

Dott. Arch. Mariangela Sirena
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9388
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11523
C.F. SRNMNG66S51F205S - P.IVA 12054360156

con studio in Milano - Via Arzaga n. 15
Telefono 02 4120786 - Cellulare +39 335 5470992
e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it - arch.sirena@libero.it

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

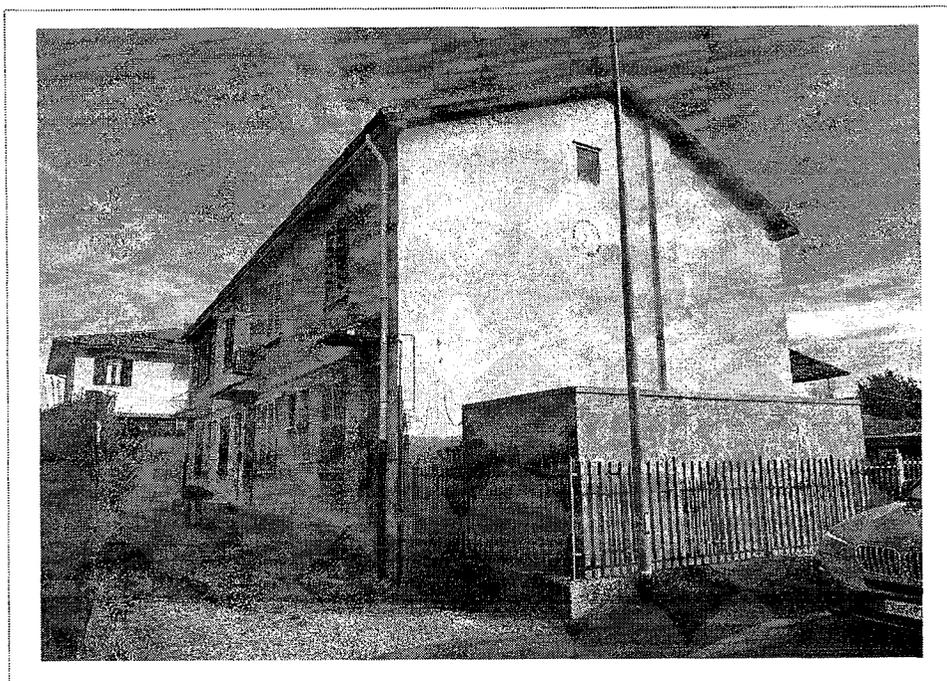
RG. 1105/2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Marcallo con Casone (Mi)

Via Antonio Sciesa n. 24



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Marcallo con Casone (Mi) Via Antonio Sciesa n. 24

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 2, particella 381 graffata alla particella 395, subalterno 1

Corpo B

Beni in: Marcallo con Casone (Mi) Via Antonio Sciesa n. 24

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: foglio 2, particella 395, subalterno 2

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Corpo B: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 98.000,00

da occupato: € -----



LOTTO 001**(Appartamento con area cortilizia pertinenziale e ripostiglio in corpo staccato + box e portichetto)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Marcallo con Casone (MI) Via Antonio Sciesa n. 24 **appartamento** disposto su due piani, terra e primo collegati con scala interna, composto da un locale soggiorno/pranzo con angolo cottura e un locale ripostiglio sottoscala al piano terra, due locali e servizio al piano primo, con annessa **area cortilizia pertinenziale e ripostiglio in corpo staccato**, compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

****L'esperto fa presente che nell'unica planimetria reperita (catastale) risulta invece indicato un portico, che, poiché la documentazione edilizia relativa alla costruzione dell'immobile ed alle modifiche interne realizzate è andata perduta sia presso il Comune di Marcallo con Casone sia presso l'ALER Milano, con ogni probabilità è stato chiuso abusivamente ed annesso al locale soggiorno/pranzo con angolo cottura; inoltre l'area cortilizia pertinenziale è accessibile anche da un cancello di ingresso al civico numero 16.****

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Marcallo con Casone (Mi) come segue: (all. 3)

dati identificativi: **fg. 2, part. 381 graffiata alla part. 395, sub. 1**

dati classamento: Categoria A3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 93 mq. (totale escluse aree scoperte 83 mq.), Rendita € 369,27

indirizzo: Via Antonio Sciesa n. 24 piano T-1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 12.08.2011 protocollo n. MI0748240 in atti dal 12.08.2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 194740.1/2011);



- Variazione nel classamento del 12.07.2007 protocollo n. MI0657096 in atti dal 12.07.2007 variazione di classamento (n. 53828.1/2007) - Via Amatore Sciesa n. 24;
- Costituzione del 12.07.2006 protocollo n. MI0454020 in atti dal 12.07.2006 (n. 4959.1/2006) - Via Amatore Sciesa n. 24.

