

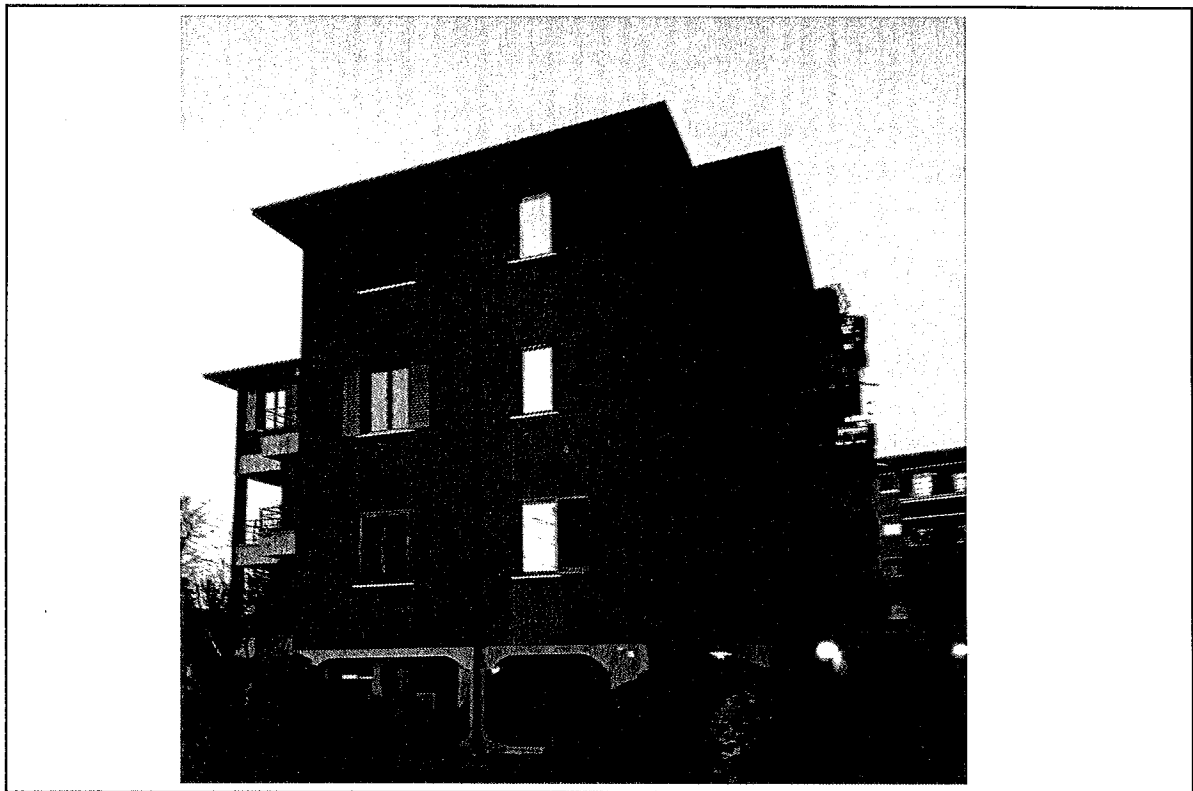
**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RGE 1430/2017**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa RITA BOTTIGLIERI**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Lainate S.S. 33 del Sempione 18/1



**INDICE SINTETICO**

Il lotto in esame di compone da appartamento posto al piano primo e box auto posto al piano terra, non vendibile separatamente, in forza a "patto speciale" presente nell'atto di acquisto in autentica del Notaio Dott. Roberto Gallavresi, Notaio in Trezzano Sul Naviglio (**all. 6**) in data 21.01.2004 n. 5510/3153 di repertorio, trascritto presso Agenzia Milano 2 atti telematici il 23.01.2004 n. 644 serie 1T e precisamente:

"...*Patto speciale: ai sensi della vigente normativa urbanistica il vano a uso autorimessa privata in oggetto costituisce pertinenza del complesso immobiliare di Lainate, frazione Barbaiana, Strada Statale del Sempione n. 18/1....*"

**Dati Catastali****Corpo A**

Bene in Lainate S.S. 33 del Sempione 18/1

Categoria: **A2** [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio **17**, particella **602**, subalterno **2**

