

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1300/2022

GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT.SSA IDAMARIA CHIEFFO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Unità immobiliari in Comune di Marcallo con Casone, Via Varese n. 100

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annessa porzione di sottotetto al piano terzo e vano cantina al piano interrato (mapp. 522, sub. 501)

Corpo 2: Box auto posto al piano terra (mapp. 522, sub. 503)

Corpo 3: Area urbana al mapp. 730, sub. 501



Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaiuto**

Codice fiscale Omissis
Studio in Omissis - Milano
Telefono Omissis
Email: Omissis
Pec Omissis

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo 1

Bene in Comune di Marcallo con Casone, Via Varese n. 100

Categoria: **A7** [Abitazioni in villini]

Dati Catastali: **foglio 6, particella 522, subalterno 501**

Corpo 2

Bene in Comune di Marcallo con Casone, Via Varese n. 100

Categoria: C6 [Autorimesse]

Dati Catastali: **foglio 6, particella 522, subalterno 503**

Corpo 3

Bene in Comune di Marcallo con Casone, Via Varese n. 100

Categoria: F1 [Area urbana]

Dati Catastali: **foglio 6, particella 730, subalterno 501**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo gli immobili sono stati resi accessibili dalla Sig.ra Omissis (debitrice esecutata) che occupa l'appartamento oggetto della presente.

Contratti di locazione in essere (valevole per tutti corpi)

Nessuno.

Comproprietari (valevole per tutti corpi)

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero: **Euro 193.531,73**

LOTTO UNICO**BENI IN MARCALLO CON CASONE – VIA VARESE N. 100**

Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annessa porzione di sottotetto al piano terzo e vano cantina al piano interrato (mapp.522, sub.501) oltre a box auto posto al piano terra (mapp.522, sub.503) ed area urbana al mapp.730, sub.501.

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annessa porzione di sottotetto al piano terzo e vano cantina al piano interrato (**mapp.522, sub.501**)

1.1 Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Marcallo con Casone, Via Varese n. 100, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (2° f.t.) composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, bagno e due balconi con annessa porzione di sottotetto al piano terzo e vano cantina al piano interrato.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà della Sig.ra **Omissis** nata a Magenta (MI) il 24.03.1956, Cod. Fisc. OMISSIS.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori

Dal certificato contestuale di residenza, stato di famiglia e stato civile richiesti all'Ufficio Anagrafe del Comune di Marcallo con Casone ed acquisiti in data 9.11.2023 risulta che la Sig.ra Omissis (debitrice eseguita) risulta residente presso il bene oggetto di procedure esecutiva in Marcallo con Casone, Via Varese 100; la famiglia anagrafica risulta composta dalla sola debitrice. La Sig.ra Omissis risulta coniugata con Omissis in data 13.06.2001.

(all. 01 - Certificato di residenza, stato di famiglia e stato civile)

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Marcallo con Casone come segue

Intestato 1: **Omissis**, proprietà di **1/1**.

Dati identificativi: **foglio 6, particella 522, subalterno 501**.

Dati classamento: **cat. A/7**, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 147 m², totale escluse aree scoperte 142 m², rendita Euro 697,22

Indirizzo: Comune di Marcallo con Casone, Via Varese n. 100 Piano T – 1 -3

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie);

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/07/2004 derivante da: VARIAZIONE del 20/03/1995 Pratica n. MI0487471 in atti dal 16/07/2004 CLASSAMENTO ISTANZA N.443857/04 (n. 11727.1/1995).

N.B.: Si segnala che la Sig.ra Omissis è deceduta in data 29.05.2015. Come indicato nella certificazione notarile contenuta in atti "la dichiarazione fiscale di successione di Omissis non risulta né trascritta nei registri immobiliari, né volturata nei registri catastali, ove le suddette unità immobiliari risultano tuttora intestate a Omissis"

Si evidenzia pertanto che l'intestazione catastale non è aggiornata all'attualità.

1.4 Coerenze

Si premette che il Nord come indicato in planimetria catastale risulta errato.

Dell'appartamento: altra proprietà al mapp. 541, vano scala comune, cortile comune al mapp. 522 su tre lati;

del vano cantina: enti comuni e vano scala, box auto al sub. 503 (Corpo 2) su due lati, portico comune;

della porzione sottotetto: proprietà di terzi e vano scala, sottotetto comune non praticabile, cortile comune al mapp. 522 su due lati.

(all. 02 -Visura storica per subalterno (mapp. 522, sub. 501); all. 03 - Planimetria catastale mapp. 522, sub. 501); all. 04 - Estratto di mappa)

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

Corpo 2: Box auto posto al piano terra (mapp.522, sub.503)

1.1 Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Marcallo con Casone, Via Varese n. 100, consistente in box auto doppio posto al piano terra.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà della Sig.ra **Omissis** nata a Magenta (MI) il 24.03.1956, Cod. Fisc. OMISSIS.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Marcallo con Casone come segue

Intestato 1: **Omissis**, proprietà di **1/1**.

Dati identificativi: **foglio 6, particella 522, subalterno 503.**

Dati classamento: **cat. C/6**, classe 2, consistenza 21 mq, superficie catastale totale 25 m², rendita Euro 39.04

Indirizzo: Comune di Marcallo con Casone, Via Varese n. 100 Piano T

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/07/2004 derivante da: VARIAZIONE del 20/03/1995 Pratica n. MI0487488 in atti dal 16/07/2004 CLASSAMENTO ISTANZA N.443857/04 (n. 11729.1/1995);

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

Situazione degli intestati relativa ad atto del 01/09/1987 (antecedente all'impianto meccanografico) derivante da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 01/09/1987 in atti dal 14/09/1990 (n. 35/1987);

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico derivante da Impianto meccanografico del 31/01/1988.

N.B.: Si segnala che la Sig.ra Omissis è deceduta in data 29.05.2015. Come riportato nella certificazione notarile contenuta in atti "la dichiarazione fiscale di successione di Omissis non risulta né trascritta nei registri immobiliari, né volturata nei registri catastali, ove le suddette unità immobiliari risultano tuttora intestate a Omissis"

Si evidenzia pertanto che l'intestazione catastale non è aggiornata all'attualità.

1.4 Coerenze

Si premette che il Nord come indicato in planimetria catastale risulta errato.

Parti comune e vano scala, proprietà di terzi, cortile comune al mappale 522, portico comune e cantina al sub. 501 (Corpo 1),.

(all. 05 -Visura storica per subalterno (mapp. 522, sub. 503); all. 06 - Planimetria catastale mapp. 522, sub. 503); all. 04 - Estratto di mappa)

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

Corpo 3 Area urbana al mapp.730, sub.501

1.1 Descrizione giuridica del bene

Area urbana sita in comune di Marcallo con Casone ed identificata al foglio 6, mappale 730, subalterno 501 accessibile da area cortilizia comune (mappali 522 e 731 del foglio 6) di pertinenza del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà della Sig.ra **Omissis** nata a Magenta (MI) il 24.03.1956, Cod. Fisc. OMISSIS.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Marcallo con Casone come segue

Intestato 1: Omissis, proprietà di 1/1.

