

Tribunale di Milano**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE****R.G.E. 969/21***(omissis)*

Intervenuti: -----

Giudice della procedura: **dott.ssa Marianna GALIOTO**Custode: **avv. Giovanni Antonio SANTORO****RELAZIONE DI STIMA****LOTTO UNICO – Lotto n. 1):****Porzione di villa bifamiliare con annessa autorimessa pertinenziale****siti in BOFFALORA SOPRA TICINO (MI): strada DELLA FOLLETTA, 31**

INDICE SINTETICO

Dati Catastali (ved. anche allegato 2):

Lotto n.1) - UNICO

Beni in BOFFALORA SOPRA TICINO (MI): strada DELLA FOLLETTA, 31

CORPO 1 – Porzione di villetta: **Foglio 8, Mappale 515, Subalterno 2 - Categoria A/7;**

CORPO 2 – Autorimessa pertinenziale: **Foglio 8, Mappale 515, Subalterno 5, Categoria C/6;**

Stato occupativo (ved. allegato 10.n)):

In base al riferimento dell’Agenzia delle Entrate i beni *de quo* risultano gravati dai seguenti contratti d’affitto in corso (si veda anche la relazione del Custode 23-3-2022):

CORPO 1 – in corso locazione ad uso abitativo al Sig. *(omissis)*;

CORPO 2 – in corso locazione ad uso non abitativo alla società *(omissis)*.

L’immobile pignorato è da ritenersi libero per ciò che concerne la porzione abitativa – **CORPO 1** – in quanto il canone è ritenuto vile ai sensi dell’art. 2923 comma 3 c.c. ed occupato ciò che concerne la porzione non abitativa – **CORPO 2** - fatto salvo diverso parere dell’Ill.ma S.V. o del Custode.

Proprietaria:

(omissis) – Proprietà per 1/1.

Prezzo della quota di 1/1 di proprietà da libero: Euro 683.000,00.=

Prezzo della quota di 1/1 di proprietà da occupato (solo box): Euro 670.000,00.=

(segue)



LOTTO UNICO – Lotto n. 1):

Porzione di villa bifamiliare con annessa autorimessa pertinenziale ed area scoperta pertinenziale circostante in comproprietà indivisa siti in

BOFFALORA SOPRA TICINO (MI): strada DELLA FOLLETTA, 31

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI – allegato 2)

LOTTO UNICO

1.1. Descrizione catastale dei beni (ved. anche allegato 2):

Comune di Boffalora Sopra Ticino (MI): strada DELLA FOLLETTA, 31:

Porzione di villa bifamiliare ai piani terra, primo ed interrato con annessa autorimessa pertinenziale e compresa la comproprietà indivisa dell'area scoperta pertinenziale esterna (mappale 515 E.U.), il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Boffalora Sopra Ticino come segue:

CORPO 1 – Porzione di villetta: Foglio 8, Mappale 515, Subalterno 2, STRADA DELLA FOLLETTA piano: T-1-S1, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza vani 10, Superficie Catastale - , Totale Escluse aree scoperte - , Rendita Euro 1.110,38.

CORPO 2 – Autorimessa pertinenziale: Foglio 8, Mappale 515, Subalterno 5, STRADA DELLA FOLLETTA piano: T, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq. 58, Superficie Catastale mq. 66, Rendita Euro 128,80.

Coerenze in un sol corpo da Nord in senso orario(*): cortile comune al mappale 515, proprietà stessa ditta Subalterni 4 e 3, cortile comune pertinenziale al mappale 515.

Attualmente intestato a:

- (*omissis*) – Proprietà per 1/1.

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

CORPO 1

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/09/2009 protocollo n. MI0860817 in atti dal 10/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 211717.1/2009);

- COSTITUZIONE del 10/09/2008 protocollo n. MI0720497 in atti dal 10/09/2008 COSTITUZIONE (n. 6010.1/2008).

CORPO 2

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/09/2009 protocollo n. MI0860817 in atti dal 10/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 211717.1/2009);

- COSTITUZIONE del 10/09/2008 protocollo n. MI0720497 in atti dal 10/09/2008 COSTITUZIONE (n. 6010.1/2008).

* * * * *



Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'ultima planimetria catastale in atti e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale, tutti allegati al presente elaborato peritale – allegati 5.1), 5.2), 7.1) e 7.2).

* * * * *

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

(omissis) – Proprietà per 1/1.

Eventuali discrepanze con l'identificazione catastale del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nulla da segnalare.

