

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

# RG.744/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

**Revisione a seguito Verbale Udiienza del 28/09/2023**

LOTTO UNICO: villetta in Boffalora Sopra Ticino MI

Strada Folletta 60



Dott. Geom. Flavia Balestri  
Via Bartolini 1820155 Milano  
Tel.+39 348 2643447

e-mail: [balestri.flavia@gmail.com](mailto:balestri.flavia@gmail.com) – pec: [flavia.balestri@geopec.it](mailto:flavia.balestri@geopec.it)  
albo Geometri n. 8099, albo periti Tribunale Milano 13022

**INDICE SINTETICO**

**Dati Catastali**

**Corpo A**

Beni in Boffalora Sopra Ticino via Strada Folletta 60

Categoria: A7 [Abitazioni in villini]

Dati Catastali: foglio 8 particella 273 subalterno 2

**Corpo B**

Beni in Boffalora Sopra Ticino via Strada Folletta 60

Categoria: C6 [Box auto]

Dati Catastali: foglio 8 particella 273 subalterno 3

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo occupato dalla debitrice esecutata con il marito e tre figli (di cui due minori)

Corpo B: al sopralluogo occupato come sopra

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 144.483,00

da occupato: € 155.586,40

**LOTTO001**

(Appartamento (villetta) + box)

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

In Comune di Boffalora Sopra Ticino MI) via Strada Folletta n. 60, villetta elevata su due piani ad uso abitazione composta da portico d'ingresso, locale ingresso, lavanderia (ora bagno), sala con cucina a vista a piano terra; disimpegno e quattro camere, bagno al piano primo, oltre due balconi e vano scale.

Immobile costruito su area della superficie complessiva di mq. 450 circa, identificata a catasto con fg. 8 mapp. 273 sub. 1. (bene comune non censibile) *che non risulta pignorata.*

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] 8 CF. [REDACTED] coniugata con [REDACTED]

All'atto dell'acquisto del bene in data 10/07/2014 è indicato che la signora [REDACTED] risultava libera di stato; tuttavia, dal certificato di stato civile (**allegato A**) la stessa risulta coniugata con il sig. [REDACTED] il [REDACTED]. L'estratto di matrimonio (**all. B**) riporta annotazione che con atto in data 15.10.2003, n.56358 a rogito del notaio Maria Borlone del distretto notarile di Milano, gli sposi [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Boffalora Sopra Ticino (MI) come segue: (all. 01)**

Intestati: [REDACTED]

nata a [REDACTED]

Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 8 part. 273 sub. 2**

dati classamento: cat. A7, classe 3, consistenza vani 8,

superficie: 164 mq; escluse aree scoperte 154 mq

Indirizzo: STRADA DELLA FOLLETTA n. 60 Piano T-1

Dati derivanti da:

EDIFICAZIONE SU AREA URBANA del 26/09/1969 Pratica n. MI0082469 in atti dal 03/02/2009

EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 1491.1/1969);

VARIAZIONE del 21/05/2014 Pratica n. MI0232401 in atti dal 21/05/2014 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 39914.1/2014)

**1.4. Coerenze**

Della villetta in corpo unico con l'autorimessa: a nord, est, sud e ovest con bene comune non censibile foglio 8 mapp. 273 sub. 1.

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

Il terreno su cui sorge il fabbricato identificato a catasto da fg. 8 mapp. 273 sub. 1 non risulta nell'atto di pignoramento. Tuttavia da estratto di mappa l'immobile (sub. 2 e 3) risulta graffiato al terreno mappale 273; l'area del giardino risulta rappresentata graficamente nell'elaborato planimetrico presentato in data 21/05/2014 dal geom. Molinari Davide (albo Novara). Inoltre, dall'elenco subalterni la porzione di giardino ha subalterno 1 e risulta bene comune non censibile ai sub. 2 e 3.

Poiché il pignoramento riguarda i due beni identificati catastalmente con foglio 8 mappale 273 sub. 2 e sub. 3, l'area di cui sopra non viene considerata ai fini della stima.

**1.6 Caratteristiche descrittive esterne (all. 04)**

Edificio di due piani fuori terra costruito nel 1969

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: normalmente rivestite con intonaco per esterni con dettagli pilastri rivestiti con mattoncini
- accesso: portoncino a doppia anta in legno non blindato
- scala interna: a rampe parallele con gradini in pietra;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;



**1.7 Caratteristiche descrittive interne(all. 04)**

Abitazione di tipo civile, in villetta unifamiliare, posta al piano terreno e primo composta da portico, ingresso, soggiorno con cucina a vista, un bagno (precedentemente lavanderia), rampa scale accesso al piano superiore a cui si accede attraverso portoncino blindato al piano e che presenta un disimpegno, quattro camere, un bagno e due balconi.

Nel sottoscala, da piano terreno, si accede a piccolo locale uso cantina/ripostiglio, non rappresentato graficamente in planimetria catastale.

