TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 225/2021

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Silvia Vaghi

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1

Unità immobiliari in Comune di Bareggio e Cisliano – Cascina Varesina n.1
Complesso immobiliare "Cascina Varesina"

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (fg. 17, mapp. 155, sub. 14)

Corpo 2: Cantina al piano terra (fg. 17, mapp. 155, sub. sub. 37)

Corpo 3: Posto auto scoperto al piano terra (fg. 5, mapp. 465, sub. 34)

in Comune di Cisliano.

Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaiuto**
Codice fiscale BNTFVM57R43F205M
Studio in Via Morosini 29 - Milano
Telefono 025517075
Email: fb@fbarchit.it
Pec flavia.buonaiuto@pct.pecopen.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo 1

Bene in Comune di Bareggio, Cascina Varesina n. 1
Categoria: **A2** [Abitazioni civili]
Dati Catastali: **foglio 17, particella 155, subalterno 14**

Corpo 2

Bene in Comune di Bareggio, Cascina Varesina n. 1
Categoria: **C2** [Locali deposito/magazzini]
Dati Catastali: **foglio 17, particella 155, subalterno 37**

Corpo 3

Bene in Comune di Cisliano, Cascina Varesina n. 1
Categoria: **C6** [Autorimesse]
Dati Catastali: **foglio 5, particella 465, subalterno 34**

Stato occupativo (valevole per tutti corpi):

Al sopralluogo le unità immobiliari risultavano libere e sono state rese accessibili dal custode giudiziario dei beni. . Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 3.1 della relazione di stima.

Contratti di locazione in essere (valevole per tutti corpi):

Nessuno.

Comproprietari (valevole per tutti corpi):

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO 1 (Corpi 1, 2 e 3)

libero: **Euro 125.563,63**

LOTTO 1
BENI IN BAREGGIO E CISLIANO – CASCINA VARESINA N.1

Appartamento posto al piano primo (fg. 17, mapp. 155, sub. 14) con cantina al piano terra (fg. 17, mapp. 155, sub. 37) oltre a posto auto scoperto a piano terra (fg. 5, mapp. 465, sub. 34) – catastalmente ricadente in Comune di Cisliano.

1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (**fg. 17, mapp. 155, sub. 14**)

1.1 Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Bareggio, facente parte del complesso immobiliare denominato "Cascina Varesina" avente accesso dal Comune di Cisliano, Via Cascina Varesina n. 1, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da tre locali, portico e servizio.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di **Omissis** nato a Milano il 26/07/1971, C.F. OMISSIS, libero di stato all'atto di acquisto.

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di **Omissis** nata a Gioia Tauro il 01/01/1970, C.F. OMISSIS, libera di stato all'atto di acquisto.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori (Valevole per tutti i corpi):

Dal certificato di residenza e stato di famiglia richiesto dalla scrivente al Comune di Milano ed acquisito in data 3.11.2021, il Sig. Omissis (debitore esecutato) risulta essere residente in comune di Bareggio, presso il bene oggetto della presente procedura esecutiva in Via C.na Varesina n.1; la famiglia anagrafica risulta composta dal solo debitore.

Dal certificato di residenza e stato di famiglia richiesto dalla scrivente al Comune di Milano ed acquisito in data 14.12.2021, la Sig.ra Omissis (debitrice esecutata) risulta essere residente in comune di Gioia Tauro e la famiglia anagrafica è composta oltre che dalla debitrice stessa da Omissis nata a Bagnara Calabra (RC) il 25.02.1943.

Dai certificati di stato civile acquisiti, i Sig.ri Omissis (debitori esecutati) risultano coniugati a Rodengo Saiano (BS) il 16.05.2009.

(all. 01- Certificato di residenza, stato di famiglia e stato civile (Omissis);all. 02 - Certificato di residenza, stato di famiglia e stato civile (Omissis)

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Bareggio come segue

Intestato 1: **Omissis,** proprietà di **1/2.**
Intestato 2: **Omissis,** proprietà di **1/2.**
Dati identificativi: **foglio 17, particella 155, subalterno 14**
Dati classamento: **cat. A/2**, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale: 75 mq, totale escluse aree scoperte: 68 mq, rendita Euro 454,48
Indirizzo: Comune di Bareggio, Cascina Varesina n. 1 piano: 1 interno: 9 scala: C edificio: A
Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.;
Situazione dell'unità immobiliare dal 7/05/2009 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/05/2009 protocollo n. MI0390797 in atti dal 07/05/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33315.1/2009);
Situazione dell'unità immobiliare dal 7/05/2008 derivante da: COSTITUZIONE del 07/05/2008 protocollo n. MI0413197 in atti dal 07/05/2008 COSTITUZIONE (n. 3165.1/2008).

1.4 Coerenze

Proprietà al mappale 55, altra unità immobiliare, cortile comune, vano scala ed infine altra unità immobiliare.

(all. 03 - Visura storica per subalterno Sub.14; all. 04 - Elaborato planimetrico P.1°; all. 05 - Planimetria catastale Sub.14; all. 06 - Estratto di mappa fg. 17, mapp. 155)

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

Nessuna.

Corpo 2: Cantina al piano terra (**fg. 17, mapp. 155, sub. sub. 37**)

1.1 Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Bareggio, facente parte del complesso immobiliare denominato "Cascina Varesina" avente accesso dal Comune di Cisliano, Via Cascina Varesina n. 1, consistente in vano cantina di pertinenza dell'appartamento di cui al *Corpo 1* della relazione di stima (sub, 14) posto al piano terra.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di **Omissis** nato a Milano il 26/07/1971, C.F. OMISSIS, libero di stato all'atto di acquisto.