* * * * *

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Boffalora Sopra Ticino (MI);

Fascia/zona: periferica.

Principali collegamenti pubblici: assenti.

Collegamento alla rete autostradale: comodo.

2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche allegato 3) Documentazione fotografica.

Trattasi di villa bifamiliare simmetrica con configurazione planimetrica a forcipe e risalente a circa 20 anni fa realizzata in località Magnana e circondata da un giardino nonché, esternamente, prevalentemente da aree agricole.

Oltre alla villa sono presenti due autorimesse pertinenziali.

Come si evince dalla fotografia aerea allegata – **allegato 4)** – la costruzione in cui è ubicato il bene di cui trattasi è posta a circa Km. 40 a Ovest di piazza Duomo del capoluogo ed a circa Km. 2,00 dal centro cittadino.

Trattasi di zona prevalentemente connotata da poche costruzioni e di edilizia agricola/estensiva.

Il **Lotto n. 1)** in esame è costituito dalla metà esatta della costruzione simmetrica di cui sopra.

Si compone della porzione abitativa – **villetta** – disposta su tre livelli, interrato, terreno e primo e dal corpo antistante dell'autorimessa cui è collegata tramite un porticato.

La costruzione è di tipo tradizionale a telaio in calcestruzzo armato con orizzonti in laterocemento, tamponamenti in laterizi semipieni e copertura in tegole portoghesi su struttura lignea.

Le finiture ed i materiali utilizzati per gli interni sono di tipo signorile così come sono di tipo signorile le dotazioni impiantistiche.

Al piano terreno si trova un'ampia zona ingresso/pranzo/soggiorno con camino in ferro posto



centralmente tra la zona del salotto e la zona pranzo.

Indi vi si trova la cucina a vista su misura.

L'altezza degli ambienti in parte arriva fino alla copertura in legno – a vista – dunque inclinata e con altezze minima e massima rispettivamente di ca ml. 4,10/5,40 ed in parte invece con soffitto piano con altezza ml. 2,70.

Sono presenti ampie finestre in legno naturale e dotate di vetro-camera ed in parte con brise soleil in legno.

Risulta presente impianto di climatizzazione invernale e di produzione acqua calda a combustione (gas).

I bagni sono pavimentati e rivestiti in marmo tipo travertino e posati a casellario con parte di sanitari incassati in top dello stesso marmo e mobili su misura.

La rubinetteria è di tipo non corrente in finitura cromata.

Anche le porte interne non sono di tipo corrente, in legno bicolore (beige le porte e color legno naturale gli stipiti ed i coprifili con cerniere a scomparsa.

L'impianto elettrico è dotato da un numero di punti luce e di comando in numero superiore alla media con coprinterruttori in materiale termoplastico beige chiaro.

Tramite una scala interna rivestita in legno si arriva al piano primo/sottotetto in cui sono stati ricavati diversi ambienti tuttavia non destinati a locali abitativi ma rispostigli ed accessori e con n. 2 bagni.

Porzioni di detto piano sono "vuote" verso il piano terreno.

Le finiture sono analoghe a quelle del piano terreno.

Le altezze nette interne sono da ca. 1,85 la minima a ca. 3,07 la massima.

Proseguendo verso il basso, con la stessa scala interna si giunge al piano interrato, con altezza netta interna di ca. ml. 2,40 e circondato (per quanto potuto vedere) da intercapedine ed infatti sono presenti finestre sulle pareti perimetrali.

E altresì presente la centrale termica.

Nel complesso gli interni sono in ottimo stato di manutenzione al piano primo, in buono stato il piano primo ed in discreto stato, per via della notevole umidità, il piano interrato.

Tramite un porticato che unisce tutte le diverse porzioni del compendio si accede sia ad un ripostiglio sia ad un corpo staccato autorizzato come autorimessa ma attualmente impropriamente utilizzato come ufficio.

Da segnalare che detto ambiente utilizzato impropriamente come ufficio in realtà è costituito da un'autorimessa (di cui solo metà ricompresa nel presente **Lotto n.1**) con due subalterni catastali differenti e che in caso di vendita all'asta dovranno essere divisi esattamente come riportato nella planimetria catastale qui allegata – **allegato 7.2**).



La villa è circondata da un grazioso giardino in comune con l'altra porzione di villa di cui al Lotto n.2) – il Lotto n.2) verrà esaminato in un elaborato peritale a parte.

Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.3 Breve descrizione della zona - (allegato 4)

Periferica agricola.

