



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 373/2019 + 1403/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT.SSA MARIA BURZA

CUSTODE:

AVV. ALESSANDRO LOMBARDINI

## INTERGAZIONE E RETTIFICA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/01/2023

TECNICO INCARICATO:

**LAURA NICOLETTA BARTOLI**



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 373/2019

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MARCALLO CON CASONE Piazza Italia 49, della superficie commerciale di **82,87** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà L'unità immobiliare identificata al LOTTO 1 - Corpo A corrisponde ad una abitazione posta al piano T con antistante area esterna cortile/giardino.

L'abitazione si compone di soggiorno/cucina con accesso dal cortile antistante l'abitazione (cortile/giardino Particella 222), due camere da letto (abitazione Particella 225 subalterno 703), disimpegno servizi con accesso ad area esterna con affaccio su altro cortile e bagno (Particella 224 subalterno 711).

Degli impianti elettrico, gas, termico non sono state fornite all'Esperto le Certificazione di messa a norma. Pertanto gli impianti dovranno essere verificati ed eventualmente messi a norma e/o Certificati da tecnici qualificati.

Nel complesso l'intera proprietà risulta in buono stato di manutenzione.

ATTENZIONE: Insistente sulla Particella 222, corrispondente all'area esterna, si rileva presenza di scala di accesso che introduce al piano seminterrato dove trovano posto 2 vani con piccolo vano ripostiglio e vano bagno sottostanti all'abitazione Particella 225. Gli eseguiti in date 06/03/2012 protocollo n. 2607 e 07/11/2012 protocollo n. 11333 e successive integrazioni hanno provveduto a richiedere Permesso a costruire in sanatoria al Comune di Marcallo con Casone per i lavori effettuati al piano S1. In data 16/07/2013 il Comune di Marcallo con Casone ha concesso il Permesso a costruire in sanatoria n. 72/12, per la realizzazione di locali accessori interrati e scala esterna, vincolandolo al pagamento della sanzione pari a € 2.089,96.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt. 3,30 e mt. 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 222 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: Piazza Italia 49, piano: T, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da VARIAZIONE del 16/02/2006 protocollo n. MI0096267 in atti dal 16/02/2006 Registrazione: DEMOLIZIONE PARZIALE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 9158.1/2006)  
Coerenze: Coerenze abitazione con annesso giardino da NORD in senso orario: mappali 217, 218 e 221, passaggio comune, mappali 226, 225 e 224.  
ATTENZIONE: L'unità immobiliare pignorata è identificata catastalmente al Foglio 6 Particella 222 graffata alla Particella 224 Subalterno 711 e alla Particella 225 Subalterno 703.
- foglio 6 particella 224 sub. 711 (catasto fabbricati), consistenza 0  
Graffato al Foglio 6 Particella 222 e Particella 225 Subalterno 703.
- foglio 6 particella 225 sub. 703 (catasto fabbricati), consistenza 0  
Graffato Foglio 6 Particella 222 e Particella 224 Subalterno 711.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.

**A.1 cantina**, composto da 4 vani. I vani posti al piano S1 e la scala di accesso agli stessi non risultano riportati nella planimetria catastale ne citati nell'atto di provenienza.



**B** area urbana a MARCALLO CON CASONE Piazza Italia 49, della superficie commerciale di **2,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'unità immobiliare identificata al LOTTO 1 - Corpo B corrisponde ad area urbana esterna posta al piano T, recintata da cancellata ad apertura scorrevole che la separa dal passaggio comune. Non esiste alcuna separazione tra la Particella 221 Subalterno 702 e La Particella 222 ovvero cortile (giardino).

L'area attualmente viene utilizzata come posto auto scoperto.

Nel complesso l'unità risulta in buono stato di manutenzione.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 221 sub. 702 (catasto fabbricati), consistenza 23 mq, indirizzo catastale: Piazza Italia 49, piano: T, intestato a , derivante da VARIAZIONE del 13/04/2006 protocollo n. MI0244218 in atti dal 23/04/2006 DEMOLIZIONE PARZIALE - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 25001.1/2006) Coerenze: Coerenze porzione area urbana da NORD in senso orario: Subalterno 703, Particella 227, Particelle 225 e 224.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,17 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	15,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.436,24
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 121.064,43
Data della valutazione:	17/01/2023

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA



## **PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/07/2007 a firma di NOTAIO

derivante da CONTRATTO MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 240000.

Importo capitale: 160000.

