della successione al proprio padre XXX, nato ad XXXXXXXXXXXX, lasciando successibili per legge i 3 figli legittimi e la coniuge XXXX, alla quale spetta, ai sensi dell'art. 540 c.c., anche il diritto di abitazione sulla casa in oggetto del presente atto, adibita a residenza familiare (dich. succ. reg.ta a Rho il 14 marzo 2008 al n. 258/vol. 2008)." Detta annotazione si rinviene anche nella trascrizione dell'accettazione tacita di eredità XXXX (deceduto in data 15/08/2007) da parte della XXXX in data 23/05/2008 con atto notarile redatto a firma della Dott.ssa Teresa Palumbo al n. 49855/10779 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 04/06/2008 ai nn. 71451/39795 ove viene riportato al quadro D della nota: "Si è dato atto che alla coniuge del "de cuius" signora XXXX spetta, ai sensi dell'art. 540 c.c., il diritto di abitazione sulla casa in oggetto dell'unito Atto, adibita a residenza familiare (dich. succ. reg.ta a Rho il 14 Marzo 2008 al n. 258/Vol. 2008)."

**Si evidenzia che formalmente non risulta alcun atto trascritto con formale ed esplicita costituzione del diritto di abitazione in favore della XXXXX (sul solo sub. 702 quale casa coniugale), la quale peraltro risulta debitrice eseguita nella presente procedura esecutiva per le sue quote di proprietà delle u.i. oggetto di stima, compresa l'abitazione sub. 702 per la quale è proprietaria della quota di 3/9.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** dall'esame dello stato concessionato degli immobili oggetto di stima così come rappresentato negli elaborati progettuali allegati alle varie pratiche edilizie rinvenute presso il Comune di Lainate si è riscontrato che gli stessi non risultano corrispondenti allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo. In particolare è da evidenziarsi che gli immobili sono stati

concessionati in parte con licenze edilizie ed in parte con concessioni edilizie in sanatoria, mentre ad oggi è ancora in corso l'intervento di ristrutturazione delle abitazioni esistenti e di recupero ai fini abitativi del sottotetto della palazzina prospettante su Via Sarca 4. Detti interventi sono stati autorizzati, a fronte del pagamento dei relativi oneri al Comune, con la DIA 167/2009, con la SCIA 11/2011 e con la DIA 19/2013, per le quali i lavori assentiti non risultano ad oggi completati nelle varie u.i. componenti la proprietà e nelle parti esterne comuni e ad oggi detti titoli abilitativi risultano scaduti essendo scaduta anche la proroga di due anni per la fine dei lavori richiesta dagli esecutati nel Giugno del 2016. E' da evidenziarsi che risultano completati gran parte dei lavori strutturali, ma mancano alcune opere di finitura e di completamento degli impianti nelle varie u.i. e nelle parti comuni. Agli atti del Comune di Lainate si è rilevata la presentazione da parte degli esecutati e del D.L. di parziale fine lavori e parziale collaudo delle opere prot. 9450 del 4/4/2013 riferita alla DIA 167/2009 ed alla SCIA 11/2011 ove venivano evidenziate le opere realizzate e quelle ancora mancanti così elencate: "OPERE REALIZZATE: 1. formazione di n. 2 nuove unità abitative poste al Piano Sottotetto (App. 6-7); 2. parziale ristrutturazione 2 unità abitative esistenti (P.T/P.1°) con formazione, previo frazionamento delle stesse, in n. 4 unità abitative (App. 2-3 a P.R. e App. 4-5 a P. 1°); 3. Realizzazione dell'impiantistica in generale (Elettrico, Idrico -sanitario, Riscaldamento) e rete servizi relativamente agli App. 2-3; 4. Realizzazione dell'impiantistica in generale (Elettrico, Idrico -sanitario, Riscaldamento) e rete servizi relativamente agli App. 4-5-6-7; 5. messa in opera di pavimenti e rivestimenti delle unità abitative; 6. Messa in opera di serramenti, ad esclusione di quelle indicate tra le opere mancanti; 7. Completamento intonaci interni; 8. Completamento intonaci esterni, previo posa in opera di cappotto; OPERE MANCANTI: 9. Adeguamento scala primaria e relativo rivestimento alzate e pedate in materiale lapideo; 10. Trasformazione del box e ripostiglio (condonati) in n. 2 posti auto; 11. Chiusura vano porta e finestra collegati al box esistente a P.T. (condonato); 12. Apertura nuovo vano ingresso App. 1 con relativa formazione di gradini di collegamento al cortile; 13. Parziale demolizione del balcone App. 2 (P.R.) per formazione accesso App. 1 (di cui al p.to precedente); 14. messa in opera di n. 2 lucernari (tipo Velux) negli appartamenti posti al piano sottotetto, e n. 1 lucernario nel bagno posto al P.T. (App. 1- condonato) al fine di soddisfare il regolare R.A.I.; 15. messa in opera di portoncini d'ingresso appartamenti di tipo vetrato; 16. parapetti balconi e scala comune in ferro verniciato; 17. Formazione di balcone App. 6 posto al piano Sottotetto; 18. Ultimazione della pavimentazione dei balconi del P. Sottotetto; 19. posa accessori dell'impiantistica in generale (elettrico, idrico-sanitario, Riscaldamento) 20. Messa in opera di n. 2 piattaforme di parcheggio meccanico per doppio posto auto (all'interno del box esistente posto al P. seminterrato) 21. Formazione di posti auto al P. interrato (n. 3) sotto App. 1. N.B. A causa degli elevati costi (realizzativi - strutturali) per l'esecuzione dei posti auto interrati, a confine con proprietà di terzi (di cui al p.to 21), e collocati sotto l'unità abitativa esistente identificata con il n. 1, nonché per i costi e la carente funzionalità delle 2 piattaforme di parcheggio meccanico per doppio posto auto (di cui al p.to 20), gli stessi verranno previsti con una diversa impostazione (a costi economici contenuti) per il soddisfacimento della verifica dei posti auto comunque nel rispetto delle normative di riferimento."

Si è rilevato che alcune delle opere indicate come mancanti nella parziale fine lavori sono state nel contempo realizzate, mentre non risultano essere state eseguite, invece, delle ulteriori lavorazioni rispetto a quelle elencate nel documento quali le opere di fognatura ed i relativi collegamenti, il completamento dell'isolamento a cappotto delle pareti in corrispondenza del vano scala (ove non risulta essere stato realizzato), la fornitura e posa del manto di copertura in tegole di laterizio della palazzina (oggi presente la struttura in legno l'isolamento in ISOTEC ed il telo di protezione provvisoria), le opere murarie previste in progetto al piano S1 per la trasformazione degli spazi oggi presenti in un'unica autorimessa e le opere di completamento esterno delle parti comuni. Si sono rilevate, inoltre, le seguenti difformità in fatto rispetto allo stato di progetto non evidenziati nella documentazione presentata e non citate come opere mancanti nella parziale fine lavori. Dette difformità vengono in appresso elencate: - nell'appartamento al piano rialzato in progetto erano previsti n. 2 appartamenti, mentre in fatto risulta un unico appartamento collegato da porta interna con creazione di un locale cucina nel locale pluriuso a mezzo pareti divisorie; - il balcone al piano sottotetto

ha una forma differente in fatto rispetto a quella riportata in progetto; - nell'appartamento al piano primo è stata ricavata a mezzo divisorii interni una camera da letto nel locale pluriuso; - non risulta rappresentato in progetto il locale sottoscala al piano S1; - non risulta rappresentata in progetto e nella pratica di condono la pensilina d'ingresso in tegole a copertura dell'ingresso dell'autorimessa sub. 703; - nella camera da letto matrimoniale dell'appartamento sub. 702 è stata realizzata una cabina armadio con paretine; - non risulta presente in corrispondenza del vano scala il cappotto nella parete che risulta realizzato, invece, nelle altre pareti perimetrali.

Il sottoscritto perito dopo aver preso atto dello stato dei luoghi e di quello autorizzato e delle pratiche edilizie succedutesi per l'intervento di ristrutturazione e recupero dei sottotetti, non completate e definite (ad oggi scadute anche per il mancato completamento delle opere), si è recato presso l'ufficio tecnico comunale per richiedere chiarimenti circa lo stato delle pratiche, la loro definizione e la sanabilità degli interventi ancora da completarsi e delle difformità rilevate rispetto alle DIA- SCIA presentate. Il responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata Arch. Emilia Cozzi ed il tecnico istruttore Geom. Ferro, dopo aver preso cognizione della situazione delle pratiche edilizie e dello stato dei luoghi illustrati dal sottoscritto perito, evidenziavano che essendo scaduta la DIA 19/2013 e la relativa proroga (facevano rilevare che non è prevista dai regolamenti vigenti la richiesta di un'ulteriore proroga per la fine lavori) il futuro aggiudicatario dovrà presentare una nuova pratica edilizia finalizzata al completamento delle opere con il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per ristrutturazione e del costo di costruzione calcolati sulla base dell'entità delle opere ancora da realizzarsi per il completamento dell'intervento sulla scorta di quanto già previsto nei progetti assentiti. Dovrà essere presentata, inoltre, una pratica in sanatoria per sanare le difformità rilevate rispetto ai progetti presentati. Dovrà essere approntata, infine, tutta la documentazione tecnica sia in funzione del completamento della nuova pratica edilizia e sia per il rilascio dell'agibilità, comprese le dichiarazioni di conformità delle opere, le certificazioni degli impianti, i cementi armati e la certificazione energetica (compresa la legge 10/91 considerate le varianti poste in essere). Si rileva, infatti, che ad oggi non risulta essere stata rilasciata l'agibilità - abitabilità per tutte le u.i. oggetto di stima. Agli atti del Comune risultano solamente le abitabilità in sanatoria riferite alle c.e. in sanatoria n. 201 e n. 202 (riferite all'abitazione ed autorimessa al piano terreno individuate oggi con i sub. 702 e 703), mentre per le altre u.i. oggetto di stima non si è rilevato nelle pratiche edilizie fornite in visione alcun certificato di abitabilità e nemmeno alcuna domanda di abitabilità richiesta nel tempo. Si evidenzia che la richiesta di agibilità - abitabilità potrà essere presentata dal futuro aggiudicatario solo a seguito del completamento delle opere ed al perfezionamento delle pratiche edilizie come sopra descritti. La richiesta dovrà essere presentata a seguito della fine lavori e del collaudo finale delle opere ed in base alla normativa vigente, ovvero secondo quanto previsto dal DPR 380/2001 "testo unico per l'edilizia" e dal D.Leg.vo 222/2016 e seguenti. In particolare si rileva che per la predisposizione della pratica risultano mancanti o non reperibili, ad oggi, la conformità edilizia delle u.i., le dichiarazioni e certificazioni dei tecnici e dei proprietari previste per legge, l'APE e le certificazioni di conformità degli impianti installati, non presenti nelle pratiche comunali e per le quali i debitori eseguiti non hanno fornito alcun riscontro circa la loro sussistenza nel corso del sopralluogo seppur richieste dal sottoscritto perito ed anche dal custode giudiziale. Si evidenzia che non essendo stati completati i lavori e gli impianti è plausibile l'assenza delle relative certificazioni che dovranno essere approntate da professionisti qualificati incaricati dal futuro aggiudicatario. Dovrà essere predisposta anche una nuova relazione legge 10/91 aggiornata con lo stato dei luoghi variato rispetto alla iniziale DIA 167/2009.

