

Allegato 6

R.G.E. N°: 786 / 2021

Copia Privacy dell' elaborato di stima;

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 786 / 2021

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa. Caterina Trentini

RELAZIONE DI STIMA / LOTTO UNICO / COPIA PRIVACY

Unità immobiliare sita a Boffalora Sopra Ticino (MI) Via Alessandro Manzoni N° 35



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo Unico.

1) Ente urbano / Foglio: 1, Particella:592 (già 26), Consistenza 4 are 58 ca.

2) Immobile Natura F/1 -Foglio: 1 Mappale 373, piano T.

Si tiene a precisare che nei suddetti sopralluoghi e dalle ricerche fatte risulta una situazione non concorde a quanto descritto nell' Atto di Pignoramento Immobiliare.

Come riportato nel rilievo fotografico (Allegato 3, primo e secondo sopralluogo peritale) , sugli enti descritti nel suddetto Atto di Pignoramento, sorge un fabbricato di civile abitazione (villa unifamiliare singola) composta da un piano interrato, piano terra con area giardino sui quattro lati e un piano sottotetto.

Stato occupativo

Nelle date dei due sopralluoghi (primo sopralluogo 08-11-2021, secondo sopralluogo 14-01-2022; l'immobile risulta occupato dalla OMISSIS (in qualità di figlia OMISSIS) e famiglia, OMISSIS.

Contratti di locazione in essere

E' stata richiesta ad Agenzia delle Entrate; eventuale esistenza contratti di locazione; per i beni pignorati; ma al momento non risulta riscontro. (all. 5).

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: Euro 277.593,25

LOTTO UNICO

Villa unifamiliare singola con terreno sui quattro lati

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Boffalora Sopra Ticino (MI) via Alessandro Manzoni n. 35, dove si trovano i beni immobili pignorati, così descritti:

Intestataria: OMISSIS per la piena proprietà 1/1 di :

- 1) Ente urbano / Foglio: 1, Particella:592 (già 26), Consistenza 4 are 58 ca.
- 2) Immobile Natura F/1 -Foglio: 1 Mappale 373, piano T.

Si tiene a precisare che nel suddetto sopralluogo e dalle ricerche fatte risulta una situazione non concorde a quanto descritto nell' Atto di Pignoramento Immobiliare.

Come riportato nel rilievo fotografico (Allegato 3, primo e secondo sopralluogo peritale), sugli enti descritti nel suddetto Atto di Pignoramento, sorge un fabbricato di civile abitazione (villa unifamiliare singola) composta da un piano interrato, piano terra con area giardino sui quattro lati e un piano sottotetto.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di OMISSIS OMISSIS; coniugata in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto; in forza dell'atto in data 03-07-1980 n. 400/53 di repertorio OMISSIS; attualmente risulta di stato libero per decesso del coniuge OMISSIS.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Boffalora Sopra Ticino come segue: (all. 1)

In Comune di Boffalora sopra Ticino (MI) via Alessandro Manzoni n. 35, dove si trovano i beni immobili pignorati, così descritti:

Intestataria:OMISSIS per la piena proprietà 1/1 su :

- 1) Ente urbano / Foglio: 1, Particella:592 (già 26), Consistenza 4 are 58 ca.
- 2) Immobile Natura F/1 -Foglio: 1 Mappale 373, piano T.

Si tiene a precisare che nel suddetto sopralluogo e dalle ricerche fatte risulta una situazione non concorde a quanto descritto nell' Atto di Pignoramento Immobiliare.

Come riportato nel rilievo fotografico (Allegato 3, primo e secondo sopralluogo peritale), sugli enti descritti nel suddetto Atto di Pignoramento, sorge un fabbricato di civile abitazione (villa unifamiliare singola) composta da un piano interrato, piano terra con area giardino sui quattro lati

e un piano sottotetto. Da ricerche fatte in Catasto Fabbricati del Comune di Milano in merito alla situazione catastale si segnala che IL FABBRICATO NON RISULTA INSERITO NELLA BANCA DATI DEL CATASTO DI MILANO, DI CONSEGUENZA NON SI HA NE' VISURA NE' SCHEDE CATASTALI CORRISPONDENTI AL FABBRICATO ESISTENTE.