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di **Omissis** nata a Gioia Tauro il 01/01/1970, C.F. OMISSIS, libera di stato all'atto di acquisto.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Bareggio come segue

Intestato 1: **Omissis,** proprietà di **1/2.**
Intestato 2: **Omissis,** proprietà di **1/2.**
Dati identificativi: **foglio 17, particella 155, subalterno 37**
Dati classamento: **cat. C/2**, classe 2, consistenza 6 mq, superficie catastale totale; 8m^{2,} rendita Euro 8.37
Indirizzo: Comune di Bareggio, Cascina Varesina n. 1 piano: T, edificio: A
Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
Situazione dell'unità immobiliare dal 7/05/2009 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/05/2009 protocollo n. MI0390797 in atti dal 07/05/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33315.1/2009);
Situazione dell'unità immobiliare dal 7/05/2008 derivante da: COSTITUZIONE del 07/05/2008 protocollo n. MI0413197 in atti dal 07/05/2008 COSTITUZIONE (n. 3165.1/2008).

1.4 Coerenze

Mappale 55, altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare ed infine proprietà di terzi.

(all. 07 - Visura storica per subalterno Sub.37; all. 08 - Elaborato planimetrico P.T; all. 09 - Planimetria catastale Sub.37; all. 06 - Estratto di mappa fg. 17, mapp. 155)

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

Nessuna.

Corpo 3: Posto auto scoperto al piano terra (**fg. 5, mapp. 465, sub. 34**)

1.1 Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Cisliano, facente parte dell'unico complesso immobiliare denominato "Cascina Varesina" avente accesso dal Comune di Cisliano, Via Cascina Varesina n. 1, consistente in posto auto scoperto identificato al Sub. 34 del fg. 5, mapp. 465.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di **Omissis** nato a Milano il 26/07/1971, C.F. OMISSIS, libero di stato all'atto di acquisto.

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di **Omissis** nata a Gioia Tauro il 01/01/1970, C.F. OMISSIS, libera di stato all'atto di acquisto.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cisliano come segue

Intestato 1: **Omissis,** proprietà di **1/2.**
Intestato 2: **Omissis,** proprietà di **1/2.**
Dati identificativi: **foglio 5, particella 465, subalterno 34**
Dati classamento: **cat. C/6**, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale totale: 13 mq, rendita Euro 14,10
Indirizzo: Comune di Cisliano, Cascina Varesina n. 1 piano: T
Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
Situazione dell'unità immobiliare dal 7/05/2009 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/05/2009 protocollo n. MI0390813 in atti dal 07/05/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33331.1/2009);
Situazione dell'unità immobiliare dal 7/05/2008 derivante da: COSTITUZIONE del 07/05/2008 protocollo n. MI0413380 in atti dal 07/05/2008 COSTITUZIONE (n. 3169.1/2008).

1.4 Coerenze

Posto auto Sub.35 (*LOTTO 2*), area comune, proprietà di terzi , passaggio comune.

(all. 10 - Visura storica per subalterno Sub.34; all. 11 - Planimetria catastale Sub.34; all. 12 - Estratto di mappa fg. 5, mapp. 465)

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

Nota: la sottoscritta segnala che da esame dell'atto in autentica del Notaio Omissis in data 4.07.2008 n. 81416/12329 di repertorio, **risulta che i debitori abbiano acquistato**, oltre ai beni oggetto del presente Lotto 1 (appartamento con cantina e posto auto) e del Lotto 2 (posto auto), anche …"… ***area urbana pertinenziale*** *della superficie di circa 73 (settantatre) metri quadrati censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune (*Cisliano n.d.r.*) al*

foglio 5, mappale 465, subalterno 46, Cascina Varesina n. 1, piano T, area urbana, di mq 73".

Tale piccola porzione di terreno, adibito ad orto, non risulta pignorata, né risulta che l'ipoteca volontaria derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario in autentica Notaio Omissis in data 4.07.2008 rep. nn. 81417/12330, gravi su tale porzione.

2 – DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Bareggio e Cisliano
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE.
Destinazione: residenziale
Tipologia prevalente: non rilevata
Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.
Principali collegamenti pubblici: a 6 Km circa dal passante ferroviario, fermata Gaggiano.
Principali collegamenti viabilistici: a circa 9 Km dallo svincolo dell'autostrada A4 e della A50 Tangenziale Ovest di Milano.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

I beni in oggetto si inseriscono all'interno di più ampio complesso residenziale denominato "Cascina Varesina" costituito da 2 corpi di fabbrica di 3 piani fuori terra oltre a corpo di fabbrica isolato di un solo piano fuori terra destinato a boxes auto, disposti intorno ad un'area cortilizia comune, in parte destinata a verde e piantumata. L'accesso pedonale al complesso edilizio avviene dal civico 1 di Via Cascina Varesina per mezzo di cancello in ferro con anta a battente ed apertura manuale; l'accesso carraio avviene dalla medesima strada per mezzo di cancello in ferro con doppia anta a battente ed apertura automatica. In particolare, il fabbricato di cui sono parte l'appartamento *(Corpo 1)* e il vano cantina *(Corpo 2)* è identificato come "Edificio A" ed è composto da 3 piani fuori terra, con piano terra porticato destinato a boxes auto. I vani scala che distribuiscono le unità immobiliari sono di tipo aperto coperto, con accesso diretto dalla corte comune.

Sul lato Nord-Est della corte comune è presente ulteriore cancello carraio in ferro con doppia anta a battente ed apertura automatica che consente di accedere ad area sterrata ricadente all'interno del Comune di Cisliano e facente parte del medesimo complesso edilizio, destinata a posti auto scoperti. Nella medesima area sono altresì presenti dei piccoli

appezzamenti di terreno recintati destinati ad orti di pertinenza delle unità immobiliari facenti parte del complesso residenziale.