Durata ipoteca: 30 anni.

Documento successivo correlato: Iscrizione n. 3546 del 07/11/2019.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/10/2019 a firma di NOTAIO

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 240000.

Importo capitale: 160000.

Durata ipoteca: 30.

Rettifica individuazione catastale unità negoziale 1 oggetto di precedente Atto di mutuo Notaio Paolo De Martinis del 18/07/2007 n. 77170/10223. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5060 del 2007. Il civico di Piazza Italia in Marcallo con Casone, corrispondente all'unità negoziale 1, viene indicato erroneamente quale 33 invece di 49.

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 15/02/2019 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 4348 di repertorio, trascritta il 28/03/2019 a PAVIA ai nn. 5122/3334, a favore di

pignoramento, stipulata il 22/11/2021 a firma di UFFICIALE GIUD. CORTE D'APPELLO DI MILANO ai nn. 19130 di repertorio, trascritta il 24/01/2022 a PAVIA ai nn. 749/533, a favore di

### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Il Debitore non ha fornito indicazioni in merito all'Amministratore di Condominio. Non si esclude che non vi sia un condominio di riferimento.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**



## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 18/07/2007), con atto stipulato il 18/07/2007 a firma di \_\_\_\_\_ nn. 77169/10222 di repertorio, trascritto il 31/07/2007 a PAVIA ai nn. 19111/10961.

La venditrice \_\_\_\_\_ vende a suo nome e per suo conto quanto contraddistinto al Foglio 6 Particella 221 Subalterno 702 corrispondente ad area urbana come da Allegato "A" all'atto di compravendita. Documento successivo correlato: Trascrizione n. 12589 del 07/11/2019.

per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 18/07/2007), con atto stipulato il 18/07/2007 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 77169/10222 di repertorio, trascritto il 31/07/2007 a PAVIA ai nn. 19111/10961.

La venditrice \_\_\_\_\_ vende a suo nome e per suo conto quanto contraddistinto al Foglio 6 Particella 221 Subalterno 702 corrispondente ad area urbana come da Allegato "A" all'atto di compravendita. Documento successivo correlato: Trascrizione n. 12589 del 07/11/2019.

per la quota di 1/2, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 18/07/2007), con atto stipulato il 25/10/2019 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 128996/40536 di repertorio, trascritto il 07/11/2019 a PAVIA ai nn. 19208/12589.

Rettifica individuazione catastale unità negoziale 1 oggetto di precedente Atto di Compravendita del 18/07/2007 n. 77169/10223. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10961 del 2007.

per la quota di 1/2, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 18/07/2007), con atto stipulato il 25/10/2019 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 128996/40536 di repertorio, trascritto il 07/11/2019 a PAVIA ai nn. 19208/12589.

Rettifica individuazione catastale unità negoziale 1 oggetto di precedente Atto di Compravendita del 18/07/2007 n. 77169/10223. Formalità di riferimento: Trascrizione n.10961 del 2007.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\_\_\_\_\_, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE ( fino al 16/06/2000), registrato il 06/11/1997 a MAGENTA ai nn. 93/456, trascritto il 04/09/1998 a PAVIA ai nn. 10861/7644.

Denuncia di successione in morte di \_\_\_\_\_ deceduto il 03/03/1997. Accettazione espressa di eredità con beneficio d'inventario trascritta alla Conservatoria di Pavia in data 31/03/1998 ai nn. 3780/2753, accettazione espressa di eredità trascritta alla Conservatoria di Pavia in data 23/02/2001 ai nn. 2463/1730, accettazione tacita d'eredità trascritta alla Conservatoria di Pavia in data 23/02/2001 ai nn. 2564/1731.

per la quota di 2/27 e 1/27, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 24/07/1998 fino al 16/06/2000), registrato il 19/11/1998 a MAGENTA ai nn. 4 vol. 466, trascritto il 26/04/1999 a PAVIA ai nn. 5112/3633.

Denuncia di successione in morte di \_\_\_\_\_ deceduta il 24/07/1998. Eredità accettata con atto di accettazione tacita di eredità trascritta alla Conservatoria di Pavia in data 10/07/2000 ai nn. 9234/6344.

per la quota di 2/18, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 17/04/1999 fino al 19/06/2000), registrato il 30/07/1999 a MAGENTA ai nn.24/472, trascritto il 07/09/2000 a PAVIA ai nn. 11754/8126.