**Si evidenzia che per il perfezionamento della pratica burocratica comunale, considerato l'assenso già fornito dal Comune alle DIA e SCIA già presentate e scadute, il futuro aggiudicatario dovrà presentare una nuova pratica edilizia per il completamento delle opere ancora mancanti, con conseguente successiva presentazione della fine lavori e del collaudo delle stesse e della richiesta dell'agibilità degli immobili. Dovrà essere presentata, inoltre, una pratica in sanatoria per le difformità rilevate rispetto allo stato concessionato ed ai progetti assentiti. Per quanto sopra, considerato quanto è stato possibile oggi accertare, il sottoscritto**



**perito ritiene doversi stimare l'entità del completamento delle opere ed i costi per l'approntamento delle pratiche edilizie (compreso il conteggio degli oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione ed eventuali oneri sanzionatori per le difformità) e della documentazione necessaria per il rilascio dell'agibilità, comprese le spese tecniche per l'approntamento delle pratiche edilizie, delle certificazioni necessarie e per la Direzione Lavori, per quanto oggi accertabile e verificabile, un importo pari a circa € 160.000,00.**

**4.3.1. Conformità catastale:** Dall'esame dello stato di fatto con quanto rappresentato nelle schede rinvenute all'UTE si è rilevata la loro mancata corrispondenza. Si evidenzia, inoltre, che a seguito dei lavori di ristrutturazione dell'intera proprietà con recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non risultano accatastate all'UTE le due abitazioni al piano sottotetto i cui lavori risultano ad oggi non completati e le relative pratiche edilizie scadute e non definite. Anche le altre u.i. hanno una diversa conformazione rispetto a quanto rappresentato nelle schede catastali agli atti dell'UTE in quanto rappresentano lo stato dei luoghi prima dell'inizio dei lavori (così desumibile dagli elaborati di progetto) e differiscono allo stato anche per alcune destinazioni d'uso previste in progetto per la creazione dei posti auto a servizio delle abitazioni. Il sottoscritto perito evidenzia, inoltre, che la categoria catastale dell'u.i. al piano primo non risulta corrispondente a quanto rilevato in fatto in quanto classata come abitazione in villa (categoria A/7), mentre in realtà è confacente ad un appartamento (categoria A/3) della stessa categoria delle altre u.i. ad uso abitativo facenti parte della palazzina, con oltretutto una rendita catastale più elevata (A/7) rispetto a quella di un appartamento (A/3). Si è rilevato che la scheda dell'autorimessa sub. 703 non corrisponde allo stato di fatto rilevato in quanto il locale autorimessa risulta essere stato suddiviso a mezzo di pareti divisorie in tre locali deposito. Si è rilevato, inoltre, che nell'estratto di mappa non risulta rappresentato il vano scala esterno coperto realizzato e pertanto dovrà essere predisposto l'inserimento in mappa della porzione oggi non rappresentata a mezzo presentazione di PREGEO all'UTE da parte del futuro aggiudicatario. Si evidenzia, inoltre, che sentito preliminarmente il signor Giudice, alla presenza del custode Giudiziale nominato, circa le problematiche delle nuove u.i. realizzate nel sottotetto che non risultano esplicitamente descritte nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione anche per l'assenza di loro identificazione catastale, il sig. Giudice ha evidenziato doverle considerare nella stima e quindi ritenerle facenti parte del pignoramento dato che è stata pignorata l'intera proprietà del mappale 429 ove insistono le u.i. oggetto di pignoramento comprensiva dei sottotetti esistenti (facenti parte delle u.i. pignorate) e oggetto di recupero ai fini abitativi. **Il futuro aggiudicatario per regolarizzare le difformità catastali rilevate dovrà presentare la pratica catastale di aggiornamento a mezzo PREGEO (al Catasto Terreni) e DOCFA (al Catasto Fabbricati), tramite professionista abilitato, con la rappresentazione dello stato dei luoghi aggiornato conforme al progetto assentito di tutte le u.i. e delle parti comuni, successivamente alla definizione delle pratiche edilizie al Comune di Lainate ed al completamento dei lavori così come descritti al precedente capitolo. Per la predisposizione e la presentazione di dette pratiche PREGEO e DOCFA all'UTE, a mezzo professionista abilitato, si stima un costo di € 5.000,00, comprensivo degli oneri professionali.**

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**le u.i. non risultano far parte di alcun complesso condominiale.**

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1 Attuali proprietari:**

Il XXXXX per la proprietà (in regime di separazione dei beni) delle u.i. oggetto di stima individuate con i sub. 1, 3 e 701 a far data dal 28/03/2003 ad oggi, in forza di atto di compravendita redatto a firma del Dott. Oreste Cirillo in data 28/03/2003 al n. 9609 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 04/04/2003 ai nn. 55286/35452. Con detto atto acquistava le u.i. oggetto di stima individuate con i sub. 1, 3 e 701 da XXXX.

Il signor XXXX per la quota di proprietà di 2/9, il signor XXXX per la quota di proprietà

di 2/9 e la signora XXXX la quota di proprietà di 3/9 delle u.i. oggetto di stima individuate con i sub. 702 e 703 a far data dal 15/08/2007 ad oggi, in forza di denuncia di successione ereditaria al XXXX (deceduto in data 15/08/2007) con atto dell'ufficio del Registro di Rho del 5/5/2008 rep. 258/2008/8 trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 25/09/2008 ai nn. 139460/87914 e con accettazione tacita di eredità avvenuta in data 23/03/2010 con atto notarile redatto a firma del Dott. Oreste Cirillo al n. 24008/16933 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 25/03/2010 ai nn. 37938/23149. Con detto pervenivano le quote delle u.i. oggetto di stima ai signori XXXX, XXXX e XXX, ciascuno per la relativa quota di proprietà, individuate con i sub. 702 e 703 dal signor XXX.

Il signor XXX per la quota di proprietà di 2/9 delle u.i. oggetto di stima individuate con i sub. 702 e 703 a far data dal 23/5/2008 ad oggi, in forza di atto di compravendita redatto a firma della Dott.ssa Teresa Palumbo al n. 49855/10779 di rep., trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 04/06/2008 ai nn. 71452/39796. Con detto perveniva al signor XXX la quota di 2/9 delle u.i. oggetto di stima individuate con i sub. 702 e 703 dalla signora XXX.

## **6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)**

**6.2.1** XXX, proprietaria della quota di 2/9 delle u.i. oggetto di stima individuate con i sub. 702 e 703 dal 15/08/2007 sino al 23/5/2008, in forza di denuncia di successione ereditaria al signor XXX (deceduto in data 15/08/2007) con atto dell'Ufficio del Registro di Rho del 5/5/2008 rep. XXX/2008/8 trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 25/09/2008 ai nn. 139460/87914 e con accettazione tacita di eredità avvenuta in data 23/05/2008 con atto notarile redatto a firma della Dott.ssa Teresa Palumbo al n. 49855/10779 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 04/06/2008 ai nn. 71451/39795 e con atto notarile redatto a firma del Dott. Oreste Cirillo in data 23/03/2010 al n. 24008/16933 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 25/03/2010 ai nn. 37938/23149. Con detti atti perveniva alla signora XXX la quota di 2/9 delle u.i. sub. 702 e 703 dalla successione ereditaria al signor XXX.

**6.2.2** XXX, proprietario delle u.i. oggetto di stima individuate con i sub. 1, 3 e 701 al ventennio antecedente il pignoramento e sino al 28/03/2003 in forza di titoli antecedenti al ventennio (atto di acquisto terreno su cui sorgono le u.i. atto notaio Luciana Nocera del 8 marzo 1970 rep. n. 8216/3310, trascritto alla Conservatoria di Milano in data 1/4/1970 ai nn. 20380/15384).

**6.2.3** XXX, proprietario delle u.i. oggetto di stima individuate con i sub. 702 e 703 al ventennio antecedente il pignoramento e sino al 15/08/2007 (data del suo decesso) in forza di titoli antecedenti al ventennio (atto di acquisto terreno su cui sorgono le u.i. atto notaio Luciana Nocera del 8 marzo 1970 rep. n. 8216/3310, trascritto alla Conservatoria di Milano in data 1/4/1970 ai nn. 20380/15384).