****Nella certificazione notarile del 08.10.2019, il Notaio Andrea Zuccarello Marcolini evidenziava che l'unità immobiliare risulta edificata su area particelle 381 – 395 trasferite all'urbano giusta tipo mappale del 25.10.2007 protocollo n. MI0898761 in atti dal 25.10.2007 tipo presentato a rettifica del precedente TM 385709/2006 a seguito collaudo d'ufficio con esito negativo (n. 898761.1/2007).****

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'abitazione, del box e dell'area pertinenziale in un sol corpo: mappali 394, 390, 554 e 223, Via Antonio Sciesa, mappali 392 e 222, area di disimpegno comune al mappale 389; del ripostiglio: mappali 553, 219, area di disimpegno comune al mappale 389 e 380.

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

Nessuna

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Marcallo con Casone (MI) Via Antonio Sciesa n. 24 **box** e **portichetto** al piano terra, compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

****L'esperto fa presente che il cancello di ingresso, al civico numero 16, ed il percorso dell'area cortilizia pertinenziale non hanno la larghezza adeguata al passaggio delle auto per l'utilizzo del box oggetto della procedura.****

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Marcallo con Casone (Mi) come segue: (all. 3)

dati identificativi: **fg. 2, part. 395, sub. 2**

dati classamento: Categoria C6, Classe 4, Consistenza mq. 22, Superficie Catastale 25 mq., Rendita € 56,81



indirizzo: Via Antonio Sciesa n. 24 piano T

Dati derivanti da:

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 12.08.2011 protocollo n. MI0748241 in atti dal 12.08.2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 194741.1/2011);
- Variazione nel classamento del 12.07.2007 protocollo n. MI0657096 in atti dal 12.07.2007 variazione di classamento (n. 53828.1/2007) - Via Amatore Sciesa n. 24;
- Costituzione del 12.07.2006 protocollo n. MI0454020 in atti dal 12.07.2006 (n. 4959.1/2006) - Via Amatore Sciesa n. 24.

****Nella certificazione notarile del 08.10.2019, il Notaio Andrea Zuccarello Marcolini evidenziava che l'unità immobiliare risulta edificata su area particelle 381 - 395 trasferite all'urbano giusta tipo mappale del 25.10.2007 protocollo n. MI0898761 in atti dal 25.10.2007 tipo presentato a rettifica del precedente TM 385709/2006 a seguito collaudo d'ufficio con esito negativo (n. 898761.1/2007).****

1.4. Coerenze

Dell'abitazione, del box e dell'area pertinenziale in un sol corpo: mappali 394, 390, 554 e 223, Via Antonio Sciesa, mappali 392 e 222, area di disimpegno comune al mappale 389.

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Marcallo con Casone (Mi), costituito dalla fusione dei comuni di Marcallo e Casone (dove si trovano le unità immobiliari oggetto di pignoramento), situato a circa 26 km dal capoluogo lombardo con una superficie di 8 kmq. per una popolazione di circa 6.200 abitanti; confina con i comuni di Bernate Ticino, Boffalora sopra Ticino, Magenta, Mesero, Ossona e Santo Stefano Ticino.

Fascia/zona: periferica.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Servizi offerti dalla zona: nel Comune sono presenti alcuni istituti di istruzione scolastica, tra cui un asilo nido privato e convenzionato, due scuole materne paritarie, la "Don Antonio Zuccotti" a Marcallo e la "E. Gornati" a Casone, e due Istituti Comprensivi Statali, "Edmondo De Amicis" e "Leonardo da Vinci", che comprendono scuola elementare e scuola media; nel territorio di Marcallo si trovano diverse ville signorili, tra cui Villa Mazzetti, Villa Magnaghi, Villa Ghiotti (di veste settecentesca e storica residenza della famiglia dominante locale, con soffitti affrescati, che dal 2001 è il Palazzo Comunale) e Villa Maggioni, mentre nel territorio di Casone si trova Villa Visconti - Maineri; per quanto riguarda il verde e i giardini sono presenti il Parco Madunina, il Parco Bubry, il Parco Don Landini e il Parco Ghiotti, con strutture sportive ed un'area attrezzata per il gioco dei