**Corpo B**

Bene in Lainate S.S. 33 del Sempione 18/1

Categoria: **C6** [autorimessa]

Dati Catastali: foglio **17**, particella **603**, subalterno **4**

**Stato occupativo**

**Corpo A** al sopralluogo occupato dai debitori.

**Corpo B** al sopralluogo occupato dai debitori.

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni****CORPO A**

da liberi: € 140.200,00

da occupati: € 112.160,00

**CORPO B**

da liberi: € 10.440,00

da occupati: € 8.350,00

**TOTALE LOTTO 1 (Corpo A + corpo B)**

da liberi: € 150.640,00

da occupati: € 120.512,00



**LOTTO UNICO**

(Appartamento con cantina e box)

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare sita in Comune di Lainate S.S. 33 del Sempione 18/1, consistente in appartamento posto al piano primo, composto da: soggiorno con balcone, cucina con balcone, nr 2 camere da letto e nr. 2 bagni; cantina di pertinenza al piano cantinato.

**1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di C  
M.

**1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue**

Intestato 1: DE MARINS Barbara, proprietà per 1/1

dati identificativi: foglio **17**, particella **604**, subalterno **2**

dati classamento: cat. **A/2**; classe 5; consistenza 5,5 vani; sup. catastale 111 mq; rendita € 582,31

indirizzo: Lainate S.S. 33 del Sempione 18/1 piano 1-S1, edificio B;

dati derivanti da: variazione toponomastica dal 04.02.2015 prot. n. MI0227454 in atti dal 04.02.2015 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 178196.1/2015)

**1.4. Coerenze**

Dell'appartamento: a nord cortile interno mapp. 577, est cortile interno mapp. 577, sud altra a.i.u sub. 3 ed ovest vano scala ed altra a.i.u sub. 4;

della cantina: nord corridoio comune, est corridoio comune, sud altra a.i.u sub. 11 e corsello box ed ovest altra a.i.u..

**1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo**

Nessuna.

**CORPO B****1.6. Descrizione del bene**

Box sito nel Comune di Lainate S.S. 33 del Sempione 18/1, consistente in autorimessa posta al piano primo.

**1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di C  
M.

**1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue**

Intestato 1: I proprietà per 1/1

dati identificativi: foglio **17**, particella **603**, subalterno **4**



dati classamento: cat. **C/6** classe 4; consistenza 13 mq; sup. catastale 16 mq; rendita € 25,51

indirizzo: Lainate S.S. 33 del Sempione 18/2 piano S1;

dati derivanti da: variazione toponomastica dal 04.02.2015 prot. n. MI0227446 in atti dal 04.02.2015 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 178188.1/2015)

### 1.9. Coerenze

Del box: a nord terrapieno, est altra a.i.u sub. 5, sud corsello box ed ovest altra a.i.u sub. 3;

### 1.10. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### **CORPO A**

#### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Lainate

Fascia/zona: periferica

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

Destinazione: residenziale/commerciale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: autobus linee MOVIBUS

Principali collegamenti viabilistici: Strada Statale del Sempione, Autostrada A8

#### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Palazzina con accesso pedonale da S.S. del Sempione, costituita da quattro piani fuori terra oltre al piano interrato adibito a cantine. L'edificio si colloca all'interno di un complesso avente unico accesso da strada.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: ad intonaco;
- accesso: portoncino in alluminio e vetro;
- scale: a rampe parallele rivestite con zoccolo H120 in rivestimento decorativo puntinato color arancio e a completamento idropittura bianca;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

#### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita in Comune di Lainate S.S. del Sempione, 18/1 da I, consistente in appartamento posto al piano primo, composto da ingresso, soggiorno con balcone, disimpegno zona giorno, cucina abitabile con balcone, bagno zona giorno, disimpegno zona notte, camera matrimoniale, camera doppia e bagno; cantina di pertinenza al piano cantinato.

