

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**R.G.E. 1137/2021**

**Procedente:** PORSCHE FINANCIAL SERVICES ITALIA S.p.A.

**Esecutati:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

### NUOVA VERSIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA

Intera proprietà di unità immobiliari site in Marcallo con Casone

Via Enrico De Nicola n. 10

1. Fg. 7, mapp. 190, sub. 710 – Abitazione piano primo
2. Fg. 7, mapp. 190, sub. 712 – Abitazione piano secondo
3. Fg. 7, mapp. 593, sub. 716 – Box al piano terra
4. Fg. 7, mapp. 593, sub. 722 – Box al piano terra



**INDICE SINTETICO****Dati Catastali**

Quota dell'intero di unità immobiliari in comune di Marcallo con Casone (MI), via Enrico De Nicola, 10 costituite da:

Fg. 7, mapp. 190, sub. 710 – Abitazione cat- A/3 – P. 1

Fg. 7, mapp. 190, sub. 712 – Abitazione cat. A/3 – P. 2

Fg. 7, mapp. 593, sub. 716 – Box cat. C/6 – P. T

Fg. 7, mapp. 593, sub. 722 – Box cat. C/6 – P. T

**Stato occupativo**

Liberi.

Utilizzati dagli esecutati e dalla loro famiglia.

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno.

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

Libero: Valore dell'intero = € **260.000,00**

Occupato: non ricorre il caso



## LOTTO 001 – Corpi A, B, C e D

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione dei beni come riscontrati nel corso del sopralluogo

In Comune di Marcallo con Casone, via Enrico De Nicola n. 10, con ingresso pedonale e carraio sulla detta via

##### Corpi A e B:

abitazione posta al piano primo (corpo A) e secondo (corpo B) collegati da scala interna e costituita da soggiorno/cucina, bagno, disimpegno, locale hobby e terrazzo al piano primo e due camere da letto, bagno e disimpegno al piano secondo.

##### Corpo C:

box al piano terra costituito da un unico vano.

##### Corpo D:

box al piano terra costituito da un unico vano.

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

Pignoramento gravante sulla quota dell'intero di proprietà degli immobili di:

##### Corpi A e C

xxxxxxxxxx

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxx

##### Corpi B e D

xxxxxxxxxxxxxx

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxxx

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Marcallo con Casone (MI) come segue: (all. 5, 6, 7, 8)

##### Corpo A

Intestato: xxxxxxxxxxxxxxxxx.

dati identificativi: **fg. 7, part. 190, sub. 710**

dati classamento: categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 92 m<sup>2</sup>, rendita € 302,13 scheda catastale presentata in data 22.09.2004, prot. MI0597100.

Indirizzo: Via Enrico De Nicola, 10 – Marcallo con Casone (MI) - piano primo.

Dati derivanti da: visura e planimetria catastale.

##### Corpo B

Intestato: xxxxxxxxxxxxxxxxx.

dati identificativi: **fg. 7, part. 190, sub. 712**

dati classamento: categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 84 m<sup>2</sup>, rendita € 302,13 scheda catastale presentata in data 22.09.2004, prot. MI0597100.

Indirizzo: Via Enrico De Nicola, 10 – Marcallo con Casone (MI) – piano secondo.

Dati derivanti da: visura e planimetria catastale.

##### Corpo C

Intestato: xxxxxxxxxxxxxxxxx.

dati identificativi: **fg. 7, part. 593, sub. 716**

dati classamento: categoria C/6, classe 4, consistenza 14 m<sup>2</sup>, superficie catastale 15 m<sup>2</sup>, rendita € 36,15, scheda catastale presentata in data 22.09.2004, prot. MI0597100.

Indirizzo: Via Enrico De Nicola, 10 – Marcallo con Casone (MI) – piano terra.