**CORPO: B****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Boffalora Sopra Ticino (MI) via Strada Folletta n. 60 box per auto al piano terreno. Attualmente la porta del box è stata chiusa per metà ed al suo posto risulta solamente una finestra della larghezza dell'originaria porta. Pertanto non può essere utilizzato allo scopo di ricovero veicoli.

**1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [redacted] nata [redacted] CF. [redacted] coniugata con [redacted].

Vedasi nota punto 1.2 corpo A

**1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Boffalora Sopra Ticino (MI) come segue:(all. 03)**

Intestati: [redacted]

nata a [redacted]

Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 8 part. 273 sub. 3**

dati classamento: cat. C6, classe 5, consistenza 16 mq.

Indirizzo: STRADA DELLA FOLLETTA n. 60 Piano T-1

Dati derivanti da:

EDIFICAZIONE SU AREA URBANA del 26/09/1969 Pratica n. MI0082469 in atti dal 03/02/2009

EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 1491.1/1969);

VARIAZIONE del 21/05/2014 Pratica n. MI0232401 in atti dal 21/05/2014 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 39914.1/2014)

**Corpo A:**Appartamento:

- esposizione: quadrupla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica al piano terra, in granito disimpegno due camere al piano primo, in parquet due camere al piano primo, in ceramica nei bagni;
- infissi esterni: in legno con persiane in legno a piano terra e con tapparelle in pvc al piano primo;

- porta d'accesso: non blindata; portoncino al piano primo blindato;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con termo camino e caloriferi;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata nel box;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia al piano terra; con lavabo, tazza, bidè e vasca al piano primo;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- condizioni generali della villetta: normalmentemantenuta, con bagni in ordine.

Nota: si allega dichiarazione conformità installazione caldaia(**all. 4a**)

## **Corpo B**

### Box:

- pareti: intonacate e tinteggiate
- pavimenti: ceramica
- porta d'accesso: ricavata attualmente porta blindata sul lato a nord ovest (abuso); porta carraia chiusa per metà a formare una finestra (abuso)
- condizioni: normali

## **1.8 Breve descrizione della zona**

La vicinanza con il comune di Magenta, a circa 6 km di distanza, consente di poter usufruire dei servizi della cittadina, che vede la presenza di numerosi servizi come negozi di prossimità e supermercati, farmacie, posta e luoghi di culto, palestre e aree sportive.

Il comune di Boffalora Sopra Ticino, di circa 4.000 abitanti, è caratterizzata dalla presenza del Naviglio Grande, lungo le cui sponde vi è una panoramica pista ciclabile.

Il borgo è molto tranquillo e composto da edifici di vecchia costruzione in prevalente buono stato di conservazione e manutenzione.

Inoltre la vicinanza con il fiume Ticino e con i borghi che vi si affacciano; si segnala ad esempio il Castelletto di Cuggiono, a circa 8 km di distanza. Si tratta di un palazzo costruito nel XVIII sec. dalla famiglia Clerici, accessibile solo all'esterno in quanto, nonostante la sua importanza storica, versa attualmente in stato di abbandono.

La zona presenta comunque numerosi interessanti scorci caratterizzati dalle sponde del Ticino e dalla presenza di costruzioni vecchie e antiche di discreto valore storico e paesaggistico.

Inoltre si sottolinea la particolare vicinanza alla città di Novara a circa 20 km e la prossimità all'aeroporto di Milano Malpensa, a circa 30 km.

## **1.9 Certificazioni energetiche (all. 05)**

Non risulta alcuna certificazione energetica in validità.

All'atto Notaio Claudio Caruso con il quale la attuale debitrice eseguita ha acquistato il bene, è allegato Attestato di Certificazione Energetica redatto dal certificatore Marco

Colleoni che poneva l'immobile in classe energetica E. Tuttavia il documentato aveva validità 07/07/2010 fino al 07/07/2020.

### 1.10 Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna a conoscenza della scrivente

### 1.11 Certificazioni di idoneità statica

Nessuna a conoscenza della scrivente

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 2.6 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 17/01/2023 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al Custode giudiziario Avv. Michele Giarrizzo, si è rinvenuta la debitrice esecutata sig.ra [redacted] con il marito sig. [redacted] che hanno dichiarato di occuparli con i loro tre figli, di cui due minori.