Da ricerche fatte all'Ufficio Tecnico di Edilizia Privata si è verificato che sono state presentate per la costruzione della villa sopra descritta, diverse pratiche Comunali; incomplete o non concluse dal 2005 al 2009; queste pratiche verranno descritte ed analizzate al **punto 7 (VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE)**

1.4. Coerenze: Da nord ed in senso orario :

Ente urbano / Foglio: 1, Particella:592 (già 26), Consistenza 4 are 58 ca: nord: terreno con mapp. 373 e mapp. 613; est: mapp. 593; sud: mapp. 27; ovest: mapp. 191.

Immobile Natura F/1 -Foglio: 1 Mappale 373, piano T.: nord: mapp. 613; est: mapp. 613; sud: mapp. 592; ovest: mapp. 191.

Attualmente l'abitazione sopra descritta ha le seguenti coerenze : Da nord ed in senso orario : nord: terreno mapp. 373; est: mapp. 592; sud: mapp. 592; ovest: mapp 592.

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

Come già descritto nel punto 1.1 e 7.

2 DESCRIZIONE DEI BENI (all, 3 e 4)

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Boffalora Sopra Ticino si trova sul confine occidentale della città metropolitana di Milano verso il Piemonte, fa parte del Parco Lombardo della Valle del Ticino.

Il Paese è attraversato nella sua parte centrale dal Naviglio Grande che divide il paese in parte alta e parte bassa. La parte alta è contraddistinta da insediamenti meno fitti e dalla presenza di vegetazione boschiva in vallata che si estende sino al Parco naturale lombardo della Valle del Ticino. Le due zone sopra descritte sono separate dal Naviglio Grande, e sono collegate da uno storico ponte in granito costruito nel 1603. Gli insediamenti residenziali più recenti si estendono alle estremità orientale e occidentale del paese, mentre la zona industriale è raccolta in una vasta area sul lato est del centro abitato.

Principali attrazioni paesaggistiche: questo Comune si trova entro dei tre siti classificati come di "importanza Comunitari" per i suoi boschi, con un territorio caratterizzato come " pianura padana" articolato in zone discendenti in corrispondenza delle rive dei corsi d'acqua (fiume Ticino e canale del Naviglio Grande) ed in altre aree paludose.

Principali luoghi di interesse storico: Architetture religiose - Chiesa parrocchiale di Santa Maria della Neve; Santuario della Madonna dell'Acquanera; Chiesa della Santa Famiglia Nazarena. Architetture civili - Grangia Certosina; Palazzo Comunale e fabbricati di piazza 4 giugno; Villa Calderari; Villa Giulini; Casa Carena; Torrione medievale; Filanda Mylius; Folla della carta; Ponte sul Ticino e per ultimo, il ponte sul Naviglio grande, nel pieno centro storico di Boffalora Sopra 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: Asili e Scuole primarie e secondarie (sufficiente), bar e ristoranti (scarso), Luoghi di culto (discreto), Farmacia (discreto); negozi al dettaglio (scarso); Sportelli bancari (scarso); Ufficio Postale (scarso); Ospedali (discreto); Centri di aggregazione e sportivi (sufficienti); Benzinai (scarso); Supermercati e Centri Commerciali (scarso), Hotel e Pensioni; (scarso).

Collegamento alla rete stradale e autostradale: Strada provinciale 117 a 200 mt. circa.

Aeroporto Milano Linate: 50 Km circa,

Aeroporto Milano / Malpessa:25 Km circa,

Aeroporto di Bergamo Orio al Serio: 76 Km circa.

In particolare la zona dove si trova il fabbricato in oggetto possiede caratteristiche di periferica con ville, villini singoli ed a schiera; e terreni agricoli.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 3 e 4)

I due terreni pignorati sui quali insiste il fabbricato sono delimitati da recinzioni metalliche e siepi; con accessi pedonali ed un carrabile sul lato; sono seminati a prato ed hanno dei camminamenti pedonali; ed un accesso carrabile in cemento antiscivolo per accedere al piano interrato della casa (box autorimessa e cantina).

Si tiene a precisare che sia i due terreni in pignoramento e la costruzione superiore in appoggio, sono interclusi; pertanto hanno bisogno di una "servitù di passaggio", sia carraia che pedonale; attualmente sussistono accordi verbali e non formalizzati da atti notarili.