Dati identificativi: foglio 6, particella 730, subalterno 501.

Dati classamento: cat. F/1, consistenza 125 mq

Indirizzo: Comune di Marcallo con Casone, Via Varese n. 100 Piano T
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 20/03/1995 Pratica n. MI0487471 in atti dal 16/07/2004 CLASSAMENTO ISTANZA N.443857/04 (n. 11727.1/1995).

N.B.: Si segnala che la Sig.ra Omissis è deceduta in data 29.05.2015. Come riportato nella certificazione notarile contenuta in atti "la dichiarazione fiscale di successione di Omissis non risulta né trascritta nei registri immobiliari, né volturata nei registri catastali, ove le suddette unità immobiliari risultano tuttora intestate a Omissis"

Si evidenzia pertanto che l'intestazione catastale non è aggiornata all'attualità.

1.4 Coerenze

Si premette che il Nord come indicato in planimetria catastale risulta errato.

Proprietà di terzi, mapp. 49, mapp. 53, cortile comune al mapp. 731.

(all. 07 -Visura storica per subalterno (mapp. 730, sub. 501); all. 08 - Planimetria catastale mapp. 730 sub. 501); all. 04 - Estratto di mappa)

1.5 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

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Marcallo con Casone

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a 280 mt. circa dal bus linea 646; a 2.4 Km circa dalla stazione ferroviaria di Magenta.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 4 Km dallo svincolo dell'Autostrada A4.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto si compone di 4 piani fuori terra con area cortilizia comune insistente sul mappale 522 del foglio 6. L'edificio, isolato sul lotto, è costituito da due unità immobiliari a destinazione residenziale ai piani primo e secondo, vano sottotetto al piano terzo, oltre a piano terra destinato a cantine e boxes auto. L'accesso pedonale al cortile comune avviene dal civico 100 di Via Varese per mezzo di cancello in ferro; l'accesso carraio avviene per mezzo di cancello in ferro con doppia anta ed apertura manuale. L'accesso al vano scala comune avviene dal porticato al piano terra per mezzo di porta in alluminio e vetri.

- Struttura: muratura portante;
- copertura: a falda unica;
- solai: in laterocemento;
- balconi: a sbalzo in c.a. con parapetti in ferro e vetro;
- facciate: con finitura in intonaco tinteggiato;
- accesso pedonale al cortile comune: cancello in ferro con anta a battente ed apertura manuale;
- accesso carraio: cancello in ferro con doppia anta a battente ed apertura manuale;
- accesso alla scala comune: portoncino in alluminio e vetri con anta a battente ed apertura manuale;
- scala: a rampe parallele con rivestimento in marmo;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è iniziata a seguito di rilascio del Nulla Osta in data 1.04.1959.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annessa porzione di sottotetto al piano terzo e vano cantina al piano interrato (**mapp.522, sub.501**)

Unità immobiliare sita in Comune di Marcallo con Casone, Via Varese n. 100, consistente in appartamento posto al piano primo (2° f.t.) composto da ingresso che distribuisce soggiorno, cucina, una camera da letto (in planimetria catastale indicata come "sala") e un disimpegno, con accesso a ulteriori due camere da letto e ad un bagno. L'accesso all'unità immobiliare avviene da pianerottolo comune per mezzo di porta in legno. Sono presenti due balconi, il primo con affaccio sul fronte Sud-Ovest, con accesso dal soggiorno e da una delle camere da letto; il secondo con affaccio sul fronte Nord-Est del fabbricato con accesso dalle altre due camere da letto.

In merito alle difformità rilevate nel corso del sopralluogo, relative alla distribuzione interna dei locali, si rimanda ai successivi paragrafi 7.3 e 7.4 della relazione di stima, inerenti la conformità edilizia e catastale del bene.

Appartamento

- Esposizione: triplo affaccio a Sud-Ovest, Nord-Est e Sud-Est;
- porta di accesso: in legno con anta a battente;
- infissi esterni: in legno con vetro singolo;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in plastica;
- porte interne: in legno e vetri con anta a battente;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, con rivestimento in piastrelle di ceramica in cucina e in bagno;

- pavimenti: prevalentemente in marmo; in ceramica nel bagno e in parquet laminato in cucina;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo con caldaia a gas installata in cucina e radiatori in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla medesima caldaia destinata al riscaldamento;
- impianto di climatizzazione: non presente;
- bagno: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e box doccia;
- altezza dei locali: h. mt. 3,00 circa;
- condizioni generali: discrete.

La porzione di sottotetto di pertinenza dell'unità immobiliare al primo piano, è posta al piano terzo (4° f.t.) del fabbricato ed è accessibile da disimpegno comune per mezzo di porta in legno con anta a battente. Internamente il vano presenta pavimentazione in battuto di cls, pareti intonacate e tinteggiate e copertura in eternit. E' presente porzione di balcone di pertinenza del vano in oggetto, con affaccio rivolto sul fronte Sud-Ovest del fabbricato.

- altezza massima mt. 2.38 circa (misurata sottotrave);
- condizioni generali: mediocri.

N.B.: La scrivente segnala che alla data del sopralluogo il vano sottotetto in oggetto risultava ingombro di arredi e suppellettili varie e non è stato possibile accedere alla porzione di balcone di pertinenza del locale medesimo.

In merito al vano cantina di pertinenza dell'unità immobiliare, si premette che, sebbene nella planimetria catastale del bene siano rappresentati due vani destinati a cantina, nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza di uno solo dei due; la seconda cantina rappresentata risulta accorpata all'adiacente box auto al Sub. 503 (Corpo 2) a seguito di demolizione della parete divisoria posta tra i due vani. Il vano cantina di pertinenza è posto al piano terra del fabbricato; il vano "principale" risulta accessibile dal box auto al sub. 503 (Corpo 2) per mezzo di due porte in legno in legno con anta a battente. Internamente il locale presenta pavimentazione in battuto di cls e pareti intonacate e tinteggiate.

- altezza: h. mt. 2.34 circa;
- condizioni generali: sufficienti.

In merito alle difformità rilevate nel corso del sopralluogo, relative alla distribuzione interna dei locali, si rimanda ai successivi paragrafi 7.3 e 7.4 della relazione di stima, inerenti la conformità edilizia e catastale del bene.

N.B.: La scrivente segnala che alla data del sopralluogo i locali al piano terra risultavano ingombri di arredi e suppellettili varie che ne hanno reso difficoltoso sia il rilievo metrico, sia l'individuazione di una della due porte d'accesso al vano cantina, coperta da armadio.