### 2.7 Esistenza contratti di locazione

Nonrisultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato da interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate (all. 06)

## 4 PROVENIENZA (all. 07)

### 3.6 Attuali proprietari

[redacted], nata [redacted] - proprietà per la quota di 1/1 dal 10/07/2014

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Claudio Caruso in data 10/07/2014 rep. 6862/5068, trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Pavia il 16/07/2014 ai nn. 9515/6792 - allegato elenco trascrizioni (all. 07)

### 3.7 Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di [redacted] nata a [redacted] in virtù di Atto del 15/07/2010 Pubblico ufficiale Notaio DI MAURO NICOLA Sede GALLIATE (NO) Repertorio n. 15357 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8778.1/2010 Reparto PI di PAVIA in atti dal 28/07/2010. Acquisto di 5/6 di piena proprietà (1/6 era già di sua proprietà) - allegato elenco trascrizioni (all. 08)
- Ai sigg.ri:
  - [redacted] nato a [redacted] il [redacted] dal 26/03/1978 al 15/07/2010 (Diritto di: Proprietà per 4/6),
  - [redacted] nata a [redacted] dal 26/03/1978 al 15/07/2010 (Diritto di: Proprietà per 1/6) e
  - [redacted] nata a [redacted] dal 26/03/1978 al 15/07/2010 (Diritto di: Proprietà per 1/6)



il bene censito a Catasto di Boffalora Sopra Ticino al **foglio 8 mapp. 273** è pervenuto per successione da [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] deceduta il 26/03/1978, proprietaria per ½ dal 26/09/1969 al 26/03/1978.

[REDACTED] (proprietari ciascuno per la quota di ½) avevano edificato sull'area di loro proprietà il fabbricato, in virtù di pratica edilizia del 1968e come meglio specificato al successivo capitolo 7.

**NOTA:**

Per quanto sopra riportato si segnala:

1. per ciò che attiene la villetta fg. 8 mapp. 273 sub. 2 (A7) e sub. 3 (C6) i beni sono indicati in atto di compravendita Notaio Dott. Claudio Caruso in data 10/07/2014 rep. 6862/5068, trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Pavia il 16/07/2014 ai nn. 9515/6792 con il quale l'attuale debitrice esegutata li ha acquistati
2. il fabbricato sorge su area identificata a casato come "Bene comune non censibile" identificato a catasto da fg. 8 mapp. 273 sub. 1, come risulta da elenco subalterni e da elaborato planimetrico

Il tutto come deriva da Variazione in soppressione del 21/05/2014 per divisione (creazione n. 3 subalterni) e variazionespaziinterni(**all. 09**)

**SI DEVE RIBADIRE CHE L'AREA SU CUI SORGE L'IMMOBILE, IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FOGLIO 8, MAPP. 273 SUB. 1, NON RISULTA DALL'ATTO DI PGNORAMENTO IMMOBILIARE PERCHE' NON RISULTAVA NELL'ATTO CON IL QUALE LA DEBITRICE ESECUTATA LO AVEVA ACQUISTATO.**

**5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI(all. 10)**

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Maria Landolfo Notaio in Napoli alla data del 19/10/2022 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (**all. 10**) alla data del 27/01/2023 si evince:

**4.6 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali,prov. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno

Eventuali note:



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

• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 16/07/2014 ai nn. 1522/9516 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Claudio Caruso in data 10/07/2014 rep. 6863/5069 a favore [redacted] con sede in [redacted]

contro [redacted]

Importo ipoteca € [redacted] di cui [redacted] di capitale

Grava sui seguenti beni identificati a Catasto fabbricati del comune di Boffalora Sopra Ticino:

A) Villetta ad uso abitazione posta su due livelli, terreno e primo, collegatifa loro da scala interna, composta da tre locali oltre servizi, lavanderia e portico al piano terra, tre locali oltre cucina e servizi al piano primo, conannessa area pertinenziale ad uso giardino, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Foglio 8, mappale 273, subalterno 2, Strada della Folletta n. 60, piano T-1, categoria A/7, classe 3, vani 8, Rendita catastale 888,31 (Rendita catastale proposta D.M. 701/94);

B) Vano ad uso autorimessa, pertinenziale alla villetta di cui sopra, posto al piano terra, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Foglio 8, mappale 273, subalterno 3, Strada della Folletta n. 60, piano T, categoria C/6, classe 5, mq 16, Rendita catastale 41,32 (Rendita catastale proposta D.M. 701/94) **(all. 11)**

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 22/06/2022 rep. 17636 trascritto il 06/10/2022 ai nn. 12831/19442 contro [redacted] la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà (procedura esecutiva in oggetto)

• **Altre trascrizioni**

///

**4.8 Eventuali note/osservazioni**

///

**6 CONDOMINIO**

L'immobile è indipendente; di conseguenza non è amministrato.

**5.6 Spese di gestione condominiale**

Per quanto sopra non vi sono spese di gestione condominiale da annotare.

Cause in corso: nessuna a conoscenza della scrivente

Eventuali problematiche strutturali: nessuna a conoscenza della scrivente

**5.7 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

///

### 5.8 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Il p.t. è accessibile da soggetti diversamente abili; non vi è servo scala per l'accesso da parte di diversamente abili al piano superiore.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

L'edificio in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Boffalora Sopra Ticino in Residenziale e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile ricade all'interno di perimetro Zone IC (zone di iniziativa comunale orientata) e assoggettata al regolamento del Ticino.