Trattassi di un fabbricato di civile abitazione (villetta unifamiliare singola) completa di aree a giardino su i quattro lati , composto da un piano fuori terra ed un piano sottotetto oltre ad un piano interrato costruito dal 2005 al 2009.

- struttura: c.a. e mattoni;
 - facciate: intonacate a civile e tinteggiate , con particolari angolari e centrali rivestiti in pietra; con zoccolatura perimetrale anche essa rivestita in pietra;
 - accesso: portoncino blindato rivestito in legno;
 - serramenti esterni in legno con vetrocamera; con persiane in legno ad anta; e per accesso al box autorimessa è installata una serranda automatizzata;
 - tetto a falde, con struttura in legno, coibentata, e con tegole alla marsigliese; con lucernari tipo velux;
- impianto aria condizionata : presente;
- impianto antifurto : presente;

- condizioni generali dello stabile: Buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 3 e 4)

Piano Terra / Zona giorno:

Composto da area ingresso, soggiorno, pranzo, con area loggiata all'esterno; cucina abitabile; area antibagno e bagno completo;

Nota bene : si tiene precisare che alle date dei due sopralluoghi effettuati si è rilevata la presenza di una scala aperta a due rampe che collega il piano terra al piano sottotetto; non figurante negli atti visionati in Comune.

Esposizione su i quattro lati.

Pareti normalmente tinteggiate;

pavimenti : in legno in tutti i locali, compreso cucina e bagno;

rivestimenti : in ceramica nel bagno e nella cucina;

porta accesso : blindata, con finitura in legno, con disegni a quadri;

porte interne : in legno, laccate e con disegni a quadri;

serramenti esterni : finestre e porte finestra in legno, singola o doppia anta; con vetrocamera; inferriate metalliche zincate e persiane esterne in legno;

impianto video citofonico : presente;

impianto elettrico : sottotraccia;

impianto idrico : sottotraccia;

impianto antifurto : presente;

impianto termico : termo autonomo con termosifoni in alluminio;

impianto di condizionamento : presente;

altezza dei locali fino a circa cm. 270;

condizioni generali del piano terra : ottimo stato manutentivo;

Piano Interrato - Garage:

Composto da locale box autorimessa per due auto; con portone di accesso in metallo-pvc motorizzato; e serramenti in alluminio-pvc con vetrocamera, con esterna bocca di lupo e grigliati; portoncino blindato per accesso cantina;

pavimento : piastrelle ceramiche;

impianto elettrico : presente in traccia ed in parte a vista;

impianto antifurto : presente;

altezza dei locali fino a circa cm. 240;

stato manutentivo : macchie di umidità in risalita vicino a pavimentazione;

Piano Interrato – Cantina :

Composto da un locale cantina-ripostiglio; un locale caldaia; un bagno completo con lavanderia; serramenti esterni in alluminio-pvc con vetrocamera; con esterna bocca di lupo e grigliati;

porte interne : in legno;

pavimento : piastrelle ceramiche;

rivestimento lavanderia: in mosaico;

impianto elettrico : presente in traccia ed in parte a vista;

impianto antifurto : presente;

impianto termico : presente con caloriferi in alluminio;

altezza dei locali fino a circa cm. 270;

E' presente una scala compartimentata che collega il piano interrato col piano terra, completa di porta in legno all'arrivo;

stato manutentivo : discreto.

Piano sottotetto Zona notte: Composto da area di arrivo-antibagno completo di lucernario tipo velux; due camere da letto singole con finestre a parete; un bagno completo con lucernario tipo velux ; una camera da letto doppia in suite, con cabina armadio passante; bagno con finestra;

Esposizione su i tre lati.

