
TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE CIVILE III – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

XXX
contro
XXX

N. Gen. Rep. **1570/2017**

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo
Custode Giudiziario: Avv. Paolo Venditti

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE PRIVACY

LOTTE Viale delle Rimembranze –Lainate (MI)
001 –negozio- foglio 9 mapp 41 sub 5 -Viale delle Rimembranze 35
002 –negozio- foglio 9 mapp 41 sub 6 – Viale delle Rimembranze 43/C



Tecnico Incaricato: Arch. Francesca Bavestrelli
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 6129
Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 12187

Arch. Francesca Bavestrelli
Tel.02866130 – mail: f.bavestrelli@gmail.com
Mailpec: bavestrelli.6129@oamilano.it

INDICE

INDICE SINTETICO	2
PREMESSE	4
LOTTO N° 001	9
FOGLIO 9 MAPP 341 SUB 5	9
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	9
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	11
3. STATO DI POSSESSO:	11
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	11
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	13
7. PRATICHE EDILIZIE:	14
LOTTO N° 001	15
FOGLIO 9 MAPP 341 SUB 5.....	15
8.DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL BENE	15
9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE	16
LOTTO N° 002	19
FOGLIO 9 MAPP 341 SUB 6	19
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	19
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	21
3. STATO DI POSSESSO:	22
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	22
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	23
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	24
7. PRATICHE EDILIZIE:	25
LOTTO N° 002	26
FOGLIO 9 MAPP 341 SUB 6.....	26
8.DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL BENE	26
9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE	27
10.ELENCO ALLEGATI	30

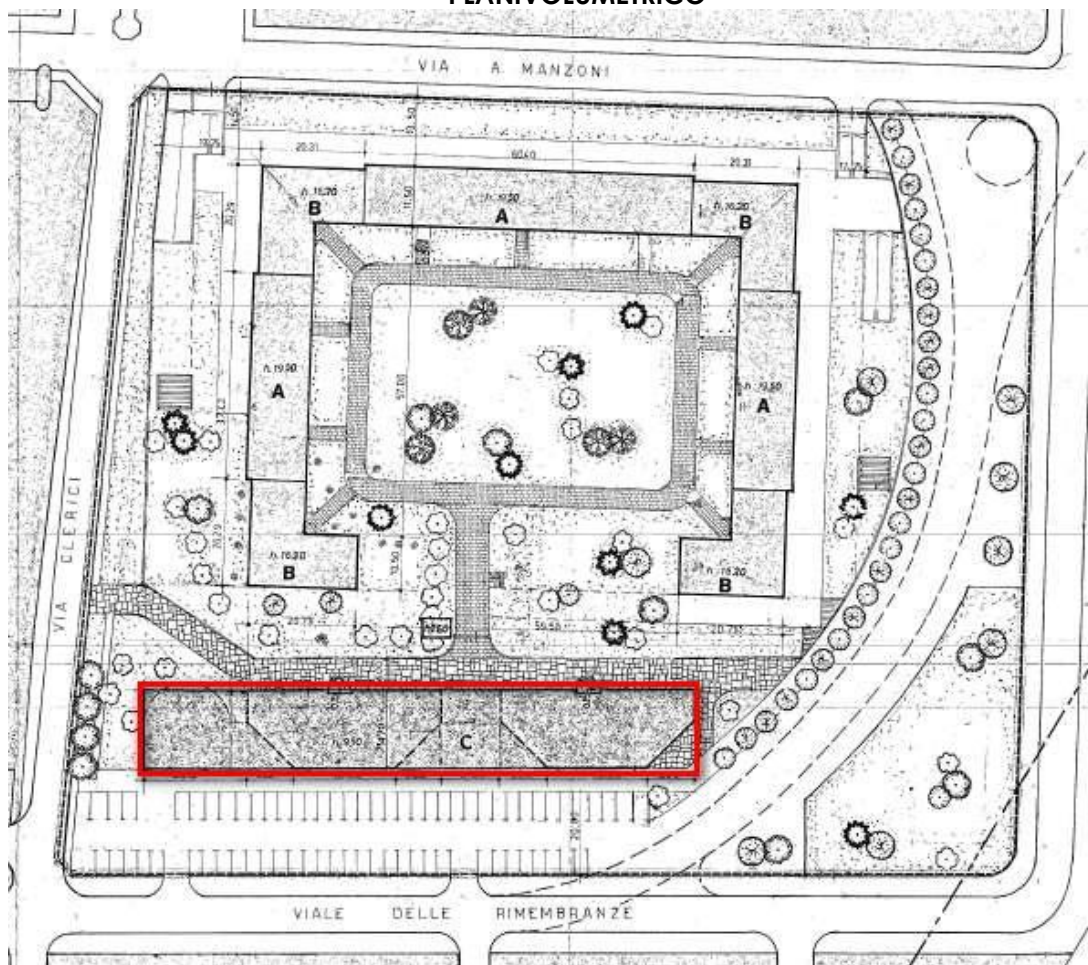
INDICE SINTETICO

Beni in Lainate (MI) –Viale delle Rimembranze

Lotti da **001** a **002** compresi

Arch. Francesca Bavestrelli
Tel.02866130 – mail: f.bavestrelli@gmail.com
Mailpec: bavestrelli.6129@oamilano.it

PLANIVOLUMETRICO



Lotto:	001	Viale delle Rimembranze 35
Corpo:	A	Negozi
Livello		Piano Terra
Categoria:		Negozi [C/1]
Dati Catastali:		foglio 9 , particella 341 , subalterno 5
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato di possesso:		occupato dalla proprietà
conformità urbanistica:		conforme
conformità edilizia:		non conforme
conformità catastale:		non conforme
superficie comm. lorda:		mq 47
valore di mercato stimato	€	84.600,00
valore di mercato per quota	€	84.600,00
Prezzo da libero:	€	74.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
Prezzo da occupato:	€	59.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		

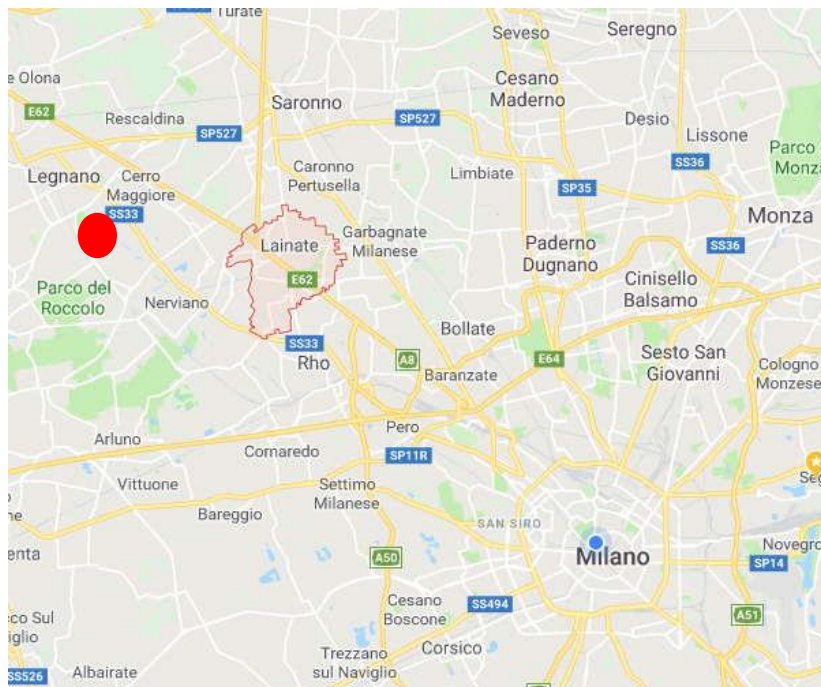
Arch. Francesca Bavestrelli
 Tel.02866130 – mail: f.bavestrelli@gmail.com
 Mailpec: bavestrelli.6129@oamilano.it