Corpo 2: Box auto posto al piano terra (**mapp.522, sub.503**)

Unità immobiliare sita in Comune di Marcallo con Casone, Via Varese n. 100, consistente in box auto doppio posto al piano terra. L'accesso al box in oggetto avviene dal portico comune con accesso dall'area cortilizia per mezzo di porta in ferro e vetri con doppia anta a battente ed apertura manuale. E' presente ulteriore porta d'accesso dall'atrio condominiale per mezzo di porta in legno con anta a battente. Internamente presenta pavimentazione in battuto di cls e pareti intonacate e tinteggiate; è dotato di impianto elettrico.

- altezza: h. mt. 2.34 circa;
- condizioni generali: sufficienti.

In merito alle difformità rilevate nel corso del sopralluogo, relative alla distribuzione interna dei locali, si rimanda ai successivi paragrafi 7.3 e 7.4 della relazione di stima, inerenti la conformità edilizia e catastale del bene.

N.B.: La scrivente segnala che, rispetto alla planimetria catastale del bene, **il box auto in oggetto presenta una superficie maggiore**, a seguito della demolizione della parete divisoria posta a separazione con uno dei vani cantina rappresentati nella planimetria catastale del sub. 501 (*Corpo 1*). Si precisa inoltre che i locali risultavano ingombri di arredi e suppellettili varie che ne hanno reso difficoltoso il rilievo metrico.

Corpo 3 Area urbana al **mapp.730, sub.501**

Area urbana sita in comune di Marcallo con Casone ed identificata al foglio 6, mappale 730, subalterno 501, accessibile da area cortilizia comune (mappali 522 e 731 del foglio 6) di pertinenza del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente.

2.4 Certificazioni energetiche: Immobili non censiti al catasto energetico.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevati.

3 - STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene** (valevole per tutti corpi)

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 19.01.2024 unitamente al custode giudiziario dei beni Avv. Omissis; l'immobile è stato reso accessibile dalla Sig.ra Omissis (debitrice esecutata) la quale risulta residente presso l'appartamento oggetto di procedura esecutiva.

3.2 Esistenza contratti di locazione (valevole per tutti corpi)

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura aventi quali dante causa gli esecutati, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

(all. 09 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT Magenta e MI2)

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma della Dott.ssa Omissis Notaio in Rho, redatta in data 27.02.2023 (all. 10), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (divisione ereditaria) da parte della scrivente (all. 11) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 12) valide fino al 4.03.2024, risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/1 di Omissis.

In forza di successione in morte della Sig.ra Omissis deceduta in data 29.05.2015 – Testamento olografo del 26.04.2011 postillato in data 12.04.2012 e pubblicato con verbale del Notaio Omissis in data 16.10.2015 rep. nn. 42390/11725, registrato ad Abbiategrasso il 20.10.2015 al n. 43533 e trascritto come acquisto di legato a Pavia il 3.02.2023 ai nn. 1790/1194.

N.B.: Come precisato nella certificazione notarile contenuta in atti:

“- La dichiarazione fiscale di successione di Omissis non risulta né trascritta nei registri immobiliari, né volturata nei registri catastali, ove le suddette unità immobiliari risultano tuttora intestate a Omissis.

Nel testamento olografo pubblicato col sopra citato Verbale del Notaio Omissis di Abbiategrasso in data 16 ottobre 2015, la testatrice, in merito agli immobili qui in oggetto così disponeva: “1) Lascio a mia nipote Omissis l'appartamento posto al primo piano di Via Varese 100 a Marcallo CC. (MI), il solaio, la cantina ed il terreno che circonda la mia proprietà”; senza citare espressamente anche il box-autorimessa pertinenziale al piano seminterrato (di cui al sub. 503 del mappale 522 del foglio 6), inserito però nella trascrizione dell'acquisto di legato derivante dal medesimo testamento; detto box-auto è posto in coerenza di est della cantina assegnata ad Omissis ed è alla stessa direttamente collegato tramite porta.”

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/1 di Omissis dal 21.04.1995 al 29.05.2015

In forza di atto di divisione ereditaria a rogito del Notaio Omissis in data 21.04.1995 n. 137791/7947 di repertorio, registrato a Milano il 5.05.1995 e trascritto a Pavia in data 4.05.1995 ai nn. 5467/3485 a carico della Sig.ra Omissis.

N.B.: Con l'atto sopra indicato la Sig.ra Omissis assegnava alla Sig.ra Omissis le porzioni del fabbricato site in Marcallo con Casone – Via Varese n.100, catastalmente identificate al fg. 6, mapp. 522 subb. 501 e 503 e al fg. 6, mapp. 730, sub. 501 (beni oggetto della presente procedura esecutiva) “con diritto agli enti comuni quali cortile ai mappali 522 e 731, al vano scala e relative rampe ed il solaio nelle porzioni del 50%”

Con il medesimo atto la Sig.ra Omissis assegnava le rimanenti porzioni immobiliari facenti parte del medesimo fabbricato alla Sig.ra Omissis con diritto ai medesimi enti comuni già citati.

(all. 11 – Atto di divisione ereditaria del 21.01.1995 e nota di trascrizione)

Proprietà per 1/2 di Omissis,

Proprietà per 1/2 di Omissis dal 26.05.1987 al 4.05.1995

In forza di successione in morte del Sig. Omissis deceduto in data 26.05.1987 – Testamento olografo del 29.10.1980 pubblicato con atto a rogito del Notaio Omissis in data 20.06.1987 rep. nn. 17881/843, registrato a Milano il 3.07.1987 al n. 14532 serie 1/A ed allegato a denuncia di successione del 23.11.1987, registrata a Magenta al n. 62 Vol. 379.

N.B.: Con la denuncia di successione di cui sopra il Sig. Omissis lasciava come eredi le Sig.re Omissis e Omissis per la quota di ½ ciascuno dei beni censiti alla partita 587 - fg. 6, mappali 522/2 – 51/2; 522/3 e 522/4.

Proprietà per 1/2 di Omissis;

Proprietà per 1/2 di Omissis dal 23.10.1958 al 26.05.1987

In forza di atto a rogito del Notaio Omissis in data 23.10.1958 n. 15031/4827 di repertorio, registrata a Magenta il 10.11.1958 al n. 667 Vol 107 e trascritto a Pavia in data 20.11.1958 ai nn. 4989/3916.

N.B.: con l'atto sopra indicato i Sig.ri Omissis e Omissis acquistavano appezzamenti di terreno in Marcallo con Casone individuati ai mappali 140/G di 350 mq e 140/H di 460 mq su quali avrebbero realizzato il fabbricato di cui sono parte i beni in forza di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune in data 1.04.1959.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma della Dott.ssa Omissis Notaio in Rho, redatta in data 27.02.2023 (all. 10), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente (all. 11) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 12) valide fino al 4.03.2024, risulta quanto segue:

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

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate

5.1.2 Misure Penali: non rilevate

5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate.