**NOTA DEL PERITO:** si evidenzia che nell'atto di compravendita del Notaio Teresa Palumbo del 23/5/2008 n. 49855/10779 di rep. relativo all'acquisto della quota di 2/9 di proprietà delle u.i. sub. 702 e 703 da parte del signor XXX si è rilevato all'art. 2 che: *“La parte acquirente viene immessa da oggi nel possesso giuridico di quanto sopra descritto, con immediata decorrenza di redditi ed oneri da esso dipendenti ad eccezione del materiale godimento che spetta alla titolare del diritto di abitazione.”* Si è rilevato, inoltre, all'art. 5 che *“La quota immobiliare in oggetto è pervenuta, in maggiore consistenza, alla parte alienante in forza della successione al proprio padre XXX, nato ad XXXXXXXXXXXX, deceduto a Legnano il XXXXX, lasciando successibili per legge i 3 figli legittimi e la coniuge XXXX alla quale spetta, ai sensi dell'art. 540 c.c., anche il diritto di abitazione sulla casa in oggetto del presente atto, adibita a residenza familiare (dich. succ. reg.ta a Rho il 14 marzo 2008 al n. 258/vol. 2008).”* Detta annotazione si rinviene anche nella trascrizione dell'accettazione tacita di eredità del signor XXXX (deceduto in data 15/08/2007) da parte della signora XXXX in data 23/05/2008 con atto notarile redatto a firma della Dott.ssa Teresa Palumbo al n. 49855/10779 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 04/06/2008 ai nn. 71451/39795.

Si evidenzia che formalmente non risulta alcun atto trascritto con formale ed esplicita

costituzione del diritto di abitazione in favore della Signora XXXX (sul solo sub 702 quale casa coniugale), la quale peraltro risulta debitrice eseguita nella presente procedura esecutiva per le sue quote di proprietà delle u.i. oggetto di stima, compresa l'abitazione sub. 702 per la quale è proprietaria della quota di 3/9.

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 P.E. 37/B/71 – AUTORIZZAZIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI P.E. N.37/B/1971 DEL 2/6/1971** rilasciata dal sindaco di Lainate al XXX per la realizzazione di un rustico in "Via laterale di Via Pagliera" (fg. 16 mapp. 14/b). Risultano allegati alla pratica edilizia gli elaborati di progetto del fabbricato da erigersi.

**7.2 P.E. 101/71 – AUTORIZZAZIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI P.E. N. 101/71 DEL 1/9/1971** rilasciata dal sindaco di Lainate al XXXX per "costruire una villetta d'abitazione e recinzione" sita in "Via laterale di Via Pagliera" (fg. 16 mapp. 14/b). Risultano allegati alla pratica edilizia gli elaborati di progetto del fabbricato da erigersi a confine con la porzione a rustico già realizzata.

**7.3 P.E. 107/82 – NULLA OSTA EDILIZIO N. 107/82 DEL 28/9/1982** rilasciato al signor XXX dal Sindaco del Comune di Lainate per " la costruzione di una casa di civile abitazione e recinzione, con demolizione del rustico esistente" sita in Via Sarca 4 al foglio 16 mappale 429 (ex fg. 16 mapp. 14/b). Risultano allegati alla pratica gli elaborati di progetto raffiguranti l'intervento

**7.4 P.E. 107/82 – RINNOVO CONCESSIONE EDILIZIA N. 107/82 PROT. 1787 DEL 23/5/1990** rilasciato al signor XXX dal Sindaco del Comune di Lainate per il "RINNOVO relativamente alla costruzione di una casa di civile abitazione e recinzione, con demolizione del rustico esistente (conc. orig. n. 107/82 in data 28/9/82)" sita in Via Sarca 4 al foglio 16 mappale 429 (ex fg. 16 mapp. 14/b).

**7.5 P.E. 107/82 – CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE ALLA C.E. N. 107/82 PROT. 8649 DEL 28/12/1990** rilasciato al signor XXX dal Sindaco del Comune di Lainate per la "*VARIANTE relativamente alla costruzione di una casa di civile abitazione e recinzione, con demolizione del rustico esistente (conc. orig. n. 107/82 in data 28/9/1982 e rinnovo n. 107/82 in data 23/5/1990)*" sita in Via Sarca 4 al foglio 16 mappale 429 (ex fg. 16 mapp. 14/b). Risultano allegati alla pratica gli elaborati di progetto raffiguranti l'intervento in variante rispetto alla c.e. rilasciata.

**7.6 CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 201/1997 PROT. N. 4709 DEL 4/3/1997** rilasciata dal Sindaco del Comune di Lainate al XXX, previa istanza di condono presentata e pagamento dell'oblazione, degli oneri concessori e del contributo del costo di costruzione, per i lavori di "*trasformazione d'uso di un rustico in abitazione così come descritti nella domanda di sanatoria e nella documentazione integrativa*". Risultano allegati alla pratica edilizia gli elaborati grafici ed i rilievi fotografici rappresentanti gli abusi oggetto di sanatoria. Risulta allegato, inoltre, il certificato di Abitabilità in sanatoria riferito alla pratica di condono n. 201 rilasciato in data 4 Marzo 1997. Si evidenzia che il condono edilizio riguarda l'abitazione al piano terreno oggi individuata con il sub. 702

**7.7 CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 202/1997 PROT. N. 4710 DEL 4/3/1997** rilasciata dal Sindaco del Comune di Lainate al signor XXX, previa istanza di condono presentata e pagamento dell'oblazione, degli oneri concessori e del contributo del costo di costruzione, per i lavori di "*realizzazione di un box autorimessa, così come descritti nella domanda di sanatoria e nella documentazione integrativa*". Risultano allegati alla pratica edilizia gli elaborati grafici ed i rilievi fotografici rappresentanti gli abusi oggetto di sanatoria. Risulta allegato, inoltre, il certificato di Abitabilità in sanatoria riferito alla pratica di condono n. 202 rilasciato in data 4/3/1997. Si evidenzia che il condono riguarda l'autorimessa al piano terreno oggi individuata con il sub. 703.

**7.8 DIA 167/2009 PROT. N. 20789 DEL 8/7/2009** presentata dai signori XXX, XXX e XXX al Comune di Lainate per l'esecuzione delle opere di ristrutturazione di fabbricato esistente e di recupero abitativo di sottotetto esistente. Viene indicato nella DIA quale progettista e DL l'Arch. Paolo Grimi e quale esecutrice delle opere

l'impresa Edilizia Moderna di Papatola Rocco & C. sas. Nella relazione tecnica dell'Arch. Paolo Grimi si rileva che gli interventi consistevano in "demolizione e ricostruzione della rampa scala comune esterna di accesso alle unità immobiliari per adeguamento alle normative vigenti; opere di ristrutturazione per la realizzazione di n. 4 nuove unità immobiliari, derivanti dal frazionamento dei due appartamenti esistenti posti al piano rialzato e piano primo; recupero abitativo del sottotetto esistente per realizzazione di n. 2 nuove unità immobiliari; formazione di posti auto al piano interrato; formazione di cappotto esterno delle murature perimetrali (d.c. < mt 5, in deroga ai sensi D.L.gs., art. 11, comma 2 – Legge 33/2007, art. 12 – D.G.R. 8/8745); realizzazione di nuovo ingresso all'unità 1 (realizzata con C.E. in sanatoria n. 201 del 04/03/1997) posta a piano terra, con chiusura dell'unico accesso esistente collocato all'interno box, e apertura nuovo vano dal cortile esterno. (N.B. il portoncino sarà di tipo vetrato per incrementare il rapporto aeroilluminante del soggiorno)." Nella relazione tecnica veniva specificata l'entità degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, la monetizzazione dei posti auto per le due nuove unità ricavate per il recupero del sottotetto. Risultavano allegate, inoltre, le reversali di pagamento degli oneri di urbanizzazione, della monetizzazione dei posti auto e del contributo del costo di costruzione. Risultano allegate, altresì, le dichiarazioni del DL e dei proprietari circa l'impegno alla presentazione delle certificazioni impianti alla fine lavori, l'impegno alla denuncia del deposito delle opere in c.a. prima dell'inizio dei lavori, la nomina del certificatore energetico, l'esame impatto paesistico, la relazione tecnica Legge 10 a firma Ing. Stefano Pagani. Risultano allegati alla pratica edilizia gli elaborati di progetto rappresentanti gli interventi descritti nella DIA e nella relazione tecnica.

**7.9 SCIA 011/2011 PROT. N. 6228 DEL 24/2/2011** presentata dai signori xxx xxx xxx al Comune di Lainate, quale variante alla DIA 167/2009. Viene indicato nella SCIA quale progettista e DL l'Arch. Paolo Grimi e quale esecutrice delle opere l'impresa Edilizia Moderna sas. Nella relazione tecnica dell'Arch. Paolo Grimi viene specificato che le varianti consistevano in: "- modifica della rampa scala comune di accesso alle unità immobiliari, nel rispetto delle normative e regolamenti vigenti; - demolizione e ricostruzione di n. 2 pilastri a sostegno copertura corpo scala, il tutto nel rispetto delle distanze minime previste dalle N.T.A. (Dc – Ds); parziale modifica delle altezze delle 2 nuove unità immobiliari poste al P. Sottotetto, lasciandone inalterata l'altezza media ponderale (H= 2.40 mt – indicata sulla Tav. 0E); mantenimento in essere le gronde perimetrali (residuali dal tetto di copertura P. Primo); detta soluzione si è ritenuta necessaria ai fini statici e nel rispetto delle nuove norme tecniche delle costruzioni; - le murature perimetrali a P. Sottotetto vengono allineate verticalmente alle murature dei piani sottostanti P. Rialzato e P. Primo (Dc. Mt 4,91 < mt 5, in deroga ai sensi del D.L.gs. 115/08. art.11 comma 2 – Legge 33/07, art. D.G.R. 8/8745); - apertura di n. 2 lucernari in falda tetto per garantire il regolare rapporto aeroilluminante dei locali posti al P. Sottotetto; - i balconi esistenti a P. Terra e P. Primo (lato SUD) non vengono demoliti rispetto a quanto autorizzato, e pertanto restano in essere." Risultano allegati alla pratica edilizia gli elaborati di progetto rappresentanti gli interventi in variante rispetto alla DIA autorizzata.