- Struttura: travi e pilastri in c.a.;
- copertura; a falde con manto in tegole;
- solai; in laterocemento;
- balconi: a sbalzo di tipo a loggia con soletta in legno e parapetto in ferro;
- facciate: con finitura in intonaco tinteggiato;
- accesso pedonale: cancello in ferro con anta a battente ed apertura manuale;
- accesso carraio: cancello in ferro con doppia anta a battente ed apertura automatica;
- scale: a rampe parallele;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: ottime.

Il fabbricato è stato costruito a seguito di rilascio di Permesso di Costruire n. 3/2005 del 28.08.2006 e successive varianti.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (**fg. 17, mapp. 155, sub. 14**)

Unità immobiliare sita in Comune di Bareggio, facente parte del complesso immobiliare denominato "Cascina Varesina" avente accesso dal Comune di Cisliano, Via Cascina Varesina n. 1, consistente in appartamento ad uso abitazione identificato con l'interno n. 9, posto al piano primo dell'"Edificio A", composto da tre locali e servizi. E' presente balcone/portico con affaccio sul fronte Sud-Est del fabbricato, rivolto verso il cortile comune ed accessibile sia dal soggiorno, sia dalla camera matrimoniale. L'accesso all'unità immobiliare avviene da pianerottolo comune della scala "C" per mezzo di porta di tipo blindato con anta a battente.

Appartamento

- Esposizione: triplo affaccio a Nord-Est, Sud-Est e Nord-Ovest;
- porta di accesso: di tipo blindato con anta a battente;
- infissi esterni: in legno naturale con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: persiane in legno con ante a battente e zanzariere;
- porte interne: in legno a battente nel vano disimpegno, di tipo a scrigno nelle camere e a libro in bagno;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, con rivestimento in ceramica in bagno e nella parete retro pensili della cucina;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;

- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con impianto radiante a pavimento e caldaia a gas installata sul balcone;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas installata sul balcone;
- impianto di climatizzazione: mediante split installati in soggiorno e nella camera da letto matrimoniale e macchina di generazione posta sul balcone;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e box doccia oltre a predisposizione carico/scarico lavatrice;
- altezza dei locali: mt. 2.70;
- condizioni generali: buone; si segnala che un'anta delle persiana della cucina risulta priva di alcune stecche.

Corpo 2: Cantina al piano terra (**fg. 17, mapp. 155, sub. sub. 37**)

Unità immobiliare sita in Comune di Bareggio, facente parte dell'unico complesso immobiliare denominato "Cascina Varesina" avente accesso dal Comune di Cisliano, Via Cascina Varesina n. 1, consistente in vano cantina di pertinenza dell'appartamento di cui al *Corpo 1* della relazione di stima (sub, 14) posto al piano terra. L'accesso al vano cantina avviene da corridoio comune al piano interrato (Scala "D") per mezzo di porta metallica con anta a battente. Internamente presenta pavimentazione in battuto di cls e pareti intonacate; sono presenti due finestre in ferro con vetro singolo e apertura a vasistas.

Cantina

- Porta d'accesso: metallica con anta a battente ed apertura manuale;
- pavimento: battuto di cls;
- pareti: intonacate;
- infissi esterni: finestre in ferro e vetri singoli con apertura a vasistas;
- impianto elettrico: non presente;
- altezza dei locali: h. mt. 2,45;
- condizioni generali: sufficienti.

Corpo 3: Posto auto scoperto al piano terra (**fg. 5, mapp. 465, sub. 34**)

Unità immobiliare sita in Comune di Cisliano, facente parte del complesso immobiliare denominato "Cascina Varesina" avente accesso dal Comune di Cisliano, Via Cascina Varesina n. 1, consistente in posto auto scoperto al piano terra identificato catastalmente al Sub. 34 del fg. 5, mapp. 465. Negli elaborati grafici allegati alla DIA Prot. n. 2626 del 12.05.2008 il posto auto in oggetto è identificato con il numero 25. Il posto auto in oggetto è

situato all'interno di un'area cortilizia sterrata accessibile dalla corte comune del complesso residenziale, posta sul retro (fronte Nord-Est) dell'"Edificio B" del complesso medesimo.

2.4 Certificazioni energetiche

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (**fg. 17, mapp. 155, sub. 14**)

Si segnala che all'atto di provenienza del bene risulta allegato:

- Attestato di Certificazione Energetica identificato al numero 15012-000059/08, protocollato presso il Comune di Bareggio in data 8.05.2008 P.G. 11801/2008, valido fino al 28.04.2018.

Alla data di deposito dell'ACE di cui sopra, l'immobile ricadeva in classe energetica "C": con. consumo energetico per la climatizzazione invernale pari a 71.9 KWh/ m^2a.

N.B.: Si segnala che, da ulteriori verifiche effettuate dalla scrivente, alla scadenza dell' ACE di cui sopra, non risulta depositato presso il CEER (catasto energetico degli edifici) nuovo Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile in oggetto.

(all. 13 – Atto di provenienza e ACE Sub.14).

Corpo 2: Cantina al piano terra (**fg. 17, mapp. 155, sub. sub. 37**)

Immobile non censito al catasto energetico.

Corpo 3: Posto auto scoperto al piano terra (**fg. 5, mapp. 465, sub. 34**)

Immobile non censito al catasto energetico.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: si rimanda al paragrafo 7.1 della relazione di stima.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 2.12.2021.
Le unità immobiliari sono state rese accessibili dal custode giudiziario Avv. Omissis, il quale ha ricevuto le chiavi dalla Sig.ra Omissis (debitrice esecutata). Gli immobili si presentavano liberi.

3.2 Esistenza contratti di locazione (valevole per tutti i corpi)

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

(all. 14 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT Magenta)

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Omissis Notaio, che fa stato fino al 17.05.2021 (*all. 15*), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza *(all. 13)* nonché dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 16*) valide fino al 13.01.2022, risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per **1/2** di **Omissis**;
Proprietà per **1/2** di **Omissis.**

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio Omissis in data 4.07.2008 n. 81416/12329 di repertorio, registrato a Milano il 21.07.2008 al n. 21476 Serie 1T, trascritto a Pavia il 22.07.2008 ai nn. 17853/10995 a carico della Soc. Omissis S.r.l.