Allegato stralcio da PGT (all. 12)

### 6.6 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune(all. 13):

- Denuncia per Opere Edilizie n. 38 del 13/04/1968
- Autorizzazione di Abitabilità Nulla Osta del 23/06/1970

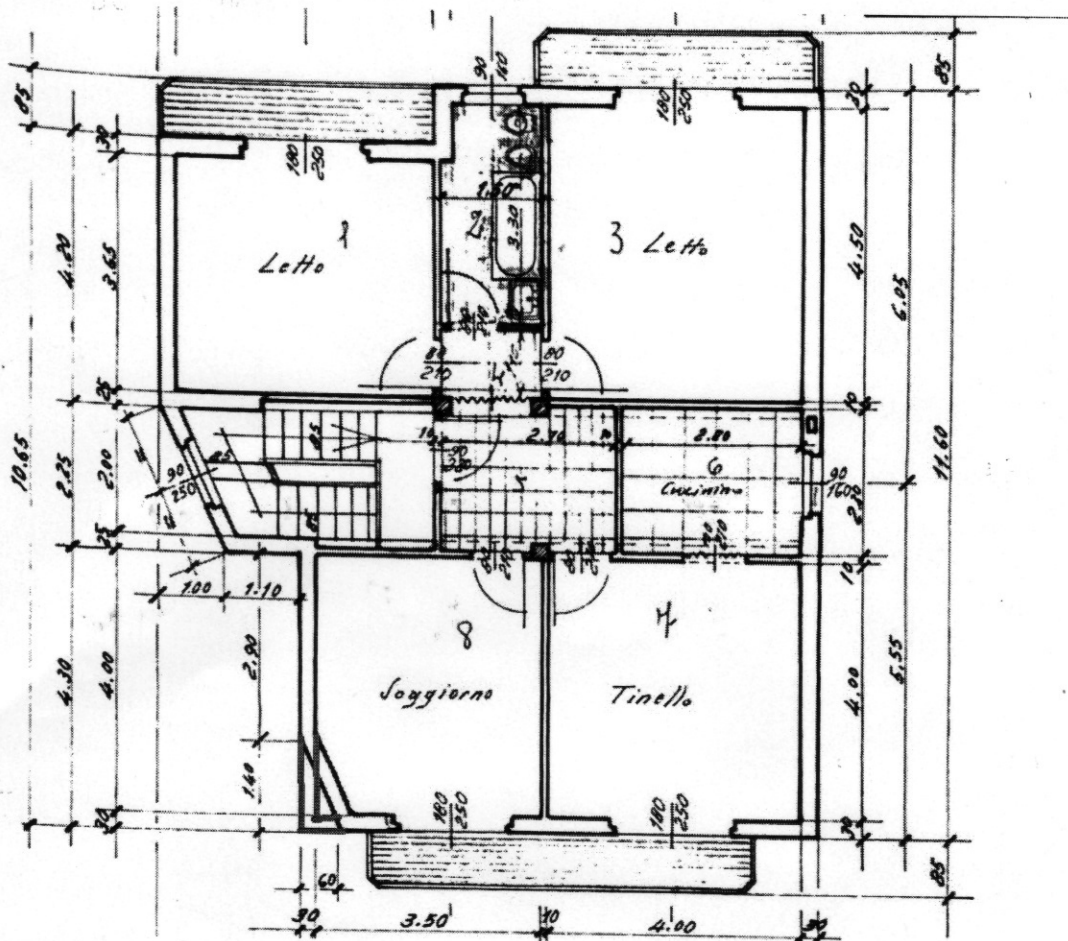
Nel certificato del 02/06/1978 il comune certifica che la costruzione copre un'area di 105 mq. con una volumetria di 600 mc.

- Pratica di costruzione edile n. 58 del 21/05/2014 (Certificazione di inizio attività libera) presentata da [REDACTED] a firma del geom. Davide Molinari in cui è specificato che "le opere non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implichino incremento dei parametri urbanistici".

Di fatto la planimetria di progetto modificava le altezze del piano terreno licenziato con la precedente pratica (abuso) e inserivano la creazione di tavolati divisorii e la demolizione di altri tavolati.