Orditura tetto in legno con travi e travetti in vista; a falde; con isolamento e copertura in tegole;

Pareti normalmente tinteggiate;

pavimenti : in legno in tutti i locali, compreso bagni;

rivestimenti : in ceramica nel bagno piccolo; ed in mosaico nel bagno grande;

porte interne : in legno, laccate e con disegni a quadri;

serramenti esterni : finestre e porte finestra in legno, singola o doppia anta; con vetrocamera; e

persiane esterne in legno; parapetto in ferro zincato per il balconcino della camera doppia, ed anche per le altre finestre;

impianto citofonico : presente;

impianto elettrico : sottotraccia;

impianto idrico : sottotraccia;

impianto antifurto : presente;

impianto termico : presente con termosifoni in alluminio;

impianto di condizionamento : presente;

altezza dei locali fino a circa cm. 320 al colmo; e variabile sui muri perimetrali da circa cm. 130-200

condizioni generali del piano sottotetto : ottimo stato manutentivo.

Nota bene : si tiene a precisare che negli atti depositati in Comune, questo piano sottotetto risulta non accessibile e senza scala interna di collegamento.

2.4. Certificazioni energetiche

Non reperito.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

non reperito.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

non reperita.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Nelle date dei due sopralluoghi; primo sopralluogo 08-11-2021, secondo sopralluogo 14-01-2022; nel corso dei quali è stato possibile visionare l'immobile che risulta occupato dalla OMISSIS (in qualità di figlia OMISSIS) e famiglia, OMISSIS (*all. 3*).

3.2. Esistenza contratti di locazione

E' stata richiesta ad Agenzia delle Entrate; eventuale esistenza contratti di locazione; per i beni pignorati; ma al momento non risulta riscontro. (*all. 5*).

4 PROVENIENZA (*all. 2*)

4.1. Attuali proprietari

Cognome Nome: OMISSIS - proprietà per la quota di 1/1 dal 10-07-1980; coniugata in regime di separazione dei beni; in forza di COMPRAVENDITA in autentica Notaio OMISSIS in data 10-07-1980 rep nn. 71962 sede Cuggiono, trascritto a Pavia in data 29-07-1980 ai nn. 6395-5061.

Dai Sigg.ri OMISSIS.

Nota bene : si tiene a precisare che nel suddetto atto di compravendita, nelle coerenze dei terreni viene indicato a sud : strada Comunale Boffalora-Marcallo, dalla quale si accede e scarica.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (*all. 2,7/A*)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa OMISSIS Notaio in Corleone (PA) alla data del 08-07-2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano e Pavia sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (*all. 2, 7/A*) alla data del 18-01-2022, 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: Si tiene a precisare che sia i due terreni in pignoramento e la costruzione superiore in appoggio, sono "interclusi"; pertanto hanno bisogno di una "servitù di passaggio", sia carraia che pedonale; attualmente sussistono accordi verbali e non formalizzati da atti notarili.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 18-03-2008 ai nn. 5992-1273 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio OMISSIS in data 12-03-2008 rep. 40061-13122 a favore di OMISSIS

contro OMISSIS (Debitore non datore di ipoteca).

Importo ipoteca € 400.000,00 di cui € 200.000,00 di capitale; eventuale durata del vincolo 10 anni Grava su Boffalora Sopra Ticino Foglio 1 Particella 26 e Particella 373.

Ipoteca volontaria iscritta il 16-02-2009 ai nn. 2620-380 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio OMISSIS in data 11-02-2009 rep. 41052-13973

a favore di OMISSIS

contro OMISSIS (Debitore non datore di ipoteca).

Importo ipoteca € 300.000,00 di cui € 150.000,00 di capitale; eventuale durata del vincolo 10 anni Grava su Boffalora Sopra Ticino Foglio 1 Particella 26 e Particella 373.

Nota bene : in entrambe le due iscrizioni è indicato oltre ai terreni, un **Fabbricato in corso di costruzione.**

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 24-06-2021 rep. 9085, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO di Milano, sede Milano; trascritto il 08-07-2021 ai nn. 13764-9375 contro OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di OMISSIS.

Grava su Boffalora Sopra Ticino Foglio 1 Particella 592 e Particella 373.

- **Altre trascrizioni**

nessuna.

5.3. Eventuali note: Si tiene a precisare che sia i due terreni in pignoramento e la costruzione superiore in appoggio, sono "interclusi"; pertanto hanno bisogno di

una "servitù di passaggio", sia carraia che pedonale; attualmente sussistono accordi verbali e non formalizzati da atti notarili.

6 CONDOMINIO

Trattasi di terreni sui quali esiste un fabbricato di civile abitazione (villa unifamiliare) non soggetti a gestione condominiale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili / SI, per quanto riguarda il piano terra ed il piano interrato.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967. (dal 2005 al 2009).