N.B.: come nell'atto di provenienza del bene, la parte acquirente:
"*- subentra, pro quota, in tutti i contratti, anche pluriennali, stipulati dalla società venditrice, riguardanti il condominio di cui fanno parte le unità in contratto;*
- si impegna a non modificare la destinazione e le finiture delle parti comuni, nonchè a destinare le eventuali autorimesse o posti auto esclusivamente a parcheggio;
- autorizza la società venditrice a far eseguire tutti i lavori eventualmente necessari riguardanti la finitura del complesso residenziale;
- prende atto che la residua capacità edificatoria del complesso immobiliare resta in capo alla società venditrice e pertanto, per quanto occorrer possa, rinuncia a qualunque diritto sulla stessa, che resta così nella disponibilità della società venditrice e/o dei suoi legittimi aventi causa;
- prende atto che in forza dell'atto in data 27 maggio 2008 in autentica Notaio Omissis, repertorio n. 148819/16703, registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 5 - il 10 giugno 2008 al n. 14508, Serie 1T, la signora Omissis (proprietaria del confinante mappale 12) ha il diritto di aprire porte e finestre sul lato nord dell'edificio distinto con il mappale 12 e ha il diritto di allacciamento gratuito all'impianto di fitodepurazione realizzato dalla società "OMISSIS S.r.l.";
- prende atto che il mappale 464 in Cisliano, di proprietà della società "OMISSIS S.r.l." confinante con il mappale 465 in Cisliano (sul quale, unitamente al mappale 155 in Bareggio, è stato edificato il complesso in oggetto), ha accesso alla strada pubblica tramite la corsia pedonale e carraia insistente sui citati mappali 465 (in Cisliano) e 155 (in Bareggio), i quali pertanto saranno gravati dalla relativa servitù ai sensi del secondo comma dell'art. 1062 c.c.". (all. 13 - Atto di provenienza e ACE Sub.14)

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per **1/1** di **Omissis S.r.l.** dal 27.09.2005 al 22.07.2008

In forza di atto a rogito del Notaio Omissis in data 27.09.2005 n. 111447/11704 di repertorio, registrata a Milano 5 il 3.10.2005 al n. 14553 serie 1T, trascritto a Pavia il 6.10.2005 ai nn. 23125/12180.

N.B.: come indicato nell'atto di provenienza del bene *(all. 13)* con tale atto la Soc. Omissis S.r.l. *"acquistò, tra l'altro, due complessi immobiliari denominati "Cascina Varesina", di cui uno, con annessa area cortilizia, in Comune di Bareggio, Via Cascina Varesina snc, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 17, mappale 64, subalterni dal 701 al 711 ambo compresi, e l'altro in Comune di Cisliano, anch'esso con relativa area cortilizia, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 5, mappale 11, subalterni 702, 703 e 704"* e *"a seguito della completa ristrutturazione e demolizione dei suddetti fabbricati la società "OMISSIS S.r.l." realizzò un nuovo complesso residenziale denominato "Cascina Varesina" (in parte in Comune di Cisliano e in parte in Comune di Bareggio) composto da due corpi di fabbrica a uso abitazioni, posti auto, con orti e giardini privati e comuni"*.

Proprietà per **2/8** di **Omissis**;
Proprietà per **2/8** di **Omissis**;
Proprietà per **2/8** di **Omissis**;
Proprietà per **2/8** di **Omissis** dal 15.09.2002 al 6.10.2005

In forza di successione in morte del Sig. Omissis aperta in data 15.09.2002 – dichiarazione di successione registrata ad Abbiategrasso il 14.03.2003 al n. 96 Vol. 300, trascritto a Pavia il 25.01.2006 ai nn. 2050/1235.

N.B.: come indica la certificazione notarile contenuta in atti, relativamente alla successione sopra menzionata risulta accettazione tacita di eredità con atto del Notaio Omissis in data 27.09.2005, trascritta a Pavia il 6.10.2005 ai nn. 23120/12176.

Si precisa altresì che il Sig. Omissis lasciava la propria quota di proprietà dei beni pari a 2/8 al Sig. Omissis.

Proprietà per **2/8** di **Omissis**;
Proprietà per **2/8** di **Omissis**;
Proprietà per **2/8** di **Omissis**;
Proprietà per **2/8** di **Omissis** dal 3.04.2002 al 15.09.2002

In forza di successione in morte della Sig.ra Omissis aperta in data 3.04.2002 – dichiarazione di successione registrata ad Abbiategrasso l' 11.09.2002 al n. 43 Vol. 297, trascritta a Pavia il 16.05.2003 ai nn. 11110/5604.

N.B.: come indicato nella certificazione notarile contenuta in atti, relativamente alla successione di cui sopra risulta accettazione tacita di eredità con atto del Notaio Omissis in data 27.09.2005, trascritto a Pavia il 6.10.2005 ai nn. 23119/12175.

Si precisa altresì che la Sig.ra Omissis lasciava la propria quota di proprietà dei beni pari a 4/8 ai Sig.ri Omissis, Omissis, Omissis e Omissis (1/8 ciascuno). Si segnala che tutti gli eredi erano già proprietari delle rimanenti quote di proprietà dei beni (1/8 ciascuno) in forza della successione in morte del Sig. Omissis.

Proprietà per **4/8** di **Omissis;**
Proprietà per **1/8** di **Omissis**;
Proprietà per **1/8** di **Omissis**;
Proprietà per **1/8** di **Omissis**;
Proprietà per **1/8** di **Omissis** dal 17.7.1968 al 3.04.2002

In forza di successione in morte del Sig. Omissis, aperta in data 17.07.1968 – dichiarazione di successione registrata ad Abbiategrasso il 26.10.1968 al n. 61 Vol. 147 cui seguiva integrazione registrata l' 11.09.2002 al n. 42 Vol. 297.