Nella pratica edilizia si rileva **la presentazione di parziale fine lavori e parziale collaudo delle opere prot. 9450 del 4/4/2013 riferita alla DIA 167/2009 e SCIA 011/2011**, presentata dai signori xxx, xxx e xxx al Comune di Lainate, nella quale venivano evidenziate le opere realizzate e quelle mancanti alla data del 4/4/2013 così elencate: "1. formazione di n. 2 nuove unità abitative poste al Piano Sottotetto (App. 6-7); 2. parziale ristrutturazione 2 unità abitative esistenti (P.T/P.1°) con formazione, previo frazionamento delle stesse, in n. 4 unità abitative (App. 2-3 a P.R. e App. 4-5 a P. 1°); 3. Realizzazione dell'impiantistica in generale (Elettrico, Idrico -sanitario, Riscaldamento) e rete servizi relativamente agli App. 2-3; 4. Realizzazione dell'impiantistica in generale (Elettrico, Idrico -sanitario, Riscaldamento) e rete servizi relativamente agli App. 4-5-6-7; 5. messa in opera di pavimenti e rivestimenti delle unità abitative; 6. Messa in opera di serramenti, ad esclusione di quelle indicate tra le opere mancanti; 7. Completamento intonaci interni; 8. Completamento intonaci esterni, previo posa in opera di cappotto; OPERE MANCANTI: 9. Adeguamento scala primaria e relativo rivestimento alzate e pedate in materiale lapideo; 10. Trasformazione del box e ripostiglio (condonati) in n. 2 posti auto; 11. Chiusura vano porta e finestra collegati al box esistente a P.T. (condonato); 12. Apertura nuovo vano ingresso App. 1 con relativa formazione di gradini di collegamento al cortile; 13. Parziale demolizione del balcone App. 2 (P.R.) per

formazione accesso App. 1 (di cui al p.to precedente); 14. messa in opera di n. 2 lucernari (tipo Velux) negli appartamenti posti al piano sottotetto, e n. 1 lucernario nel bagno posto al P.T. (App. 1- condonato) al fine di soddisfare il regolare R.A.I.; 15. messa in opera di portoncini d'ingresso appartamenti di tipo vetrato; 16. parapetti balconi e scala comune in ferro verniciato; 17. Formazione di balcone App. 6 posto al piano Sottotetto; 18. Ultimazione della pavimentazione dei balconi del P. Sottotetto; 19 posa accessori dell'impiantistica in generale (elettrico, idrico-sanitario, Riscaldamento) 20. Messa in opera di n. 2 piattaforme di parcheggio meccanico per doppio posto auto (all'interno del box esistente posto al P. seminterrato) 21. Formazione di posti auto al P. interrato (n. 3) sotto App. 1. N.B. A causa degli elevati costi (realizzativi – strutturali) per l'esecuzione dei posti auto interrati, a confine con proprietà di terzi (di cui al p.to 21), e collocati sotto l'unità abitativa esistente identificata con il n. 1, nonché per i costi e la carente funzionalità delle 2 piattaforme di parcheggio meccanico per doppio posto auto (di cui al p.to 20), gli stessi verranno previsti con una diversa impostazione (a costi economici contenuti) per il soddisfacimento della verifica dei posti auto comunque nel rispetto delle normative di riferimento.

*Il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati alla richiesta del nuovo titolo abilitativo per ultimazione opere edili"*

Risultava allegata, inoltre, **la dichiarazione a firma dell'Arch. Paolo XXX relativa alla DIA 167/2009 ed alla SCIA 11/2011**, con la quale in riferimento a dette pratiche edilizie *"collauda parzialmente le opere realizzate e le dichiara conformi al progetto allegato ai titoli abilitativi di cui all'oggetto."*

**7.10 DIA 19/2013 PROT. N. 11767 DEL 24/4/2013** presentata dai signori XXX, XXX e XXX al Comune di Lainate per *"- manutenzione straordinaria fabbricato esistente; - opere edili di completamento, nonché parziale variante (vedasi relazione tecnica allegata)"*. Viene indicato nella DIA quale progettista e DL l'Arch. Paolo Grimi e quale esecutrice delle opere l'impresa DO.RO.PA. Srl. Nella relazione tecnica dell'Arch. Paolo Grimi veniva specificato che le parziali varianti consistevano in: "1. Adeguamento scala primaria e relativo rivestimento alzate e pedate in materiali lapideo; 2. Trasformazione del box e ripostiglio (condonati) in n. 2 posti auto coperti; 3. Chiusura vano porta e finestra collegati al box esistente a P. T (condonato); 4. Apertura nuovo vano ingresso App. 1 con relativa formazione di gradini di collegamento al cortile; 5. parziale demolizione del balcone App. 2 (P.R.) per formazione accesso App. 1 (di cui al p.to precedente); 6. Messa in opera di n. 2 lucernari (tipo Velux) negli appartamenti posti al piano sottotetto, e n. 1 lucernario nel bagno posto al P.T. (App. 1 – condonato) al fine di soddisfare il regolare R.A.I.; 7. Messa in opera di portoncini d'ingresso appartamenti di tipo vetrato; 8. Parapetti balconi e vano scala comune in ferro verniciato; 9. Formazione di balcone App. 6 posto al piano Sottotetto; 10. Ultimazione della pavimentazione dei balconi al P. Sottotetto; 11. Posa accessori dell'impiantistica in generale (Elettrico, Idrico - sanitario, Riscaldamento). Si precisa che a causa degli elevati costi realizzativi – strutturali per l'esecuzione dei posti auto interrati posti a confine con proprietà di terzi e collocati sotto l'unità abitativa esistente identificata con il n. 1 (previsti nella D.I.A. del 08/07/2009 s.m.i.), nonché per i costi e la carente funzionalità delle due piattaforme di parcheggio meccanico, al fine di soddisfare la verifica dei posti auto prevista dalle normative di riferimento, e precisamente dalle N.T.A. del P.R.G. (n. 2/abitazione), è prevista la totale demolizione dei tavolati divisorii in forati di laterizio (a costi economici contenuti) a delimitazione degli spazi destinati a cantina posti al P. Seminterrato." La DIA risulta corredata di tutte le dichiarazioni dei proprietari e D.L. /progettista. Risultano allegati alla DIA gli elaborati di progetto rappresentanti gli interventi, le varianti e le opere da non eseguirsi di cui alla descrizione indicata nella DIA e nella relazione tecnica allegata.

Nella pratica edilizia si rileva la **lettera del 26/2/2014 prot. 5800 dell'Arch. Paolo XXX** con la quale il tecnico comunicava al Comune di Lainate di aver rassegnato le proprie dimissioni dall'incarico di D.L. per il cantiere oggetto delle DIA.

Si rileva nella pratica edilizia, infine, la **lettera del Comune di Lainate prot. 19562/19563 del 27/6/2016** con la quale il Comune, in riferimento alla richiesta di proroga per l'ultimazione dei lavori dei signoriXXX prendeva atto della proroga richiesta di due anni per l'ultimazione dei lavori. Si evidenzia che ad oggi essendo scaduta la proroga richiesta (giugno 2018) non si è rilevato agli atti del Comune la fine lavori ed il collaudo delle opere, in quanto le opere non risultano completate e

non sussiste agli atti comunali alcuna ulteriore richiesta di proroga della fine dei lavori.

**7.11 abitabilità** nelle pratiche edilizie mostrate in visione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lainate si sono rilevati il certificato di Abitabilità in sanatoria riferito alla pratica di condono n. 201 rilasciato in data 4 Marzo 1997 (di cui all'abitazione al piano terreno individuata con il sub. 702) ed il certificato di Abitabilità in sanatoria riferito alla pratica di condono n. 202 rilasciato in data 4 Marzo 1997 (di cui all'autorimessa al piano terreno individuata con il sub. 703). Non si sono rilevati ulteriori certificati di abitabilità e/o domande di abitabilità riferite alla palazzina di abitazioni oggetto di stima. Si evidenzia che per dette u.i. non si è rilevato alcun certificato di agibilità e nemmeno alcuna domanda di abitabilità. Si evidenzia che sono ancora in essere gli interventi di ristrutturazione e di recupero del sottotetto esistente ai fini abitativi, ed a seguito del completamento dei lavori, della presentazione delle fine lavori e del collaudo delle opere dovrà essere richiesto dal futuro aggiudicatario, a completamento delle pratiche burocratiche, il rilascio dell'Abitabilità/agibilità secondo quanto previsto dal DPR 380/2001 "testo unico per l'edilizia" e dal D. Leg.vo 222/16 e seguenti. **Non risulta, pertanto, agli atti del Comune rilasciata l'abitabilità- agibilità per gli tutti immobili oggetto di stima.**

### **7.12 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico vigente: **Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Lainate attualmente vigente** è quello Approvato con delibera C.C. n.95 del 19/12/2011, n.96 del 20/12/2011 e n.99 del 21/12/2011. In data 28/03/2012 il PGT è stato pubblicato sul BURL (Serie Avvisi e Concorsi n.13).

destinazione urbanistica PGT: **"ART. 15 AREE B2: RESIDENZIALI A STECCHIE, PALAZZINE, TORRI"**

#### **"15.1 Definizione**

*Le aree B2 comprendono le parti edificate prevalentemente in serie aperta, a edifici in linea o a palazzine e le aree più prossime ai centri del capoluogo e delle frazioni.*

#### **15.2 Indici e parametri**

*L'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:*

$U_f = 0,6 \text{ mq/mq}$

$R_c = 35\%$

$H = m 11,50$

$D_c = m 5$

$D_f = m 10$

*$D_s = m 5$ ; in alternativa, quando esistano sui lotti adiacenti edifici allineati sul fronte stradale a distanza " $D_s$ " inferiore a  $m 5$ , i nuovi fabbricati potranno essere posti a loro volta distanza dalla strada ( $D_s$ ) inferiore a  $m 5$ , allineati ai fabbricati esistenti, applicando comunque il parametro  $D_s$  ridotto a  $m 3$ .*