Lotto:	002	Viale delle Rimembranze 43/C
Corpo:	A	Negozi
Livello		Piano Terra e Interrato
Categoria:		Negozi [C/1]
Dati Catastali:		foglio 9 , particella 341 , subalterno 6
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato di possesso:		occupato dalla proprietà
conformità urbanistica:		conforme
conformità edilizia:		non conforme
conformità catastale:		non conforme
superficie comm. lorda:	mq	86
valore di mercato stimato	€	124.780,00
valore di mercato per quota	€	124.780,00
Prezzo da libero:	€	109.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
Prezzo da occupato:	€	87.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		

PREMESSE

inquadratura territoriale

I beni oggetto di stima sono ubicati a Lainate in area centrale contigua al centro storico



L'area di interesse è ricompresa tra i tracciati autostradali della A9 Milano-Laghi e il centro storico di Lainate

Arch. Francesca Bavestrelli
 Tel.02866130 – mail: f.bavestrelli@gmail.com
 Mailpec: bavestrelli.6129@oamilano.it



Contesto

Il contesto in cui è inserito il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è a destinazione mista: residenziale- commerciale.

Fabbricato

Il complesso immobiliare, con destinazione, commerciale, uffici e residenziale denominato "Domus verde" è stato edificato nel 1995.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima si sviluppa secondo la tipologia in linea , costituita da tre piani fuori terra e due piani interrati.

Al piano terra le unità immobiliari a destinazione commerciale hanno accesso dal porticato frontistante l'edificio verso Viale delle Rimembranze o dal retro affacciato su percorso pedonale.



Arch. Francesca Bavestrelli
Tel.02866130 – mail: f.bavestrelli@gmail.com
Mailpec: bavestrelli.6129@oamilano.it

I fabbricati sono stati costruiti nel 1995.

Nel presente rapporto di stima si inseriscono in premessa alcuni dettagli che ricorrerebbero in entrambi i lotti al fine di evitare ripetizioni ridondanti e facilitare la lettura, nello specifico in relazione ai seguenti argomenti:

- a) Premessa riguardo alla formazione dei lotti
- b) Descrizione del processo di determinazione del valore degli immobili

a) Premessa riguardo alla formazione dei lotti

La presente relazione di valutazione è stata effettuata predisponendo due diversi lotti come da identificazione catastale ed evidenziando per ogni lotto gli oneri necessari al ripristino dello stato di fatto catastale e delle eventuali sanatorie necessarie a sanare le opere edilizie difformi.

Si evidenzia che alla data del sopralluogo gli immobili risultano uniti attraverso apertura di vano porta, pertanto qualora in sede di Udienza il Giudice delle Esecuzioni decidesse di mettere in vendita un lotto unico il valore dello stesso risulterebbe:

Valore del lotto unico (Lotto 001 + Lotto 002) :

valore di mercato stimato € 209.380,00

valore di mercato per quota € 209.380,00

Prezzo da libero: € **183.000,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)

Prezzo da occupato: € **146.000,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)

b) Descrizione del processo di determinazione del valore degli immobili

Si esplicitano di seguito il criterio di stima e la procedura analitica applicati ad ogni unità immobiliare del compendio pignorato. La descrizione fornita verrà ripresa sinteticamente al paragrafo '9' dedicato per ogni lotto stimato

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (al mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito esplicitati:

1. Segmentazione del mercato

Per far sì che i dati che vengono utilizzati come base di calcolo siano adeguati per effettuare la valutazione dell'immobile oggetto di stima è necessario che gli stessi appartengano allo stesso segmento di mercato.

E' necessario quindi effettuare una analisi di mercato che permetta di capire dove si colloca l'immobile oggetto di stima per poi procedere analizzando i dati di interesse da tale segmento di mercato. A titolo esemplificativo se l'oggetto di stima è un appartamento in centro di medie dimensioni, sarà necessario che per effettuare la stima si ricerchino degli immobili di confronto (di seguito **comparabili**) che abbiano le stesse caratteristiche.

Serviranno quindi degli appartamenti mentre non andranno bene immobili di tipologia diversa (come ad esempio ville); serviranno immobili con ubicazione centrale, non andranno bene immobili di natura diversa (ad esempio uffici e/o negozi) o di dimensioni molto diverse (troppo grandi o troppo piccoli), ecc.

Il fatto di segmentare correttamente il mercato garantisce di considerare dei dati di partenza che siano il più possibile adeguati a svolgere la stima dell'immobile da valutare.

2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive

Tutte le **caratteristiche oggettive** vanno rilevate correttamente eseguendo un corretto e attento sopralluogo nell'immobile.

Queste caratteristiche, come ad esempio i mq o il numero di servizi, sono facilmente confrontabili tra immobili diversi per essere tradotte e formalizzate numericamente.

Per quanto attiene invece alle **caratteristiche soggettive**, come ad esempio il grado di manutenzione, è necessario, dopo aver rilevato lo stato dell'immobile, formalizzare le stesse traducendole in elementi numerici al fine di permettere l'assegnazione ad ogni caratteristica di un numero e ad ogni differenza una compensazione.

3. Misurazione delle superfici

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie.

Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l' area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la SEL (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
 - 100%** delle superfici calpestabili;
 - 100%** delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50%** delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
 - 100%** delle superfici principali (residenziale abitabile)
 - 25%** dei balconi e terrazze scoperti;
 - 35%** dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
 - 35%** dei patii e porticati;
 - 60%** delle verande;
 - 15%** dei giardini di appartamento;
 - 10%** dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il compunto della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138:**

- 50%**, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
- 25%** qualora non comunicanti

4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative

Una volta individuate e calcolate le superfici, è necessario assegnare all'immobile oggetto di stima, così come ai comparabili, tutte le altre caratteristiche qualitative e quantitative che permetteranno di effettuare un confronto completo tra gli immobili portando al valore finale di stima senza tralasciare alcun aspetto.

In particolare andranno inseriti i dati relativi al numero e alle caratteristiche di manutenzione degli impianti come i servizi, l'impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, dell'aria condizionata e di qualsiasi altro dato relativo agli immobili.

Andranno inoltre quantificate e caratterizzate tramite una discretizzazione matematica anche le altre caratteristiche come la panoramicità, la prospicenza, l'esposizione, eccetera in modo da caratterizzare il più possibile ogni immobile.