N.B.: si precisa che il Sig. Sig. Omissis lasciava la propria quota di proprietà dei beni pari a 4/8 ai Sig.ri Omissis, Omissis, Omissis e Omissis (1/8 ciascuno), la Sig.ra Omissis risultava già proprietaria della rimanente quota di 4/8 in forza di titoli anteriori al ventennio.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Omissis Notaio in Pavia, che fa stato fino al 17.05.2021 *(all. 15)*, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza *(all. 13)* nonché dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate *(all. 16)* valide fino al 13.01.2022, risulta quanto segue:

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

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate
5.1.2 Misure Penali: non rilevate
5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate
5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevate.

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

- **Iscrizioni**

  Ipoteca volontaria iscritta a Pavia il 22.07.2008 ai nn. 17854/3544 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario in autentica Notaio Omissis in data 4.07.2008 rep. nn. 81417/12330

a favore di Omissis con sede in Milano, c.f. Omissis
contro Omissis e Omissis
Importo ipoteca € 340.000,00 di cui € 170.000,00 di capitale.
Grava sulla quota di ciascuno di 1/2 dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Ipoteca giudiziaria iscritta a Pavia il 12.08.2019 ai nn. 14891/2782 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 30.10.2016 rep. nn. 49634
a favore di Omissis con sede a Mestre, c.f. Omissis
contro Omissis
Importo ipoteca € 340.000,00 di cui € 170.000,00 di capitale.
Grava sulla quota di 1/2 dei beni oggetto della presente procedura esecutiva di proprietà della Sig.ra Omissis.

- **Pignoramenti**

  Pignoramento del 3.02.2021 rep. 1650 trascritto a Pavia il 18.03.2021 ai nn. 5026/3422 contro Omissis e Omissis per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Omissis con sede a Bergamo, c.f. Omissis

  Il pignoramento, oltre ai beni in oggetto, colpisce la quota di 1/1 del bene identificato al fg. 5, mapp. 465, sub. 35 del catasto del Comune di Cisliano (LOTTO 2 della relazione di stima).

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

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

  La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sui nominativi dei debitori *(all. 16)* valide fino al 13.01.2022; rispetto alla certificazione notarile in atti *(all. 15)* non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Omissis con sede in Vittuone (MI), che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'appartamento: **41,510**
Millesimi di pertinenza della cantina: **0,790**
Millesimi di pertinenza del posto auto Sub. 34: 0,350

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1 Spese di gestione condominiale

L'esercizio condominiale va dal 1° settembre al 31 agosto di ogni anno.

Spese ordinarie annue di gestione (Appartamento): € 1.270,00 circa.

Spese ordinarie annue di gestione (Cantina): € 18,00 circa.
Spese ordinarie annue di gestione (Posto auto): € 7,20 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.586,62 (di cui Euro 2.537,96 relativi all'appartamento. Euro 34,38 relativi al vano cantina ed Euro 14,28 relativi al posto auto Sub. 34)

N.B.: in considerazione di quanto indicato nella comunicazione ricevuta dall'amministratore dello stabile, nella quale si precisa che *"per quanto concerne l'esercizio in corso (ordinario 2021/22) per definire il totale della spesa bisognerà attendere l'approvazione del preventivo da parte dell'assemblea (che verrà convocata nei primi mesi del 2022)"* e considerando altresì che gli importi delle rate della gestione ordinaria 2021/2022 indicati dall'amministratore risultano comprensivi delle spese di tutti i LOTTI di vendita oggetto della presente procedura esecutiva, la scrivente ha ritenuto di considerare un importo pari al medesimo debito annuale del preventivo di gestione 2020/2021, anche per l'anno 2019/2020 **(Appartamento Euro 1.268,98 x 2 = 2.537,96 - Cantina Euro 17,19 x 2 34,38 - Posto auto Sub. 34 Euro 7,14 x 2 = 14,28)**

Eventuali spese straordinarie già deliberate: non risultano

Cause in corso: non risultano

Eventuali problematiche strutturali: nessuna problematica segnalata.

CIS (Certificato di idoneità Stativa: non presente.

(all. 17 - Estratto conto spese condominiali + Regolamento di Condominio)

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevati

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (**fg. 17, mapp. 155, sub. 14**)
Corpo 2: Cantina al piano terra (**fg. 17, mapp. 155, sub. sub. 37**)

Beni in Comune di Bareggio: la costruzione del complesso immobiliare è iniziata a seguito di rilascio di Permesso di Costruire n. 3/2005 del 28.08.2006 e successive varianti.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Bareggio in *"edifici non più adibiti ad uso agricolo"* a *"destinazione residenziale"* con sensibilità paesaggistica *"molto elevata"* nonché all'interno delle *"fasce di rispetto del reticolo irriguo alimentato dal Canale Villoresi"*. *Il fabbricato* risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

Corpo 3: Posto auto scoperto al piano terra (**fg. 5, mapp. 465, sub. 34**)

Bene in Comune di Cisliano: la costruzione del complesso immobiliare è iniziata a seguito di rilascio di Permesso di Costruire n. 64/2005 del 25.09.2006 e successive varianti.

L'area su cui insiste il bene in oggetto risulta azzonata dal vigente PGT del Comune di Cisliano all'interno del perimetro del *"parco agricolo sud di Milano"*. L'area ricade altresì in *"classe 4"* di sensibilità paesaggistica – Sensibilità Elevata: *"All'interno di questa classe rientrano gli ambiti caratterizzati dalla presenza di elementi di pregio a livello ambientale. E' compreso in questa classe il Parco Agricolo Sud, una parte dei nuclei cascinali presenti sul territori e i AF di Clisliano e Bestazzo"*.

