

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata
(MARCALLO CON CASONE)**

Contro

N. Gen. Rep.
1416/2018

LOTTO UNICO

Giudice: Dott. Simonetta Scirpo

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10379

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 10410

P.IVA N. 03460420965

con studio in Zibido San Giacomo – Piazza Roma n. 12

Telefono 02 90003803

e-mail: anitaegger@alice.it



SINTESI DELLA RELAZIONE RGE. 1416/2018

- A. Proprietà di 1/1 di **Villetta a schiera** sita in via Cesare Beccaria, al civico 12, su tre livelli, composta da due locali, oltre a due servizi igienici, cortile di proprietà, taverna, sottotetto e balcone. Superficie di mq 128,00, identificato in catasto come segue: **Fg. 5; Mapp. 579; Sub. 25**; Cat. A/7; classe 5, consistenza vani 3; piano T-1-2; rendita € 395,09.
- B. Proprietà di 1/1 di **Box** sito in via Cesare Beccaria, al civico 18. Superficie di mq 34,00 identificato in Catasto come segue **Fg. 5; Mapp. 579; Sub. 26**; Cat. C/6; classe 4, consistenza mq 30; piano T; rendita € 77,47.

Coerenze a corpo e in contorno:

Mappale 70, area cortilizia pertinenziale all'unità immobiliare al sub 4; passaggio pedonale al sub. 2, unità immobiliare al sub. 24 e relativa area cortilizia pertinenziale, corsello comune al sub. 27 (Cfr. **All. D**).

4.1.4. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: rimessa in pristino dei locali al piano terra ed al piano sottotetto in conformità alle pratiche edilizie che hanno autorizzato l'esecuzione dell'immobile.

I debitori hanno presentato ricorso straordinario al Capo dello Stato per l'annullamento dei due atti emessi dal Comune di Marcallo con Casone, tuttora in attesa di esito.

DATI CATASTALI MARCALLO CON CASONE (MI) – VIA CESARE BECCARIA 12-18										
	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Piano	Cons.	Rendita	Via	Intestati
A	5	579	25	A/7	5	T-1-2	3 vani	€ 395,09	Cesare Beccaria 12	
B	5	579	26	C/6	4	T	30 mq	€ 77,47	Cesare Beccaria 18	

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Villetta a schiera	mq 128,00	€ 1.250,00	€ 160.000,00
B	Box	mq 34,00	€ 28.000,00	€ 28.000,00

Regolarità edilizia e catastale: l'edificio è stato costruito a partire dall'anno 2007.

Si rilevano i seguenti scostamenti:

- Piano terra: destinazione d'uso a taverna non rispettata (presente arredo cucina e salotto);
- Piano secondo: destinazione d'uso a sottotetto non rispettata (presenti camere da letto e un servizio igienico).

L'immobile non possiede i requisiti di abitabilità.

È stata rilasciata dal Comune di Marcallo con Casone **ordinanza n. 52/19 del 03/10/2012** per "la rimessa in pristino dei locali posizionati al piano terra ed al piano sottotetto".

E successiva **Determinazione Area Tecnica n. 265 del 02/12/2013** in cui si dà atto che, a seguito di accesso all'immobile non consentito, i luoghi non sono stati ripristinati per cui si prescrive la demolizione d'ufficio.

I debitori hanno presentato **ricorso straordinario al Capo dello Stato** per l'annullamento dei due atti sopracitati, tuttora in attesa di esito.

Si ipotizza un esborso da parte del futuro acquirente, salvo diversa e futura disposizione all'esito della decisione del Consiglio di Stato.

Opere di rimessa in pristino min € 10.000,00 - max € 16.000,00

Opere di rimessa in pristino medio € 13.000,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile (villetta a schiera con giardino e box) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 165.600,00), arrotondato **Totale € 165.000,00**



Bene immobile sito in
MARCALLO CON CASONE – VIA CESARE BECCARIA N°12-18
Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

A. In Comune di Marcallo con Casone, via Cesare Beccaria n. 12/18, a parte del complesso di fabbricati in condominio compresi nella consistenza del mappale 579, del foglio 5, costituito da una palazzina di quattro piani fuori terra e tre villette a schiera denominati "Condominio Residenza dei Gelsi", la seguente porzione immobiliare:

- **Villetta a schiera** composta da due vani ad uso taverna e servizio al piano terreno, soggiorno angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e balcone al piano primo, sottotetto al piano secondo, scala interna di collegamento ed annessa area cortilizia pertinenziale;
- **Un box autorimessa pertinenziale** al piano terreno in corpo staccato.