5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevate.

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

- **Iscrizioni:** Nessuna.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 29.11.2022 rep. n. 32474 trascritto a Pavia il 4.01.2024 rep. 144/86 contro Omissis e a favore del Sig. Omissis.
Gravante sulla quota di 1/1 dei beni in oggetto.

- **Altre trascrizioni**

Come riportato nella certificazione notarile contenuta in atti:

"Con riferimento alla successione della signora Omissis, si segnala l'esistenza delle seguenti formalità, che confermano la sopra riferita devoluzione ereditaria:

- *Trascrizione eseguita a Pavia in data 25 giugno 2020 ai numeri 8337/5442: Domanda Giudiziale numero 290 in data 15 febbraio 2017 del Tribunale di Milano (impugnazione di acquisti per causa di morte);*
- *Trascrizione eseguita a Pavia in data 3 febbraio 2023 ai numeri 1789/1193: Sentenza numero 6136 in data 9 ottobre 2020 del Tribunale di Milano (sentenza di nullità di disposizione testamentaria)."*

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sul nominativo del debitore, sul sub. 501 mapp. 522 e sul sub. 503 mapp. 522 (all. 12) valide fino al 4.03.2024; rispetto alla certificazione notarile in atti (all. 10) ha rilevato:

- **Trascrizione eseguita a Pavia in data 26 luglio 2023 ai numeri 14409/10056 Ordinanza numero 16771 in data 17 luglio 2023 del Tribunale di Milano (Ordinanza di Sequestro Conservativo).**

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non è presente amministratore per lo stabile di cui sono parte i beni in oggetto.

6.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali non rilevati

6.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili no.

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è iniziata a seguito di rilascio del Nulla Osta in data 1.04.1959.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Marcallo con Casone come segue

- ambito consolidato del tessuto urbano;
- ambito a prevalenza residenziale di recente formazione.

L'immobile è presumibilmente conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annessa porzione di sottotetto al piano terzo e vano cantina al piano interrato (**mapp.522, sub.501**)

Corpo 2: Box auto posto al piano terra (**mapp.522, sub.503**)

La sottoscritta ha richiesto visura del fascicolo edilizio a mezzo PEC in data 9.11.2023 – Prot. n. 14693 -ed in data 4.12.2023 ha effettuato visura atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Marcallo con Casone.

Si indica di seguito quanto rilevato:

• Nulla Osta rilasciato l'1.04.1959 v- Pratica Edilizia n. 17

Intestazione: Ing. Omissis

Il Comune di Marcallo con Casone rilasciava la P.E. in oggetto per "costruire una casa tipo corrente a due piani, a due appartamenti" in Via Varese.

In relazione alle opere autorizzate con il Nulla Osta in oggetto, a seguito di domanda presentata il 17.12.1960 veniva rilasciato certificato di abitabilità in data 25.02.1961.

(all. 13 - Nulla Osta dell'1.04.1959 ed elaborati grafici; all. 14 - Certificato di abitabilità del 25.02.1961)

7.2 Certificato di destinazione urbanistica reperito presso il competente Ufficio del Comune

Corpo 3 Area urbana al **mapp.730, sub.501**

Al fine di verificare le previsioni di piano dell'area oggetto di procedura esecutiva, in data 23.01.2024 - Prot. n. 1152, la scrivente ha richiesto copia del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Marcallo con Casone, ritirato in data 16.02.2024 presso gli uffici comunali preposti.

Nel CDU si rileva che (estratto):

"Visto gli atti costituenti la strumentazione urbanistica vigente P.G.T approvato con deliberazione consigliere n° 15 in data 28.03.2011, e successive varianti,

Vista la variante al P.G.T. approvata con delibera consigliere n. 7 in data 28/03/2019 e pubblicata sul BURL n. 30 del 24/07/2019;

Vista la variante al P.G.T. approvata con delibera consigliere n. 42 del 15/12/2022 e pubblicata su! BURL n. 24 del 14/06/2023;

DICHIARA ED ATTESTA

Che il mappale 730 del Fg. 6 alla data odierna si trova secondo le tavole del Documento di Piano - del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole del P.G.T.:

mappale 730 del fg. 6 = Ambiti residenziali

Destinazione d'uso ammesse: residenza, attività terziarie Ta, Tb, Te con solo commercio al dettaglio, TcI con solo commercio al dettaglio come dall'art. 17.

Sono esclusi: vedi art. 17

Tipi di intervento e indici urbanistici: sono ammessi tutti i tipi di intervento di cui al precedente art. 3. Gli interventi di completamento di edifici esistenti sono ammessi in relazione all'lf esistente sino al raggiungimento di:

$lf = 1,2 mc/mq$

L'indice volumetrico pari a 1.5 mc/mq massimo può essere raggiunto grazie al trasferimento di volumetria derivante dall'indice fondiario di 0,03 mc/mq attribuito alle aree comprese nel bosco urbano, come disciplinate dalle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi e del Documento di Piano (Tav 1.10 e Tav 2).

Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi nel rispetto di lf massimo pari a 1,2 mc/mq. Per tutti gli interventi ammessi: Rc= 40%; H = max 3 piani f.t., fatto salvo il rispetto delle norme relative alla distanza da strade, larghezza delle strade e confini"

(all. 15 – CDU fg. 6, mapp. 730)

La scrivente evidenzia che il terreno (area urbana al mapp. 730, sub. 501) risulterebbe avere capacità edificatoria per una superficie pari a circa 45 mq; pertanto ritiene si possa realizzare solo un piccolo fabbricato (di tipo pertinenziale alla residenza quale ripostiglio/lavanderia, o altro simile), oppure un fabbricato destinato a box, in quanto presumibilmente accessibile dalla sia pur esigua striscia di terreno presente lateralmente al fabbricato principale; in alternativa, se previsto dalle NTA dal P.G.T. vigente, è possibile cedere, vendere o trasferire i diritti edificatori (cessione di cubatura) ad altro fondo vicino (anche di terzi) ovvero radicato nella stessa zona.

7.3 Conformità edilizia

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al Nulla Osta dell'1.04.1959.

Piano primo (Appartamento – Corpo 1)

La distribuzione interna dell'appartamento oggetto della presente risulta conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al Nulla Osta, tuttavia, **non risulta segnalata la presenza del balcone posto sul fronte Nord-Ovest del fabbricato** accessibile dalle camere da letto.

Nel merito, la scrivente segnala che, dalla disanima degli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia, non vi è evidenza della presenza di nessuno dei balconi prospicienti il fronte Nord-Est del fabbricato presenti invece sia al piano primo che al piano secondo, come rilevato nel corso del sopralluogo. Si precisa altresì che risulta difforme da quanto indicato, anche la dimensione del pianerottolo del vano scala comune, il cui serramento sul

lato Nord-Est dell'edificio è rappresentata arretrata rispetto al filo di facciata.