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Boffalora Sopra Ticino e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

Attualmente l'immobile **non è conforme** dal punto di vista Urbanistico e Comunale; per le modifiche interne realizzate al piano sottotetto e la scala di collegamento tra piano terra e sottotetto; che dalle pratiche visionate in Comune; risulta come sottotetto non accessibile e non abitabile.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 3, 4):

Per quanto riguarda la documentazione visionata nel Comune di Boffalora Sopra Ticino la situazione attuale la seguente:

Proprietaria: OMISSIS / piena proprietà 1/1.

Codice Fiscale: OMISSIS;

Ubicazione : Comune di BOFFALORA SOPRA TICINO / Via Manzoni N°35.

Pratica di Costruzione Edile N° 59 / 2005 – D.I.A. del 25 / 05 / 2005.

EDIFICAZIONE DI VILLA UNIFAMILIARE E DEMOLIZIONE DI RUSTICO ADIBITO A

DEPOSITO. Fabbricato composto da un piano interrato (Cantina e Garage) con rampa di accesso veicolare, un piano terra e un piano sottotetto non accessibile (copertura falde).

Nota Bene: Si tiene a precisare che per la mancanza di deposito del collaudo strutturale riferito alla denuncia delle opere del fabbricato; con relativo versamento di oneri al Comune; l'immobile ad oggi :

NON POSSIEDE IL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Pratica di Costruzione Edile N° 57 / 2005 del 05 / 05 / 2005. Denuncia opere strutturali

Prot. N°: 6033 :

PRATICA NON CONCLUSA

Pratica di Costruzione 04 / 2006 – D.I.A. del 06 / 02 / 2006. Denuncia di inizio attività onerosa / Prot: 1403. Completa di Asseverazione del Tecnico Progettista.

Variante alla copertura con volume di sottotetto non accessibile.

Nota Bene: Nella documentazione grafica allegata non risultano riportati i lucernari, e per

quanto riguarda i locali denunciati, la scala collega solo il piano cantina con il piano terra e tutto il piano sottotetto risulta non accessibile.

Pratica di Costruzione Edile N° 08 / 2009 – del 05 / 02 / 2009 D.I.A. Variante in corso d'opera alla D.I.A del 06 / 02 / 2006.

Nota Bene: In questa pratica viene riposizionato l'immobile e variato lo sviluppo e forma della rampa carrabile per arrivare al piano cantina, autorimessa..

Pratica di Costruzione Edile N° 108 / 2009 del 14 / 10 / 2009. Prot: 12507.

AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE IN SANATORIA / Ex, Dlgs. 22 / 01 / 2004 N° 42.

Trattasi di modifiche delle facciate come materiali, finiture e nuovi serramenti.

Nota Bene: Da quanto visionato, discusso e verificato con i Tecnici Comunali la pratica per risanare quanto riscontrato, dovrebbe essere la seguente:

completare l'iter sospeso per quanto riguarda la denuncia e deposito delle opere strutturali del fabbricato, ripresentare una nuova pratica edificatoria che tenga conto delle modifiche riportate ed in particolare di definire la possibilità di fare il recupero abitativo del sottotetto (in sanatoria) e la denuncia della scala di collegamento esistente tra il piano terra ed il piano sottotetto, ad oggi varianti non dichiarate in Comune. Completato quanto sopra descritto e versando gli oneri dovuti; si potrà avere il:

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Alla luce di quanto verificato con i tecnici comunali, ad oggi diventa impossibile quantificare gli oneri e costi necessari per risanare il tutto. Solo con il completamento di quanto sopra elencato il fabbricato potrà essere denunciato ed inserito al Catasto Terreni e Fabbricati, in modo di acquisire gli estremi necessari per la corretta individuazione del fabbricato e all'esatta natura dei terreni.

7.2. Conformità edilizia:

Al seguito dei sopralluoghi il fabbricato risultava non conforme; gli abusi sono già descritti ai punti

sopra (7 e 7.1).