Dati derivanti da: visura e planimetria catastale



Corpo D

Intestato: xxxxxxxxxxxx.

dati identificativi: **fg. 7, part. 593, sub. 722**

dati classamento: categoria C/6, classe 4, consistenza 14 m<sup>2</sup>, superficie catastale 16 m<sup>2</sup>, rendita € 36,15, scheda catastale presentata in data 22.09.2004, prot. MI0597100.

Indirizzo: Via Enrico De Nicola, 10 – Marcallo con Casone (MI) – piano terra.

Dati derivanti da: visura e planimetria catastale

**1.4. Coerenze**

(da nord in senso orario)

Corpo A

Cortile comune al mapp. 593 su tre lati; appartamento di terzi e vano scala comune.

Corpo B

Cortile comune al mapp. 593 su due lati; cortile comune e ballatoio comune; vano scala.

Corpo C

Altro box; mappale 592; altro box; cortile comune al mapp. 593.

Corpo D

Altro box; mappale 592; cortile comune al mapp. 593 su due lati.

**Si dichiara la conformità catastale dei box (corpi C e D).**

Quanto riscontrato in sede di sopralluogo corrisponde alle planimetrie catastali allegate.

**Si dichiara la difformità catastale degli appartamenti (corpi A e B).**

La disposizione dei locali non corrisponde alle planimetrie catastali allegate, in particolare i due appartamenti sono stati oggetto di una fusione edilizia con realizzazione di vano scala interno di cui alla pratica edilizia SCIA n. 80/2018 di cui si dirà nel capitolo sulla regolarità edilizia ma a cui non è seguita la denuncia di variazione catastale. Pertanto le attuali schede catastali non rappresentano lo stato di fatto autorizzato e soprattutto non danno conto della fusione delle due unità in una unica.

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

*Vedi quanto riportato sopra sulla difformità catastale.*

**2 DESCRIZIONE DEI BENI**

**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Marcallo con Casone (Milano)

Fascia/zona: centrale. La via Enrico De Nicola, è situata nel settore centrosettentrionale del comune di Marcallo con Casone.

Destinazione: ha una connotazione urbanistica prevalentemente residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni economiche e civili.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria. Traffico modesto con parcheggi sufficienti e gratuiti.

Servizi offerti dalla zona: istituti scolastici e giardini pubblici.

Attrazioni storiche: nulla da segnalare.

Principali collegamenti pubblici: scarsamente collegata dai mezzi di superficie con i paesi circostanti e con Milano.

Collegamento alla rete stradale: Marcallo con Casone è servita comodamente dall'Autostrada Mi-To A4 con proprio svincolo.

La città è servita da autolinee interurbane.



**2.2. Caratteristiche descrittive esterne (vedi allegato fotografico)**

I beni in esame sono parte di un complesso immobiliare i cui fabbricati originari sono stati oggetto di una ristrutturazione operata nei primi anni 2000 con distribuzione a ballatoi e ampio cortile comune. Il complesso è composto da due fabbricati destinati ad abitazioni e un fabbricato destinato ad autorimesse sul lato est. I primi di due piani fuori terra, i box di un piano fuori terra.

- Struttura: c.a.
- Facciate: intonaco di colore chiaro e lesene in mattoni faccia-vista; condizioni: buone.
- Accesso: cancello pedonale e carraio in ferro posto sul lato sud, al civico 10 della Via De Nicola.
- Scala interna: in cemento armato, a rampe parallele, con gradini rivestiti in piastrelle e parapetto in ferro.
- Ascensore: assente.
- Portineria: assente.
- Condizioni generali dello stabile: buone.

**2.3. Caratteristiche descrittive interne (vedi allegato fotografico)**Appartamento

L'appartamento è il frutto della fusione tra l'unità al piano primo (corpo A) e la sovrastante unità al piano secondo (corpo B), come già detto in precedenza.

I due livelli sono stati collegati mediante la realizzazione di una scala interna collocata nella ex camera a sud, trasformata ora in locale hobby.