##### Appartamento

- esposizione: triplo affaccio;
- porta di accesso: porta blindata;
- infissi esterni: in legno con doppio vetro;
- sistema di oscuramento: persiane in legno;



- porte interne: tipo a battente in legno con sopra luce;
- pareti: normalmente tinteggiate, ceramica bianca/azzurra bagno zona giorno, ceramica color grigio perla bagno zona notte, ceramica color grigio perla cucina fino altezza 2,70 mt;
- pavimenti: in ceramica colore grigio e beige nella zona giorno, bagni e disimpegno; in parquet nelle camere.
- impianto citofonico: presente (sia su strada che all'interno del complesso);
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con termosifoni in ghisa, con caldaia installata in cucina;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia;
- servizio igienico:
  - zona giorno: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e doccia
  - zona notte: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca
- impianto di condizionamento: presente: motore posto sul balcone soggiorno, collegato a due split installati rispettivamente in soggiorno e cameretta;
- altezza dei locali: mt 2.87 circa;
- condizioni generali: discrete.

#### Cantina

- porta d'accesso: in lamiera zincata;
- pavimento: ceramica color crema;
- pareti e plafone: pareti in blocchetti di cemento e plafone in cemento, entrambi dipinti color bianco;
- punto luce: presente.

#### **2.4. Certificazioni energetiche**

Appartamento: non risulta censito al catasto energetico.

#### **2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite.



#### **2.6. Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di Lainate

Fascia/zona: periferica

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

Destinazione: residenziale/commerciale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: autobus linee MOVIBUS

Principali collegamenti viabilistici: Strada Statale del Sempione, Autostrada A8

#### **2.7. Caratteristiche descrittive esterne**

L'accesso al box avviene da cancello carraio elettrico posto in area parcheggio pubblico sita lungo da S.S. del Sempione. L'unità si trova al piano -2.50 mt rispetto al piano strada, con corsello a cielo aperto.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: ad intonaco;
- accesso: basculante in ferro;
- scale: a rampe parallele rivestite in intonaco tinteggiato color bianco;



- ascensore: assente;
- servizio di portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

Si evidenzia che le scale di collegamento tra il piano box e il giardino condominiale presentano un stato di manutenzione pessimo con la presenza diffusa di muffa.

## 2.8. Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita in Comune di Lainate S.S. del Sempione, 18/2 da I, consistente in box posto al piano interrato.

### Box

- porta di accesso: basculante in ferro;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: imbiancati;
- punto luce: presente.

## 2.9. Certificazioni energetiche

non risulta censito al catasto energetico.

## 2.10. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

## 3. STATO OCCUPATIVO

### CORPO A + CORPO B

#### 3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 18.01.2022.  
La scrivente, è stata ricevuta dalla Sig.ra DE MARINIS Barbara, proprietaria dell'immobile.  
La stessa conferma che nell'immobile è occupato dalla sua famiglia composta da nr 3 componenti, ed in particolare il marito e il figlio (**all. 11**).

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quali danti causa gli esegutati (o uno di essi) come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate (**all. 12**).

## 4. PROVENIENZA

### CORPO A + CORPO B

#### 4.1. Attuale proprietà

Proprietà per 1/1 di DE MARINIS Barbara

in forza di acquisto in autentica del Notaio Dott. Roberto Gallavresi, Notaio in Trezzano Sul Naviglio (**all. 6**) in data 21.01.2004 n. 5510/3153 di repertorio, trascritto presso Agenzia Milano 2 atti telematici il 23.01.2004 n. 644 serie 1T.

#### 4.2. Precedenti proprietà

Dal 15.07.2003 al 21.01.2004

Proprietà per 1/1 di IMPRESA TRIFOGLIO SRL con sede in Milano c.f. 04370620157



ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/07/2003 Trascrizione in atti dal 28/07/2003 Repertorio n.: 80102 Rogante: DE MARCHI PAOLO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 68637.1/2003)

Dal 16.06.2003 al 15.07.2003

Proprietà per 1/1 di JAZZ SPA con sede in Torino c.f. 08567710010  
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/06/2003 Trascrizione in atti dal 24/06/2003 Repertorio n.: 2739 Rogante: BOTTICI BARBARA Sede: TORINO Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 57641.1/2003)