L'immobile sopra descritto è censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Foglio 5, mappali:

- **579, sub. 25**, via Cesare Beccaria n. 12, piani terreno, primo e secondo, cat. A/7, classe 5, vani 3;
- **579, sub. 26**, via Cesare Beccaria n. 18, piano terreno, cat. C/6, classe 4, mq 30.

La **villetta a schiera** sviluppa una superficie lorda ragguagliata di mq 128,00 circa.

Il **box** sviluppa una superficie lorda ragguagliata di mq 34,00 circa.

A. Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

- _____, nato a _____, proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni
- _____, nata ad _____, proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni

Descrizione:

Fig. 5; Mapp. 579; Sub. 25; Cat. A/7; classe 5, consistenza vani 3; posto al piano T-1-2; rendita € 395,09

B. Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

- _____, nato a _____, proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni
- _____, nata ad _____, proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni

Descrizione:

Fig. 5; Mapp. 579; Sub. 26; Cat. C/6; classe 4, consistenza mq 30; posto al piano T; rendita € 77,47

Coerenze a corpo e in contorno:

Mappale 70, area cortilizia pertinenziale all'unità immobiliare al sub 4; passaggio pedonale al sub. 2, unità immobiliare al sub. 24 e relativa area cortilizia pertinenziale, corsello comune al sub. 27.

(Cfr. **All. D**)

Variazioni catastali degli immobili: i beni censiti al foglio 5 mappale 579 sub. 25 e 26 derivano da nota di costituzione n. 116.1/2010 del 13/10/2010. Il foglio 5 mappale



(Cfr. All. D)

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

4.2.1. Iscrizioni:

1 - Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro _____, in regime di comunione legale dei beni, a favore di _____, atto a firma del Dott. Gavosto Franco (notaio in Magenta) in data 11/11/2011 al Rep. 67879/20906, iscritto a Pavia, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **21/11/2011** ai nn. **19868/3993**

Importo capitale: € 200.000,00

Importo ipoteca: € 400.000,00

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- Fg. 5, mapp. 579, sub. 25, Abitazione in villini
- Fg. 5, mapp. 579, sub. 26, Autorimessa

2 - Domanda di annotazione: derivante da restrizione di beni contro _____, a favore di _____, atto a firma del Dott. Gavosto Franco (notaio in Magenta) in data 11/11/2011 al Rep. 67875/20902, iscritta a Pavia, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **21/11/2011** ai nn. **19889/3532**

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- Fg. 5, mapp. 579, sub. 25, Abitazione in villini
- Fg. 5, mapp. 579, sub. 26, Autorimessa

Nota: iscrizione di riferimento del 17/07/2007 con registro particolare n. 4487

4.2.2. Pignoramenti:

3 - Pignoramento: derivante da atto di precetto contro _____, in regime di comunione legale dei beni, a favore di _____, per l'importo di **€ 32.450,33**, atto a firma di Ufficiale Giudiziario di Milano in data 13/07/2018 al Rep. 24020/2018, trascritto a Pavia, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **26/07/2018** ai nn. **13619/8779**

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- Fg. 5, mapp. 579, sub. 25, Abitazione in villini
- Fg. 5, mapp. 579, sub. 26, Autorimessa

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: lo stato dei luoghi è conforme al titolo edilizio. (Cfr. cap. 7)

4.3.2. Conformità catastale: la planimetria catastale è conforme al titolo edilizio, lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria.

(Cfr. All. D)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali ordinarie annue: € 460,00 circa

Spese condominiali insolute alla data della relazione: € 1.013,41

Lavori/spese straordinarie già deliberate: nessuno

Atti ablativi: non si ha notizia

Contratti di locazione: non si ha notizia

Cause in corso: ricorso straordinario al Capo dello Stato presentato dai debitori



Informazioni rese da amministratore Geom. Cusumano Katuscia: comunica inoltre che, alla data del 22/09/2019, i debitori non hanno effettuato alcun versamento confermando le spese insolute indicate nel documento inviato. (Cfr. **All. A**)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

4 - _____ acquistano da _____, la quota di 1/2 del diritto di proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Gavosto Franco (notaio in Magenta) in data 11/11/2011 al Rep. 67878/20905, trascritto a Pavia, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **21/11/2011** ai nn. **19867/12347**

Riferito a:

Unità negoziale n.1:

- Fg. 5, mapp. 579, sub. 25, Abitazione in villini
- Fg. 5, mapp. 579, sub. 26, Autorimessa