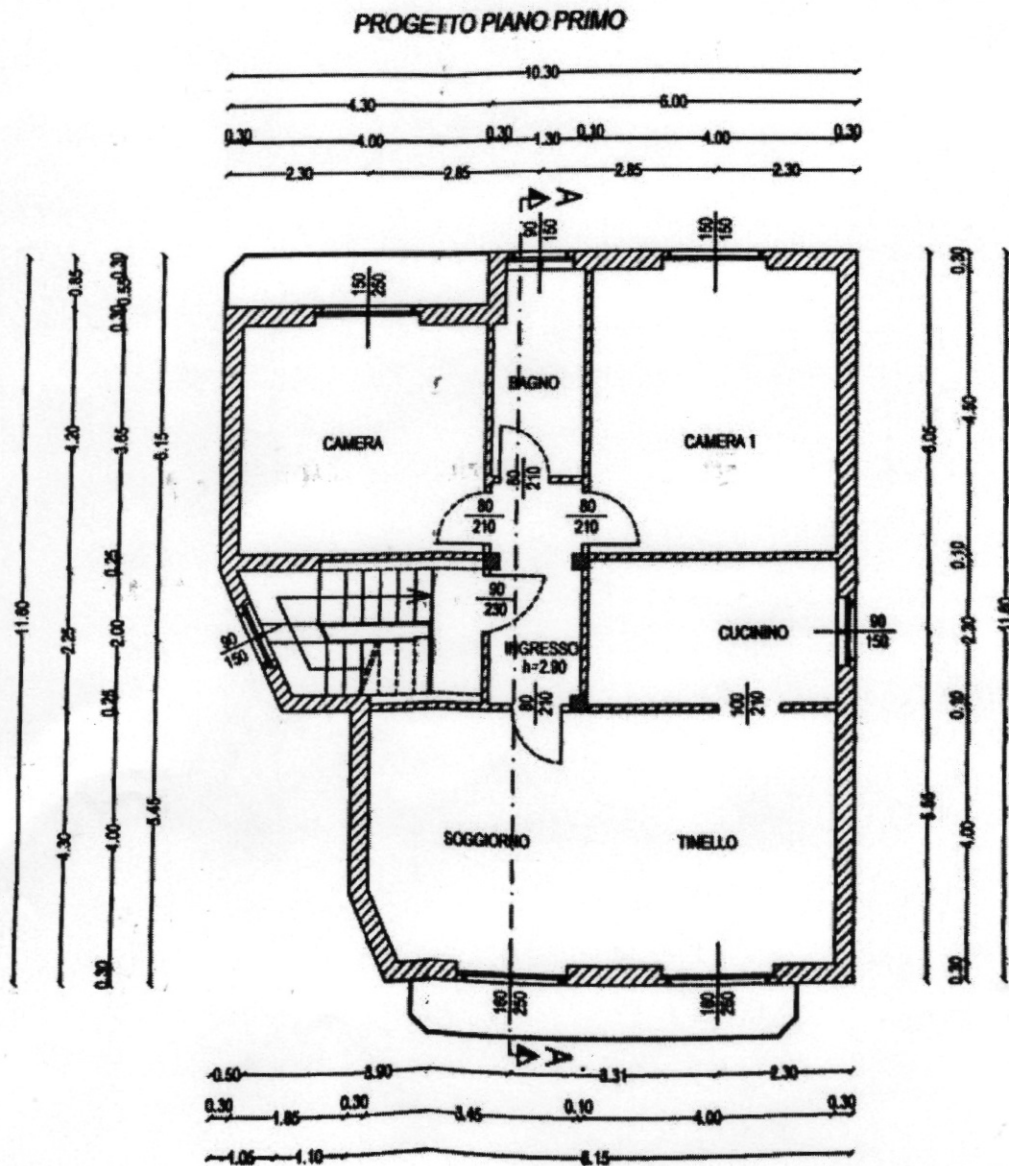
Dal raffronto dello stato di fatto con la situazione emergente dalle due pratiche di cui sopra e da confronto anche con i tecnici comunali si ritiene che:

- il piano terreno, a suo tempo dichiarato con altezza interna utile di m. 2.50, fosse stato già all'epoca realizzato con altezza superiore (quella attuale di m. 2.80 ca.) e pertanto già all'epoca non conforme in quanto si è verificato un aumento di volumetria
- la pratica del 2014, riporta la situazione volumetrica così come all'epoca realizzata
- nelle planimetrie allegata alla pratica del 2014, inoltre, è stata riportata la sagoma in pianta dell'edificio non conforme allo stato di fatto. Una parete perimetrale, smussata sia nella planimetria della pratica del 1968, sia in quella del 2014 e sia in planimetria catastale, era stata sin dall'epoca della costruzione realizzata in difformità alla planimetria stessa e quindi già con un aumento di volumetria
- la porta del box, in origine atta a consentire il passaggio dei veicoli, è stata parzialmente chiusa e pertanto, per poter utilizzare l'autorimessa per il suo scopo, sarà necessario provvedere alla rimozione della porzione di parete abusivamente realizzata.



Piano definito Rialzato nella pratica del 1968 e di fatto risultante piano primo  
 Angolo disegnato smussato ma di fatto realizzato a 90° (come da segno rosso)





Pianta piano primo pratica del 2014 (angolo risultante ancora smussato ma di fatto a 90°)