Il piano primo è composto da soggiorno con cucina a vista, disimpegno, locale hobby e bagno oltre ad un'ampia terrazza coperta. Il piano secondo è composto da due camere da letto, disimpegno e bagno. Il tutto come rappresentato nelle tavole della pratica edilizia n. 80/2018 qui allegata.

- Esposizione: su tre lati.
- Pareti: tinteggiate in tutti i locali di colore bianco; in ceramica nei bagni.
- Plafoni: legno a vista tinteggiato di bianco.
- Pavimenti: grès di colore grigio.
- Infissi esterni: in legno con doppio vetro; gli elementi oscuranti sono costituiti da persiane in legno di colore marrone a battente.
- Porta d'accesso: blindata con spioncino.
- Porte interne: in legno del tipo a "scrigno" scorrevoli.
- Impianto citofonico: presente e funzionante posto a lato della porta d'ingresso al piano primo e nel disimpegno al piano secondo.
- Impianto elettrico: sotto traccia con contatore nel locale comune al piano terra; quadretto d'utenza a lato citofono; interruttori, prese e punti luce in quantità sufficiente ed in posizioni idonee.
- Impianto idrico: sottotraccia, funzionante.
- Impianto termico: autonomo con caldaia murale posta sulla terrazza alimentata a gas metano con radiatori in tutti i locali.
- Acqua calda sanitaria: fornita dalla stessa caldaia.



- Servizi igienici: un bagno al piano primo e un bagno al piano secondo attrezzati con lavabo, tazza, bidet e vasca da bagno oltre lavatrice al piano primo e con lavabo, tazza, bidet e doccia al piano secondo, funzionanti.
- Impianto di condizionamento: uno split al piano primo con motore in terrazza e due split al piano secondo con motore sul ballatoio.
- Altezza dei locali: m 2,90 circa al piano primo e 3,15 all'imposta di falda sulle pareti e 4,15 al colmo.
- Condizioni generali: ottime condizioni generali di conservazione e manutenzione. E' presente il foro di aerazione della cucina.

#### Box corpo B

Costituito dal box identificato con il sub. 716 di proprietà della signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx "annesso quale pertinenza" all'appartamento del piano primo (così si dice nell'atto di provenienza). E' costituito da un unico vano posto al piano terra dotato di serranda radiocomandata avvolgibile in pvc, con pavimento in battuto di cemento, pareti in blocchi di calcestruzzo non intonacati e punto luce.

#### Box corpo D

Costituito dal box identificato con il sub. 722 di proprietà del signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx "annesso" all'appartamento del piano secondo (così si dice nell'atto di provenienza). E' costituito da un unico vano posto al piano terra dotato di serranda radiocomandata avvolgibile in pvc, con pavimento in battuto di cemento, pareti in blocchi di calcestruzzo non intonacati e punto luce.

## **2.4. Certificazioni energetiche**

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso il CENED in data 14.01.2022 risultano presenti gli attestati di prestazione energetica registrati in data 27.02.2013.

I suddetti certificati sono però stati eseguiti prima dei lavori di fusione delle due unità e quindi quando esistevano due organismi edilizi distinti ed indipendenti. A seguito dei lavori di fusione operati nel 2018 la situazione è notevolmente mutata da un punto di vista energetico e pertanto i due attestati non sono più validi.

Si allegano i fac-simile scaricati dal sito del CENED Lombardia.

## **2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite.

## **2.6. Certificazione di idoneità statica**

Non presente, così come dichiarato dall'amministratore del condominio al sottoscritto.

# **3 STATO OCCUPATIVO**

## **3.1. Detenzione del bene**

In data 31 gennaio 2022 è stato effettuato il prescritto sopralluogo alla presenza del custode giudiziario dott. Carmine Cozzolino. Al momento del sopralluogo le unità immobiliari oggetto della presente stima erano tutte occupate ed utilizzate dagli esecutati.

## **3.2. Esistenza contratti di locazione**

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – U.T. di Cinisello Balsamo, è stato accertato che non risultano registrati contratti di locazione aventi ad



oggetto le unità in esame e come soggetti "dante causa" gli esecutati, così come riportato nella dichiarazione qui allegata ricevuta a mezzo mail in data 24.03.2022.