Dal 31.03.2003 al 16.06.2003

Proprietà per 1/1 di SWING SPA con sede in Torino c.f. 03632250969  
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/03/2003 Trascrizione in atti dal 17/04/2003 Repertorio n.: 101463 Rogante: MORONE ETTORE Sede: TORINO Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA` (n. 38680.1/2003)

Dal 06.12.2002 al 31.03.2003

Proprietà per 1/1 di G.I.AZS SRL con sede in Torino c.f. 03632250969  
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/12/2002 Trascrizione in atti dal 06/01/2003 Repertorio n.: 100874 Rogante: MORONE ETTORE Sede: TORINO Registrazione: CONFERIMENTO IN SOCIETA` Rettifica la trasc. n.90398/2002 (n. 578.1/2003)

Dal 15.11.2002 al 06.12.2002

Proprietà per 1/1 di G.I.AZS SRL con sede in Torino c.f. 03632250969  
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/11/2002 Trascrizione in atti dal 17/12/2002 Repertorio n.: 100772 Rogante: MORONE ETTORE Sede: TORINO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA` Rettificata dalla trasc. n.578/2003 (n. 90398.1/2002)

Dal 27.09.1996 al 15.11.2002

Proprietà per 1/1 di ALLIANZ SUBALPINA S.P.A. SOCIETA` DI ASSICURAZIONI E RIASSICURAZIONI con sede in TORINO c.f. 00487880015  
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/09/1996 Trascrizione in atti dal 09/12/1999 Repertorio n.: 78953 Rogante: MORONE ETTORE Sede: TORINO Registrazione: INCORPORAZIONE DI SOCIETA` (n. 51577.1/1996)

Dal 27.12.1989 al 27.09.1996

Proprietà per 1/1 di ALLIANZ PACE ASSICURAZIONI E RIASSICURAZIONI SPA con sede in Milano c.f. 01364030153  
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1989 Voltura in atti dal 21/01/1994 Repertorio n.: 73613 Rogante: SALVINI GIULIANO Sede: MILANO Registrazione: Sede: MILANO Volume: 1V n: 439 del 08/01/1990 COMPRAVENDITA (n. 258049.1/1990)

Dal 10.09.1990

Proprietà per 1/1 di PAKO SRL con sede in Milano c.f. 07591500157

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### CORPO A + CORPO B

Si evidenzia come la esecuzione immobiliare RGE 1430/2017 è stata riunita con RGE 1438/2019 promossa da Juliet Sp in nome e per conto di Monte Paschi di Siena.



Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Davide Carugati Notaio in Legnano, che fa stato fino al 22.06.2017 (**all. 2**) e nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Carmelo Candore Notaio in Arcisate (VA), che fa stato fino al 21.10.2019 (**all. 3**) implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza (**all. 6**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 4,5**) risulta quanto segue:

#### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### ▪ Domande giudiziali o altre trascrizioni

Pignoramento a favore di CONDOMINIO S.S. SEMPIONE contro DE MARINIS Barbara, derivante da verbale di pignoramento nr 22089 immobili/trascritto a Milano 2 in data 19.06.2017 Registro Particolare 47293 Registro Generale 73379

Pignoramento a favore di MONTE PASCHI DI SIENA contro DE MARINIS Barbara, derivante da verbale di pignoramento nr 29823 immobili/trascritto a Milano 2 in data 21.10.2019 Registro Particolare 84997 Registro Generale 130206

##### Misure Penali

Nessuna

##### ▪ Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

Nessuna

##### ▪ atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso

Nessuna

#### 5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

##### ▪ Iscrizioni

**Ipoteca volontaria** Ipoteca volontaria iscritta all'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Milano -Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione 2 -il 27 gennaio 2004 ai nn. 8822/221 O per Euro 350.000,00 (trecentocinquantamila), a favore

BANCA ANTONIANA -POPOLARE VENETA SOCIETA' PER AZIONI" con sede in Padova, (codice fiscale -02691680280), (ora "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A." con sede in Siena, codice fiscale 00884060526,), ipoteca presa a garanzia del contratto di mutuo di Euro 175.000,00 (centosettantacinquemila) ricevuto in data 21 gennaio 2004 al n. 5.511 /3.154 di repertorio dal Notaio Roberto Gallavresi di Garbagnate Milanese, debitamente registrato, -concesso oltre che a garanzia del mutuo, a favore di CONDOMINIO S.S. SEMPIONE contro DE MARINIS Barbara, derivante da verbale di pignoramento nr 22089 immobili/trascritto a Milano 2 in data 19.06.2017 Registro Particolare 47293 Registro Generale 73379