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

5 - _____ acquista da _____ la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Gavosto Franco (notaio in Magenta) in data 17/04/2007 al Rep. 62292/16402, trascritto a Pavia, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **30/04/2007** ai nn. **10266/5740**

Riferito a:

Unità negoziale n.3:

- Fg. 5, mapp. 579, Terreno

Nota: sono presenti altri immobili non oggetto della procedura

6 - _____ riceve da B _____, la quota di 1/1 della nuda proprietà, in forza di atto di donazione a firma del Dott. Cantoni Flavio (notaio in Magenta) in data 15/05/1980 al Rep. 22050/2574, trascritto a Pavia, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **09/06/1980** ai nn. **4702/3711**

Riferito a:

- Fg. 5, mapp. 293, Terreno

L'usufrutto si è ricongiunto alla nuda proprietà in morte della sig.ra avvenuta il 04/02/1995. L'Agenzia delle Entrate comunica che "non risultano successioni in morte della signora _____" (Cfr. **All. A**).

Nota: nel certificato notarile è riportato il mappale 388, nell'atto il 293. La nota riporta una variazione in data 02/12/2009 e la visura storica del mappale 388 evidenzia un'annotazione sostituisce il n. 293 erroneamente attribuito tipo fraz. n4/80.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio è stato edificato a partire dall'anno 2007.

Presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Marcallo con Casone, sono stati reperiti i seguenti documenti:

- **Pratica edilizia originaria** n. 42/07 del **17/04/2007** (non visionata);
- **Varianti** alla pratica originaria in sequenza (non visionate): n. 86/07 del **03/08/2007**, n. 07/08 del **13/02/2008**, n. 23/09 del **01/04/2009**, n. 71/09 del **06/08/2009**;
- **Variante finale** n. 111/09 del **21/12/2009** per la costruzione di "edifici residenziali con annessi boxes e accessori";
- **Dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale** del 16/04/2010. (Cfr. **All. D**).



579 deriva da nota di variazione n. 4939.1/2007 del 04/01/2007 che ha comportato il frazionamento e la soppressione del precedente mappale 388 (terreno), originando i mappali 577, 578 e 579.

Esiste una discrepanza con l'atto di donazione trascritto a Pavia, presso la Conservatoria dei RR. II. il 09/06/1980 ai nn. 4702/3711, nel quale il terreno agricolo era identificato al foglio 5 mappale 293 (già 69), diversamente a quanto indicato nel certificato notarile che lo riferisce al mappale 388. Nella visura catastale del mapp. 388, oggi soppresso, si evidenzia un'annotazione: il mapp. 388 sostituisce il n. 293 erroneamente attribuito tipo fraz. n4/80.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico scarso, con discreta presenza di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: zona a carattere residenziale e agricolo.

Servizi offerti dalla zona: supermercato (non vicino), farmacia comunale (discreto), negozi al dettaglio (discreto), cinema (non vicino), aree verdi (ottimo), parco giochi (vicino), municipio (vicino), carabinieri Comando Stazione Magenta (non vicino), stazione di Polizia Locale e Polizia Municipale (non vicino), asilo nido (non vicino), scuola dell'infanzia (vicina), scuola primaria (vicina), scuola secondaria primo grado (vicina), scuola secondaria secondo grado (non vicina), ospedale (non vicino).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): La fermata dei mezzi di superficie linea z646, in direzione Magenta, sita in "via Varese" dista circa 850 m. La fermata dei mezzi di superficie linea z646, in direzione Castano Primo, sita in "via Roma" dista circa 1,1 km. Le fermate dei mezzi di superficie linee 001 e 002, rispettivamente in direzione Ivrea stazione ferroviaria, Torino Porta Susa e Milano Autostazione, site in "Marcallo-Mesero A4" distano circa 1,8 km. La fermata dei mezzi di superficie linea 150, in direzione Novara località Veveri, sita in "Marcallo-Mesero A4" dista circa 1,8 km.

La stazione ferroviaria di Magenta dista circa 3,4 km.

Il casello autostradale A4 "Marcallo-Mesero" dista circa 4,2 km (distanza di percorrimto in automobile).

3. STATO DI POSSESSO

Alla data dell'accesso, l'immobile risultava occupato dal debitore, e dalle due figlie maggiorenni. Erano presenti il debitore ed il delegato del custode giudiziario

L'Agenzia delle Entrate comunica che *"esperite le opportune ricerche, con la presente l'ufficio comunica che in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione stipulati e registrati dal Sig. in qualità di dante causa"*.

(Cfr. **All. A**)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: rimessa in pristino dei locali al piano terra ed al piano sottotetto in conformità alle pratiche edilizie che hanno autorizzato l'esecuzione dell'immobile.