La presenza del balcone al piano primo nonché la diversa consistenza del pianerottolo del vano scala condominiale risultano correttamente rappresentate nella planimetria catastale del bene presentata in data 20.03.1995, cui si rimanda per una corretta rappresentazione dello stato dei luoghi (si veda fig. 2 seguente).

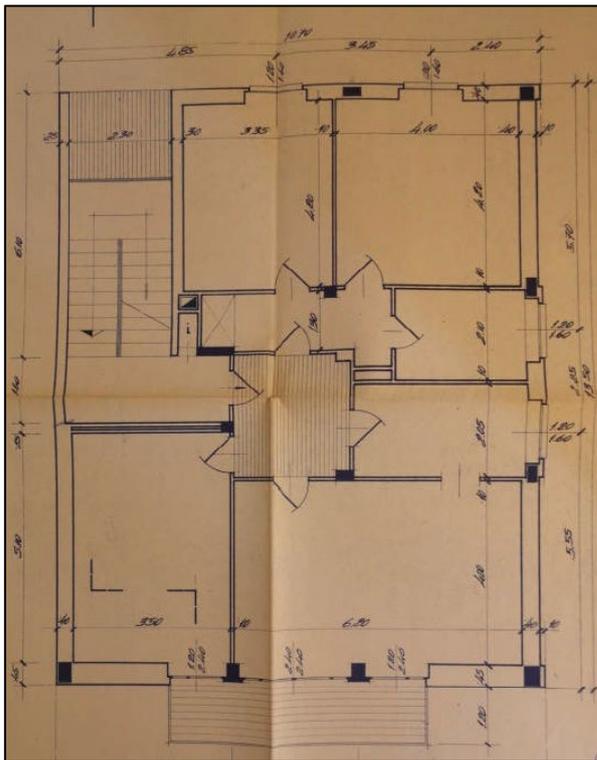


Fig. 1 - Nulla Osta dell'1.04.1959 - P.1°

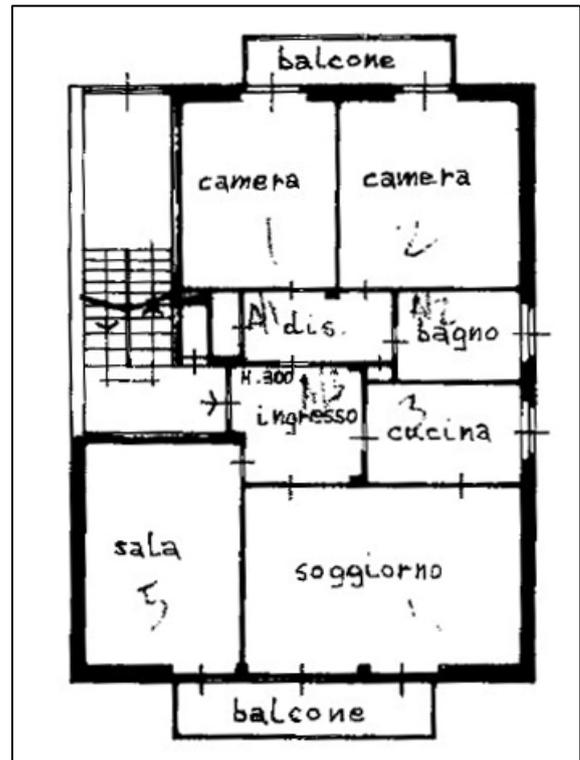


Fig. 2 - Planimetria catastale del 20.03.1995 - Piano 1°

Piano sottotetto (Corpo 1)

La scrivente segnala che, a seguito di disanima degli elaborati grafici allegati al Nulla Osta dell'1.04.1959, non è stata rilevata una pianta inerente il piano sottotetto del fabbricato; tuttavia, la presenza del sottotetto è rilevabile dalla sezione allegata alla P.E. Per una corretta rappresentazione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale del bene presenta in data 20.03.1995.

Piano Terra (Cantina e Box auto - Corpi 1 e 2)

Nell'elaborato grafico allegato al Nulla Osta del 1959 inerente il piano terra del fabbricato, il medesimo è rappresentato senza partizioni interne, ad esclusione di vano destinato a locale caldaia con accesso dal fronte Nord-Est del fabbricato ed un piccolo locale immondizia. Si segnala altresì che sia in pianta che nel prospetto, **sul fronte Sud-Est del fabbricato non risultano rappresentate due finestre al piano terra.**

La scrivente segnala che, atteso che nell'elaborato grafico allegato al Nulla Osta del 1959 risulta indicata la presenza di apertura posta sul fronte Sud-Ovest del fabbricato, con accesso dal porticato comune, avente dimensione 5,00 mt. x 2,10 mt. e che l'apertura medesima lascerebbe supporre che il piano terra dello stabile all'epoca di costruzione fosse destinato a box auto, risulterebbe che la cantina rilevata nel corso del sopralluogo sarebbe stata realizzata in epoca successiva ed in assenza di titolo edilizio.

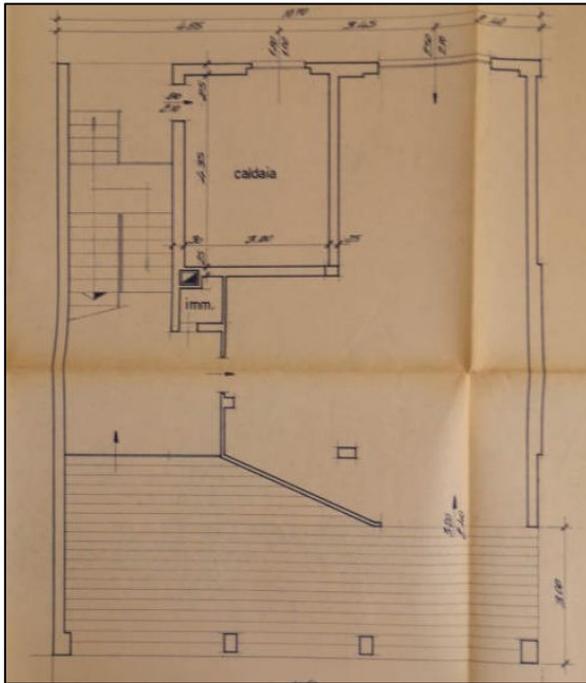


Fig. 3 - Nulla Osta dell'1.04.1959 – P.T.