#### **15.3 Aree B2bis - Comparti di piano attuativo eseguiti**

*Sono le aree residenziali realizzate in esecuzione di piani attuativi esauriti, giunti a scadenza successivamente all'entrata in vigore del 1° PGT. Per queste aree viene confermata la situazione di fatto delle edificazioni legittimamente realizzate, rilevata all'entrata in vigore della 5a Variante di PGT quanto a SLP, rapporti di copertura, distanze e altezze dei fabbricati. Per i soli fabbricati accessori e le tettoie è assegnato un  $R_c = 5\%$  aggiuntivo rispetto alla situazione di fatto."*

**In merito alla conformità urbanistica degli immobili il sottoscritto perito evidenzia che trattasi di edificio realizzato nel 1971 con successivo ampliamento e variante tra il 1982 ed il 1991 e recupero del sottotetto ai fini abitativi i cui lavori sono iniziati nel 2009 (tutt'oggi non completati e autorizzati con DIA 167/2009) in concomitanza con le previsioni del vecchio PRG (vigente all'epoca di presentazione della DIA) e l'entrata in vigore del nuovo PGT. Si evidenzia che in zona la destinazione residenziale è considerata la principale e che secondo gli indici e parametri previsti in zona dal PGT l'intervento (tutt'oggi in essere e non ancora completato) è stato considerato ammissibile dal Comune**

sia secondo la DIA del 2009 e sia nelle SCIA del 2011 e nella DIA del 2013. Si evidenzia che la DIA 19/2013 risulta ad oggi essere scaduta così come la relativa proroga ed il futuro aggiudicatario dovrà presentare una nuova pratica edilizia per il completamento delle opere e per la sanatoria delle difformità rilevate rispetto a quanto autorizzato. Si evidenzia che da quanto desunto dalle pratiche edilizie in essere, ad oggi non definite, può essere considerato, per quanto oggi desumibile, che sul terreno ove sorgono le u.i. oggetto di stima è stato operato lo sfruttamento delle volumetrie disponibili.

**Descrizione palazzina di abitazioni piano R-1-2 con autorimessa al piano S1 e area esterna comune- punto A lotto 001**

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di palazzina di 3 piani fuori terra composta da u.i. ad uso abitazioni al piano rialzato, al piano primo ed al piano sottotetto con al piano S1 n. 4 locali deposito – cantina (impropriamente utilizzati come appartamento dall'esecutato) ed un'autorimessa con retrostante locale cantina.** Fa parte della proprietà, inoltre, un ampio cortile comune alle u.i. del lotto A, nonché con le altre u.i. facenti parte del lotto B e poste al piano terreno nel retro della palazzina. Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Lainate, in località Grancia - Pagliera in Via Sarca al civico 4, ove è posto l'accesso pedonale e carrabile all'immobile. In particolare gli immobili sono ubicati in zona periferica del Comune di Lainate, con circostante area agricola, discretamente servita da negozi e infrastrutture, e sono posti a circa km 1,5 dall'uscita di Lainate dell'autostrada A/8, ma la zona non risulta ben servita da collegamenti dei mezzi pubblici. La palazzina è allo stato in corso di ristrutturazione per le u.i. esistenti che la compongono e risulta essere stato posto in opera, altresì, l'intervento di recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi per la realizzazione di due nuovi appartamenti al piano sottotetto, che allo stato risultano ancora da completarsi. Risultano ancora da realizzare, in base alle DIA e SCIA presentate, anche diverse opere di completamento delle finiture e degli impianti alle u.i. alle parti esterne comuni, nonché quelle per la creazione di un'unica autorimessa al piano S1. La palazzina risulta composta da diversi livelli come in appresso descritti. **Al piano rialzato di:** un appartamento che si compone di un soggiorno, un disimpegno, una camera da letto, un bagno, un locale pluriuso, una cucina (realizzata in parte del locale pluriuso con divisori in muratura), un disimpegno ed un bagno. Il soggiorno e la camera, i due bagni ed il locale pluriuso sono dotati di proprio balcone. Progettualmente erano previsti al piano rialzato n. 2 appartamenti, mentre oggi risulta un unico appartamento collegato da porta interna realizzata tra il soggiorno e la cucina. L'u.i. ha un doppio accesso dal pianerottolo della scala. **Al piano primo di:** un appartamento che si compone di un locale soggiorno con angolo cottura (non presente ed attrezzato al momento del sopralluogo), un disimpegno, un bagno ed una camera da letto. Il soggiorno con la camera da letto ed il bagno sono dotati di proprio balcone; un appartamento che si compone di un locale pluriuso con angolo cottura, un disimpegno, un bagno ed una camera da letto (non riportata in progetto e creata con pareti divisorie nel locale pluriuso). La camera da letto ed il bagno sono dotati di proprio balcone. **Al piano sottotetto:** di due unità abitative in corso di realizzazione e definizione composte una da un locale pluriuso con angolo cottura, un disimpegno ed un bagno e l'altra da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un disimpegno ed un bagno con balcone a servizio del soggiorno e della camera. I 3 livelli della palazzina sono collegati tra loro da scala esterna coperta. **Il piano S1** si compone di: 4 locali ad uso cantina – deposito, impropriamente approntati ed utilizzati dall'esecutato come abitazione, adibiti in fatto a ingresso - soggiorno, cucinino, bagno - lavanderia e camera da letto. Per detti locali in progetto è prevista la demolizione delle murature e la trasformazione degli spazi in autorimessa, da accludersi all'autorimessa esistente, per la creazione dei posti auto per le u.i. abitative create ai piani superiori e nel sottotetto. A detta zona si accede da scala esterna in muratura. Nel pianerottolo della scala è presente un locale deposito sottoscala. Al piano S1 è presente, inoltre, un'ampia autorimessa, accessibile da rampa carrabile esterna. Nel retro dell'autorimessa è posto un locale cantina. Nel contorno della palazzina, all'interno della proprietà, è presente un'ampia area cortilizia in comune tra le varie u.i. sopra descritte e con le u.i. ad uso appartamento ed autorimessa che verranno descritte al successivo punto B. La palazzina risulta in corso di ristrutturazione per le u.i. che la compongono con intervento di recupero dei sottotetti ai fini abitativi per la realizzazione di due nuovi appartamenti nel sottotetto, che allo stato risultano ancora da completarsi. Risultano ancora da realizzare, secondo le DIA e SCIA presentate, anche diverse opere di completamento delle altre u.i. e delle parti comuni, nonché quelle per la

creazione di un'unica autorimessa al piano S1. Dette opere mancanti risultano in gran parte elencate nella parziale fine lavori presentata al Comune di Lainate in data 4/4/2013. Le abitazioni al piano rialzato ed al piano primo della palazzina hanno i pavimenti in piastrelle di ceramica, le pareti in parte intonacate a civile ed in parte rasate a gesso, ad eccezione di bagni ed angolo cottura/cucina ove sono rivestite in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno. Gli infissi sono in legno con doppi vetri e persiane esterne a protezione dei serramenti. Le porte d'ingresso sono blindate con pannello esterno in legno. I bagni sono completi di apparecchi idrosanitari quali un lavabo, un bidet, un wc ed una doccia. I balconi hanno i pavimenti in piastrelle in gres da esterno ed i parapetti in muratura con sovrastante porzione di parapetto in ferro verniciato. Gli impianti installati negli appartamenti sono di tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo per ciascuna u.i. con vano per la caldaia realizzato nei rispettivi balconi. Ad oggi l'impianto di riscaldamento di tutte le u.i. della palazzina risulta provvisoriamente collegato alla caldaia murale dell'u.i. al piano rialzato (utilizzata dall'esecutato come propria abitazione, mancando le caldaie in opera nelle u.i. agli altri piani, come riferito dal signor XXX nel corso del sopralluogo). Non si è rilevata la presenza delle certificazioni degli impianti installati, non rinvenute nemmeno nelle pratiche edilizie reperite in Comune, e nel corso del sopralluogo il signor XXX non è stato in grado di fornire alcun riscontro circa la loro esistenza.

Le u.i. al piano sottotetto risultano completate dal punto di vista delle opere murarie ad eccezione della realizzazione del balcone prospettante sul retro (le cui lavorazioni non sono state nemmeno iniziate) e della rifinitura di vecchie gronde esterne circostanti il piano che risultano impermeabilizzate, della fornitura e posa di serramenti nel sottotetto, della realizzazione dei lucernari in copertura e di alcune opere di finitura ed impianti così come previste in progetto. Risultano presenti i pavimenti in ceramica nelle u.i. ed i rivestimenti in ceramica delle pareti attrezzate degli angoli cottura e dei bagni, nonché risultano presenti le predisposizioni degli impianti tecnologici a parete ed a pavimento. I plafoni seguono le falde e sono in legno verniciato a vista. Non risultano presenti nelle u.i. le porte d'ingresso, i serramenti e le porte interne. Il balcone risulta pavimentato con piastrelle in gres da esterno e sono presenti i parapetti in ferro verniciato.

I 4 locali ad uso cantina - deposito al piano S1 erano impropriamente approntati ed utilizzati dal signor XXX come abitazione al momento del sopralluogo. Sono presenti in detti locali delle finestre fuori terra protette da inferriate metalliche. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Il locale utilizzato come cucina e quello utilizzato come bagno - lavanderia hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica, mentre il resto delle pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. Le porte interne sono in legno. Detti locali sono accessibili a mezzo scala esterna in muratura. Dal cancello carrabile prospettante su Via Sarca si accede alla rampa box che conduce all'autorimessa al piano S1 dalla quale si accede anche a un locale cantina posto nel retro dell'autorimessa. Detti spazi hanno le murature intonacate e sono presenti a plafone delle tubazioni esterne per il passaggio di impianti. Il locale cantina posizionato nel retro dell'autorimessa ha le pareti intonacate e tinteggiate ed il pavimento in piastrelle di ceramica. L'accesso all'autorimessa avviene a mezzo basculante metallica. Si evidenzia che da progetto i locali cantina - deposito e l'autorimessa dovranno essere dismessi con rimozione di pareti ed impianti per la realizzazione di un'unica autorimessa al piano S1.