Gli immobili sono pertanto da considerarsi liberi (**all. 14**).

## 4 PROVENIENZA (all. 10 e 11)

### 4.1. Attuali proprietari

Sulla base della relazione notarile del 01.02.2022 predisposta dal notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano, per il ventennio anteriore alla data del pignoramento, risulta quanto segue:

#### Corpi A e C

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxx, intera proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni in forza di atto di compravendita del 24.02.2016 a rogito notaio Grossi Marcello di Corbetta rep. 5049/3465 trascritto a Milano 2 in data 02.03.2016 ai nn. 3026/1906 per acquisto da Mangione Sara.

#### Corpi B e D

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxx, intera proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni in forza di atto di compravendita del 20.09.2018 a rogito notaio Borlone Maria di Milano rep. 94143/22850 trascritto a Milano 2 in data 27.09.2018 ai nn. 16460/10540 per acquisto da Pisoni Concettina e Lazzaretti Arturo Vittorio.

### 4.2. Precedenti proprietari

- A Mangioni Sara, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni in esame è pervenuta in forza di atto di compravendita del 14.12.2004 a rogito notaio Gavosto Franco di Magenta rep. 58006/13203 trascritto a Milano 2 in data 22.12.2004 ai nn. 25564/15252 per acquisto **da Edil Pisoni s.a.s. di Pisoni Lorenzo & C.**
- A Pisoni Concettina e Lazzaretti Arturo Vittorio, la quota pari a ½ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni pervenne in forza di atto di compravendita del 17.12.2004 a rogito notaio Gavosto Franco di Magenta rep. 58039/13231 trascritto a Milano 2 in data 29.12.2004 ai nn. 26254/15745 per acquisto **da Edil Pisoni s.a.s. di Pisoni Lorenzo & c.**
- Alla società Edil Pisoni s.a.s. di Pisoni Lorenzo & C., gli immobili sopra richiamati pervennero per diversa e maggiore consistenza in forza di atto di compravendita del 15.10.2002 a rogito notaio Gavosto Franco di Magenta rep. 53380 trascritto a Milano 2 in data 22.10.2002 ai nn. 19315/13670 per acquisto da Chiodini Alfredo, Chiodini Maurizio, Chiodini Pietro, Chiodini Roberto, Chiodini Claudia, Chiodini Fulvia, Chiodini Matteo, Chiodini Roberta, Chiodini Sergio, Garanzini Angela.
- A Garanzini Angela, Chiodini Claudia, Chiodini Fulvia, Chiodini Sergio, Chiodini Roberta e Chiodini Matteo, gli immobili pervennero per successione di Chiodini Giovanni nato il 28.12.1934, deceduto il 18.11.1995 trascritta a Milano 2 in data 01.03.1997 ai nn. 2515/1849 devoluta per legge; accettazione tacita di eredità trascritta il 22.10.2002 ai nn. 19316/13671.
- Ai signori Chiodini Roberto, Chiodini Maurizio, Chiodini Pietro e Chiodini Alfredo gli immobili pervennero:
  - In parte per successione in morte di Chiodini Giuseppe Luigi nato il 20.05.1896, deceduto il 21.04.1977 trascritta a Milano 2 in data 14.04.1978 ai nn. 2868/2536, devoluta per legge;
  - In parte per successione in morte di De Vecchi Maria Letizia, nata il 16.12.1898, deceduta il 25.10.1981, trascritta il 08.06.1982 ai nn. 5430/4146.



## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile presente agli atti redatto dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, del 01.12.2021 integrato da successivo certificato notarile del 01.02.2022 implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e delle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni per nominativo e per immobile) alla data del 30.03.2022 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**

Nulla da segnalare.

Eventuali note: nulla da segnalare.