Il bene risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e l'immobile risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Bareggio

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (**fg. 17, mapp. 155, sub. 14**)
Corpo 2: Cantina al piano terra (**fg. 17, mapp. 155, sub. sub. 37**)

La sottoscritta ha richiesto visura del fascicolo edilizio mediante procedura telematica in data 14.10.2021 – P.G. n. 29470 del 15.10.2021 ed in data 10.11.2021 ha effettuato visura atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bareggio.

Si indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

- **Permesso di Costruire n. 3/2005 del 28.08.2006 Prot. n. 20928**
  Intestazione: Soc. Omissis S.r.l.
  A seguito dell'istanza presentata in data 10.10.2005 e successive integrazioni, con la P.E. in oggetto si autorizzavano opere di *"ristrutturazione e recupero edilizio ai fini residenziali di parte del complesso immobiliare denominato "Cascina Varesina"*

  Nell'avviso di emanazione del Permesso di Costruire si prende atto dell'ottenimento di:

- Autorizzazione paesaggistica del Parco Agricolo Sud con disposizione n. 136/2006 del 25.07.2006 – prot. n. 254542/2005 del 22.11.2005 - Raccolta generale n. 7298/2006 del 25.07.2005 - Fascicolo n. 2.8/2004/10041, pervenuta al Comune di Bareggio in data 8.08.2006 con prot. n. 20076.

(all. 18 – Avviso di emanazione Permesso di Costruire n. 3/2005 del 28.08.2006; all. 19 - Autorizzazione paesaggistica n. 136/2006 del 25.07.2006)

- **DIA in variante del 19.05.2008 Prot. n. 13113/2008**
  Intestazione: Soc. Omissis S.r.l.
  La DIA in oggetto veniva presentata per "*varianti finali al progetto di ristrutturazione del complesso Cascina Varesina*".
  Alla pratica edilizia risultano allegati: relazione tecnica delle opere di modifica da eseguire, calcolo del volume di progetto ed elaborati grafici.

  (all. 20 - DIA in variante del 19.05.2008 + allegati ed elaborati grafici)

Successivamente:

- in data 15.09.2008 – prot. n. 24068/08 si avviava il procedimento volto all'annullamento in autotutela del permesso di costruire n. 3/2005 fissando il termine per la presentazione di documenti e memorie;
- in data 13.11.2008 – prot. n. 29153/08 l'avv. Omissis presentava osservazioni in merito all'avvio del procedimento di cui sopra con richiesta di archiviazione;
- in data 14.11.2008 – prot. n. 29208/08 la Soc. Omissis S.r.l. presentava memoria in relazione all'avvio di procedimento con richiesta di archiviazione;
- in data 14.11.2008 – prot. n. 29210/08 l'arch. Omissis in qualità di progettista e DL presentava osservazioni e richiesta di archiviazione del procedimento;
- in data 28.11.2008 – prot. n. 30433/08 il provvedimento di autotutela veniva sospeso sino al ricevimento di comunicazione da parte della Provincia di Milano in ordine al procedimento relativo all'impianto di fitodepurazione;
- in data 22.01.2009 – prot. n. 1840/09 la Soc. Omissis S.r.l. consegnava copia dell'Autorizzazione Dirigenziale n. 601/2008 del 2.12.2008 della Provincia di Milano consistente in autorizzazione allo scarico, su suolo e nei primi strati di superficie del sottosuolo delle acque reflue domestiche provenienti dall'insediamento sito nei Comuni di Bareggio e Cisliano denominato Cascina Varesina;
- a seguito di comunicazione del 23.09.2008 – prot. n. 24743/08 dell'avvio del procedimento volto all'annullamento in autotutela del PdC n. 3/2005, il Parco Agricolo Sud di Milano non riteneva di aggiungere ulteriori considerazioni;
- in data 29.07.2009 – prot. n. 28092/2009 veniva archiviato il procedimento volto all'adozione del provvedimento di annullamento in autotutela del PdC n. 3/2005 e nello stesso, per la volumetria realizzata in più rispetto alla DIA in variante del 19.05.2008 prot. 13113/08, si rinviava a separato provvedimento sanzionatorio;
- in data 7.10.2009 la Soc. Omissis S.r.l. presentava domanda di Permesso di Costruire in sanatoria.

Successivamente a quanto sopra indicato, in data 10.11.2009 il Comune di Bareggio inoltrava alla Soc. Omissis S.r.l. comunicazione nella quale veniva verificata la consistenza volumetrica indicata nelle pratiche

edilizie presentate, nonché dell'edificio realizzato e venivano stimati i costi da corrispondere per le eccedenze volumetriche realizzate. Si precisava inoltre che la richiesta di PdC in sanatoria, per maggior volumetria a destinazione residenziale realizzata rispetto al PdC rilasciato, risultava priva di conformità urbanistica e dunque non poteva essere accolta. veniva successivamente dato avviso del procedimento volto all'emissione, entro 30 gg., di ordinanza di demolizione della superficie realizzata in difformità al PdC rilasciato e nel caso di impossibilità ad eseguire le opere di demolizione, sarebbe stata calcolata adeguata sanzione.

(all. 21 – Avviso procedimento per emissione di ordinanza di demolizione del 10.11.2009)

A seguito di domanda presentata dalla Soc. Omissis S.r.l. in data 23.05.2008 prot. n. 13663 il Comune di Bareggio rilasciava per gli immobili realizzati in località Cascina Varesina (fg.14, mapp. 155):

- Certificato di agibilità del 2.12.2010 prot. n. 27935/2010.