##### • Pignoramenti

Pignoramento a favore di CONDOMINIO S.S. SEMPIONE contro DE MARINIS Barbara, derivante da verbale di pignoramento nr 22089 immobili/trascritto a Milano 2 in data 19.06.2017 Registro Particolare 47293 Registro Generale 73379

Pignoramento a favore di MONTE PASCHI DI SIENA contro DE MARINIS Barbara, derivante da verbale di pignoramento nr 29823 immobili/trascritto a Milano 2 in data 21.10.2019 Registro Particolare 84997 Registro Generale 130206





- **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile (**all. 5**) e rispetto alla certificazione notarile in atti (**all. 2,3**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Geom. Castoldi Alberto con sede in Legnano (MI) Via XXIX Maggio 54, che ha fornito le informazioni che seguono e precisamente (**all. 13**):

- Riparto preventivo spese gestione 2021/2022- gestione ordinaria dal 01.10.2021 al 30.09.2022 – riparto consuntivo dal 01.10.2020 al 30.09.2021
- Estratto conto periodo 01.10.2021 al 30.09.2021
- Regolamento condominiale
- Verbale assemblea condominiale del 03.02.2022

### CORPO A

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 35,26 mm

#### 6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.437,44

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.644,95

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:

Si riporta dettaglio assemblea condominiale del 03.02.2022 (**all. 13**) e in particolare spese straordinarie deliberate:

"... 6 Presa visione preventivo per la sistemazione della recinzione a confine con altre proprietà, decisione in merito; A fronte dello stato di una porzione della recinzione, si procederà con il rifacimento completo uguale a quella esistente. Sarà realizzata una nuova fondazione e ricostruita totalmente. L'intervento sarà suddiviso a metà con il condominio confinante. Si utilizzerà il fondo d'accantonamento e il preventivo indicativo sarà di circa € 7.000,00. I preventivi saranno sottoposti ai consiglieri per decidere in merito..."

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

#### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

#### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

### CORPO B

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 2,92 mm



**6.4. Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 171,22

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 769,83

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile

Si riporta dettaglio assemblea condominiale del 03.02.2022 (**all. 13**) e in particolare spese straordinarie deliberate:

*"... 6 Presa visione preventivo per la sistemazione della recinzione a confine con altre proprietà, decisione in merito; A fronte dello stato di una porzione della recinzione, si procederà con il rifacimento completo uguale a quella esistente. Sarà realizzata una nuova fondazione e ricostruita totalmente. L'intervento sarà suddiviso a metà con il condominio confinante. Si utilizzerà il fondo d'accantonamento e il preventivo indicativo sarà di circa € 7.000,00. I preventivi saranno sottoposti ai consiglieri per decidere in merito..."*

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

**6.5. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuna

**6.6. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Si

A fronte di quanto reperito si evidenzia come il debito complessivo nei confronti del Condominio, alla data del 23.02.2022 sia pari ad Euro 3.4141,78.

**7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata 1987.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Lainate – Area B2 residenziali a stecca, palazzine e torri (Tav. RP01\_var 2018, Piano delle Regole L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno

**CORPO A****7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune**

Concessione Edilizia n. 56/87 rilasciata in data 23.06.1987 e successive varianti in data 27.06.1988 e 11.07.1989 (**all. 9**)

**7.2 Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava NON CONFORME all'ultima pratica edilizia e precisamente si segnala che la posizione del tavolato che divide la zona soggiorno dalla camera risulta differente rispetto a quanto riportato negli atti amministrativi.

**Gli abusi** sono sanabili mediante:

Pratica edilizia **CILA IN SANATORIA** per diversa distribuzione interna.