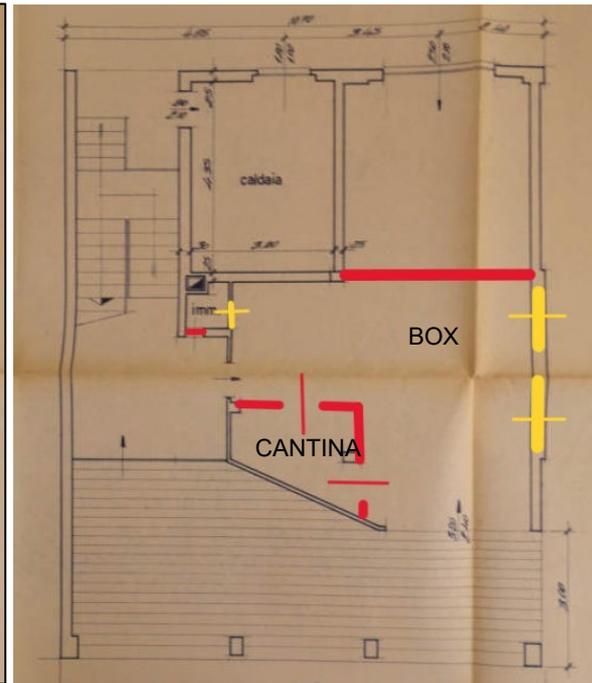


Fig. 4 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 19.01.2024

Le difformità rilevate, a seguito di colloquio intercorso con tecnico dell'ufficio del Comune di Marcallo, risulterebbero **regolarizzabili mediante:**

- Per quanto attiene alla realizzazione del balcone con affaccio sul fronte Nord-Est del fabbricato, presentazione di pratica edilizia in sanatoria, previa verifica con il responsabile dell'ufficio tecnico comunale.

Costi e oneri stimati:

- sanzione pecuniaria quantificata nella misura variabile da un minimo di **Euro 516,00** ad un massimo di **Euro 5.164,00**, stabilita dal responsabile del procedimento del Comune in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio;
- costi per la presentazione della Pratiche Edilizia in Sanatoria a firma di tecnico abilitato.
- Per quanto attiene alla realizzazione di due finestre al piano terra sul fronte Sud-Est del fabbricato, presentazione di pratica edilizia in sanatoria, previa verifica con il responsabile dell'ufficio tecnico comunale.

Costi e oneri stimati:

- sanzione pecuniaria quantificata nella misura variabile da un minimo di **Euro 516,00** ad un massimo di **Euro 5.164,00**, stabilita dal responsabile del procedimento del Comune in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio;
 - costi per la presentazione della Pratiche Edilizia in Sanatoria a firma di tecnico abilitato.
- Per quanto attiene alla realizzazione del vano cantina al piano terra del fabbricato, presentazione di pratica edilizia in sanatoria, previa verifica con il responsabile dell'ufficio tecnico comunale.

Costi e oneri stimati:

- Costo di costruzione valutato al 2024 pari a Euro 490,35/mq
(trattandosi di una pratica in sanatoria il costo di costruzione va calcolato in misura pari al 15 % del doppio dell'importo stimato)
Pertanto, atteso che la cantina in oggetto ha s.l.p. pari a circa 6,80 mq il costo di costruzione risulterebbe pari ad **Euro 1.000,00** circa;
 - Oneri di urbanizzazione primaria per nuova costruzione
(trattandosi di immobili in zona residenziale a media densità gli oneri di urbanizzazione primaria risultano pari ad Euro 5,30/mc)
Pertanto, atteso che la cantina in oggetto ha un volume pari a circa 16,00 mc il costo per oneri risulterebbe pari ad **Euro 88,40** circa;
 - Oneri di urbanizzazione secondaria per nuova costruzione
(trattandosi di immobili in zona residenziale a media densità gli oneri di urbanizzazione secondaria risultano pari ad Euro 10,10/mc)
Pertanto, atteso che la cantina in oggetto ha un volume pari a circa 16,00 mc il costo per oneri urbanizz. secondaria risulterebbe pari ad **Euro 161,60;**
 - costi per la presentazione della Pratiche Edilizia in Sanatoria a firma di tecnico abilitato.
- Per quanto attiene al frazionamento per separare il box auto sub. 503 (Corpo 2) dal box di proprietà di terzi al piano terra, vi sarebbe da prevedere presentazione di pratica edilizia in sanatoria, previa verifica con il responsabile dell'ufficio tecnico comunale. Nel merito, la scrivente precisa che la P.E. in oggetto andrà presentata congiuntamente con il proprietario dell'adiacente porzione immobiliare, con il quale se ne dovrebbero dividere i relativi costi.

Costi e oneri stimati:

- sanzione pecuniaria quantificata nella misura variabile da un minimo di **Euro 516,00** ad un massimo di **Euro 5.164,00**, stabilita dal responsabile del procedimento del Comune in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio;
- costi per la presentazione della Pratiche Edilizia in Sanatoria a firma di tecnico abilitato.

- Per quanto attiene alla presenza di tettoia abusiva sul fondo del lotto chiusa da recinzione (con presenza di animali sulla porzione di area), in corrispondenza di una porzione di terreno di superficie di circa 20/22 mq, su area urbana (mapp.730, sub.501), se ne prevede la rimozione; andrà anche effettuato un sopralluogo a cura di ditta specializzata che valuti la presenza e la qualità del tetto in cemento/amianto (eternit) e il costo per preciso e dettagliato per lo smantellamento.
Costi e oneri stimati:
 - valutabile in **Euro 1.500,00**

L'importo complessivo per la sanatoria di tutte le difformità rilevate (fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune, considerando una media della sanzione pecuniaria) e per le rimozioni indicate, si stima pertanto in un importo pari ad **Euro 8.000,00 circa** oltre Iva ed oneri di legge sull'onorario del professionista incaricato.

N.B.: L'importo sopra indicato è calcolato applicando la sanzione amministrativa minima prevista (Euro 516,00) per ciascuna della P.E. in sanatoria da presentare (oltre agli altri costi indicati per regolarizzare il vano cantina), sommato all'onorario del tecnico per la presentazione di tutte le P.E., calcolato una sola volta, per un totale di Euro 3.000,00 circa; sono esclusi gli eventuali oneri richiesti dall'amministrazione comunale che potranno essere determinati solo successivamente alla presentazione delle P.E. in sanatoria.

7.4 Conformità catastale

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annessa porzione di sottotetto al piano terzo e vano cantina al piano interrato (**mapp.522, sub.501**)

Corpo 2: Box auto posto al piano terra (**mapp.522, sub.503**)

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali dei beni presentate in data 20.03.1995. Tali difformità riguardano modifiche interne al piano terra relative al vano cantina di pertinenza dell'unità immobiliare (*Corpo 1*) e all'adiacente box auto al sub. 503 (*Corpo 2*).

Come già espresso ai precedenti paragrafi della relazione di stima, sebbene nella planimetria catastale del sub. 501 (*Corpo 1*) siano rappresentati due vani destinati a cantina, nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza di un solo dei due; la seconda cantina rappresentata risulta accorpata all'adiacente box auto al Sub. 503 (*Corpo 2*) a seguito della demolizione della parete divisoria posta tra i due vani. Per una corretta rappresentazione dei beni si rimanda alle figure 6 e 8, come di seguito indicate.