Denuncia di successione in morte di \_\_\_\_\_ deceduto in data 17/04/1999. Eredità accettata con atto di accettazione tacita di eredità trascritta alla Conservatoria di Pavia in data 10/07/2000 ai nn. 9235/6345.

per la quota di 1/1, in forza di ATTI DI COMPRAVENDITA (dal 16/06/2000 fino al



11/10/2002), con atto stipulato il 16/06/2000 a firma di ai nn. 15711/4938  
di repertorio, trascritto il 19/06/2000 a PAVIA ai nn. 8047/5575.

Il titolo è riferito solamente a Area urbana attualmente identificata catastalmente al Foglio 6 Particella  
221 Subalterno 702..

Soggetti venditori

per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 11/10/2002  
fino al 18/07/2007), con atto stipulato il 11/10/2002 a firma di ai nn.  
20456 di repertorio, trascritto il 16/10/2002 a PAVIA ai nn. 19058/13498.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione identificata catastalmente al Foglio 6 Particella 222  
Subalterno 701 graffato a Particella 224 Subalterno 702 e Particella 225 Subalterno 701.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Permesso in Sanatoria non è stato rilasciato dal Comune di Marcallo con Casone per mancanza di  
pagamento bolli e oblazione + interessi.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

COSTRUZIONE ORIGINARIA ANTE 01/09/1967 N. 0

D.I.A. N. **38/2001**, intestata a , per lavori di Demolizione box, tettoie, rustici,  
recinzione, ristrutturazione casa d'abitazione, costruzione recinzione provvisoria, presentata il  
04/04/2001 con il n. 3356 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Particella 225 subalterno 701 ora subalterno 703. Particella 224  
subalterno 702 ora subalterno 711. Particella 222 subalterno 701 ora particella 222 e nessun  
subalterno. Particella 221 subalterno 701 ora subalterno 702.

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **72/12**, intestata a  
, per lavori di REALIZZAZIONE LOCALI ACCESSORI INTERRATI SENZA  
PERMANENZA DI PERSONE E SCALA ESTERNA, presentata il 07/11/2012 con il n. 11333 di  
protocollo, **non ancora rilasciata.**

ATTENZIONE: Permesso in sanatoria non rilasciato dal Comune di Marcallo con Casone in quanto  
la proprietà non ha concluso l'iter necessario al rilascio per mancato pagamento bollo ed oblazione +  
interessi.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Variante al P.G.T. approvata in forza  
di C.C. n° 7 del 28/03/2019, l'immobile ricade in zona Ambito di tessuto urbano consolidato - Centro  
storico - Nucleo di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. Art. 19

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La Tavola di progetto corrispondente alla D.I.A.  
protocollata al Comune di Marcallo con Casone in data 03/04/2001 al n° 3356 riporta la realizzazione  
di setto di muratura in locale camera da letto matrimoniale non rilevato al momento del sopralluogo.  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione setto in muratura in rispetto al quanto  
dichiarato in D.I.A..

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**



Costi di regolarizzazione:

- Realizzazione setto in muratura mt. 0,60 (circa) x mt. 3,30.: €300,00

Questa situazione è riferita solamente a Unità di abitazione Particella 225 subalterno 703.

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancato pagamento oblazione P.E. n. 072/12 per realizzazione locali accessori posti al piano S1 e scala esterna.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pagamento bolli: €19,96
- pagamento oblazione + interessi legali (da calcolare al momento del pagamento): €2.070,00

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE: €400,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MARCALLO CON CASONE PIAZZA ITALIA 49

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MARCALLO CON CASONE Piazza Italia 49, della superficie commerciale di **82,87** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà L'unità immobiliare identificata al LOTTO 1 - Corpo A corrisponde ad una abitazione posta al piano T con antistante area esterna cortile/giardino.

L'abitazione si compone di soggiorno/cucina con accesso dal cortile antistante l'abitazione (cortile/giardino Particella 222), due camere da letto (abitazione Particella 225 subalterno 703), disimpegno servizi con accesso ad area esterna con affaccio su altro cortile e bagno (Particella 224 subalterno 711).

Degli impianti elettrico, gas, termico non sono state fornite all'Esperto le Certificazione di messa a norma. Pertanto gli impianti dovranno essere verificati ed eventualmente messi a norma e/o Certificati da tecnici qualificati.

Nel complesso l'intera proprietà risulta in buono stato di manutenzione.