I debitori hanno presentato ricorso straordinario al Capo dello Stato per l'annullamento dei due atti emessi dal Comune di Marcallo con Casone, tuttora in attesa di esito.



L'immobile oggi non è conforme al titolo edilizio. Per ottenere la conformità edilizio urbanistica occorre "la rimessa in pristino dei locali posizionati al piano terra e al sottotetto dell'edificio residenziale ubicato in via Beccaria n. 12 identificato al foglio 5 mapp. 25/26 alla conformazione e destinazione d'uso accessoria autorizzata" (Cfr. Ordinanza comune all. D)

Dal confronto tra lo stato di fatto, la planimetria catastale e le pratiche edilizie si rilevano i seguenti scostamenti:

- Piano terra: destinazione d'uso diversa da quella autorizzata (la taverna oggi è ad uso cucina e salotto);
- Piano secondo: destinazione d'uso diversa da quella autorizzata, (il sottotetto oggi presenta una distribuzione interna diversa è utilizzato come zona notte con camere da letto e un servizio igienico).

È stata rilasciata dal Comune di Marcallo con Casone **ordinanza n. 52/19 del 03/10/2012** per "la rimessa in pristino dei locali posizionati al piano terra ed al piano sottotetto dell'edificio residenziale ubicato in via Beccaria n. 12 identificato al fg. 5 mapp. 579 sub. 25/26 alla conformazione e destinazione d'uso accessoria autorizzata come da P.E. 111/09". A seguito è stata emessa **Determinazione Area Tecnica n. 265 del 02/12/2013** in cui si dà atto che, a seguito di accesso all'immobile non consentito, i luoghi non sono stati ripristinati per cui si prescrive la demolizione d'ufficio.

I debitori hanno presentato **ricorso straordinario al Capo dello Stato** per l'annullamento dei due atti sopracitati, tuttora in attesa di esito.
(Cfr. **All. D**)

Per la rimessa in pristino dei locali si devono eseguire opere di demolizione al piano sottotetto e riportare la destinazione d'uso dei locali al piano terra e sottotetto a quanto previsto dal titolo edilizio. Salvo diversa e futura disposizione all'esito della decisione del Consiglio di Stato.

Si ipotizza un esborso da parte del futuro acquirente:

Opere di rimessa in pristino min	€ 10.000,00 - max € 16.000,00
Opere di rimessa in pristino medio	€ 13.000,00

Descrizione immobile di cui al punto A

- A. **Villetta a schiera ad uso abitazione** sita in via Cesare Beccaria, al civico 12. Composto su tre livelli da due locali, oltre a due servizi igienici, cortile di proprietà, taverna, sottotetto e balcone. Superficie di mq 128,00.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

- _____, proprietà per
1/2 in regime di comunione legale dei beni
- _____, proprietà per 1/2 in comunione
legale dei beni

Descrizione:

Fg. n. 5; Mapp. n. 579; Sub. 25; Cat. A/7; classe 5, consistenza vani 3; posto al piano T-1-2; rendita € 395,09

L'edificio è stato costruito a partire dal 2007.



Il piano terra ha un'altezza interna di circa 2,50 m.
 Il primo piano ha un'altezza interna di circa 2,73 m.
 Il secondo piano ha un'altezza sottotrave di circa 2,55 m, sotto l'assito di circa 3,00 m. L'altezza inferiore sottotrave è di circa 1,27 m, mentre quella sotto l'assito di circa 1,47 m.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Raggiagliata	Esposizione	Condizioni del bene
Piano T-1-2					
Piano Terra	mq 51,24	0,60	mq 30,74	Su 2 lati	Buono
Piano Primo	mq 50,60	1	mq 50,60	Su 2 lati	Buono
Piano Secondo	mq 50,83	0,60	mq 30,49	Su 1 lato	Buono
Balcone	mq 11,82	0,25	mq 2,95		Buono
Giardino	mq 133,37	0,10	mq 13,33		Buono
Totale			mq 128,11		
Sup. Raggiagliata Totale			Arr. 128,00		

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciuta
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta
<i>Travi (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta
<i>Copertura (struttura e rivestimento):</i>	tipologia: a doppia falda con struttura in legno
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	ubicazione: tutti i locali tipologia: porte in legno tamburato di colore marrone condizioni: buone
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: infisso in legno, tinta marrone, doppio vetro, persiane in legno tinta marrone ubicazione: piano terra tipologia: portafinestra in legno, doppio vetro, persiane in legno condizioni: buone
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: muratura + intonaco + tinteggiatura condizioni: lo stato dei plafoni è buono
<i>Pareti (interne):</i>	ubicazione: in tutti i locali materiale: muratura + intonaco + tinteggiatura condizioni: lo stato delle pareti è buono, ad esclusione di una parete della camera da letto che è lievemente rovinata nell'intonaco