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta in data 22.10.2002 ai nn. 19317/4020 derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

A favore di Banca Popolare di Milano soc. coop. a r.l. con sede in Milano.

contro Edil Pisoni s.a.s. di Pisoni Lorenzo & C.

Importo ipoteca € 1.550.000,00 di cui € 775.000,00 di capitale gravante per la durata di anni 15 sui beni di cui al foglio 7, mappale 132, sub. 701, 702, 703, 704, foglio 7, mappale 190, sub. 701, 702, 703, foglio 7, mappali 593, 594.

N.B. A margine risultano:

- Annotazione ad iscrizione nn. 7149/609 del 21.04.2005 derivante da frazionamento in quota del 25.11.2004 notaio Gavosto Franco di Magenta rep. 57859: foglio 7, mappale 190, sub. 710 quota n. 9 di euro 80.000,00 montante di euro 160.000,00; foglio 7, mappale 593, sub. 716.

**Ipoteca volontaria** iscritta in data 02.03.2016 ai nn. 3027/505 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

A favore di Banca Popolare di Milano soc. coop. a r.l. con sede in Milano.

contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Magenta il 23.09.1982.

Importo ipoteca € 222.000,00 di cui € 148.000,00 di capitale per la durata di anni 15 sui





Corpi A e C.

**Ipoteca volontaria** iscritta in data 27.09.2018 ai nn. 16461/3050 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

A favore BIVERBANCA S.p.a. con sede in Biella.

contro xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Magenta il 15.07.1980 e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Magenta il 23.09.1982 quale debitore non datore di ipoteca

Importo ipoteca € 224.000,00 di cui € 112.000,00 di capitale per la durata di anni 20 sui Corpi B e D.

**Ipoteca giudiziale** iscritta in data 18.02.2021 ai nn. 2826/476 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia.

A favore di PORSCHE FINANCIAL SERVICES ITALIA S.p.a. con sede in Padova.

contro xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Magenta il 15.07.1980 e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Magenta il 23.09.1982.

Importo ipoteca € 20.000,00 di cui € 13.054,80 di capitale gravante sui Corpi A, B, C e D oggetto della presente stima.

• **Pignoramenti**

Pignoramento immobiliare trascritto in data 18.11.2021 ai nn. 22418/15373 derivante da verbale di pignoramento immobili del 04.10.2021 emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Milano.

A favore di PORSCHE FINANCIAL SERVICES ITALIA S.p.a. con sede in Padova.

contro xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Magenta il 15.07.1980 e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Magenta il 23.09.1982.

per l'importo di € 15.776,23 oltre interessi e spese gravante sui Corpi A, B, C e D oggetto della presente stima.

• **Altre trascrizioni**

Nulla da segnalare.

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nulla da segnalare.

**6 CONDOMINIO**

Il bene in esame fa parte del Condominio di via Enrico De Nicola n. 10 con sede in Marcallo con Casone (MI). Il condominio è amministrato dal geom. Denis Disanto, che ha cortesemente fornito le informazioni che seguono:

- copia del regolamento condominiale vigente che viene allegato alla presente relazione;
- millesimi di pertinenza degli immobili pignorati:
  - 66,26/1000 di proprietà signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (corpi A e C).
  - 52,82/1000 di proprietà sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (corpi B e D).

**6.1. Spese di gestione condominiale (all. 17)**

Spese ordinarie annue di gestione immobile:

- € 1.750,00 circa proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (corpi A e C).
- € 1.150,00 circa proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (corpi B e D).



Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

- xxxxxxxxxxxx (corpi A e C) saldo dovuto al 31.12.2021 € 2.967,49;
- xxxxxxxxxxxx (corpi B e D) saldo dovuto al 31.12.2021 € 227,92.

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nessuna delibera in merito.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nulla da segnalare;

CIS: non presente.

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

Nulla da segnalare.