**ATTENZIONE:** Insistente sulla Particella 222, corrispondente all'area esterna, si rileva presenza di scala di accesso che introduce al piano seminterrato dove trovano posto 2 vani con piccolo vano



ripostiglio e vano bagno sottostanti all'abitazione Particella 225. Gli esecutati in date 06/03/2012 protocollo n. 2607 e 07/11/2012 protocollo n. 11333 e successive integrazioni hanno provveduto a richiedere Permesso a costruire in sanatoria al Comune di Marcallo con Casone per i lavori effettuati al piano S1. In data 16/07/2013 il Comune di Marcallo con Casone ha concesso il Permesso a costruire in sanatoria n. 72/12, per la realizzazione di locali accessori interrati e scala esterna, vincolandolo al pagamento della sanzione pari a € 2.089,96.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt. 3,30 e mt. 2,90 Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 222 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: Piazza Italia 49, piano: T, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da VARIAZIONE del 16/02/2006 protocollo n. MI0096267 in atti dal 16/02/2006 Registrazione: DEMOLIZIONE PARZIALE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 9158.1/2006)  
Coerenze: Coerenze abitazione con annesso giardino da NORD in senso orario: mappali 217, 218 e 221, passaggio comune, mappali 226, 225 e 224.  
ATTENZIONE: L'unità immobiliare pignorata è identificata catastalmente al Foglio 6 Particella 222 graffata alla Particella 224 Subalterno 711 e alla Particella 225 Subalterno 703.
- foglio 6 particella 224 sub. 711 (catasto fabbricati), consistenza 0  
Graffato al Foglio 6 Particella 222 e Particella 225 Subalterno 703.
- foglio 6 particella 225 sub. 703 (catasto fabbricati), consistenza 0  
Graffato Foglio 6 Particella 222 e Particella 224 Subalterno 711.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA


I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Magenta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Ticino.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante Km. 3,4  
superstrada distante Km. 5

ottimo   
buono 


#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:   
esposizione:   
luminosità:   
panoramicità:   
impianti tecnici:   
stato di manutenzione generale:   
servizi: 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dalle verifiche effettuate on line non risulta essere stato presentato Attestato di Prestazione energetica al Catasto Energetico della Regione Lombardia relativo all'unità immobiliare in oggetto.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: a doppio battente realizzato in metallo 





con apertura manuale. Cannello fronte strada

*infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in legno

nella media 

*infissi interni*: a battente e scorrevole realizzati in tamburato di legno. Manca l'infisso interno che divide il locale soggiorno/cucina dal disimpegno servizi.

nella media 

*manto di copertura*: realizzato in laterizio

nella media 

*pareti esterne*: costruite in muratura di mattoni pieni, il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media 

*pavimentazione esterna*: realizzata in pietra naturale

nella media 

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di grès

nella media 

*plafoni*: realizzati in laterizio e travi in legno

nella media 

*portone di ingresso*: anta singola a battente realizzato in legno e vetro

nella media 

*protezioni infissi esterni*: persiane realizzate in legno

nella media 

*rivestimento esterno*: realizzato in intonaco di cemento

nella media 

*rivestimento interno*: posto in bagno realizzato in piastrelle

nella media 

Degli Impianti:

*citofonico*: audio

nella media 

*elettrico*: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: Da verificare a cura di tecnici abilitati.. La proprietà non ha fornito la documentazione di messa a norma dell'impianto elettrico.

mediocre 

*fognatura*: acque nere la rete di smaltimento è realizzata in tubazioni con recapito in rete comunale

nella media 

*gas*: sottotraccia con alimentazione a rete conformità: Da verificare a cura di tecnici abilitati.. La proprietà non ha fornito la certificazione di messa a norma di Legge dell'impianto gas.

mediocre 

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubazioni

nella media 

*termico*: autonomo con alimentazione in rete gas i diffusori sono in radiatori conformità: Da verificare a cura di tecnici abilitati.. Si rileva presenza di caldaia a gas posizionata nell'area esterna lato cortile interno. La proprietà non ha fornito la documentazione di messa a norma dell'impianto termico.

mediocre 

Delle Strutture:



<i>balconi:</i> costruiti in laterizio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni:</i> muratura portante costruite in laterizio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> travi ed assito in legno/laterizio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura portante	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CORTILE DI INGRESSO PARTICELLA 222	36,00	x	10 %	=	3,60
ABITAZIONE PARTICELLA 225 SUB 703	65,60	x	100 %	=	65,60
ABITAZIONE PARTICELLA 224 SUB 711	11,76	x	100 %	=	11,76
BALCONE PARTICELLA 224	6,38	x	30 %	=	1,91
<b>Totale:</b>	<b>119,74</b>				<b>82,87</b>