<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: piano terra tipologia: piastrelle quadrate in ceramica di colore rosa chiaro ubicazione: bagno piano terra tipologia: piastrelle rettangolari in ceramica di colore grigio e azzurro ubicazione: bagno piano primo tipologia: piastrelle quadrate in ceramica di colore verde chiaro ubicazione: bagno piano secondo tipologia: piastrelle rettangolari in ceramica di colore grigio chiaro
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione, tipologia: piano terra, piastrelle quadrate in ceramica con posa diagonale e di colore marrone ubicazione, tipologia: bagno piano terra, piastrelle quadrate in ceramica e di colore azzurro ubicazione, tipologia: piano primo, piastrelle quadrate in ceramica e di colore rosa ubicazione, tipologia: bagno piano primo, piastrelle quadrate in ceramica e di colore verde ubicazione, tipologia: piano secondo, piastrelle rettangolari in ceramica e di colore rosa ubicazione, tipologia: bagno piano secondo, piastrelle quadrate in ceramica e di colore rosa
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta blindata
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	non conosciuta
<i>Antifurto:</i>	presente, funzionante
<i>Gas (impianto):</i>	presente, per uso cucina e riscaldamento
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: collegata alla rete pubblica condizioni: non conosciute
<i>Telefonico (impianto):</i>	presente
<i>Citofonico (impianto):</i>	presente, funzionante
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute, bagni completi di apparecchi sanitari (vasca, doccia, lavandini, bidet e WC)



Termico (impianto):	autonomo
Scala interna:	presente, di collegamento tra tutti i piani, con servoscala di collegamento per disabili tra piano terra e piano primo materiale: granito condizioni: buone
Ascensore (impianto):	assente
Condizionamento:	assente
Taverna:	presente
Sottotetto:	presente

Descrizione immobile di cui al punto B

B. **Box** sito in via Cesare Beccaria, al civico 18. Superficie di mq 34,00.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

- , proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni
- , proprietà per 1/2 in comunione legale dei beni

Descrizione:

Fg. n. 5; Mapp. n. 579; Sub. 26; Cat. C/6; classe 4, consistenza 30 mq; posto al piano T; rendita € 77,47

L'edificio è stato costruito a partire dal 2007.
Il box ha un'altezza interna di circa 2,43 m.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Raguagliata	Esposizione	Condizioni del bene
Piano T					
Box	mq 34,29	1	mq 34,29	Nessuna	Buono
Totale			mq 34,29		
Sup. Raguagliata Totale			Arr. 34,00		

Caratteristiche descrittive:

Copertura (struttura e rivestimento):	tipologia: a unica falda, assito e travi in legno
Pareti (interne):	materiale: blocchi in calcestruzzo condizioni: lo stato delle pareti è buono
Pavimenti (componente edilizia):	materiale: cotto
Portone di ingresso	tipologia: saracinesca in metallo automatizzata



(componente edilizia):

Elettrico (impianto): condizioni: funzionante
certificazioni: non conosciute

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il criterio di stima si basa sul metodo sintetico – comparativo, mediante l'analisi delle seguenti fonti di riferimento e di informazione.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Marcallo con Casone
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia
- Ufficio Tecnico del Comune di Marcallo con Casone
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2019 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2019

8.3. Valutazioni corpi

	ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
	A	Villetta a schiera	mq 128,00	€ 1.250,00	€ 160.000,00
	B	Box	mq 34,00	€ 28.000,00	€ 28.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	Villetta con giardino 160.000,00 -5%=152.000,00 € Box 28.000,00-5%= 26.600,00 € Totale 178.600 €
--	--

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuna
--	---------

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
---	---------

Spese condominiali insolute alla data della relazione (non detratte):	€ 1.013,41
---	------------

Rimessa in pristino delle opere	€ 13.000,00
---------------------------------	-------------

Totale € 165.600,00



Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile (villetta a schiera con giardino e box) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 165.600,00), arrotondato **Totale € 165.000,00**

Zibido San Giacomo, 24.10.2019

Il perito
Arch. ANITA TEMELLINI

ALLEGATI:

- AII. A** Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, richieste di accesso agli atti uffici comunali, corrispondenza varia
- AII. B** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- AII. C** Fotografie immobile
- AII. D** Visure catastali e comunicazioni comunali