5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

Dopo aver caratterizzato sia l'immobile oggetto di stima che i comparabili, si arriva alla fase di calcolo vera e propria.

Viene creata una **tabella dei dati** nella quale vengono inserite le caratteristiche degli immobili di confronto (incluso il prezzo di vendita) e dell'immobile oggetto di stima (che ovviamente in questa fase non ha ancora un valore).

A questo punto viene creata una seconda tabella, detta **tabella dei prezzi marginali**, nella quale vengono riportati tutti i valori delle caratteristiche degli immobili per poter poi effettuare le dovute compensazioni tra il valore di vendita dei comparabili e quello che avrebbero potuto essere il valore di vendita di un immobile avente le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

In tale fase viene calcolato il prezzo delle caratteristiche come la data, il valore della superficie principale (calcolata come prezzo di vendita degli immobili diviso per la loro superficie commerciale e del quale viene scelto in via cautelativa sempre il minore), il prezzo delle superfici secondarie, il valore degli impianti considerata anche la

loro vita utile e la loro vetustà, le eventuali compensazioni dovute a differenti stati di manutenzione e/o a diverse condizioni di altre caratteristiche come ad esempio l'esposizione, la panoramicità, ecc.

Calcolati i prezzi marginali si arriva alla fase di calcolo del valore vera e propria.

Considerando caratteristica per caratteristica, viene valutata la differenza tra il comparabile e l'immobile oggetto di stima e tale differenza (che può essere positiva o negativa), moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica, genera un valore che va aggiunto o sottratto al prezzo di vendita del comparabile. Questa operazione viene fatta per tutti i comparabili e si crea così la **tabella di valutazione** che porta ad avere il valore che gli immobili comparabili avrebbero avuto se avessero avuto le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Con una **media ponderata tra i valori** così ottenuti, trovo il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

A questo punto è necessario effettuare qualche valutazione sui risultati ottenuti per rendersi conto della bontà della stima effettuata.

Innanzitutto va valutata la **divergenza percentuale** presente tra i vari valori ottenuti. Tale valore viene calcolato dividendo il valore della differenza tra il valore massimo e il valore minimo ottenuto dopo le varie compensazioni per il valore minimo ottenuto.

Una divergenza troppo elevata (diciamo superiore al 5-10%) porterebbe a dedurre che i comparabili utilizzati per la stima non siano tra loro simili e che quindi gli stessi potrebbero anche far parte di segmenti di mercato differenti o che comunque non siano adeguati.

In questo caso sarà necessario cercare immobili di confronto più adeguati.

Il secondo parametro da valutare è lo **scostamento del valore al mq** dell'immobile (calcolato in maniera monoparametrica dividendo il valore ottenuto per la superficie commerciale) rispetto al valore della superficie principale dei comparabili.

Anche un valore troppo elevato di questo parametro (diciamo oltre il 10-15%) farebbe dedurre di aver utilizzato immobili di un segmento non adeguato alla valutazione del valore dell'immobile oggetto di stima e occorrerà cercare immobili di confronto più adeguati.

Se tutti i parametri restano invece in limiti contenuti, è possibile ritenere il risultato della stima soddisfacente e concludere la valutazione.

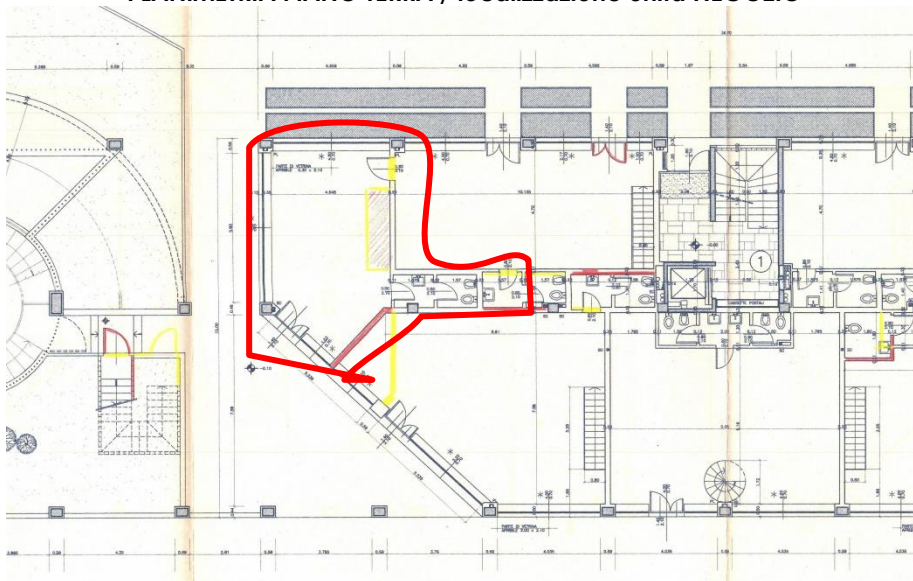
**Beni immobili siti in Lainate (MI)
Viale delle Rimembranze 35
LOTTO N° 001
FOGLIO 9 MAPP 341 SUB 5**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

CORPO A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Negozi** sito in Lainate (MI), Viale delle Rimembranze 35

PLANIMETRIA PIANO TERRA / localizzazione unità NEGOZIO



Negoziò **[C/1]**, posto al PT, con accesso diretto dal portico comune , composto di 1 locale anti-bagno e bagno,

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa mq **47** e un'altezza interna di m.2,80

Identificato in Catasto come segue:

indirizzo

Comune di Lainate (MI), viale delle Rimembranze 35 , piano terra

intestatari

XXX- Sede XXX Codice fiscale XXX

Proprietà` per 1000/1000

dati identificativi

Fg. n. **9**; Mapp. n **341**; Sub. **5** –

dati di classamento

Categoria C/1; classe 5; consistenza 33 mq; Superficie catastale totale: 47 mq; rendita €618,66; posto al PT

dati derivanti da

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/07/2009 protocollo n. MI0614771 in atti dal 10/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 75126.1/2009)
- COSTITUZIONE del 06/11/1995 in atti dal 09/11/1995 (n.C00321.1/1995)

Arch. Francesca Bavestrelli
Tel.02866130 – mail: f.bavestrelli@gmail.com
Mailpec: bavestrelli.6129@oamilano.it

Unità comuni: Foglio 9 Particella 341 Sub.1 - Foglio 9 Particella 341 Sub.71 - Foglio 9 Particella 341 Sub.72

Coerenze dell'unità immobiliare in un solo corpo, da nord in senso orario:
portico comune, percorso comune, altra proprietà, altra proprietà, portico comune.