Le aree esterne comuni circostanti le abitazioni sono in parte a terreno ed in parte pavimentate con piastrelloni da esterno. La rampa di accesso all'autorimessa al piano S1 è in battuto di cemento. I due lati della proprietà a confine con la proprietà di terzi hanno divisorio in blocchetti in cls a vista, mentre la recinzione su strada è costituita da muretto in c.a. con sovrastante recinzione in ferro verniciato. Su strada prospettano due cancelli carrabili, di cui uno risultava non funzionante (quello di accesso all'autorimessa al piano S1, come riferito dal xxx nel corso del sopralluogo), ed un cancello pedonale protetto da tettoia in muratura. La scala esterna di accesso ai vari piani della palazzina è in c.a. con parapetti in ferro verniciato e gradini rivestiti in pietra. La scala esterna di accesso al piano S1 è in muratura ed ha i gradini rivestiti in piastrelle in gres da esterno.

Le facciate della palazzina sono in gran parte intonacate e tinteggiate ad eccezione dei balconi del bagno al piano rialzato che sono rivestiti ancora in tesserine (vecchio rivestimento) e di alcune zone ove avviene il passaggio degli impianti. La copertura è a falde con struttura in c.a. e legno con presenti oggi l'isolamento in isotec ed un telo di protezione provvisorio al posto del manto di copertura che progettualmente era previsto in tegole di laterizio. Le parti esterne del cortile comune necessitano di interventi di ripristino a completamento dei lavori di cui alle DIA e SCIA presentate e non risultano ancora essere state eseguite, inoltre, le opere di fognatura progettualmente previste nel cortile comune ed il relativo collegamento alla fogna pubblica in strada.



Si evidenzia che l'esecuzione delle opere progettualmente previste nelle DIA e SCIA è necessaria per completare e definire anche le pratiche edilizie ancora in essere, tutt'oggi non definite e scadute, e ad ottenere conseguentemente l'agibilità di tutte le u.i. facenti parte della proprietà oggetto di stima. Dalla visura espletata presso il CENED si è riscontrato che le u.i. oggetto di stima non sono dotate di attestato di prestazione energetica APE. Le u.i. della proprietà oggetto di stima del lotto A, comprese le relative pertinenze, sviluppano una superficie lorda commerciale di mq 335 circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

- **XXX** - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

**descrizione:**

**appartamento sub. 1**

- **Fg. n. 16, Mapp. n. 429, Sub. 1**, Cat A/3, classe 5, consistenza vani 5,5, sup. cat. Mq 94, rendita € 369,27, posta al piano T-S1, Via Sarca 4 Lainate;

**appartamento sub. 701**

- **Fg. n. 16, Mapp. n. 429, Sub. 701**, Cat A/7, classe 4, consistenza vani 5, sup. cat. Mq 86, rendita € 477,72, posta al piano 1, Via Sarca 4 Lainate;

**autorimessa sub. 3**

- **Fg. n. 16, Mapp. n. 429, Sub. 3**, Cat C/6, classe 4, consistenza mq 20, sup. cat. mq 20, rendita € 39,25, posta al piano S1, Via Sarca 4 Lainate;

**NOTA DEL PERITO: si evidenzia che a seguito dei lavori di ristrutturazione dell'intera proprietà con recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non risultano accatastate all'UTE le due abitazioni al piano sottotetto i cui lavori non risultano ad oggi completati e le relative pratiche comunali non ancora definite. Anche le altre u.i. ai vari piani hanno una diversa conformazione rispetto a quanto rappresentato nelle schede catastali agli atti dell'UTE. Si evidenzia che sentito preliminarmente il signor Giudice, alla presenza del custode Giudiziale nominato, su dette problematiche, considerato che le nuove u.i. realizzate nel sottotetto non risultano esplicitamente descritte nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione anche per l'assenza di loro identificazione catastale, il Sig. Giudice ha evidenziato doverle considerare nella stima e quindi ritenerle facenti parte del pignoramento dato che è stata pignorata l'intera proprietà delle u.i. che compongono il mappale 429 ove insistono le u.i. oggetto di pignoramento comprensiva quindi dei sottotetti esistenti (facenti parte delle u.i. pignorate, ma comunque non accatastate) e oggetto di recupero ai fini abitativi.**

**coerenze dell'intera proprietà (lotto A e B) in un sol corpo:** Via Sarca, altra proprietà mapp. 14, altra proprietà mapp. 211, altra proprietà mapp. 430;

### **Descrizione appartamento con autorimessa al piano terreno punto B lotto 001**

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento (categoria A/3) ed autorimessa (categoria C/6)** siti al piano terreno nella proprietà in Lainate Via Sarca 4, unitamente alle u.i. del lotto A con area cortilizia in comune con dette u.i.. Alle u.i. si ha accesso dal cortile interno comune. L'appartamento (con accesso oggi dal disimpegno della cantina - autorimessa) è posto al piano terreno e si compone di un ampio soggiorno con angolo cottura, un bagno, un disimpegno e due camere da letto. E' presente una porta nel soggiorno che risulta chiusa da muratura, come riferito dal XXX nel corso del sopralluogo, che dava accesso ad una scala interna che collegava l'u.i. all'autorimessa posta al piano S1 della palazzina confinante (sub. 3 lotto A). Il locale destinato in progetto ad autorimessa (così condonato) e costituente oggi anche l'accesso all'abitazione è posto al piano terreno e si compone in fatto di 3 locali ad uso deposito-cantina. L'abitazione, realizzata in aderenza con la palazzina del lotto A, ha la copertura a falde con manto di copertura in tegole di laterizio, mentre la porzione destinata ad autorimessa ha la copertura piana impermeabilizzata.

I pavimenti dei locali dell'abitazione sono in piastrelle di ceramica ad eccezione di quello della camera da letto matrimoniale ove è realizzato in parquet. Le pareti sono intonacate a civile, ad eccezione del bagno e dell'angolo cottura ove sono rivestite in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno. Gli infissi sono in legno protetti all'esterno da inferriate. Nel soggiorno a plafone è presente un lucernario, mentre nella parete a

confine con la proprietà di terzi è stata creata una porzione di parete illuminata con elementi in vetrocemento con sovrastanti aperture sopraelevate apribili in ferro. Nel bagno è presente una finestra che prospetta sul deposito - cantina interno. In progetto è prevista la chiusura della finestra del bagno con realizzazione di lucernario in copertura nel bagno per la sua areazione ed illuminazione. In progetto è prevista, altresì, la chiusura dell'odierna porta d'ingresso dell'u.i. con creazione di nuovo ingresso dal cortile in corrispondenza della finestra del soggiorno con creazione di pianerottolo. Per la realizzazione di detto ingresso è prevista la demolizione di una porzione del balcone dell'appartamento del piano rialzato della palazzina lotto A che oggi impedisce la realizzazione di detto ingresso data la sua realizzazione in prossimità di detta zona. A plafone nel soggiorno si è rilevato che l'intonaco si presenta in una zona ammalorato a seguito di infiltrazioni provenienti dalla copertura. Il bagno è completo degli apparecchi idrosanitari. Nella camera da letto matrimoniale è stata realizzata una cabina armadio con pareti in cartongesso. Gli impianti dell'u.i. sono di tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo ad oggi provvisoriamente collegato alla caldaia murale dell'u.i. al piano rialzato della palazzina lotto A, mancando le caldaie anche nelle altre u.i. poste ai vari piani della palazzina del lotto A. La diffusione di calore avviene a mezzo radiatori posizionati a parete nei vari locali. Non si è rilevata la presenza delle certificazioni degli impianti installati, non rinvenute nemmeno nelle pratiche edilizie reperite in Comune, e nel corso del sopralluogo il signor XXX non è stato in grado di fornire alcun riscontro circa la loro esistenza. I locali deposito hanno le pareti intonacate, i pavimenti in piastrelle monocottura e le porte interne in legno. Gli infissi ed il portone d'ingresso a detti locali sono in ferro verniciato e vetri. In detti locali è prevista progettualmente la demolizione delle pareti interne e la realizzazione di un'unica autorimessa con demolizione della porzione di parete di facciata e la fornitura e posa di basculante.

Dalla visura espletata presso il CENED si è riscontrato che le u.i. oggetto di stima non sono dotate di attestato di prestazione energetica APE.

Nel complesso le u.i. considerate anche la loro vetustà non si presentano in ottimali condizioni di manutenzione necessitando di interventi di manutenzione straordinaria e rinnovamento degli impianti tecnologici. Si evidenzia che la proprietà del lotto B ha in comune l'area cortilizia del mappale 429 con le u.i. descritte al precedente capitolo riferito al lotto A. Le u.i. della proprietà oggetto di stima del lotto B sviluppano una superficie lorda commerciale di mq 90 circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

- **XXX** - Proprietà per 4/9
- **XXX** - Proprietà per 2/9
- **XXX** - Proprietà per 3/9

**descrizione:**

**appartamento sub. 702**

- **Fg. n. 16, Mapp. n. 429, Sub. 702**, Cat A/3, classe 3, consistenza vani 3,5, sup. cat. Mq 77, rendita € 169,91, posta al piano T, Via Sarca 4 Lainate;

**autorimessa sub. 703**

- **Fg. n. 16, Mapp. n. 429, Sub. 703**, Cat C/6, classe 5, consistenza mq 23, sup. cat. Mq 23, rendita € 53,45, posta al piano T, Via Sarca 4 Lainate;

**coerenze dell'intera proprietà (lotto A e B) in un sol corpo:** Via Sarca, altra proprietà mapp. 14, altra proprietà mapp. 211, altra proprietà mapp. 430;

Gli immobili oggetto di stima sono stati realizzati nel 1971, ristrutturati ed ampliati negli anni '90 e tutt'oggi sono oggetto di interventi di ristrutturazione e di recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi non ancora completati.

Le unità immobiliari del lotto A presenti nella palazzina al piano rialzato ed piano primo hanno un'altezza interna pari a circa mt 2,80, mentre quelle al piano sottotetto hanno un'altezza interna media ponderale di mt 2,40 circa. I locali al piano S1 di circa mt 2,85 (così indicati nei disegni allegati alle pratiche edilizie).