bambini, oltre ad un'ampia sala polivalente, la "Carlo Cattaneo", in cui vengono organizzate numerose iniziative culturali e ricreative e dove possono essere organizzati convegni e incontri oltre a feste e cerimonie; dal punto di vista socio-culturale, sono presenti alcune strutture, quali il Centro Pensionati, la Residenza Sanitaria per anziani "San Marco", il centro polifunzionale "San Marco", la cui struttura, che fino al secolo scorso era destinata a Chiesa, dopo un intervento di restauro conservativo è stata completamente riqualificata e attrezzata e viene utilizzata per corsi ed eventi a tema culturale; dal punto di vista degli impianti sportivi, sono presenti un campetto di calcio e una palestra all'aperto, oltre ad una palestra comunale e una palestrina all'interno dell'Istituto Comprensivo; dal punto di vista commerciale è presente una farmacia, due banche, alcuni negozi al dettaglio, bar, ristoranti/pizzeria e alcuni grandi negozi o centri commerciali ma solo nei dintorni.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a circa 200 mt fermata Z646 (Castano Primo, Cuggiono, Marcallo con Casone, Magenta); a circa 4,5 km stazione ferroviaria di Magenta posta sulla linea Torino Milano e servita anche dalla linea S6 (Novara-Pioltello Limite-Treviglio) del servizio ferroviario suburbano di Milano gestito da Trenord.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,5 Km svincolo Marcallo Mesero.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 5)

Edificio di due piani fuori terra costruito negli anni '50/'60 del secolo scorso:

- struttura: non conosciuta;
- facciate: abitazione in intonaco civile di colore bianco effetto buccia d'arancia (lato ovest) e di colore rosa (lato est); ripostiglio in corpo staccato in intonaco civile di colore beige; box con portichetto in intonaco civile di colore bianco;
- accesso: abitazione da area di disimpegno comune (civico 24), secondo portoncino a destra in legno tinteggiato di colore bianco, non blindato; ripostiglio in corpo staccato da area di disimpegno comune (civico 24), terza porta in listelli di legno, non blindata; box e portichetto da cancello esterno (civico 16), porta in vetro e ferro di colore marrone;
- scala interna: a rampa rettilinea con gradini in c.a. e rivestimento in graniglia;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 5)

Corpo A

Appartamento di tipo economico disposto su due piani, terra e primo collegati con scala interna, composto da un locale soggiorno/pranzo con angolo cottura e un locale ripostiglio sottoscala al piano terra, due locali e servizio al piano primo, con annessa area cortilizia pertinenziale e ripostiglio in corpo staccato.

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: imbiancate o rivestite in ceramica, nel bagno fino ad h. 2.00 m. circa e nel ripostiglio ad h 1.60 m. circa;



- pavimenti: in piastrelle di ceramica nel locale al piano terra e nel bagno al piano primo; in piastrelle di graniglia di marmo nel ripostiglio sottoscala al piano terra e nel disimpegno e nelle camere al piano primo;
- infissi esterni: in legno o in alluminio con finitura bianca e vetro singolo; in alluminio di colore dorato al piano al terra (lato est);
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno con finitura bianca e riquadratura;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni (caldaia murale a gas, installata all'esterno – lato est, che visivamente non si presenta a norma);
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata all'esterno (lato est), che visivamente non si presenta a norma;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,80 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: discretamente mantenuto con bagno non ristrutturato.

Ripostiglio in corpo staccato:

- porta d'accesso: non blindata;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati ma non imbiancati;
- condizioni: discrete.

Corpo B

Box e portichetto al piano terra.

Box:

- pareti e plafone: intonacati e imbiancati;
- pavimento: battuto di cemento;
- porta d'accesso: in ferro e vetro;
- condizioni: discrete.

Portichetto:

- pareti: lato box solo intonacata e lato confine di proprietà con pannelli in cemento prefabbricato;
- plafone: travi in legno e copertura in lastre ondulate;
- pavimento: battuto di cemento;
- porta d'accesso: -----
- condizioni: mediocri.

2.4. Breve descrizione della zona

Periferica a traffico moderato con parcheggi sufficienti nelle zone limitrofe.



2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione di conformità degli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non risulta alcuna certificazione di idoneità statica.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 21/02/2020 alla presenza del custode giudiziario, l'Avv. Giovanni Antonio Santoro, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie all'intervento di un fabbro, si è rinvenuto che l'immobile risulta "libero" e non abitato, ma che sono presenti beni mobili presumibilmente di proprietà dei debitori **(all. 6)**.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano **(all. 7)**.