### 6.7 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla pratica del 1968 ed a quella del 2014.

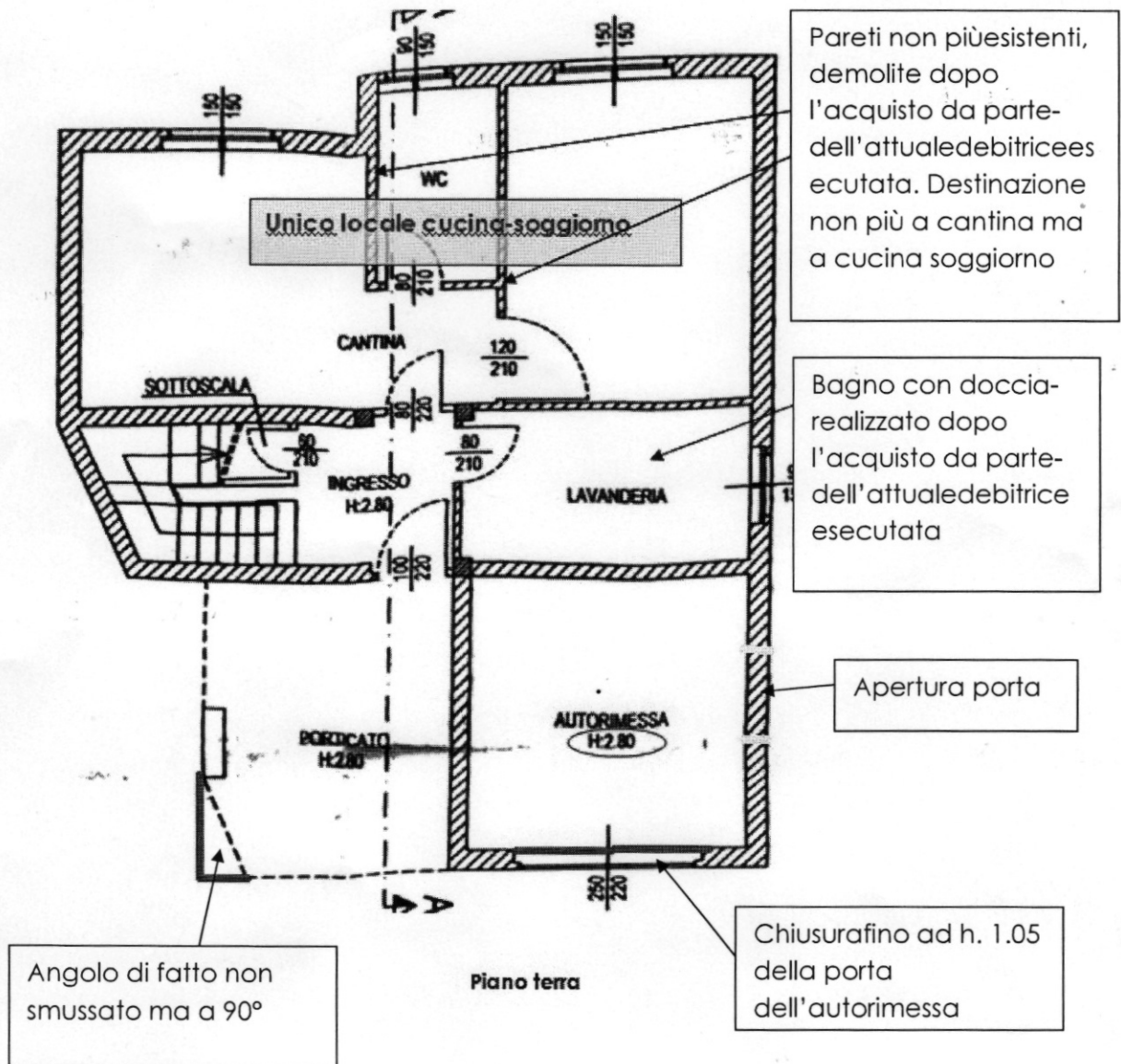
Gli abusi consistono in:

- angolo parete perimetrale locale definito soggiorno non smussato, ma a 90°; medesimo riscontro si trova nel sottostante portico a piano terra
- locali al piano terreno che hanno altezza interna m. 2.80 mentre da progetto del 1968 avevano altezza di m. 2.50 e pertanto aumento di volume
- la destinazione dei locali, sia rispetto al progetto del 1968 che a quello del 2014 sono variati
- al piano terra la porta del garage (autorimessa) è stata chiusa per metà e creata una finestra e sull'altra parete è stato creato un vano-porta con un portoncino blindato