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte risultano meglio dettagliate al paragrafo 7.22. dedicato

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale urbano con parcheggi sufficienti a pagamento

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale misto commerciale

Servizi offerti dalla zona: farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono); spazi verdi (buono).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): ingressi svincoli autostradali

Attrazioni storico paesaggistiche: Villa Borromeo Litta

3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale l'immobile risulta **occupato dalla proprietà**
Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria non risultano contratti registrati cfr. allegato 10.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione ipocatastale contenuta nel fascicolo agli atti ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

4.2.1 Iscrizioni:

1. Iscrizione di ipoteca volontaria:

Arch. Francesca Bavestrelli
Tel.02866130 – mail: f.bavestrelli@gmail.com
Mailpec: bavestrelli.6129@oamilano.it

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **1/02/2010** ai nn. **16118/3500**
 derivante da concessione a garanzia apertura di credito con atto a firma del Notaio
 Cirillo Oreste di Parabiago in data 28/01/2010 rep. n. 823821/16801
 Capitale €308.000,00 – Ipoteca €554.400,00
 Tasso interesse annuo 1,864%
 Durata 2 anni
 a favore di
XXXXX- Sede MILANO (MI)
 Codice fiscale XXXX
 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
 contro
XXXX. - Sede Vigevano (PV)
 Codice fiscale XXXXX
 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente alle unità dei Lotti 001-002

4.2.2 Pignoramenti:

1. Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **06/07/2017** ai nn. **83242/53623**
 derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 14/06/2017 rep. n.
 26150
 a favore di
XXXX . Sede LAINATE (MI) - Codice fiscale XXX
 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
 contro
XXXX- Sede Vigevano (PV)
 Codice fiscale XXX

Relativamente alle unità dei Lotti 001-002

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione:	€1.063,00-
Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto:	-
Eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile):	€2.126,00-
Millesimi proprietà e riscaldamento::	12,49-
Millesimi supercondominio:	1,27
Totale arretrato spese condominiali:	€4.536,57

Note 1: L'attestato di prestazione energetica condominiale non è stato predisposto

Note 2:

Nel Quadro D della Nota di trascrizione dell'atto del 28.01.2010 Notaio Cirillo è evidenziato quanto segue:

*Le parti hanno precisato che la vendita comprende accessori, accessioni e pertinenze di quanto in oggetto. Nella vendita è compresa una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi ed impianti comuni. la parte acquirente ha dichiarato di accettare tutti i patti e gli obblighi del Regolamento di Condominio e del regolamento di Super Condominio vigenti. Le parti hanno dichiarato di essere a conoscenza, e la parte acquirente di accettare , se ed in quanto ad oggi attuali, tutti i patti e le clausole specie quelle relative alle parti comuni ed ai servizi condominiali, contenute negli atti di provenienza. **La società acquirente ha preso atto del fatto che una porzione del portico di proprietà condominiale , prospiciente il negozio distinto con il sub.5, oggetto del***

trascrivendo atto, potrà essere occupata dal medesimo negozio con tavolini, fiorere, ecc. ferma restando la destinazione originale a portico comune, pertanto gli utenti di tale porzione dovranno consentire l'accesso all'area per tutte le operazioni di ordinaria e di straordinaria manutenzione. le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di questa porzione di portico verranno suddivise in analogia a quanto prescritto all'art.1126 C.C. ma con un'incidenza ridotta in virtù dell'uso parzialmente esclusivo, come indicato all'art.6 del regolamento di condominio sopra citato.

N.B.:

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione ipocatastale ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. (ME), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

6.1 Attuali proprietari:

XXXX. per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
dal 28/01/2010 ad oggi

con atto di compravendita a firma del Notaio Cirillo Oreste in data 28/01/2010 rep.n.23820/16800. Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/02/2010** ai nn. **16117/9615**

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

XXXX sede Cremona (CR) per la quota di 1/1
Atto anteriore al ventennio **fino al 02/12/2002**

Con atto di compravendita trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 02/08/1996 ai nn.68841/44118

XXXX- sede Milano (MI) per la quota di 1/1
(dal 02/12/2002 fino al 24/03/2004)

In forza di fusione di società per incorporazione **a firma** Notaio Atlante Maria in Roma del 02/12/2002 rep.9871/5103 trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/11/2008** ai nn. **169786/109698**

XXXX- sede Milano (MI) - per la quota di 1/1
(dal 24/03/2004 al 16/12/2004)

In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale a firma Notaio Atlante Matilde in Roma del 24/03/2004 rep. 10828/5621 , trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/11/2008** ai nn. **1698787/109699**

XXXX sede in Milano - per la quota di 1/1

(Dal 16/12/2004 al 10/12/2008)

In forza di fusione di società per incorporazione con atto stipulato il 16/12/2004 a firma Notaio Atlante Matilde in Roma rep.11305/5847, trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/11/2008** ai nn. **169789/109701**

XXXX sede in Vigevano – per la quota di 1/1

(Dal 10/12/2008 al 28.01.2010)

In forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Capasso Alberto Vladimiro del 10/12/2008 rep. 77268/29000, trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/01/2009** ai nn. **503/306**

7. PRATICHE EDILIZIE:

Si riportano di seguito i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso l'ufficio tecnico del comune di Lainate .

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è del 1995.

7.1 Concessioni Edilizie

Concessione edilizia n.63/94 del 11/05/1994 (richiesta presentata il 25/10/1993 prot.22026) e successiva **Concessione in variante** del 30/03/1995 prot. 3854/95

Intestate a XXX per lavori di realizzazione di fabbricato di tre piani fuori terra ad uso commerciale, terziario e residenziale

Dichiarazione di abitabilità del 17/12/1996

L'unità immobiliare oggetto di interesse risultava rappresentata in **corrispondenza tra la pratica edilizia originaria e la planimetria catastale presentata presso il N.C.E.U. in data 09/11/1995 .**

Rispetto ad entrambe le rappresentazioni citate lo stato dei luoghi differisce in quanto sono state effettuate opere edilizie senza titolache consistono nell'elevazione di tavolati che risulta in una diversa distribuzione interna

7.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

7.2.1 Conformità urbanistico-edilizia:

CONFORMITA' urbanistica: **verificata/conforme**

CONFORMITA' edilizia: **verificata/non conforme**

7.2.2 Conformità catastale:

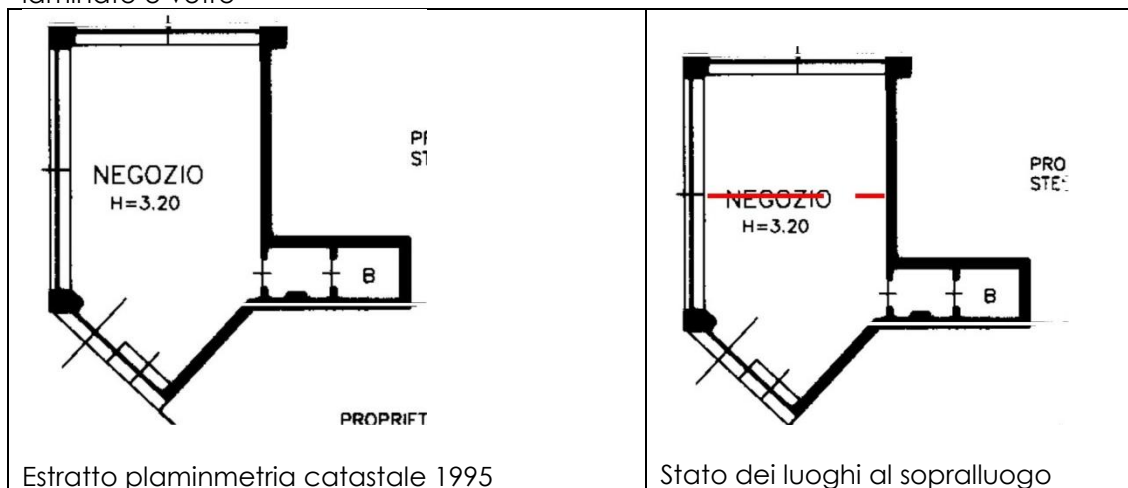
CONFORMITA' catastale: **verificata/non conforme**