## 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 così come modificata dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e loro successive modifiche ed integrazioni, le opere relative all'edificazione dei fabbricati di cui ai mappali 132 e 190 sono iniziate e sono state ultimate anteriormente al 1° settembre 1967 e successivamente ristrutturati ovvero oggetto di altre opere edilizie in forza di:

1. Concessione Edilizia del 28.08.2002 pratica 61/02 protocollo n. 7956 (mapp. 132);
2. Denuncia di inizio attività del 02.07.2004 protocollo n. 6972 (mapp. 132);
3. Concessione edilizia del 19.02.2003 pratica n. 178/02 protocollo n. 1809 (mapp. 190);
4. Denuncia di inizio attività del 14.07.2004 protocollo n. 7457 (mapp. 190);
5. Permesso di costruire del 18.09.2003 pratica 179/02 protocollo n. 9010 con il quale sono stati realizzati i box, i posti auto, la recinzione e gli ingressi pedonali e carraio;
6. Denuncia di inizio attività del 06.02.2004 protocollo n. 1251 pratica 11/2004;
7. Denuncia di inizio attività del 14.07.2004 protocollo n. 7455.

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto ha riscontrato la completa conformità per quello che riguarda i box e una sostanziale difformità tra quanto rappresentato nella scheda catastale e lo stato dei due appartamenti. Come già detto nella descrizione dei luoghi, i due appartamenti in esame, sono stati oggetto di opere edili che hanno portato alla loro fusione con la creazione di un'unica unità abitativa. Il tutto a seguito di regolare autorizzazione comunale di cui alla SCIA n. 80/2018 in stralcio qui allegata. Si segnala però che la suddetta pratica non si è chiusa regolarmente mediante la prescritta presentazione della variazione catastale.

Questa variazione andrà quindi presentata in catasto e successivamente consegnata in Comune per ottenere la fine lavori. I costi stimati per la suddetta procedura sono di circa 500,00 euro oneri professionali compresi.

Quanto alla necessità della documentazione prevista dall'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), l'esperto dichiara che il certificato di destinazione urbanistica non è necessario in quanto trattasi di edificazioni le cui residue quote di terreno scoperto costituiscono pertinenze degli edifici stessi, i quali risultano censiti al N.C.E.U. e le aree sono inferiori a 5.000 m<sup>2</sup>.



**Strumento urbanistico**

Nel vigente P.G.T.:

immobile soggetto a convenzione: No;

immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: no.

elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: nessuno.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nulla da segnalare.

**7.1. Conformità edilizia:**

Il sottoscritto ha depositato in data 14.01.2022 a mezzo PEC una richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Marcallo con Casone che in data 14.02.2022 ha convocato il sottoscritto per la visione delle pratiche edilizie sopra citate.

Nel corso della visione il sottoscritto ha potuto verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto della presente procedura e in particolare acquisire copia della SCIA n. 80/2018 presentata per la realizzazione dell'unione delle due unità abitative attraverso l'apertura nella soletta intermedia con il posizionamento di scala interna autoportante di collegamento oltre allo spostamento di alcune porte interne.

Si dichiara pertanto la **conformità** edilizia.

Fatta eccezione per la mancata presentazione dell'aggiornamento catastale presso l'Agenzia delle Entrate e quindi della fine lavori presso il Comune.

**7.2. Conformità catastale**

Il sottoscritto, esaminata la documentazione acquisita e a seguito degli accertamenti svolti, dichiara che lo stato attuale dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nelle schede catastali dei corpi A e B.

Si dichiara pertanto la difformità catastale.

**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 dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Abitazione sub. 710	mq.	83,0	100%	83,0
Terrazza sub. 710	mq.	35,0	25%	8,8
Abitazione sub. 712	mq.	83,0	100%	83,0
		<b>201,0</b>		<b>174,8</b>
Box sub. 716	mq.	15,0	100%	15,0
Box sub. 722	mq.	16,0	100%	16,0



## 9 STIMA

### 10.1. 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 dei beni 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.