Le unità immobiliari del lotto B ubicate al piano terreno hanno un'altezza interna pari a circa mt 2,50 nell'abitazione e di circa mt 2,50 nell'autorimessa (così indicati nei disegni allegati alle pratiche edilizie).

Ai fini della determinazione del valore di stima delle u.i. dei lotti A e B si procede in appresso a determinare le superfici commerciali della palazzina, compresi gli spazi accessori e l'autorimessa (considerata come pertinenza), nonché di tutte le relative

pertinenze e delle parti comuni che sono state computate integralmente come pertinenza nel lotto A e le superfici commerciali delle u.i. del lotto B al piano terreno (esclusa l'area esterna comune già computata nel lotto A) come sotto riepilogate calcolando le superfici lorde con utilizzo di indici correttivi a seconda della destinazione d'uso degli spazi. In merito all'area esterna comune si è calcolata un'unica superficie (desunta dalla superficie del terreno detratto l'ingombro dei fabbricati dei lotti A e B) mediando altresì le varie differenti superfici con l'utilizzo di un unico indice correttivo.

In riferimento al piano S1 della palazzina lotto A le superfici oggi con differente destinazione (cantina – deposito ed autorimessa) vengono computate con la destinazione prevista in progetto ovvero come un'unica autorimessa per la creazione dei posti auto a servizio delle abitazioni facenti parte della proprietà conseguentemente all'intervento di ristrutturazione e recupero abitativo dei sottotetti.

**Si evidenzia che la differenziazione operata dal sottoscritto perito per i due lotti A e B nella presente stima è stata effettuata per una miglior lettura descrittiva dell'elaborato tecnico (anche per differenti quote di proprietà degli immobili) e per il differente reale valore delle u.i. dei 2 lotti per vetustà, stato e condizioni, caratteristiche e finiture, ma hai fini della presente stima e della relativa vendita all'asta verrà considerato un unico lotto comprensivo di tutte le u.i. e delle parti comuni non essendo possibile oggi effettuare una differenziazione e attribuzione ad ogni lotto se non a seguito di una divisione degli immobili con relativo progetto divisionale. Si evidenzia che nell'ultima DIA presentata ed assentita (DIA 19/2003) in progetto vengono sfruttate anche le aree esterne comuni per la creazione di posti auto a servizio delle u.i. che compongono la proprietà. L'area esterna di pertinenza risulta comune ai 2 lotti, così indicata nelle schede catastali, e viene computata ai soli fini della presente stima nelle superfici commerciali del lotto A, senza che ciò costituisca attribuzione esclusiva alle u.i. del lotto A. Vengono in appresso determinate le superfici commerciali delle u.i. dei 2 lotti.**

## SUPERFICI COMMERCIALI LOTTO A

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Condizioni
Abitazioni piano rialzato	<b>83,62</b>	1,00	<b>83,62</b>	buono
Abitazioni piano primo	<b>83,62</b>	1,00	<b>83,62</b>	buono
Abitazioni piano sottotetto	<b>81,66</b>	1,00	<b>81,66</b>	da completare
Balconi piano rialzato	<b>10,70</b>	0,33	<b>3,53</b>	
Balconi piano primo	<b>13,60</b>	0,33	<b>4,49</b>	
Balconi piano sottotetto	<b>8,20</b>	0,33	<b>2,71</b>	
autorimessa piano S1	<b>83,62</b>	0,50	<b>41,81</b>	da completare
Vani scala esterni (piani R, 1°, sottotetto e S1)	<b>41,80</b>	0,25	<b>10,45</b>	da completare
Area esterna di pertinenza	<b>292,80</b>	0,08	<b>23,42</b>	da completare
<b>Totale</b>			<b>335,31</b>	
			<b>Arr. 335,00</b>	
<b>Totale</b>			<b>335,00</b>	

## SUPERFICI COMMERCIALI LOTTO B

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Abitazione piano T	<b>76,26</b>	1,00	<b>76,26</b>	Ovest, est	da ristruttur.
autorimessa piano T	<b>27,80</b>	0,50	<b>13,90</b>	est	da ristruttur.
<b>Totale</b>			<b>90,16</b>		
			<b>Arr. 90,00</b>		

---

<b>Totale</b>	<b>90,00</b>
---------------	--------------

---

## Caratteristiche descrittive immobili LOTTO A:

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali (struttura):* materiale: cemento armato e/o doppio uni  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):* tipologia: c.a. - laterocemento  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura):* tipologia: portante in muratura con intonaco con cappotto esterno lungo le pareti perimetrali ad eccezione della zona aderente al vano scala ove non risulta essere stato realizzato  
Condizioni: buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: a falde con struttura in c.a. e legno lamellare ed isolamento a mezzo isotec e manto di copertura provvisorio con telo in PVC lungo tutta la copertura (previsto in progetto in tegole di laterizio )  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno (non presenti nelle nuove abitazioni al piano sottotetto)  
Condizioni : buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno con protezione a mezzo persiane ad anta a battente (non presenti i serramenti e persiane nelle nuove abitazioni al piano sottotetto). Si evidenzia che non risultano in opera e non sono state realizzati i 2 lucernari a plafone (nemmeno la relativa predisposizione) in copertura previsti in progetto.  
Condizioni: buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Plafoni (componente edilizia):* materiale: stabilitura e mani di pittura ai piani R e 1° ed in legno verniciato (copertura a falde a vista) nel sottotetto .  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico
- Pareti (interne):* materiale: forati + intonaco a civile / rasatura gesso + tinteggiatura  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.  
Condizioni: buone
- Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: bagni e angolo cottura: piastrelle  
materiale: ceramica
- Pavimenti :* ubicazione: in tutti gli appartamenti piastrelle  
*(componente edilizia):*

Esecuzione Forzata **N. 1299/2016**  
**Banco Popolare Scrl**

- Gas (impianto):* alimentazione: gas per cucina e per caldaia murale  
condizioni: non verificabile in quanto al momento del sopralluogo non era funzionante l'impianto di riscaldamento e dato che gli impianti termici del piano rialzato e primo sono collegati provvisoriamente alla caldaia del piano rialzato, dato che mancano le caldaie in tutte le altre u.i.. Al piano sottotetto presenti le sole predisposizioni a parete  
certificazioni: non presente - non conosciuta  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V con antenna TV, video citofono, predisposizione antifurto  
condizioni: funzionante per le u.i. al piano rialzato e primo. Non verificabile per le u.i. al piano sottotetto in quanto risultano presenti le sole predisposizioni a parete  
Certificazioni: non presente - non conosciuta  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello cucina e apparecchi sanitari;  
Condizioni: funzionante per le u.i. al piano rialzato e primo. Non verificabile per le u.i. al piano sottotetto in quanto risultano presenti le sole predisposizioni  
Certificazioni: non presente - non conosciuta  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):* tipologia: autonomo con caldaia murale posizionata in vano ad hoc nel balcone (presente solo al piano rialzato alla quale sono collegate anche le u.i. del piano primo) con diffusione di calore a mezzo radiatori posizionati nei vari locali. Al piano sottotetto presenti solo le predisposizioni a parete e dei vani caldaia.  
condizioni: non verificabili in quanto al momento del sopralluogo non era funzionante l'impianto di riscaldamento e dato che gli impianti termici del piano rialzato e primo sono collegati provvisoriamente alla caldaia del piano rialzato, dato che mancano le caldaie in tutte le altre u.i..  
Certificazioni: non presente - non conosciuta  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Scala esterna comune: Coperta da tetto in muratura con struttura in c.a. e pilastri in acciaio, con gradini rivestiti da lastre in pietra naturale. I parapetti sono in ferro verniciato. In alcune zone al piano sottotetto mancano alcune parti di parapetto.
- Locali piano S1: I 4 locali ad uso cantina - deposito al piano S1 erano impropriamente approntati ed utilizzati dal signor Papatola Rocco come abitazione al momento del sopralluogo. Sono presenti in detti locali delle finestre fuori terra protette da inferriate metalliche. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Il locale utilizzato come cucina e quello utilizzato come bagno - lavanderia hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica, mentre il resto delle pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. Le porte interne sono in legno. Detti locali sono accessibili a mezzo scala esterna in muratura. Dal cancello carrabile prospettante su Via Sarca si accede alla rampa box che conduce all'autorimessa al piano S1 dalla quale si accede anche a un locale cantina posto nel retro dell'autorimessa. Detti spazi hanno le murature intonacate e sono presenti a plafone delle tubazioni esterne per il passaggio di impianti. L'accesso all'autorimessa avviene a mezzo basculante metallica. Si evidenzia che da progetto i locali cantina - deposito dovranno essere dismessi con rimozione di pareti ed impianti per la realizzazione di un'unica autorimessa al piano S1.