L'unità immobiliare oggetto di interesse risultava rappresentata in **corrispondenza tra la pratica edilizia originaria e la planimetria catastale presentata presso il N.C.E.U. in data 09/11/1995 .**

Arch. Francesca Bavestrelli
Tel.02866130 – mail: f.bavestrelli@gmail.com
Mailpec: bavestrelli.6129@oamilano.it

Rispetto ad entrambe le rappresentazioni citate lo stato dei luoghi differisce in quanto sono state effettuate opere edilizie senza titolo che consistono nell'elevazione di un tavolato che risulta in una diversa distribuzione interna

Rispetto a quanto rinvenuto in sede di sopralluogo **non risultano conformi sotto il profilo edilizio e catastale** le modifiche operate per l'apertura del vano porta di comunicazione con il negozio contiguo e la realizzazione della parete divisoria in laminato e vetro



Legenda

Porzioni realizzate in difformità ■

Per il **ripristino della conformità dello stato dei luoghi** rispetto a quanto dichiarato sotto il profilo edilizio e catastale si quantifica un importo complessivo per la predisposizione della pratica edilizia a sanatoria e variazione catastale compresi oneri professionali, sanzione, opere edilizie di ripristino stato dei luoghi, comprensivo anche di spese tecniche, pari ad **€ 4.500,00, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti**

**Beni immobili siti in Lainate (MI)
Viale delle Rimembranze 35
LOTTO N° 001**

FOGLIO 9 MAPP 341 SUB 5

8. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL BENE

CORPO A

Negozio **[C/1]**, posto al PT, con accesso diretto dal portico comune, composto di 1 locale anti-bagno e bagno.

Il negozio è ubicato nella parte terminale dell'edificio ed è dotato di tre vetrine, una verso il fronte dell'edificio con relativo accesso, le altre verso il fianco e il retro.

Arch. Francesca Bavestrelli
Tel.02866130 – mail: f.bavestrelli@gmail.com
Mailpec: bavestrelli.6129@oamilano.it

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa mq **47** e un'altezza interna di m.2,80

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte risultano meglio dettagliate al paragrafo 7.22. dedicato

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

<i>componenti edilizie del fabbricato:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Pareti esterne:</i> muratura portante rivestita con mattoni paramano	Ottimo
<i>Pavimentazioni esterne:</i> mattoncini in cotto e soglie in serizzo	Ottimo
<i>componenti edilizie dell'unità immobiliare:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Porta di ingresso:</i> a battente in alluminio e vetro	Buono
<i>Serramenti esterni-vetrine :</i> alluminio e vetro (vetrocamera)	Buono
<i>Sistemi di oscuramento:</i> veneziane interne in pvc	Buono
<i>Serramenti interni-porte:</i> a battente in legno tamburato	Buono
<i>Pavimenti:</i> locali negozio – piastrelle serizzo lucidato	Buono
<i>Pavimenti e Rivestimenti:</i> bagno piastrelle ceramica	Buono
<i>Apparecchi sanitari:</i> lavabo, bidet, wc	Buono
<i>Corpi radianti:</i> fan coil ad aria	Buono
<i>Finitura tavolati interni:</i> idropittura	Normale
<i>Finitura plafoni:</i> controsoffitto a pannelli con faretti incassati	Normale
<i>impianti:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Riscaldamento Raffreddamento e acqua calda :</i> centralizzato con contabilizzatori per ogni unità immobiliare	Normale
<i>Elettrico:</i> sottotraccia – conformità da verificare	Normale

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Criterio di stima

Per un maggior approfondimento della metodologia di stima applicata al compendio oggetto di pignoramento si rimanda integralmente al contenuto riportato in premessa al punto 'b', del quale si richiama di seguito una sintesi.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito sintetizzati:

- Segmentazione del mercato
- Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive

Arch. Francesca Bavestrelli
Tel.02866130 – mail: f.bavestrelli@gmail.com
Mailpec: bavestrelli.6129@oamilano.it

- Misurazione delle superfici
- Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
- Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m ²)	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m ²)
A	Negozi	47,00	1,00	47,00
totale		47		47

Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Conservatoria di Milano 2
- Ufficio tecnico Comune di Lainate
- Agenzie immobiliari
 - Agenzia Immobiliare Gabetti Viale delle Rimembranze 43 Lainate
- osservatori del mercato di:
 - Borsino Immobiliare RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI sulla piazza di Milano- Periodo rilevazione dati: II SEMESTRE 2017
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - Anno 2017 - II Semestre

Quotazioni rilevate in data 26/06/18 banca dati dell'Agenzia delle Entrate

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: LAINATE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

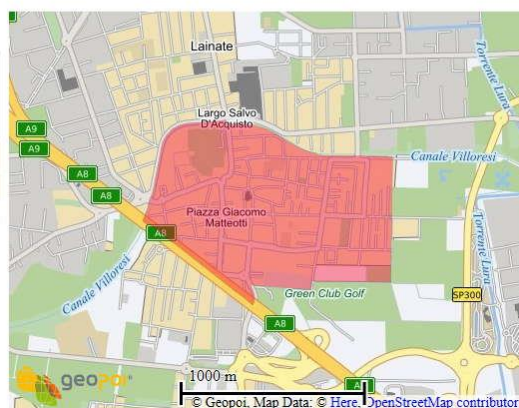
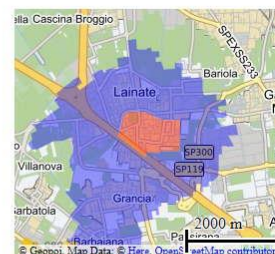
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	550	600	L	3,2	3,5	L
Negozi	Normale	1600	2100	L	7,5	11	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Arch. Francesca Bavestrelli
 Tel.02866130 – mail: f.bavestrelli@gmail.com
 Mailpec: bavestrelli.6129@oamilano.it

Quotazioni rilevate in data 26/06/18 banca dati del Borsino Immobiliare

Locali & Negozi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Laboratori (In buono stato)	675	720	765	3,6	4,1	4,5	6,8%
Magazzini (In buono stato)	495	518	540	2,7	2,7	2,7	6,3%
Negozi (In buono stato)	1.441	1.688	1.936	6,3	8,1	9,9	5,8%

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa
1.800,00 €/mq

VALUTAZIONE BENI				
descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
Negozi	47,00	1.800,00	€ 84.600,00	€ 84.600,00
Lotto 1			€ 84.600,00	€ 84.600,00

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova: €84.600,00

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **-€ 4.230,00**

Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi paragrafi 4.3 e 7) **-€ 4.500,00**