Costi stimati: Occorrerà interpellare un Tecnico di zona, per effettuare rilievo allo stato attuale; dei terreni e del fabbricato; con presentazione nuova pratica edilizia a sanatoria (come già sopra descritto); indicativamente si possono ipotizzare circa **€. 7.000,00** per prestazione tecnica; per quanto riguarda gli **oneri Comunali**, fino alla presentazione di quanto descritto si dovrà riscontrare coi Tecnici Comunali. **(costo attualmente non computabile).**

7.3. Conformità catastale.

Alla data dei sopralluoghi peritali, i terreni e il fabbricato, **non risultano conformi**; attualmente dalle visure catastali e planimetrie risultano solamente i terreni, come Ente Urbano ed Area Urbana ; non figura la villa sovrastante; solo con il completamento dell'iter Comunale, sarà possibile aggiornare il Catasto per quanto riguarda la natura dei terreni e l'inserimento dei nuovi dati Catastali dell'immobile (villa singola unifamiliare); con aggiornamento delle schede catastali e visure.

Costi stimati: per intervento di tecnico (topografo), per rilevamento punti fiduciarci e verifica confini terreni; rilievo casa e box autorimessa; redazione di due nuove schede catastali (DOCFA per abitazione e box); oneri catastali compresi; redazione di un elaborato planimetrico per identificazione dei beni : circa **€. 3.100,00**.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra le piante presentate al Comune di Boffalora Sopra Ticino ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente nei due sopralluoghi peritali eseguiti, 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 al P.T.	mq.	97,00	100%	97,00
Loggiati al P.T.	mq	13,00	30%	3,90
Terreni a giardino e rampa carr. P.T-S1	mq.	553,00	10%	55,30
Cantina-Box al P.S1	mq.	107,00	40%	42,80
Sottotetto	mq.	97,00	35%	33,95
		mq. Lordi 867,00		mq. Commerciali 232,95

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

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

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° Semestre 2021

Provincia: Milano

Comune: BOFFALORA SOPRA TICINO

Fascia/Zona: Intero centro urbano

Tipologia: Ville e Villini

Stato Conservativo: Ottimo

Valore mercato: prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 1.700,00 (Euro/mq)

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO (PiùPrezzi)

Periodo: 1° Semestre 2021

Provincia: Milano

Comune: BOFFALORA SOPRA TICINO

Fascia/Zona: Intero centro urbano

Tipologia: Ville e Villini / Appartamenti

Stato Conservativo: Ottimo

Valore mercato prezzo: min. 700,00 / prezzo max. 1.350,00 (Euro/mq)

AGENZIE DI ZONA:

Periodo: 1° Semestre 2022

Provincia: Milano

Comune: BOFFALORA SOPRA TICINO

Fascia/Zona: Intero centro urbano

Tipologia: Ville e Villini

Stato Conservativo: Ottimo

Valore mercato prezzo min.: 1.200,00 / prezzo max. 1.400,00 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Villa Unifamiliare	A/7	232,95	1.300,00	302.835,00

8.1. 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 UNICO: **Euro 302.835,00**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: - Euro 15.141,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica-comunale:
(solo come prestazioni del tecnico) - Euro 7.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: - Euro 3.100,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni **Euro 277.593,25**

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni / Occupato

Non ricorre il caso Euro: 0,00

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura; risulta una situazione non concorde a quanto descritto nell' Atto di Pignoramento Immobiliare.

Come riportato nel rilievo fotografico (Allegato 3, primo e secondo sopralluogo peritale) , sugli enti descritti nel suddetto Atto di Pignoramento, sorge un fabbricato di civile abitazione (villa unifamiliare singola) composta da un piano interrato, piano terra con area giardino sui quattro lati e un piano sottotetto. Da ricerche fatte in Catasto Fabbricati del Comune di Milano la situazione catastale come schede e visure **NON RISULTA INSERITO IL FABBRICATO.**

Da ricerche fatte all'Ufficio Tecnico di Edilizia Privata si è verificato che sono state presentate per la costruzione della villa sopra descritta, diverse pratiche Comunali; incomplete o non concluse dal 2005 al 2009.(come già descritte al punto 7).

Il sottoscritto Dott. Arch. Mario Leandro Maccarini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente; all'esecutata e al Custode Giudiziario a mezzo posta elettronica

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: 19/01/2022

l'Esperto Nominato