4 PROVENIENZA **(all. 8)**

4.1. Attuali proprietari



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Andrea Zuccarello Marcolini Notaio in Messina alla data del 08/10/2019, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle ispezioni per immobile effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Milano (**all. 9**) alla data del 18.12.2019 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

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

Nessuna

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

Nessuna



Eventuali note: nessuna

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

.

• **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile risulta privo di condominio e di amministratore.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: -----



Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Nessuna

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no – barriere architettoniche accertate nell'appartamento oggetto della procedura, in quanto sono presenti alcuni gradini esterni per accedere al piano terra ed una rampa di scale interna per accedere al piano primo, dove si trova il locale bagno, anch'esso non accessibile.

Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per la fornitura e posa di n. 2 servoscala (dal piano strada al piano terra e dal piano terra al piano primo) e per l'adattabilità del vano scala al piano terra e del locale bagno al piano primo e pari a € 10.000,00 circa.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Marcallo con Casone in ambito del tessuto urbano consolidato – ambito residenziale.

Conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione: l'esperto non è in grado di accertare la conformità alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della costruzione dell'immobile, in quanto non ha reperito alcuna documentazione edilizia relativa ai calcoli di costruzione dell'immobile, necessari per la verifica dell'edificabilità.

Conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico: l'esperto non è in grado di accertare la conformità dell'immobile alle prescrizioni urbanistiche vigenti, in particolare in merito al box/portichetto, avente superficie coperta superiore, ed al portico esterno chiuso abusivamente ed annesso all'appartamento, avente S.L.P. superiore, in quanto non ha reperito alcuna documentazione edilizia relativa ai calcoli di costruzione dell'immobile, necessaria per la verifica della superficie coperta e dell'S.L.P. residue sull'intero Lotto Aler (costituito anche da altre unità immobiliari non oggetto di esecuzione).

Certificato di destinazione urbanistica (in caso di stima di terreni, che si allega): -----

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

nessuno; è presente però sulla Via A. Sciesa un canale derivatore a cielo aperto.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10):

Corpo A

- nessuna

Corpo B

- Denuncia di opere edili n. 2864 del 14.09.1968
- Rilascio di Licenza Edilizia del 11.12.1968 e relativa segnalazione di nuova costruzione
- Domanda per ottenere il permesso di agibilità del 24.03.1969



- Dichiarazione di Agibilità n. 74 del 24.05.1969

7.2. Conformità edilizia:

Corpo A

L'esperto, nonostante non possa esprimere un giudizio di conformità edilizia, in quanto la documentazione edilizia relativa alla costruzione dell'immobile ed alle modifiche interne realizzate è andata perduta sia presso il Comune di Marcallo con Casone sia presso l'ALER Milano, provvederà ad indicare nel paragrafo 7.3. (Conformità catastale), sulla base dell'unica planimetria reperita presso gli Uffici catastali, i costi per la presentazione dell'autorizzazione in sanatoria, solo relativamente alle modifiche interne rilevate in loco, per le motivazioni di seguito indicate.

Corpo B

Al sopralluogo il box con portichetto risultava non conforme alla Licenza Edilizia del 11.12.1968.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

- in generale la superficie coperta rilevata è notevolmente superiore a quella del titolo edilizio, con conseguente modifica del confine di proprietà verso il mapp. 390;
- in generale la superficie interna è differente rispetto al titolo edilizio, in quanto è composta da un vano box e da un vano portichetto aperto su un lato.

sono/non sono sanabili mediante:

non è possibile esprimere un giudizio in merito alla sanabilità, per quanto sotto indicato.

Costi stimati: € 0,00

***L'esperto evidenzia che le modifiche relative alle opere esterne abusive non possono essere stimate e non rientrano nella valutazione peritale e che pertanto si intendono escluse le seguenti inerenti spese, per le seguenti motivazioni:

- preventivo accertamento da parte di un tecnico qualificato, ed eventuale presentazione di autorizzazione in sanatoria, in merito al box e portichetto realizzati in maniera diversa e con superficie superiore rispetto all'autorizzazione edilizia; a tale proposito, lo scrivente, non avendo reperito alcuna documentazione edilizia relativa ai calcoli di costruzione dell'immobile, necessaria per la verifica della Superficie coperta residua sull'intero Lotto Aler (costituito anche da altre unità immobiliari non oggetto di procedura esecutiva), non è in grado di accertare la conformità alle prescrizioni urbanistiche vigenti e si ritiene pertanto esonerato da ogni responsabilità e non si pronuncia in merito al risultato della procedura necessaria per l'ottenimento della suddetta regolarità edilizia, che esula dai compiti richiesti e che è del tutto discrezionale da parte dell'amministrazione comunale quando ci si trova in presenza di abusi, sia per l'ottenimento stesso sia per i relativi oneri richiesti, poiché non esiste un comportamento uniforme dei vari Comuni e non può quindi essere preventivamente né assicurato né definito economicamente;
- tutte le spese e gli oneri relativi all'eventuale presentazione della suddetta autorizzazione in sanatoria presso i Pubblici Uffici;
- tutte le spese per un eventuale ripristino dei luoghi e dei manufatti, in mancanza della possibilità di sanare l'immobile.***

7.3. Conformità catastale

Corpo A

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale del 12.07.2006.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetta planimetria catastale) consistono in:



PIANO TERRA:

- assenza di buona parte della parete, con relativa porta, tra il locale tinello ed il locale cucina;
- assenza di buona parte della parete perimetrale, con relativo serramento, a chiusura del locale cucina dal portico esterno;
- presenza di nuovo serramento a chiusura del portico esterno, che è stato annesso all'appartamento ed in particolare al locale soggiorno/pranzo con angolo cottura (portico chiuso anche nelle altre unità immobiliari, non oggetto di esecuzione);
- presenza all'esterno di caldaia murale, con tubazione non sfociante oltre il tetto – non a norma.

PIANO PRIMO:

- presenza di parte di parapetto in muratura, allo sbarco della scala, nel locale disimpegno;
- presenza di un gradino nel locale bagno;
- assenza della parete con porta del locale ripostiglio, che è stato annesso al locale camera (lato ovest);
- la parete, con porta, di accesso al locale camera (lato est) risulta in posizione diversa, così che il locale presenta dimensioni inferiori.

L'esperto evidenzia che i rapporti aero-illuminanti di tutti i locali abitabili del piano terra/primo sono verificati, eccetto quelli della camera da letto (lato ovest), e che l'immobile risulta conforme ai Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Marcallo con Casone, tranne per quanto concerne la superficie del suddetto locale camera, all'interno della quale dovrà essere ripristinato il locale ripostiglio per garantire i corretti R.A.I..

sono/non sono sanabili mediante:

sono sanabili solo le modifiche relative alle opere interne, mediante la presentazione di una autorizzazione in sanatoria.

Costi stimati: € 2.500,00 presentazione autorizzazione in sanatoria (solo modifiche interne)

Costi stimati: € 300,00 nuova scheda catastale

***L'esperto evidenzia che le modifiche relative alle opere esterne abusive sono escluse dai suddetti costi stimati e dalla valutazione peritale e che pertanto si intendono escluse le seguenti inerenti spese, per le seguenti motivazioni:

- preventivo accertamento da parte di un tecnico qualificato, in merito alla canna fumaria della caldaia esistente;
- preventivo accertamento da parte di un tecnico qualificato, con eventuale presentazione di autorizzazione in sanatoria, in merito alla chiusura del portico (con aumento di s.l.p.), realizzata senza alcuna autorizzazione edilizia; a tale proposito, lo scrivente, non avendo reperito alcuna documentazione edilizia relativa ai calcoli di costruzione dell'immobile, necessaria per la verifica dell'S.L.P. residua sull'intero Lotto Aler (costituito anche da altre unità immobiliari non oggetto di procedura esecutiva), non è in grado di accertare la conformità alle prescrizioni urbanistiche vigenti e si ritiene pertanto esonerato da ogni responsabilità e non si pronuncia in merito al risultato della procedura necessaria per l'ottenimento della suddetta regolarità edilizia, che esula dai compiti richiesti e che è del tutto discrezionale da parte dell'amministrazione comunale quando ci si trova in presenza di abusi, sia per l'ottenimento stesso sia per i relativi oneri richiesti, poiché non esiste un comportamento uniforme dei vari Comuni e non può quindi essere preventivamente né assicurato né definito economicamente;
- tutte le spese e gli oneri relativi all'eventuale presentazione della suddetta autorizzazione in sanatoria presso i Pubblici Uffici;
- tutte le spese per un eventuale ripristino dei luoghi e dei manufatti, in mancanza della possibilità di sanare l'immobile. ***



Al sopralluogo il ripostiglio in corpo staccato risultava conforme alla planimetria catastale del 12.07.2006.