Spese condominiali insolte riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 2.2): **-€ 2.126,00**

Arch. Francesca Bavestrelli
 Tel.02866130 – mail: f.bavestrelli@gmail.com
 Mailpec: bavestrelli.6129@oamilano.it

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 73.744,00
--	-------------

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA

Libero: <i>(piena proprietà 1/1)</i>	€ 73.744,00
arrotondato:	€ 74.000,00
**Occupato: <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	€ 59.200,00
arrotondato:	€ 59.000,00

**pur non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compitamento al questo posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina la riduzione del valore di mercato sopra

Giudizio di comoda divisibilità:

La divisibilità del bene non viene valutata possibile per le dimensioni dello stesso e la disposizione impiantistica

**Beni immobili siti in Lainate (MI)
Viale delle Rimembranze 43/c
LOTTO N° 002
FOGLIO 9 MAPP 341 SUB 6**

CORPO A: negozio mapp 341 sub 6 – piano terra

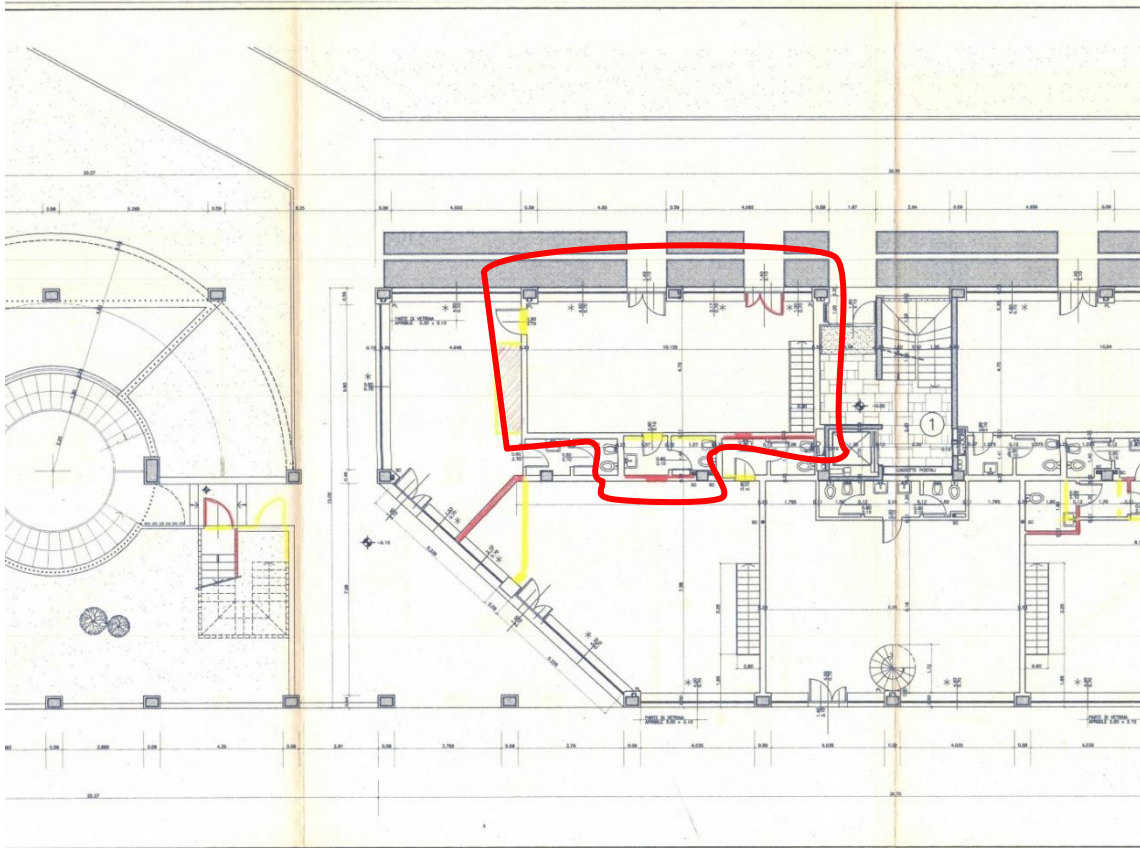
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

CORPO A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Negozi** sito in Lainate (MI), Viale delle Rimembranze 43/C

Arch. Francesca Bavestrelli
Tel.02866130 – mail: f.bavestrelli@gmail.com
Mailpec: bavestrelli.6129@oamilano.it

PLANIMETRIA PIANO TERRA/ localizzazione unità NEGOZIO con sottostante locale magazzino



Negoziò [C/1], posto al PT composto di 1 locale piú anti-bagno e bagno, con annesso locale magazzino al piano primo interrato,

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di circa **mq.86** e un'altezza interna del negoziò di m.2,80, del magazzino m.3,30

Arch. Francesca Bavestrelli
Tel.02866130 – mail: f.bavestrelli@gmail.com
Mailpec: bavestrelli.6129@oamilano.it

Identificato in Catasto come segue:

indirizzo

Comune di Lainate (MI), viale delle Rimembranze 43/C , piano terra e primo interrato

intestatari

XXX. - Sede Vigevano (PV) Codice fiscale XXXX

Proprietà per 1000/1000

dati identificativi

Fg. n. **9**; Mapp. n **341**; Sub. **6** –

dati di classamento

Categoria C/1; classe 6; consistenza 61 mq; Superficie catastale totale: 95 mq; rendita €1.332,61; posto al PT-S1

dati derivanti da

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/07/2009 protocollo n. MI0614771 in atti dal 10/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 75126.1/2009)
- COSTITUZIONE del 06/11/1995 in atti dal 09/11/1995 (n.C00321.1/1995)

Unità comuni: Foglio 9 Particella 341 Sub.1 - Foglio 9 Particella 341 Sub.71 -

Coerenze dell'unità immobiliare in un solo corpo, da nord in senso orario:

del negozio: altra proprietà, percorso comune, vano scala comune e vano ascensore, altra proprietà

del magazzino: altra proprietà , intercapedine, vano scala comune e vano ascensore, corridoio comune

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte risultano meglio dettagliate al paragrafo 7.22. dedicato

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale urbano con parcheggi sufficienti a pagamento

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale misto commerciale

Servizi offerti dalla zona: farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono); spazi verdi (buono).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): ingressi svincoli autostradali

Attrazioni storico paesaggistiche: Villa Borromeo Litta

3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale l'immobile risulta **occupato dalla proprietà**

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria non risultano contratti registrati cfr. allegato 10.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.3 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.5 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.6 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.7 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.8 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione ipocatastale contenuta nel fascicolo agli atti ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

4.2.3 Iscrizioni:

2. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **1/02/2010** ai nn. **16118/3500**

derivante da concessione a garanzia apertura di credito con atto a firma del Notaio Cirillo Oreste di Parabiago in data 28/01/2010 rep. n. 823821/16801

Capitale €308.000,00 – Ipoteca €554.400,00

Tasso interesse annuo 1,864%

Durata 2 anni

a favore di

XXXX. - Sede MILANO (MI)

Codice fiscale XXXX

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

XXXX - Sede Vigevano (PV)

