

**TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G.E. 225/2021

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Silvia Vaghi

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 2

Unità immobiliari in Comune di Cislano – Cascina Varesina n.1
Complesso immobiliare "Cascina Varesina"

Posto auto scoperto al piano terra (sub.35)



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

Bene in Comune di Cislano, Cascina Varesina n. 1

Categoria: **C6** [Autorimesse]

Dati Catastali: **foglio 5, particella 465, subalterno 35**

Stato occupativo

Al sopralluogo l'unità immobiliare è stata resa accessibile dal custode giudiziario dei bene. Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 3.1 della relazione di stima.

Contratti di locazione in essere:

Nessuno.

Comproprietari:

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO 2

libero: **Euro 4.023,22**

LOTTO 2
BENI IN CISLIANO – CASCINA VARESINA N.1
 Posto auto scoperto al piano terra (sub.35)

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Cislano, facente parte dell'unico complesso immobiliare denominato "Cascina Varesina" avente accesso dal Comune di Cislano, Via Cascina Varesina n. 1, consistente in posto auto scoperto identificato al Sub. 35.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di $\frac{1}{100}$ dell'immobile di $\frac{1}{100}$ stato all'atto di acquisto.

Pignoramento gravante sulla quota di $\frac{1}{100}$ di $\frac{1}{100}$ C.F. $\frac{1}{100}$ era 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 debitore (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 debitrice (debitrice esecutata) risulta essere residente in comune di Cislano Via Pugliese n. 135 e la famiglia anagrafica è composta oltre che dalla debitrice stessa da $\frac{1}{100}$ (RC) il 25.02.1943. Dai certificati di stato civile acquisiti, i debitori e $\frac{1}{100}$ (debitori esecutati) risultano coniugati a Rodengo Saiano (BS) il 16.05.2009.

(all. 01- Certificato di residenza, stato di famiglia e stato civile (Testa Maurizio); all. 02 - Certificato di residenza, stato di famiglia e stato civile (Cagliuso Carmelina)

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cislano come segue

Intestato 1:

Intestato 2:

Dati identificativi: **foglio 5, particella 465, subalterno 35**

Dati classamento: **cat. C/6**, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale totale: 13 mq, rendita Euro 14,10

Indirizzo: Comune di Cislano, 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

Proprietà di terzi, area comune, posto auto Sub.34, passaggio comune.

(all. 03 - Visura storica per subalterno Sub.35; all. 04 - Planimetria catastale Sub.35; all. 05 - 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.

2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Cislano

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

Il bene in oggetto si inserisce 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 box auto, disposti intorno ad un'area cortilizia comune in parte destinata a verde e piantumata. L'accesso pedonale al complesso edilizio

Le unità immobiliari sono state rese accessibili dal custode giudiziario Avv. Augusto Barretta, il quale ha ricevuto le chiavi dalla (sottoscrivente, 'abitrice esecutata).

3.2 Esistenza contratti di locazione

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. 06 - 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. Antonio Trotta Notaio in Pavia, che fa stato fino al 17.05.2021 (all. 07), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all. 08) nonché dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 09) valide fino al 13.01.2022, risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/2

Proprietà per

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio Paolo De Martinis 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. Fin Edil S.r.l.

N.B.: Come riportato 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, nonché 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 Giancarlo Orrù di Rozzano, repertorio n. 148819/16703, registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 5 - il 10 giugno 2008 al n. 14508, Serie 1T, la signora Iside Beltrami (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 "FIN EDIL S.r.l.";

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 via per mezzo di cancello in ferro con doppia anta a battente ed apertura automatica. 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 Cislano 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 a 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 c.a. 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.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita in Comune di Cislano, facente parte dell'unico complesso immobiliare denominato "Cascina Varesina" avente accesso dal Comune di Cislano, Via Cascina Varesina n. 1, consistente in posto auto scoperto al piano terra identificato catastalmente al Sub. 35 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 24. 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 : Immobile non censito al catasto energetico.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevati.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 2.12.2021.

- prende atto che il mappale 464 in Cisliano, di proprietà della società "FIN EDIL 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. 08 - Atto di provenienza)

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/1 di Fin Edil S.r.l. dal 27.09.2005 al 22.07.2008

In forza di atto a rogito del Notaio Giancarlo Orrù 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 riportato nell'atto di provenienza del bene (all. 09) con l'atto di cui sopra la Soc. Fin Edil 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 "FIN EDIL 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

Proprietà per 2/8

Proprietà per

Proprietà per 2/8 15.09.2002 al 6.10.2005

In forza di successione in morte del Sig. [redacted] 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 di cui sopra risulta accettazione tacita di eredità con atto del Notaio Giancarlo Orrù in data 27.09.2005, trascritto a Pavia il 6.10.2005 ai nn. 23120/12176.

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

Proprietà per

Proprietà per

1.

Proprietà per _____
Proprietà per _____ dal 3.04.2002 al 15.09.2002

In forza di successione in morte della _____ 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 riportato nella certificazione notarile contenuta in atti, relativamente alla successione di cui sopra risulta accettazione tacita di eredità con atto del Notaio Giancarlo Orrù in data 27.09.2005, trascritto a Pavia il 6.10.2005 ai nn. 23119/12175.

Si precisa altresì che la Sig.ra _____ lasciava la propria quota di proprietà dei beni pari a 4/8 ai Sig. _____, _____ e _____ (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 _____.