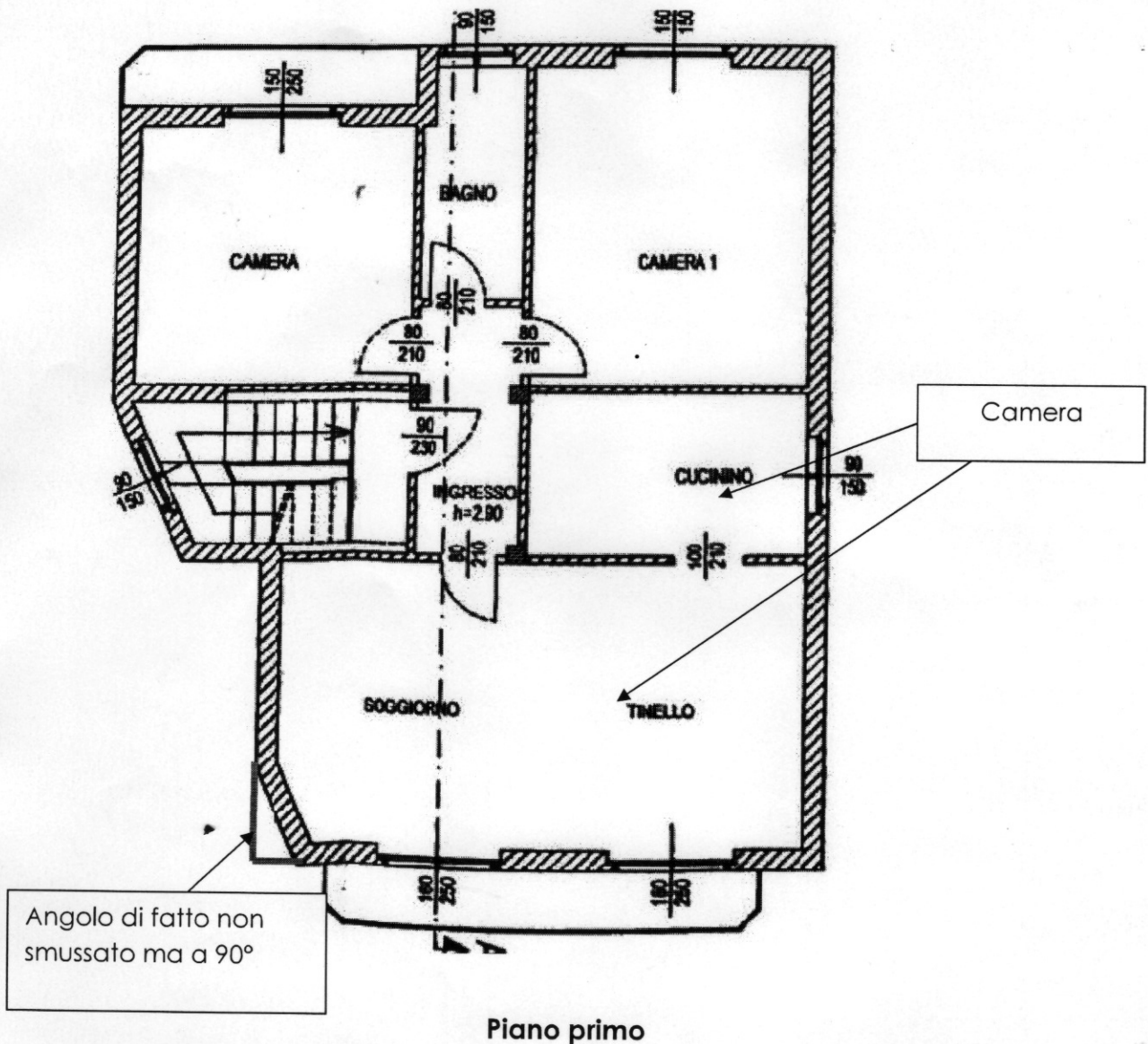
dato. Opere che risultano essere state realizzate dall'attuale debitrice eseguita e che si vanno ad aggiungere agli altri abusi riscontrati e verosimilmente già presenti al momento dell'acquisto del bene da parte della stessa.

Si evidenziano le difformità nelle planimetrie dell'ultima pratica (2014), dove tra l'altro il piano terra, che nell'originario progetto riportava altezza m. 2,50, è stato indicato in m. 2,80 (quelli effettivi) ma nella pratica edilizia non è stato evidenziato alcun aumento di volume.





Finestra ex porta autorimessa



Quanto alla sanabilità delle opere si sono avute alcune indicazioni da parte dei tecnici comunali, i quali però hanno informato la sottoscritta che, fino a quando non sarà presentata una pratica per la sanatoria, che implicherà anche la conformità paesaggistica, non sarà possibile per loro rilasciare un parere sulla sanabilità di tutti o di parte degli abusi evidenziati.

Hanno comunque riferito che, quanto alla parete risultante sbieca sin da primo progetto e realizzata a 90°, si dovrà certamente considerare l'aumento di volume e questo abuso potrebbe essere sanato con una "fiscalizzazione amministrativa".

Quanto alla variazione di altezza del piano terra rispetto al licenziato all'origine, è indubbio un aumento di volumetria (che la sottoscritta indica in circa il 18% rispetto agli originari 600 mc. Autorizzati).

Essendo la sanabilità degli abusi subordinata alla presentazione di pratica in sanatoria, la stima del bene è stata ridotta in conseguenza, non potendosi esprimere circa la sanabilità come sopra specificato,

#### 6.8 Conformità catastale (all. 14)

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme** alle planimetrie catastali

Le difformità consistono in quanto sopra già evidenziato e riportato nelle planimetrie di pagg. 12 e 13 della presente relazione e la loro regolarizzazione dovrà seguire l'iter della pratica in sanatoria che dovrà essere messa in atto dal futuro aggiudicatario.

Costi stimati: per redazione e presentazione nuove schede catastali € 1.000.