(all. 22 – Certificato di agibilità del 2.12.2010 prot. n. 27935/2010)

In data 24.11.2015 – prot. n. 297307/2015/7.4/2015/136 - il Comune di Bareggio riceveva e protocollava con n. 29269/2015 del 25.11.2015, comunicazione dal Settore Parco Agricolo Sud Milano relativa al rilascio della certificazione di compatibilità paesistica del 10.11.2015 – prot. n. 285072/2015, raccolta generale n. 9970/2015 emessa per la realizzazione in difformità dall'autorizzazione paesaggistica n. 136/2006 del 25.07.2006 di opere di sistemazione esterna nel complesso denominato Cascina Varesina in Comune di Bareggio e Cisliano, su aree identificate al fg. 17, mapp 64 (Comune di Bareggio) e fg. 5, mapp. 11 e 20 (Comune di Cisliano)

(all. 23 – Certificazione di compatibilità paesistica del 10.11.2015)

La scrivente segnala che nel corso della visura atti si sono altresì rilevati:

- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 9.05.008 relativo alle parti comuni del fabbricato;
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 9.05.008 relativo ad u.i. (non sono indicati gli estremi catastali di riferimento);
- dichiarazione di conformità dell'impianto di distribuzione del gas metano del 15.02.2008 – prot. n. 101/I-2008 relativo all'appartamento n.9 di proprietà dei Sig.ri Omissis (debitori esecutati);
- dichiarazione di conformità dell'impianto idrico del 7.05.2008 – prot. n. 123-2008 relativo all'appartamento n.9 di proprietà dei Sig.ri Omissis (debitori esecutati);

- dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento del 7.05.2008 – prot. n. 145-2008 relativo all'appartamento n.9 di proprietà dei Sig.ri Omissis (debitori esecutati).
  (all. 24 – Certificati di conformità degli impianti)

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Cisliano

Corpo 3: Posto auto scoperto al piano terra (**fg. 5, mapp. 465, sub. 34**)

La sottoscritta ha richiesto visura del fascicolo edilizio mediante PEC in data 15.10.2021 ed in data 9.11.2021 ha effettuato visura atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cisliano.

Si indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

- **Permesso di Costruire n. 64/2005 del 25.09.2006 Prot. n. 4358**
  Intestazione: Soc. Omissis S.r.l.
  A seguito dell'istanza presentata in data 7.10.2005 prot. n. 5026, con la P.E. in oggetto si autorizzavano opere di *"ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione totale, aumento della superficie lorda di pavimento di edificio esistente nel rispetto della volumetria esistente"* in Comune di Cisliano ai mappali 11 e 20 del foglio 5 corrispondenti al complesso immobiliare "Cascina Varesina"

  Ai fini del rilascio del permesso di costruire di cui sopra si segnala rilascio di:
  - Autorizzazione paesaggistica del Parco Agricolo Sud con disposizione n. 136/2006 del 25.07.2006 – prot. n. 254542/2005 del 22.11.2005 - Raccolta generale n. 7298/2006 del 25.07.2005 - Fascicolo n. 2.8/2004/10041.

  (all. 25 – Permesso di Costruire n. 64/2005 del 25.09.2006 ed Autorizzazione paesaggistica n. 136/2006 del 25.07.2006)

- **Permesso di Costruire n. 53/2007 del 12.03.2008 Prot. n. 1455**
  Intestazione: Soc. Omissis S.r.l.
  A seguito dell'istanza presentata in data 24.07.2007 prot. n. 3767, con la P.E. in oggetto si autorizzavano opere di *"nuova costruzione: tombinatura parziale fontanile Riate"*

  (all. 26 – Permesso di Costruire n. 53/2007 del 12.03.2008)

- **Permesso di Costruire n. 52/2007 del 25.02.2008 Prot. n. 1046**
  Intestazione: Soc. Omissis S.r.l.
  A seguito dell'istanza presentata in data 24.07.2007.2008 prot. n. 3766, con la P.E. in oggetto si autorizzavano opere di *"nuova costruzione; realizzazione di opere di urbanizzazione primaria consistenti nella esecuzione nuova rete di collettamento fognario"*

(all. 27 – Permesso di Costruire n. 52/2007 del 25.02.2008)

- **DIA Prot. n. 2125 del 16.04.2008**
  Intestazione: Soc. Omissis S.r.l.
  La DIA di cui sopra veniva presentata in sostituzione al permesso di costruire per *"realizzazione di una piscina monoblocco in vetroresina interrata"*

  (all. 28 – DIA Prot. n. 2125 del 16.04.2008)

- **DIA Prot. n. 2626 del 12.05.2008**
  Intestazione: Soc. Omissis S.r.l.
  La DIA di cui sopra veniva presentata in sostituzione al permesso di costruire per *"varianti finali al progetto di ristrutturazione complesso edilizio "Cascina Varesina"*.
  Alla pratica edilizia risultano allegati: relazione tecnica delle opere, dichiarazione di conformità per il superamento delle barriere architettoniche ed elaborati grafici.

  (all. 29 – DIA Prot. n. 2626 del 12.05.2008 + allegati ed elaborati grafici)

- **Permesso di Costruire n. 4/2008 del 12.06.2008 Prot. n. 3311**
  Intestazione: Soc. Omissis S.r.l.
  A seguito dell'istanza presentata in data 6.01.2008 prot. n. 328, con la P.E. in oggetto si autorizzavano opere di *"nuova costruzione di recinzioni, varianti ingressi pedonali e carrai e individuazione di aree a parcheggio"*

  (all. 30 - Permesso di Costruire n. 4/2008 del 12.06.2008)

A seguito di presentazione della dichiarazione di fine lavori in data 22.05.2008 prot. n. 2853 e della domanda finalizzata al rilascio dell'agibilità in data 23.05.2008 – prot. n. 2865, il Comune di Cisliano rilasciava per gli immobili realizzati in località Cascina Varesina (fg.5, mapp. 465):

- Certificato di agibilità del 12.02.2009 prot. n. 736.