Proprietà per _____
Proprietà per _____
Proprietà per _____
Proprietà per 1/8 _____
Proprietà per _____ dal 17.7.1968 al 3.04.2002

In forza di successione in morte del _____ 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. _____ lasciava la propria quota di proprietà dei beni pari a 4/8 ai Sig. _____, _____ e _____ (1/8 ciascuno), la _____ 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. Antonio Trotta Notaio in Pavia, che fa stato fino al 17.05.2021 (all. 07), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all. 08) nonché dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 09) 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 Paolo De Martinis in data 4.07.2008 rep. nn. 81417/12330 a favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.P.A. con sede in Milano, c.f. 03910420961

contro

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.

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 Banca IFIS S.P.A. con sede a Mestre, c.f. 02505630109

contro

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 S _

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 3.02.2021 rep. 1650 trascritto a Pavia il 18.03.2021 ai nn. 5026/3422 contro _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di UBI Banca S.P.A. con sede a Bergamo, c.f. 03053920165

Il pignoramento, oltre al bene in oggetto, colpisce la quota di 1/1 dei bene identificati al fg. 17, mapp. 155 subb. 14 e 37 del catasto del comune di Bareggio e al fg. 5, mapp. 465, sub. 34 del catasto del comune di Cisliano (LOTTO 1 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. 09) valide fino al 13.01.2022; rispetto alla certificazione notarile in atti (all. 07) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Lattanzi Group con sede in Vittuone (MI) Via Volontari della libertà 19, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza: 0,350

6.1 Spese di gestione condominiale

L'esercizio condominiale va dall' 1 settembre al 31 agosto.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 7,20 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 14,28

N.B.: In considerazione di quanto riportato 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 forfettario pari al medesimo debito annuale riportato nel preventivo di gestione 2020/2021 anche per l'anno 2019/2020. **(Posto auto: 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. 10 - 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.

(all. 13 – Permesso di Costruire n. 53/2007 del 12.03.2008)

- **Permesso di Costruire n. 52/2007 del 25.02.2008 Prof. n. 1046**

Intestazione: Soc.

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. 14 – Permesso di Costruire n. 52/2007 del 25.02.2008)

- **DIA Prof. n. 2125 del 16.04.2008**

Intestazione: Soc.

La DIA di cui sopra veniva presentata in sostituzione al permesso di costruire per *"realizzazione di una piscina monoblocco in vetroresina interrata"*

(all. 15 – DIA Prof. n. 2125 del 16.04.2008)

- **DIA Prof. n. 2626 del 12.05.2008**

Intestazione: Soc.

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. 16 – DIA Prof. n. 2626 del 12.05.2008 + allegati ed elaborati grafici)

- **Permesso di Costruire n. 4/2008 del 12.06.2008 Prof. n. 3311**

Intestazione: Soc.

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. 17 – 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 Cislano rilasciava per gli immobili realizzati in località Cascina Varesina (fg.5, mapp. 465):

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

(all. 18 – Comunicazione fine lavori del 22.5.2008 e Certificato di agibilità del 12.02.2009 prot. n. 736)

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si.**7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

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 azionata dal vigente PGT del Comune di Cislano 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 territorio e i AF di Cislano 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

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 Cislano.

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.

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 Cislano 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:

- 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. 11 – Permesso di Costruire n. 64/2005 del 25.09.2006; all. 12 - Autorizzazione paesaggistica n. 136/2006 del 25.07.2006)

- **Permesso di Costruire n. 53/2007 del 12.03.2008 Prot. n. 1455**

Intestazione: Soc.

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".

7.2 Conformità edilizia

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

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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Posto auto Sub.35	mq.	14,00	100%	14,00
		14,00		14,00
		mq. lordi		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 Cisliano – Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE - Codice zona: R1
Quotazioni OMI non disponibili per la zona selezionata.
- TeMA - 1° semestre 2021 – Comune di Cisliano / PERIFERIA
Quotazioni "boxes":
valore di compravendita da € 8.500,00/mq. a € 9.000,00/mq.
- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO 2

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore a corpo	Valore Complessivo
Posto auto Sub.35	C/6	14,00	€ 4.250,00	€ 4.250,00
				€ 4.250,00

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 2	€ 4.250,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 212,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi:	-€ 14,28
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO 2 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 4.023,22

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.

CRITICITÀ 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

I'Esperto Nominato
arch. Flavia Maria Buonaiuto

ALLEGATI

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie LOTTO 2

- all. 01 - Certificato di residenza, stato di famiglia e stato civile (Testa Massimo);
- all. 02 - Certificato di residenza, stato di famiglia e stato civile (Cagliuso Carmelina);
- all. 03 - Visura storica per subalterno Sub. 35;
- all. 04 - Planimetria catastale Sub. 35;
- all. 05 - Estratto di mappa fg. 5, mapp. 465;
- all. 06 - Comunicazione agenzia entrate (UT Magenta);
- all. 07 - Certificazione notarile in atti;
- all. 08 - Atto di provenienza;
- all. 09 - Ispezioni ipotecarie;
- all. 10 - Estratto conto spese condominiali e Regolamento di condominio;
- all. 11 - Permesso di Costruire n. 64/2005 del 25.09.2006;
- all. 12 - Autorizzazione paesaggistica n. 136/2006 del 25.07.2006;
- all. 13 - Permesso di Costruire n. 53/2007 del 12.03.2008;
- all. 14 - Permesso di Costruire n. 52/2007 del 25.02.2008;
- all. 15 - DIA Prot. n. 2125 del 16.04.2008;
- all. 16 - DIA Prot. n. 2626 del 12.05.2008 + allegati ed elaborati grafici;
- all. 17 - Permesso di Costruire n. 4/2008 del 12.06.2008;
- all. 18 – Comunic. fine lavori 22.5.2008 e Certif. di agibilità del 12.02.2009 prot. n. 736.