Corpo B

Al sopralluogo il box con portichetto risultava conforme alla planimetria catastale del 12.07.2006.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata, facendo riferimento alla pianta catastale, sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla 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
PIANO TERRA				
appartamento	mq.	38,2	100%	38,2
portico	mq.	8,0	30%	2,4
ripostiglio in corpo staccato	mq.	6,7	30%	2,0
area cortilizia	mq.	13,0	10%	13,1
PIANO PRIMO				
appartamento	mq.	46,2	100%	46,2
		230,1		101,9

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
PIANO TERRA				
box	mq.	22,0	100%	22,0
portichetto	mq.	10,3	30%	3,1
		32,3		25,1
		mq. lordi		mq. commerciali

L'esperto fa presente che, nonostante nello stato di fatto rilevato il portico risulti annesso al locale soggiorno/pranzo con angolo cottura, poiché con ogni probabilità lo stesso è stato chiuso abusivamente, in quanto la documentazione edilizia relativa alla costruzione dell'immobile ed alle modifiche interne realizzate è andata perduta sia presso il Comune di Marcallo con Casone sia presso l'ALER Milano, lo stesso, per il calcolo della consistenza dell'immobile, è stato considerato come portico aperto (superficie al 30%), poiché lo scrivente non può esprimersi in merito al risultato della procedura necessaria per l'ottenimento della relativa regolarità edilizia, per le motivazioni già espresse al punto 7.



9 STIMA**9.1. Criterio di stima**

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

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

Il valore 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.

9.2. Fonti d'informazione (all. 11)

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio:

Periodo: 2° semestre 2019

Comune: Marcallo con Casone (Mi)

Fascia/Zona: Suburbana/Casone

Abitazioni civili – stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 950,00 / prezzo max. 1.250,00 (Euro/mq)

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

Box – stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 800,00 / prezzo max. 950,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 2,8 / prezzo max. 3,4 (Euro/mq x mese)

- TeMA MILANO

Valori relativi alla Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi:

Periodo: 2° semestre 2019

Comune: Marcallo con Casone (Mi)

Zona: Marcallo con Casone – periferia

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare:

valore di compravendita prezzo min. 500 / prezzo max. 750 (Euro/mq)

Box:

valore di compravendita prezzo min. 10.000 / prezzo max. 14.000 (Euro/corpo)

Comune: Magenta (valori locazione del Comune di Marcallo con Casone non presenti)

Appartamenti residenziali di tipologia media di 70 mq. circa non arredati:

valore di locazione prezzo min. 65,00 / prezzo max. 80,00 (Euro/mq/anno)

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

Stimatrixcity – rif. atto notarile del 10.04.2018 relativo all'immobile adiacente



9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento su due piani con area cortilizia pertinenziale e ripostiglio in corpo staccato	A3	101,9	€ 950,00	€ 96.805,00
				€ 96.805,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box con portichetto	C6	a corpo		€ 10.000,00
				€ 10.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

• VALORE LOTTO 001	€ 106.805,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.340,25
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.800,00
• Spese condominiali scadute e insolute nell'anno solare in corso e nell'anno solare precedente - immobile privo di condominio e amministratore	€ 0,00
• Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD. e relativi ripristini) per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune - indicative: - realizzazione parete con porta per ripristino locale ripostiglio piano primo per la verifica dei R.A.I. del locale camera (lato ovest)	-€ 500,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 98.164,75
arrofondato	€ 98.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : non ricorre il caso	€ 0,00

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



L'esperto ribadisce che, dalle suddette spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, sono escluse le modifiche relative alle opere esterne abusive e le inerenti spese, così come già indicato al punto 7., in quanto si ritiene esonerato da ogni responsabilità e non si pronuncia in merito al risultato della procedura necessaria per l'ottenimento della regolarità edilizia, che esula dai compiti richiesti e che è del tutto discrezionale da parte dell'amministrazione comunale quando ci si trova in presenza di abusi, sia per l'ottenimento stesso sia per i relativi oneri richiesti, poiché non esiste un comportamento uniforme dei vari Comuni e non può quindi essere preventivamente né assicurato né definito economicamente.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Mariangela Sirena dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria (all. 12).

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: 01/09/2020

L'Esperto Nominato