Codice fiscale XXXX

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente alle unità dei Lotti 001-002

4.2.4 Pignoramenti:

2. Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **06/07/2017** ai nn. **83242/53623**

Arch. Francesca Bavestrelli
Tel.02866130 – mail: f.bavestrelli@gmail.com
Mailpec: bavestrelli.6129@oamilano.it

derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 14/06/2017 rep. n. 26150

a favore di

XXXX. Sede LAINATE (MI) - Codice fiscale XXXX

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

XXXX. - Sede Vigevano (PV)

Codice fiscaleXXXX

Relativamente alle unità dei Lotti 001-002

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione:	€2.393,00-
Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto:	-
Eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile):	€4.786,00-
Millesimi proprietà e riscaldamento::	28,40-
Millesimi supercondominio:	2,88
Millesimi ascensore:	8,30
Totale arretrato spese condominiali:	€11.715,24

Note 1: L'attestato di prestazione energetica condominiale non è stato predisposto

Note 2:

Nel Quadro D della Nota di trascrizione dell'atto del 28.01.2010 Notaio Cirillo è evidenziato quanto segue:

*Le parti hanno precisato che la vendita comprende accessori, accessioni e pertinenze di quanto in oggetto. Nella vendita è compresa una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi ed impianti comuni. la parte acquirente ha dichiarato di accettare tutti i patti e gli obblighi del Regolamento di Condominio e del regolamento di Super Condominio vigenti. Le parti hanno dichiarato di essere a conoscenza, e la parte acquirente di accettare, se ed in quanto ad oggi attuali, tutti i patti e le clausole specie quelle relative alle parti comuni ed ai servizi condominiali, contenute negli atti di provenienza. **La società acquirente ha preso atto del fatto che una porzione del portico di proprietà condominiale, prospiciente il negozio distinto con il sub.5, oggetto del trascrivendo atto, potrà essere occupata dal medesimo negozio con tavolini, fioriere, ecc. ferma restando la destinazione originale a portico comune, pertanto gli utenti di tale porzione dovranno consentire l'accesso all'area per tutte le operazioni di ordinaria e di straordinaria manutenzione. le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di questa porzione di portico verranno suddivise in analogia a quanto prescritto all'art.1126 C.C. ma con un incidenza ridotta in virtù dell'uso parzialmente esclusivo, come indicato all'art.6 del regolamento di condominio sopra citato.***

N.B.:

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63

Arch. Francesca Bavestrelli
Tel.02866130 – mail: f.bavestrelli@gmail.com
Mailpec: bavestrelli.6129@oamilano.it

delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione ipocatastale ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. (ME), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

6.1 Attuali proprietari:

XXXX per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

XXXX ad oggi

con atto di compravendita a firma del Notaio Cirillo Oreste in data 28/01/2010 rep.n.23820/16800. Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/02/2010** ai nn. **16117/9615**

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

XXXX - sede Cremona (CR) per la quota di 1/1

Atto anteriore al ventennio **fino al 02/12/2002**

Con atto di compravendita trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **02/08/199** ai nn. **68841/44118**

XXXX– sede Milano (MI) per la quota di 1/1

(dal 02/12/2002 fino al 24/03/2004)

In forza di fusione di società per incorporazione **a firma** Notaio Atlante Maria in Roma del 02/12/2002 rep.9871/5103 trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/11/2008** ai nn. **169786/109698**

XXXX– sede Milano (MI) - per la quota di 1/1

(dal 24/03/2004 al 16/12/2004)

In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale a firma Notaio Atlante Matilde in Roma del 24/03/2004 rep. 10828/5621 , trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/11/2008** ai nn. **1698787/109699**

XXXX sede in Milano - per la quota di 1/1

(Dal 16/12/2004 al 10/12/2008)

In forza di fusione di società per incorporazione con atto stipulato il 16/12/2004 a firma Notaio Atlante Matilde in Roma rep.11305/5847, trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/11/2008** ai nn. **169789/109701**

XXXX sede in Vigevano – per la quota di 1/1

(Dal 10/12/2008 al 28.01.2010)

In forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Capasso Alberto Vladimiro del 10/12/2008 rep. 77268/29000, trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/01/2009** ai nn. **503/306**

Arch. Francesca Bavestrelli
Tel.02866130 – mail: f.bavestrelli@gmail.com
Mailpec: bavestrelli.6129@oamilano.it

7. PRATICHE EDILIZIE:

Si riportano di seguito i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso l'ufficio tecnico del comune di Lainate .

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è del 1995.

7.1 Concessioni Edilizie

Concessione edilizia n.63/94 del 11/05/1994 (richiesta presentata il 25/10/1993 prot.22026) e successiva **Concessione in variante** del 30/03/1995 prot. 3854/95

Intestate a XXXX per lavori di realizzazione di fabbricato di tre piani fuori terra ad uso commerciale, terziario e residenziale

Dichiarazione di abitabilità del 17/12/1996

7.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

7.2.3 Conformità urbanistico-edilizia:

CONFORMITA' urbanistica: **verificata/conforme**

CONFORMITA' edilizia: **verificata/non conforme**

7.2.4 Conformità catastale:

CONFORMITA' catastale: **verificata/non conforme**

L'unità immobiliare oggetto di interesse risultava rappresentata in **perfetta corrispondenza tra la pratica edilizia originaria e la planimetria catastale presentata presso il N.C.E.U. in data 09/11/1995 .**

Rispetto ad entrambe le rappresentazioni citate lo stato dei luoghi differisce in quanto sono state effettuate opere edilizie senza titolo che consistono nell'elevazione di tavolati che risulta in una diversa distribuzione interna.

Rispetto a quanto rinvenuto in sede di sopralluogo **non risultano conformi sotto il profilo edilizio e catastale** le modifiche operate per l'apertura del vano porta di comunicazione con il negozio contiguo e la realizzazione delle pareti divisorie interne



Legenda

Porzioni realizzate in difformità █

Arch. Francesca Bavestrelli
 Tel.02866130 – mail: f.bavestrelli@gmail.com
 Mailpec: bavestrelli.6129@oamilano.it

Per il **ripristino della conformità dello stato dei luoghi** rispetto a quanto dichiarato sotto il profilo edilizio e catastale si quantifica un importo complessivo per la predisposizione della pratica edilizia a sanatoria e variazione catastale compresi oneri professionali, sanzione, opere edilizie di ripristino stato dei luoghi, comprensivo anche di spese tecniche, pari ad **€ 4.500,00, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti**

**Beni immobili siti in Lainate (MI)
Viale delle Rimembranze 43/C
LOTTO N° 002**

FOGLIO 9 MAPP 341 SUB 6

8.DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL BENE

CORPO A

Negoziò [C/1], posto al PT, con accesso diretto dal portico comune , composto di 1 locale anti-bagno e bagno con annesso magazzino al piano primo interrato. Il negoziò è ubicato nella parte terminale dell'edificio ed è dotato di due vetrine con rispettivi accessi verso il retro dell'edificio .