(all. 31 – Comunicazione fine lavori del 22.5.2008 e Certificato di agibilità del 12.02.2009 prot. n. 736)

7.2 Conformità edilizia

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (**fg. 17, mapp. 155, sub. 14**)

Nel corso del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla DIA in variante del 19.05.2008.

Corpo 2: Cantina al piano terra (**fg. 17, mapp. 155, sub. sub. 37**)

Nel corso del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla DIA in variante del 19.05.2008.

Corpo 3: Posto auto scoperto al piano terra (**fg. 5, mapp. 465, sub. 34**)

Alla data del sopralluogo il posto auto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla DIA Prot. n. 2626 del 12.05.2008.

7.3 Conformità catastale

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (**fg. 17, mapp. 155, sub. 14**)

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare in oggetto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 7.05.2008.

Corpo 2: Cantina al piano terra (**fg. 17, mapp. 155, sub. sub. 37**)

Alla data del sopralluogo il vano cantina in oggetto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 7.05.2008.

Corpo 3: Posto auto scoperto al piano terra (**fg. 5, mapp. 465, sub. 34**)

Alla data del sopralluogo il posto auto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 7.05.2008.

8 - CONSISTENZA

8.1 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 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:

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (**fg. 17, mapp. 155, sub. 14**)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	68,10	100%	68,10
Portico	mq.	22,13	30%	6,64
		90,23 mq. lordi		**74,74** mq. commerciali

Corpo 2: Cantina al piano terra (**fg. 17, mapp. 155, sub. sub. 37**)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	8,45	25%	2,11
		8,45 mq. lordi		**2,11** mq. commerciali

Corpo 3: Posto auto scoperto al piano terra (**fg. 5, mapp. 465, sub. 34**)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Posto auto Sub.34	mq.	14,00	100%	14,00
		14,00 mq. lordi		**14,00** mq. commerciali

9 - STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.
La sottoscritta, 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.
A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web.
Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del

mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.
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 di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
  1° semestre 2021 – Comune di Bareggio – Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE - Codice zona: R1
  Quotazioni OMI non disponibili per la zona selezionata.

- TeMA - 1° semestre 2021 – Comune di Bareggio / PERIFERIA
  Quotazioni "appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati:
  valore di compravendita da € 1.050,00/mq. a € 1.500,00/mq.

- TeMA - 1° semestre 2021 – Comune di Cisliano / PERIFERIA
  Quotazioni "boxes":
  valore di compravendita da € 8.500,00 a € 9.000,00 a corpo.

- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO 1

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (**fg. 17, mapp. 155, sub. 14**)

Corpo 2: Cantina al piano terra (**fg. 17, mapp. 155, sub. sub. 37**)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/2	74,74	€ 1.700,00	€ 127.058,00
Cantina	C/2	2,11	€ 1.700,00	€ 3.587,00
				€ 130.645,00

Corpo 3: Posto auto scoperto al piano terra (**fg. 5, mapp. 465, sub. 34**)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore a corpo	Valore Complessivo
Posto auto Sub. 34	C/6	14,00	€ 4.250,00	**€ 4.250,00**

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1 **Euro 134.895,00**

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica 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 1 (Corpi 1, 2 e 3)** € 134.895,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 6.744,75
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00
- Debiti condominiali ultimi due esercizi: -€ 2.586,62

Prezzo base d'asta del LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO **€ 125.563,63**

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

10 - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Null'altro oltre a quanto già segnalato.

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

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

Milano, 14 gennaio 2022

l'Esperto Nominato
arch. Flavia Maria Buonaiuto

ALLEGATI

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie LOTTO 1

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

all. 02 - Certificato di residenza, stato di famiglia e stato civile (Omissis);

all. 03 - Visura storica per subalterno Sub. 14;

all. 04 - Elaborato planimetrico P.1°

all. 05 - Planimetria catastale Sub. 14;

all. 06 - Estratto di mappa fg. 17, mapp. 155;

all. 07 - Visura storica per subalterno Sub. 37;

all. 08 - Elaborato planimetrico P.T.;

all. 09- Planimetria catastale Sub. 37;

all. 10 - Visura storica per subalterno Sub.34;

all. 11 - Planimetria catastale Sub.34;

all. 12 - Estratto di mappa fg. 5, mapp. 465);

all. 13 - Atto di provenienza e ACE Sub.14;

all. 14 - Comunicazione agenzia entrate (UT Magenta);

all. 15 - Certificazione notarile in atti;

all. 16 - Ispezioni ipotecarie;

all. 17 - Estratto conto spese condominiali e Regolamento di condominio;

all. 18 – Avviso di emanazione Permesso di Costruire n. 3/2005 del 28.08.2006;

all. 19 - Autorizzazione paesaggistica n. 136/2006 del 25.07.2006;

all. 20 - DIA in variante del 19.05.2008, allegati ed elaborati grafici;

all. 21 – Avviso procedimento per emissione di ordinanza di demolizione del 10.11.2009;

all. 22 – Certificato di agibilità del 2.12.2010 prot. n. 27935/2010;

all. 23 – Certificazione di compatibilità paesistica del 10.11.2015;

all. 24 – Certificati di conformità degli impianti;

all. 25 – Perm. di Costr. 64/2005 del 25.09.2006 ed Autorizz. paesagg. n. 136/2006/25.07.2006;

all. 26 – Permesso di Costruire n. 53/2007 del 12.03.2008;

all. 27 – Permesso di Costruire n. 52/2007 del 25.02.2008;

all. 28 – DIA Prot. n. 2125 del 16.04.2008;

all. 29 – DIA Prot. n. 2626 del 12.05.2008 + allegati ed elaborati grafici;

all. 30 - Permesso di Costruire n. 4/2008 del 12.06.2008;

all. 31 – Comunic. fine lavori del 22.5.2008 e Certif. di agibilità del 12.02.2009 prot. n. 736.