## 8 CONSISTENZA

#### 7.6 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

destinazione	U.M.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
abitazione	mq.	170	100%	170
balconi	mq.	8,5	25%	2,125
portico	mq.	15,5	35%	5,425
giardino fino a 100 mq.	mq.	0	10%	0
eccedenza giardino	mq.	0	3%	0

**177,55**

**mq. commerciabili**

Il giardino recintato, che ha una superficie di circa 360 mq. escludendo l'area coperta, non essendo stato pignorato, non viene considerato per il calcolo della superficie commerciale.



destinazione	U.M.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	18,5	100%	18,5
				<b>18,5</b>
				<b>mq. commerciabili</b>

## 9 STIMA

### 8.6 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 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.

*Il valore unitario da applicare alla superficie commerciale, inoltre, è stato opportunamente ridotto in considerazione di tutti gli abusi che sono stati rilevati e che ne abbassano il valore.*

### 8.7 Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Boffalora Sopra Ticino

Fascia/Zona: Centrale (l'immobile si trova nella periferia sud del comune ma per quella zona non sono presenti dati)

Valore mercato prezzo min. 1150 / prezzo max. 1400 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,6 / prezzo max. 4,9 (Euro/mq x mese)

Box prezzo min. 800 / prezzo max. 1000 (Euro/mq)

Piuprezi Camera di Commercio

Periodo: 1° semestre 2022

Zona: Boffalora Sopra Ticino

valore di compravendita prezzo min. 500 / prezzo max. 800 (Euro/mq)

valore di locazione non reperibile per il comune di Boffalora Sopra Ticino. Si indica il prezzo di locazione medio del limitrofo comune di Magenta prezzo min. 62 / prezzo max. 78 (Euro/mq/anno)

Box ad unità da 11000 a 16000 €



Borsino Immobiliare

Periodo (alla data della presente perizia revisionata)

Si implementano i dati comparabili precisando che, ad oggi, il valore unitario al mq. medio risultante da consultazione Borsino Immobiliare per la zona di Boffalora Sopra Ticino fornisce un dato medio di € 1.137 al mq.

Questo ulteriore dato si inserisce in via conservativa, essendo la determinazione del valore unitario da applicarsi per la stima dell'immobile alla data della perizia del 16/02/2023 già depositata.

Immobili analoghi venduti nel periodo:

da 970 a 1000 €/mq

**8.8 Valutazione LOTTO 001**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione in villetta	A7	177,55	€ 800,00	€ 142.040,00
				<b>€ 142.040,00</b>

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box	C6	18,5	€ 600,00	€ 11.100,00
				<b>€ 11.100,00</b>

**8.9 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

**Si fa presente che il valore del bene è stato ridotto in virtù della impossibilità, allo stato attuale di poter stabilire la sanabilità, tutta o in parte, degli abusi edilizi presenti. Così come specificato nel capitolo 8.2 conformità edilizia.**

Valore Lotto 001	€ 153.140,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 145.483,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente	€ 1.000,00
<b>Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 144.483,00</b>
Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni occupati	€ 115.586,40

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 garanzie per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerate dalla scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione

#### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso in quanto l'immobile è occupato dalla debitrice esecutata.

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Si sottolinea nuovamente la **criticità determinata dalla realizzazione degli abusi edilizi**, alcuni dei quali già verosimilmente presenti all'atto dell'acquisto da parte dell'attuale esecutata, cui il bene è stato venduto subito dopo la presentazione di pratica edilizia per la regolarizzazione di alcune modifiche interne e relativo aggiornamento catastale, nonché delle ulteriori opere che sono state realizzate in totale assenza di titoli edilizi e che avrebbero necessitato anche la presentazione di parere paesaggistico.

Inoltre si richiama quanto riportato ai punti 1.2 relativamente allo **stato civile della debitrice esecutata** che alla data dell'atto con il quale ha acquistato il bene risultava coniugata, in contrasto con quanto riportato nell'atto del 10 luglio 2014 in cui viene dichiarata di stato civile libero.

---

Il sottoscritto Dott. Geom. Flavia Balestri 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'esecutata a mezzo posta elettronica con ricevuta di ricezione.

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.

Milano li: 02/11/2023



**ALLEGATI (già depositati ad eccezione dell'all. 04, che si deposita in copia privacy)**

- A) Certificato stato civile
- B) Estratto atto di matrimonio
- 1) Visura appartamento
- 2) Elaborato planimetrico
- 3) Visura box
- 4) Elaborato fotografico
- 4a) Documento caldaia
- 5) Ape
- 6) Richiesta contratti locazione e risposta Agenzia Entrate
- 7) Atto acquisto in capo all'esecutata
- 8) Nota 14795 Bonomelli-Bonomelli
- 9) Visura Fg. 8 mapp. 273
- 10) Elenco trascrizioni
- 11) Iscrizione ipoteca
- 12) Stralcio PGT
- 13) Pratiche Comune reperite
- 14) Planimetrie e stralcio fg. 8