ACCESSORI:

**cantina**, composto da 4 vani. I vani posti al piano S1 e la scala di accesso agli stessi non risultano riportati nella planimetria catastale ne citati nell'atto di provenienza.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA	60,00	x	25 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>60,00</b>				<b>15,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE I-2022

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.350,00

DigiCamere - Osservatorio Camera di commercio di Milano e Provincia II-2022

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.350,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici riportate in perizia corrispondono a quelle rilevate in fase di sopralluogo.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	82,87	x	1.300,00	=	<b>107.736,20</b>
Valore superficie accessori:	15,00	x	1.300,00	=	<b>19.500,00</b>
					<b>127.236,20</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 127.236,20</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 127.236,20</b>

BENI IN MARCALLO CON CASONE PIAZZA ITALIA 49

**AREA URBANA**

DI CUI AL PUNTO B

**area urbana** a MARCALLO CON CASONE Piazza Italia 49, della superficie commerciale di **2,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà L'unità immobiliare identificata al LOTTO 1 - Corpo B corrisponde ad area urbana esterna posta al piano T, recintata da cancellata ad apertura scorrevole che la separa dal passaggio comune. Non esiste alcuna separazione tra la Particella 221 Subalterno 702 e La Particella 222 ovvero cortile (giardino).

L'area attualmente viene utilizzata come posto auto scoperto.

Nel complesso l'unità risulta in buono stato di manutenzione.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 221 sub. 702 (catasto fabbricati), consistenza 23 mq, indirizzo catastale: Piazza Italia 49, piano: T, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da VARIAZIONE del 13/04/2006 protocollo n. MI0244218 in atti dal 23/04/2006 DEMOLIZIONE PARZIALE - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 25001.1/2006) Coerenze: Coerenze porzione area urbana da NORD in senso orario: Subalterno 703, Particella 227, Particelle 225 e 224.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Magenta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Ticino.

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km. 3,4

ottimo 

superstrada distante Km. 5

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 



luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area urbana esterna non soggetta ad Attestazione di Prestazione Energetica.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: a doppio battente realizzato in metallo con apertura manuale. Cancello fronte strada

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione esterna*: realizzata in elementi autobloccanti

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*cancello*: anta singola scorrevole realizzato in metallo. Cancellata divisoria posta tra passaggio comune e proprietà Esecutati.

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AREA URBANA ESTERNA	23,00	x	10 %	=	2,30
<b>Totale:</b>	<b>23,00</b>				<b>2,30</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE I-2022

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.350,00

DigiCamere - Osservatorio Camera di commercio di Milano MonzaBrianza Lodi II-2022

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.350,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superficie riportata in perizia corrisponde alla superficie catastale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2,30 x 1.300,00 = 2.990,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:



**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. **2.990,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **2.990,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è comparativo parametrico, con valore calcolato sulla base dello stato di fatto attuale e parametrato a quanto esposto da Osservatori Immobiliari e Agenzie Immobiliari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di PAVIA, ufficio tecnico di MARCALLO CON CASONE, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE I-2022; DIGICAMERE CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO LODI MONZA BRIANZA II-2022

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	82,87	15,00	127.236,20	127.236,20
B	area urbana	2,30	0,00	2.990,00	2.990,00
				<b>130.226,20 €</b>	<b>130.226,20 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **2.789,96**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **127.436,24**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. **6.371,81**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **121.064,43**

data 17/01/2023

il tecnico incaricato  
LAURA NICOLETTA BARTOLI



DOCUMENTI ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 – ATTO DI PROVENIENZA
- ALLEGATO 2 – AGENZIA DELLE ENTRATE
- ALLEGATO 3 – ELENCO TRSCRIZIONI E ISCRIZIONI
- ALLEGATO 4 – PIGNORAMENTO 2021
- ALLEGATO 5 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE UNITA A-B
- ALLEGATO 6 – DOCUMENTAZIONE COMUNALE
- ALLEGATO 6a - PERMESSO SANATORIA NON CONCLUSA
- ALLEGATO 7 – FOTOGRAFIE
- ALLEGATO 8 – COPIA PRIVACY INTEGRAZIONE E RETTIFICA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