Area esterna di pertinenza comune:	In gran parte a terreno con camminamenti in piastrelloni da esterno. La proprietà è recintata per due lati con parete in blocchetti in cls e su strada con inferriata metallica su muretto. Da strada la proprietà è accessibile a mezzo cancello pedonale coperto da tettoia e da due cancelli carrabili (di cui uno non funzionante come riferito dal signor Papatola Rocco nel corso del sopralluogo). Si evidenzia che il signor Papatola ha riferito che non risultano realizzati e/o completati i lavori di sistemazione esterna e di fognatura progettualmente previsti
Certificazione energetica:	Dalla visura effettuata presso il CENED non si è rilevato alcun APE riferito alle u.i. oggetto di stima

## **Caratteristiche descrittive immobili LOTTO B:**

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: cemento armato e/o doppio uni Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Solai (struttura):	tipologia: legno - laterocemento Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: portante con intonaco Condizioni: scarse Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falde con manto di copertura in tegole di laterizio nella porzione sopra l'appartamento e piana impermeabilizzata nella porzione sovrastante l'autorimessa. La copertura necessita di interventi di ripristino dato che si sono rilevate delle tracce d'infiltrazione a plafone nel soggiorno
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno Condizioni : discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno con protezione a mezzo inferriate. Si evidenzia che da progetto dovrà essere chiusa la finestra del bagno con creazione di lucernario a plafone, ma non risultano in opera e non sono state realizzate la porta del nuovo ingresso all'appartamento con rimozione della finestra esistente e chiusura dell'attuale porta d'ingresso Condizioni: scarse Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e mani di pittura. Si sono rilevate tracce d'infiltrazione nel soggiorno . Si riferisce limitatamente a: corpo unico
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco a civile + tinteggiatura Si riferisce limitatamente a: corpo unico. Condizioni: discrete
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno e angolo cottura: piastrelle materiale: ceramica

Esecuzione Forzata **N. 1299/2016**  
**Banco Popolare Scrl**

- Pavimenti :* ubicazione: nei locali giorno e bagno piastrelle in ceramica  
(*componente edilizia*): nella cameretta: piastrelle in ceramica  
nella camera da letto: parquet
- Gas (impianto):* alimentazione: gas per cucina e per caldaia murale  
condizioni: funzionante per la cucina e non verificabile per  
l'impianto termico per il collegamento provvisorio alla caldaia  
dell'u.i. al piano rialzato lotto A in attesa del completamento  
delle opere.  
certificazioni: non presente - non conosciuta  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V con antenna TV  
condizioni: funzionante  
Certificazioni: non presente - non conosciuta  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello cucina e apparecchi sanitari;  
Condizioni : funzionante  
Certificazioni: non presente - non conosciuta  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):* tipologia: autonomo con caldaia murale con diffusione di  
calore a mezzo radiatori posizionati nei vari locali.  
condizioni: non verificabile per presenza di collegamento  
provvisorio alla caldaia dell'u.i. al piano rialzato del lotto A in  
attesa del completamento delle opere. A parete nei vari locali  
sono presenti i radiatori per la diffusione del calore.  
Certificazioni: non presente - non conosciuta  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Certificazione energetica: Dalla visura effettuata presso il CENED non si è rilevato alcun  
APE riferito alle u.i. oggetto di stima
- autorimessa: L'u.i. progettualmente prevista come un'unica autorimessa ad  
oggi è suddivisa in 3 locali utilizzati come deposito - cantina. Dal  
locale deposito - cantina si ha accesso oggi all'abitazione. I locali  
deposito hanno le murature intonacate e tinteggiate. I pavimenti  
sono in piastrelle monocottura. Le porte interne sono in legno.  
L'accesso avviene a mezzo portone in ferro verniciato con vetri.  
La copertura del corpo autorimesse è piana ed  
impermeabilizzata con guaina. Si evidenzia che progettualmente  
è prevista la realizzazione di un'unica autorimessa con 2 posti  
auto, previa demolizione delle pareti interne, con fornitura e  
posa di basculante esterna

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

### **8.1 Criteri di stima**

Il sottoscritto perito, preso atto dello stato e condizioni degli immobili oggetto di esecuzione forzata, della loro ubicazione, delle difformità edilizie riscontrate, del mancato completamento delle opere di cui all'intervento di ristrutturazione e di recupero dei sottotetti ai fini abitativi, del mancato completamento delle pratiche edilizie a suo tempo presentate ed oggi scadute che richiedono la presentazione di nuove pratiche edilizie (anche con il pagamento di oneri concessori per ristrutturazione e del costo di costruzione) per l'ottenimento della fine lavori e dell'abitabilità, dell'anno di costruzione dei fabbricati, delle finiture interne ed esterne delle u.i. e dello stato delle pertinenze e della loro previsione progettuale (anche per la creazione di posti auto a servizio delle unità abitative), della destinazione d'uso dei locali così come concessionati nelle pratiche edilizie, del possibile valore delle u.i. come completate (comprese le parti comuni) considerato che al capitolo per la conformità edilizia sono stati già conteggiati i costi per il completamento delle opere e per il perfezionamento delle pratiche edilizie non definite,

ha effettuato delle ricerche di mercato in zona, raccogliendo gli elementi ritenuti utili per poter procedere alla determinazione del valore di mercato degli immobili oggetto di stima. In sede di elaborazione dei dati e degli elementi raccolti, operate le opportune comparazioni sia presso operatori del settore e sia su listini specializzati quali il listino imm.re CCIAA e quotazioni immobili Agenzia del Territorio OMI ove si sono rilevati in zona dei prezzi medi unitari oscillanti tra € 1.400 ed € 1.650 al mq per abitazioni rinnovate/ristrutturate con caratteristiche similari a quelle del lotto A e tra € 1.000 ed € 1.200 per abitazioni vecchie da ristrutturare con caratteristiche similari a quelle del lotto B da valutarsi a seconda dell'ubicazione, della vetustà, delle caratteristiche costruttive e del loro stato e condizioni. Il sottoscritto perito nella formulazione della propria stima ha così tenuto conto di quanto sopra indicato, della vetustà dell'immobile, della buona fattura delle finiture delle u.i., dell'esborso che dovrà sostenere il futuro aggiudicatario per il completamento delle u.i. e delle parti comuni, delle pratiche edilizie e dell'abitabilità (già computati al capitolo relativo alla regolarità edilizia e catastale che verranno detratti dal valore di stima degli immobili), nonché delle odierne difficoltà nel mercato delle compravendite immobiliari a causa della crisi economica in atto a livello mondiale (con conseguente stallo e difficoltà delle banche anche nella concessione di mutui ipotecari) che ha limitato conseguentemente la domanda immobiliare nelle compravendite influenzando negativamente anche sulla stima del valore delle u.i.

**Il sottoscritto perito ha determinato così il valore unitario delle u.i. del lotto A e relative pertinenze, considerate come completate, in € 1.500,00/mq, mentre per quelle del lotto B viene determinato un valore unitario pari a € 1.000,00/mq**

Si evidenzia che la differenziazione operata dal sottoscritto perito per i due lotti A e B nella presente stima è stata effettuata solo per una miglior lettura descrittiva dell'elaborato tecnico (anche per differenti quote di proprietà degli immobili) e per il differente reale valore delle u.i. dei 2 lotti per vetustà, stato e condizioni, caratteristiche e finiture, ma ai fini della presente stima e della relativa vendita all'asta verrà considerato un unico lotto comprensivo di tutte le u.i. e delle parti comuni non essendo possibile oggi effettuare una differenziazione e attribuzione ad ogni lotto se non a seguito di una divisione degli immobili con relativo progetto divisionale. Si evidenzia che nell'ultima DIA presentata ed assentita (DIA 19/2003) in progetto vengono sfruttate anche le aree esterne comuni per la creazione di posti auto a servizio delle u.i. che compongono la proprietà. Detti posti auto sono indispensabili per il perfezionamento delle pratiche edilizie considerate le previsioni di PGT. L'area esterna di pertinenza risulta comune ai 2 lotti, così indicata nelle schede catastali, e viene computata ai soli fini della presente stima nelle superfici commerciali del lotto A, senza che ciò costituisca attribuzione esclusiva alle u.i. del lotto A.

## 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio Tecnico del comune di Lainate (Mi)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare di Lainate
- Listini tecnici e riviste specializzate di rilevazione prezzi immobiliari:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2017 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° sem. 2017

## 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore diritto e quota
A	Palazzina di abitazioni e autorimessa	335,00	€ 1'500,00	€ 502.500,00
B	Appartamento con autorimessa	90,00	€ 1'000,00	€ 90.000,00
				€ 592.500,00

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima



Esecuzione Forzata **N. 1299/2016**  
**Banco Popolare Scrl**

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:	- € 29.625,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale, compresi i lavori per il completamento delle opere:	- € 165.000,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	<b>Nessuno</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:** la proprietà oggetto di stima per la sua conformazione, natura e dislocazione unità e impianti e per le pertinenze anche comuni può risultare divisibile con la formulazione di un progetto divisionale che tenga conto di tutti gli aspetti, anche di quelli derivanti da parametri edilizi e urbanistici di cui alle pratiche succedutesi. Ad oggi non risulta possibile predisporre e perfezionare un eventuale progetto divisionale stante il mancato completamento delle opere ed il mancato perfezionamento delle pratiche edilizie (che risultano scadute e dovranno essere ripresentate ex novo) degli immobili che compongono la proprietà e considerate altresì le differenti quote di proprietà delle u.i..

**8.5. Prezzo base d'asta dei lotti A e B liberi**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano

**€. 397.875,00**

**8.6. Prezzo base d'asta dei lotti A e B occupati**

Valore degli immobili da considerarsi eventualmente come occupati con titolo. Il sottoscritto perito ritiene congruo segnalare che nel caso è da doversi considerare una svalutazione del 20% del valore di mercato sopra determinato (valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano gli immobili)

**€. 318.300,00**

Bollate 10 Ottobre 2018

Il perito  
Geom. Marco Rossetti

## **ALLEGATI**

A - elenco formalità e trascrizioni pregiudizievoli

B - descrizione del bene individuazione catastale e coerenze

C- - rilievo fotografico, planimetrie u.i.

- 1- visure catastali, estratto mappa e schede catastali
- 2- Copia titoli abilitativi di nulla osta, concessioni edilizie, concessioni in sanatoria, DIA e SCIA riguardanti gli immobili oggetto di stima
- 3- copia parziale fine lavori del 4/4/2013, lettera con dimissioni DL e presa d'atto di richiesta di proroga della fine lavori del giugno 2016
- 4- copia stralcio elaborati progetto DIA 19/2013 rappresentanti gli interventi da eseguirsi per il completamento delle opere
- 5- stralcio PGT zona e NTA
- 6- Comunicazione mail agenzia Entrate 2 circa la presenza di contratti locazione con interrogazione in anagrafe tributaria relativa al signor Papatola Rocco e mail Agenzia entrate uffici di Mortara, Rho e Legnano riferita ai contratti di locazione indicati nell'interrogazione prodotta
- 7- Atti di provenienza delle u.i.
- 8- Visure ipotecarie esperite

Esecuzione Forzata **N. 1299/2016**  
**Banco Popolare Scrl**

- 9- Copia attestazioni invio e-mail perizia al legale del creditore precedente,  
interventuti ed al custode