Descrizione delle opere da sanare: **costruzione tavolati**

CILA SANZIONE AMMINISTRATIVA: € 1.000,00

ONORARIO PROFESSIONISTA: €. 1.500,00

**Costi stimati: €. 2.500,00**

**7.3 Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

**CORPO B**

**7.4 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune**

Concessione Edilizia n. 56/87 rilasciata in data 23.06.1987 e successive varianti in data 27.06.1988 e 11.07.1989 (all. 9)

**7.5 Conformità edilizia:**

Al sopralluogo il box risultava CONFORME.

**7.6 Conformità catastale**

Al sopralluogo il box risultava CONFORME.

**8. CONSISTENZA**

**8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	107,4	100%	107,4
balconi	mq.	9,7	30%	2,9
cantina	mq.	6,9	25%	1,7
		<b>124,1</b>		<b>112,1</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

destinazione CORPO B	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
box	mq.	16,0	100%	16,0
		<b>16,0</b>		<b>16,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

**9. STIMA**

**9.1 Criterio di stima:**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque orientativo e quindi suscettibile di variazioni,



anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

## 9.2 Fonti d'informazione e parametri estimativi

### CORPO A

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
1° semestre 2021– zona D1 – Periferica  
quotazioni di abitazioni di tipo civile da € 1.100/mq. a € 1.350/mq.
- BORSINO IMMOBILIARE  
Zona semiperiferica  
quotazioni di abitazioni di tipo civile fascia media da € 1.233/mq. a € 1.445/mq.
- AGENZIE IMMOBILIARI  
quotazioni di abitazioni di tipo economico fascia da € 1.324/mq. a € 1.741/mq.

### CORPO B

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
1° semestre 2021– zona D1 – Periferica  
box da € 600/mq. a € 900/mq.
- BORSINO IMMOBILIARE  
Zona semiperiferica  
quotazioni di box da € 550/mq. a € 879/mq.
- AGENZIE IMMOBILIARI  
quotazioni di abitazioni di tipo economico fascia da € 733/mq. a € 785/mq.

## 9.3 Valutazione:

### CORPO A

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A2	112,1	€ 1.365,00	€ 153.016,50
				€ 153.000,00

### CORPO B

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	16,0	€ 740,00	€ 11.840,00
				€ 11.800,00

## 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito



**LOTTO 001**

• Valore (appartamento <b>CORPO A</b> )	€ 153.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 7.650,00
• Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	-€ 2.644,95
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.500,00
	<b>€ 140.205,05</b>

<b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 140.200,00</b> <b>arrotondato</b>
--	---

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato	€ 112.160,00
---	--------------

**LOTTO 001**

• Valore (appartamento <b>CORPO B</b> )	€ 11.800,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 590,00
• Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	-€ 769,83
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
	<b>€ 10.440,17</b>

<b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 10.440,00</b> <b>arrotondato</b>
--	--

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato	€ 8.350,00
---	------------

**RIEPILOGO****LOTTO 001 (Corpo A + Corpo B)**

• Corpo A, valore al netto delle decurtazioni	€ 140.200,00
• Corpo B, valore al netto delle decurtazioni	€ 10.440,00

<b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 150.640,00</b> <b>arrotondato</b>
--	---

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato	€ 120.512,00
---	--------------

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

**10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Da omettere qualora l'immobile non sia locato



**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

**12. CRITICITÀ DA SEGNALARE**

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

Il sottoscritto Arch. Cristina Raimondi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità

Con ossequio.

Limbiate, 15 marzo 2022

***l'Esperto Nominato***

Arch. Cristina Raimondi

**ALLEGATI**

- all. 1.** atto di pignoramento immobile e nota di trascrizione
- all. 2.** certificato notarile Notaio Dr. Davide Carugati e Dr Mezzanzanica
- all. 3.** certificato notarile Notaio Dr. Carmelo Candore
- all. 4.** note di trascrizione
- all. 5.** elenco formalità
- all. 6.** titolo di provenienza a firma Notaio Roberto Gallavresi
- all. 7.** visura storica appartamento e box
- all. 8.** scheda catastale appartamento e box
- all. 9.** accesso atti pratiche edilizie
- all. 10.** rilievo fotografico
- all. 11.** certificato residenza e stato di famiglie
- all. 12.** esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 13.** consuntivo condominiale e regolamento
- all. 14.** Scheda informativa