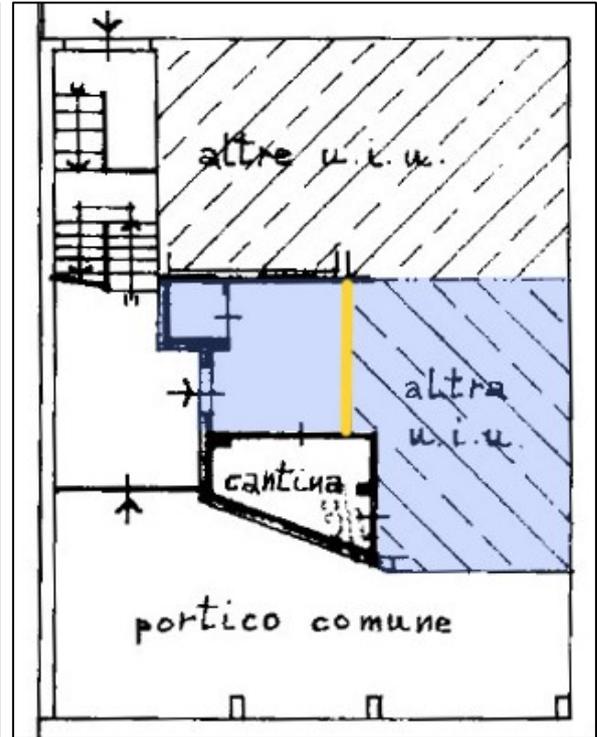
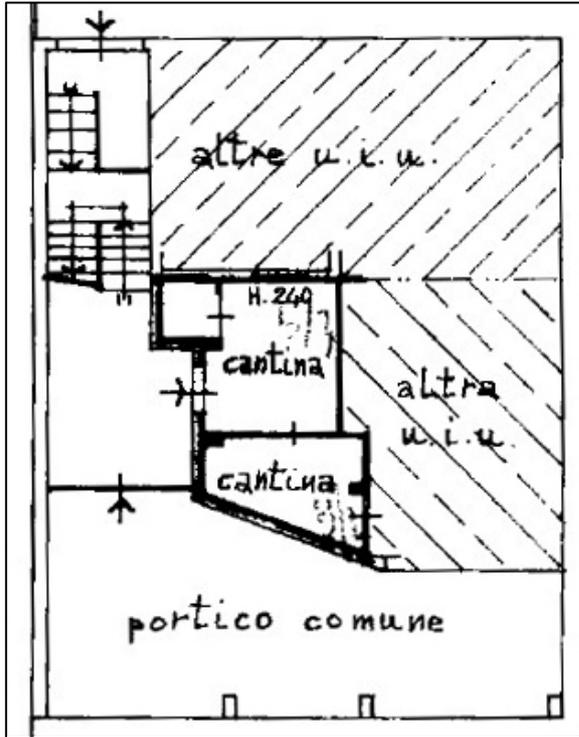


Fig.5 - Planimetria catastale del 20.03.1995 Cantina
Box auto

Fig. 6 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 15.06.202

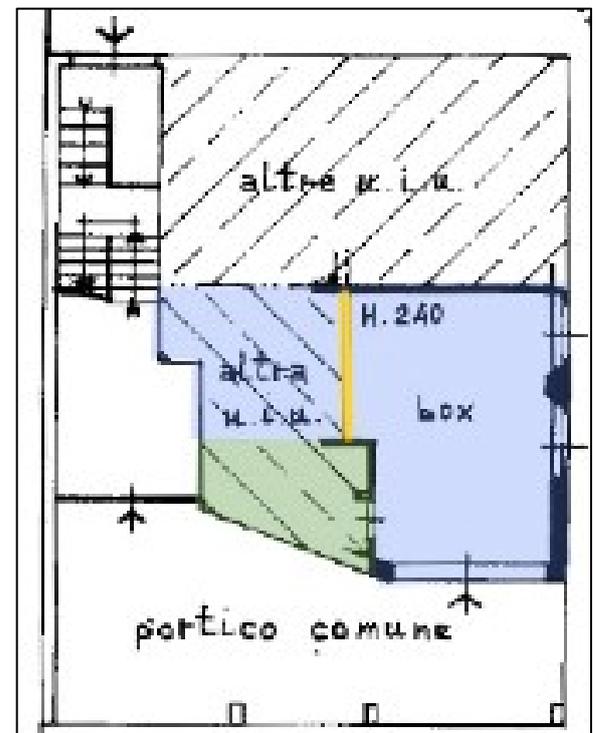
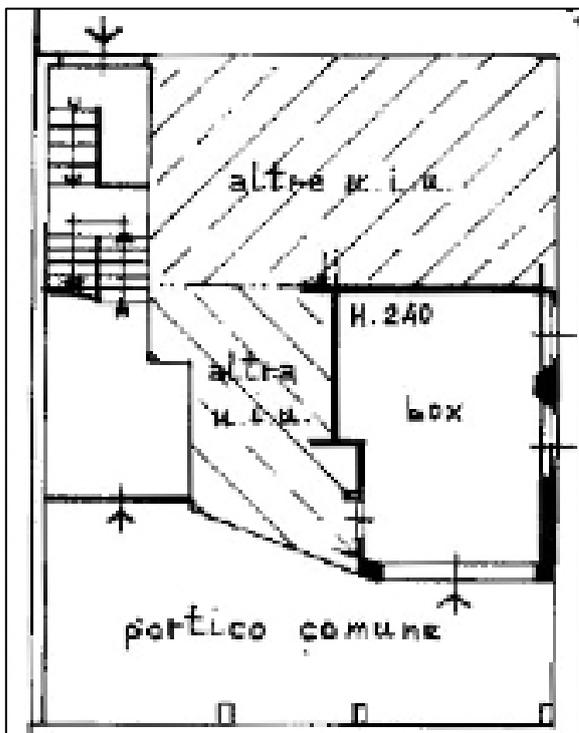


Fig.7 - Planimetria catastale del 20.03.1995 Box
Cantina

Fig. 8 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 15.06.2023



Le difformità catastali rilevate sono **regolarizzabili mediante:**

Presentazione di DOCFA per scorporo cantina e sottotetto dall'appartamento al piano primo, oltre a Docfa per modifiche interne al piano terra con frazionamento del vano cantina dal box auto.

Presentazione DOCFA e redazione di 4 nuove planimetrie catastali + diritti catastali: **Euro 2.600,00** circa.

N.B.: Si precisa che dal 1° luglio 2020, a seguito delle precisazioni apportate alla circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016 dell'Agenzia delle Entrate, le cantine/vani solai che presentano accesso indipendente dall'esterno o da spazi comuni condominiali, devono essere accatastate separatamente dall'immobile di cui sono pertinenza, con categoria catastale C/2. Dovrà pertanto essere soppresso l'attuale subalterno che identifica sia l'unità immobiliare principale che il vano accessorio e dovranno essere attribuiti nuovi subalterni sia all'appartamento sia alla cantina/vano saio di pertinenza.