### 10.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2021  
Zona B1 – Centro Urbano Comune Marcallo Con Casone  
Abitazioni di tipo civile con stato conservativo ottimo:  
Valore mercato prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 1.550,00 Euro/mq  
Valore di locazione prezzo min. 5,1 / prezzo max. 6,2 Euro/mq x mese  
Box con stato conservativo normale:  
Valore mercato prezzo min. 800,00 / prezzo max. 1.000,00 Euro/mq
  
- CAMERA COMMERCIO - MILANO  
Periodo: 1° semestre 2021  
Provincia - Settore ovest – Comune di Marcallo Con Casone  
Appartamenti recenti o ristrutturati, epoca e di pregio:  
Centro: valore di compravendita prezzo min. 800 / prezzo max. 1.350 (Euro/mq)  
Box con stato conservativo normale:  
Centro: valore di compravendita prezzo min. 12.000/ prezzo max. 16.000 Euro a corpo
  
- EVENTUALI IMMOBILI ANALOGHI VENDUTI NEL PERIODO:  
Dopo aver svolto le più opportune indagini di mercato nel Comune di Marcallo con Casone, in zona centrale, il sottoscritto ha riscontrato prezzi di offerte di vendita per beni consimili per consistenza e ubicazione ma non per stato conservativo che oscillano tra 1.000,00 e 1.800,00 €/m<sup>2</sup> per gli appartamenti.



**10.3. Valutazione LOTTO (Corpi A, B, C e D)**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione sub. 710 (con terrazza)	A/3	92,0	€ 1.400,00	€ 128.800,00
Abitazione sub. 712	A/3	83,0	€ 1.400,00	€ 116.200,00
Box sub. 716	C/6	15,0	€ 1.000,00	€ 15.000,00
Box sub. 722	C/6	16,0	€ 1.000,00	€ 16.000,00
				<b>€ 276.000,00</b>

**10.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta l'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.

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 276.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 13.800,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 500,00
• Spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio:	-€ 3.195,41
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 258.504,59
<b>arrotondato</b>	<b>€ 260.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

**10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

L'immobile non è locato.

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Il bene in esame è divisibile. Trattandosi di immobile costituito da due unità recentemente fuse mediante realizzazione di scala di collegamento, potrebbe senz'altro ritornare allo stato originario mediante la chiusura della soletta di copertura del piano primo e la demolizione della scala oltre che ovviamente alle opere impiantistiche connesse. Si tratta di opere la cui realizzazione comporterebbe dei costi edili e professionali stimabili attraverso un computo metrico estimativo.

**12 CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nulla da segnalare.



Il sottoscritto Arch. Luigi Carretta dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo mail e all'esecutata a mezzo posta ordinaria.

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: 19/05/2022

l'Esperto Nominato  
Arch. Luigi Carretta

#### **ALLEGATI**

- 1) Copia planimetria catastale piano primo sub. 710
- 2) Copia planimetria catastale piano secondo sub. 712
- 3) Copia planimetria catastale box sub. 716
- 4) Copia planimetria catastale box sub. 722
- 5) Copia visura catastale piano primo sub. 710
- 6) Copia visura catastale piano secondo sub. 712
- 7) Copia visura catastale box sub. 716
- 8) Copia visura catastale box sub. 722
- 9) Copia estratto di mappa
- 10) Atto di provenienza proprietà Cerniglia Daniela
- 11) Atto di provenienza proprietà Di Stasi Manuele
- 12) Elenco sintetico formalità per nominativo del 24.03.2022
- 13) Elenco sintetico formalità per immobile del 24.03.2022
- 14) Dichiarazione Agenzia Entrate sullo stato occupativo
- 15) APE (Attestato di prestazione energetica) sub. 710
- 16) APE (Attestato di prestazione energetica) sub. 712
- 17) Spese condominiali
- 18) Regolamento condominiale
- 19) Quotazioni O.M.I.
- 20) Quotazioni Camera di Commercio
- 21) Regolarità edilizia – SCIA n. 80/2018
- 22) Fascicolo fotografico