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di circa **mq.86** e un'altezza interna del negoziò m.2,80, del magazzino m.3,30

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte risultano meglio dettagliate al paragrafo 7.22. dedicato

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

componenti edilizie del fabbricato:	stato di manutenzione
<i>Pareti esterne:</i> muratura portante rivestita con mattoni paramano	Ottimo
<i>Pavimentazioni esterne:</i> mattoncini in cotto e soglie in serizzo	Ottimo
componenti edilizie del Negoziò	stato di manutenzione
<i>Porta di ingresso:</i> a battente in alluminio e vetro	Buono
<i>Serramenti esterni-vetrine :</i> alluminio e vetro (vetrocamera)	Buono
<i>Sistemi di oscuramento:</i> veneziane interne in pvc	Buono
<i>Serramenti interni-porte:</i> a battente in legno tamburato	Buono
<i>Pavimenti:</i> locali negoziò – piastrelle serizzo lucidato	Buono
<i>Pavimenti e Rivestimenti:</i> bagno piastrelle ceramica	Buono
<i>Apparecchi sanitari:</i> lavabo, wc	Buono
<i>Corpi radianti:</i> fan coil ad aria	Buono

Arch. Francesca Bavestrelli
Tel.02866130 – mail: f.bavestrelli@gmail.com
Mailpec: bavestrelli.6129@oamilano.it

<i>Finitura tavolati interni: idropittura</i>	Normale
<i>Finitura plafoni: controsoffitto a pannelli con faretti incassati</i>	Normale
componenti edilizie del Magazzino:	stato di manutenzione
<i>Pavimenti: piastrelle klinker</i>	Normale
<i>Finitura tavolati interni: idropittura</i>	Normale
<i>Scala interna: rampa unica in muratura con pedate in serizzo</i>	Normale
impianti:	stato di manutenzione
<i>Riscaldamento Raffreddamento e acqua calda : centralizzato con contabilizzatori per ogni unità immobiliare</i>	Normale
<i>Elettrico: sotto traccia- conformità da verificare</i>	Normale

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Critero di stima

Per un maggior approfondimento della metodologia di stima applicata al compendio oggetto di pignoramento si rimanda integralmente al contenuto riportato in premessa al punto 'b', del quale si richiama di seguito una sintesi.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito sintetizzati:

- Segmentazione del mercato
- Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
- Misurazione delle superfici
- Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
- Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001

corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m ²)	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m ²)
A	Negozio	60,00	1,00	47,00
	magazzino	66,00	0,40	26,4
	totale	73,4		73,4

Fonti di informazioni

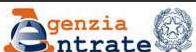
- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Conservatoria di Milano 2
- Ufficio tecnico Comune di Lainate
- Agenzie immobiliari
 - Agenzia Immobiliare gabetti Viale delle Rimembranze 43 Lainate

Arch. Francesca Bavestrelli
Tel.02866130 – mail: f.bavestrelli@gmail.com
Mailpec: bavestrelli.6129@oamilano.it

- osservatori del mercato di:
 - Borsino Immobiliare RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI sulla piazza di Milano- Periodo rilevazione dati: II SEMESTRE 2017
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - Anno 2017 - II Semestre

Quotazioni rilevate in data 26/06/18 banca dati dell'Agenzia delle Entrate

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: LAINATE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

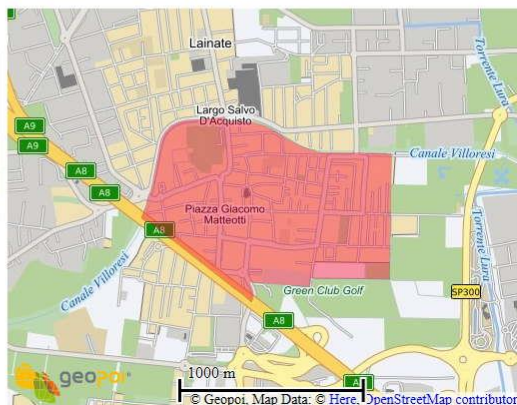
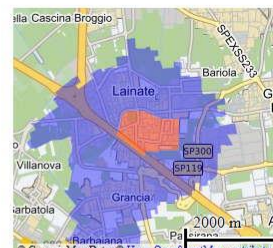
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	550	600	L	3,2	3,5	L
Negozi	Normale	1600	2100	L	7,5	11	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Quotazioni rilevate in data 26/06/18 banca dati del Borsino Immobiliare

Locali & Negozi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizz.
Laboratori (In buono stato)	675	720	765	3,6	4,1	4,5	6,8%
Magazzini (In buono stato)	495	518	540	2,7	2,7	2,7	6,3%
Negozi (In buono stato)	1.441	1.688	1.936	6,3	8,1	9,9	5,8%

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa **1.700,€/mq**

VALUTAZIONE BENI				
descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €

Arch. Francesca Bavestrelli
 Tel.02866130 – mail: f.bavestrelli@gmail.com
 Mailpec: bavestrelli.6129@oamilano.it

Negozio	73,40	1.700,00	€ 124.780,00	€124.780,00
Lotto 2			€ 124.780,00	€ 124.780,00

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€124.780,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€6.239,00
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi paragrafi 4.3 e 7)	-€ 4.500,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 2.2):	-€ 4.786,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 109.235,00

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA

Libero: <i>(esempio piena proprietà 1/1)</i>	€ 109.235,00
arrotondato:	€ 109.000,00
**Occupato: <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	€ 87.200,00
arrotondato:	€ 87.000,00

**pur non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina la riduzione del valore di mercato sopra

Arch. Francesca Bavestrelli
Tel.02866130 – mail: f.bavestrelli@gmail.com
Mailpec: bavestrelli.6129@oamilano.it

Giudizio di comoda divisibilità:

La divisibilità del bene non viene valutata possibile per le dimensioni dello stesso e la disposizione impiantistica

Data del sopralluogo: 27/06/2018
Data della valutazione: 25/06/2018
Data della relazione: 23/07/2018

il tecnico incaricato
arch. Francesca Bavestrelli

10.ELENCO ALLEGATI

Rilievo fotografico

Perizia privacy

1. visura storica catastale sub.6
2. visura storica catastale sub.5
3. planimetria catastale sub.5
4. planimetria catastale sub.6
5. elaborato planimetrico 1995
6. elaborato planimetrico 2012
7. elaborato planimetrico 2017
8. elenco subalterni 2017
9. atto provenienza
10. risposta agenzia Entrate assenza contratti locazione
11. elenco sintetico formalità per immobile
12. Concessione edilizia 63/94
13. Concessione edilizia in variante
14. Dichiarazione di abitabilità
15. Regolamento di condominio
16. Estratto spese e millesimi condominiali
17. Ricevuta di invio stima alle Parti

Arch. Francesca Bavestrelli
Tel.02866130 – mail: f.bavestrelli@gmail.com
Mailpec: bavestrelli.6129@oamilano.it

Esecuzione Forzata N. 1570/2017
CONDominio VIALE DELLE RIMEMBRANZE 43 LAINATE
contro
HOME ON LINE SRL

Giudice: Dott.ssa Ida maria Chieffo
Custode: Avv. Paolo Venditti
Esperto Nominato: Arch. francesca Bavestrelli