Corpo 3 Area urbana al mapp.730, sub.501

Alla data del sopralluogo l'area risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 20.03.1995, ad eccezione di quanto già indicato al precedente paragrafo relativo alla conformità edilizia, per la presenza di tettoia di cui sono stati valutati i costi per la rimozione.

8 - CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La scrivente premette che alla data del sopralluogo, il vano sottotetto, le cantine e il box auto risultavano ingombre di arredi e suppellettili varie; di conseguenza la visita ed il rilievo metrico e fotografico sono risultati di difficile esecuzione in alcune parti e pertanto, ove necessario, ci si è avvalsi delle misure ricavate da planimetrie.

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità immobiliari è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma DPR n. 138 del 23/03/1998).

La superficie dell'area urbana al mapp.730, sub.501 (Corpo 3) è stata desunta dalla visura storica del bene.

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annessa porzione di sottotetto al piano terzo e vano cantina al piano interrato (**mapp.522, sub.501**)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	124,30	100%	124,30
Balconi P.1°	mq.	14,00	30%	4,20
Porzione balcone p.3°	mq.	4,54	30%	1,36
Locale sottotetto	mq.	46,25	25%	11,56
Cantina	mq.	6,80	25%	1,70
		195,89		143,12

Corpo 2: Box auto posto al piano terra (**mapp.522, sub.503**)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box auto	mq.	32,06	100%	32,06
		32,06		32,06
		mq. lordi		mq. commerciali

Corpo 3 Area urbana al **mapp.730, sub.501**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Area urbana	mq.	125,00	100%	125,00
		125,00		125,00
		mq. lordi		mq. commerciali

9 - STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altre proprietà considerati alla mezzaria.

La sottoscritta 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 sintetico – comparativo, che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine, si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore.

Il valore del bene 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.

Per l'individuazione del valore del terreno la scrivente applica le seguenti formule:

$$VE_{tot} \text{ €} = SL \times If \times VE_{mq} \text{ €/mq}$$

$$VL \text{ €/mq} = (la \times VE_{tot} \text{ €}) / SL$$

dove:

VL: valore del lotto al mq;

If: indice fondiario di edificabilità (si assume If indicato nel CDU all. 15 pari a 1,2 mc/mq = 0,36 mq/mq circa);

VE_{mq}: valore di mercato dell'edificato (nel caso specifico - assumeremo il valore al mq medio indicato dall'OMI per abitazioni civili di stato normale = 1.275,00 €/mq);

VE_{tot}: valore dell'intero edificato;

SL: superficie del lotto = 125 mq

la: incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato (generalmente tra il 10 e il 30% - ipotizzato nel 20%)

Mediante la seguente formula si individua il valore dell'intero edificato (VE_{tot})

$$VE_{tot} \text{ €} = SL \times If \times VE_{mq} \text{ €/mq} =$$

$$mq \ 125,00 \times 0,36 \times \text{€} \ 1.275,00 = VE_{tot} \text{ €} \ 57.375,00$$

Ottenuto il VE_{tot}, tramite la seguente formula, si individua il valore del terreno a mq (VL)

$$VL \text{ €/mq} = (la \times VE_{tot} \text{ €}) / SL =$$

$$(20\% \times \text{€} \ 57.375,00) / mq \ 125 = VL \text{ €/mq} \ \text{€} \ 91,80$$

La scrivente, dato che il valore così ottenuto è privo di riscontri oggettivi (in quanto lo scrivente non ha rilevato la presenza del "Registro dei diritti edificatori" del Comune di Marcallo con Casone), procede ad abbattere il valore VL del 10% =

$$\text{€/mq} \ 91,80 - 10\% = \text{€/mq} \ 82,62$$

Pertanto, il valore complessivo (di perequazione) del terreno (mapp.730, sub.501) risulterebbe pari a mq 125 x Euro/mq 82,62 = Euro 10.327,50.

9.2 Fonti di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2023 – Comune di Marcallo con Casone – Fascia/zona: Centrale/CENTRO - Codice zona: B1 – Microzona 0
Quotazioni di ville e villini di stato normale
 valore di compravendita da € 1.250,00/mq. a € 1.550,00/mq
Quotazioni di box stato normale
 valore di compravendita da € 700,00/mq. a € 900,00/mq.
- Camera di Commercio - 2° semestre 2023 – Comune di Marcallo con Casone
Quotazioni di appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare - Centro
 valore di compravendita da € 600,00/mq. a € 800,00/mq;
Quotazioni di Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare - Periferia
 valore di compravendita da € 500,00/mq. a € 750,00/mq;
Quotazioni di boxes - Centro
 valore di compravendita da € 12.000,00 a € 16.000,00.
Quotazioni di boxes - Periferia
 valore di compravendita da € 9.500,00 a € 13.000,00.
- Altre fonti di informazione: inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO UNICO (Corpi 1, 2 e 3)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento, cantina e locale sottotetto	A/7	143,12	€ 1.250,00	€ 178.900,00
Box auto	C/6	32,06	€ 800,00	€ 25.648,00
Area urbana	F/1	125,00	a corpo	€ 10.327,50
				€ 214.875,50

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica adeguamento della stima in detrazione 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

• VALORE LOTTO (Corpi 1, 2 e 3)	€ 214.875,50
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 10.743,78
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 10.600,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 193.531,73

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

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

La sottoscritta Arch. Flavia Maria Buonaiuto dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante e-mail ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/e-mail.

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

Milano, 4 marzo 2024

l'Esperto Nominato
arch. Flavia Maria Buonaiuto

ALLEGATI

ALLEGATO Fotografie

- all. 01 - Certificato di residenza, stato di famiglia e stato civile;
- all. 02 -Visura storica per subalterno (mapp. 522, sub. 501);
- all. 03 - Planimetria catastale mapp. 522, sub. 501);
- all. 04 - Estratto di mappa;
- all. 05 -Visura storica per subalterno (mapp. 522, sub. 503);
- all. 06 - Planimetria catastale mapp. 522, sub. 503);
- all. 07 -Visura storica per subalterno (mapp. 730, sub. 501);
- all. 08 - Planimetria catastale mapp. 730 sub. 501);
- all. 09 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT Magenta e MI2);
- all. 10 - Certificazione notarile in atti;
- all. 11 - Atto di divisione ereditaria del 21.01.1995 e nota di trascrizione;
- all. 12 - Ispezioni ipotecarie su nomin. Omissis e sui subb. 501 e 503 del mapp. 522;
- all. 13 - Nulla Osta dell'1.04.1959 ed elaborati grafici;
- all. 14 - Certificato di abitabilità del 25.02.1961;
- all. 15 – CDU fg. 6, mapp. 730.