2.4 Certificazioni energetiche (allegato 13):

Risulta APE registrato per la sola porzione abitativa – **Classe D - allegato 12.1**);

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Reperate nella pratica comunale di agibilità – **allegato 14.4**).

2.6 Certificazioni di idoneità statica

Reperita nella pratica comunale di agibilità – **allegato 14.4) e 14.11**).

3 STATO OCCUPATIVO (ved. allegati 10.n)

3.1 Detenzione del bene:

Dal sopralluogo – 2-3-2022 - è emerso che entrambi gli immobili fossero utilizzati.

In base al riferimento dell'Agenzia delle Entrate del 23-5-2022 i beni *de quo* risultano gravati dai **seguenti contratti d'affitto in corso** (si veda anche la relazione del Custode 23-3-2022):

CORPO 2 – in corso locazione contratto ad uso non abitativo 6+6 alla società (*omissis*) sottoscritto in data 2-7-2020 e registrato in data 21-7-2020 dunque in data anteriore alla notifica del pignoramento (30-7-2021) ed alla sua trascrizione (31-8-2021); il canone annuo complessivo è pari ad Euro 9.600,00/anno per entrambe le unità immobiliari Sub. 4 (non ricompresa nel Lotto n. 1 ma nel Lotto n. 2 come da separata perizia) e Sub. 5, qui **CORPO 2**.

Dato che la consistenza dei n. 2 suddetti Subb. 4 e 5 è identica si assume che la corrispondente quota del canone annuo del CORPO 2 sia pari ad **Euro 4.800,00/anno**.

La prima scadenza è fissata al 15-6-2026 rinnovabile.

VALUTAZIONE DI CONGRUITA' DEL CANONE

CORPO 1: il canone è ritenuto vile ai sensi art. 2923 comma 3 c.c. in quanto il canone di Euro 6.000,00/mq. 180 (solo piano terra) comporta un valore unitario di Euro 2,77/mq./mese inferiore per oltre un terzo del canone medio di riferimento pari ad Euro 5,5/mq/mese riportato nelle quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per le ville e villini in ottimo stato – rif. **allegato 15.1**).

CORPO 2: il canone è ritenuto congruo.



L'immobile pignorato è dunque da ritenersi libero per ciò che concerne la porzione abitativa – **CORPO 1** - ed occupato ciò che concerne la porzione non abitativa – **CORPO 2**

3.2 Esistenza contratti di locazione

Ved. più sopra.

4 PROVENIENZA – allegati 9)n.

4.1 Attuale proprietaria:

Allegati 9.1.1) e 9.1.2):

(*omissis*) – Proprietà per 1/1.

Si allega visura camerale ordinaria – allegato 11)

4.2 Precedenti proprietari:

Allegati 9.2.1) e 9.2.2):

Atto di compravendita

4.3 Precedenti proprietari – ante ventennio:

Allegato 9.3):

Atto di compravendita

di (*omissis*) – contro (*oi*

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – allegati 1)n.

Nel ventennio anteriore al **pignoramento** di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, **trascritto in data 31-8-2021 ai nn. 17386/11894**, i beni immobili in oggetto **risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli**, iscritte e/o trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di PAVIA - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, così come risulta dalla **certificazione notarile sostitutiva di certificato ipo-catastale, ai sensi della L. n. 302/1998** reperita dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciata a Perugia il 5-10-2021 dal Notaio dott. Niccolò Tiecco di Perugia depositato sul PCT in data 11-10-2021 il ventennio in esame **nonché dalle ulteriori ispezioni telematiche ipotecarie** effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di PAVIA - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, come da documenti che si allegano, riportate in ordine cronologico di presentazione:



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

. Domande giudiziali o altre trascrizioni

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

. Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

. Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

. Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

• Altre limitazioni d'uso:

Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali il cui contenuto è da ritenersi qui integralmente trascritto;

Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo**, anche **culturale**, **ambientale**, **paesaggistico**, **civilistico** e di **tutela in generale** cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

In particolare si richiama il contenuto del Certificato di destinazione urbanistica qui **allegato 13**).

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati/annotati di restrizione a cura e spese della procedura

5.2.1 Iscrizioni

Iscrizione ipoteca volontaria

5.2.2. Pignoramenti

Trascrizione pignoramento

5.3 Altre trascrizioni



Non ne risultano nel ventennio in esame.

5.5 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da segnalare

6 CONDOMINIO – allegati --

Il Condominio amministrato da: non risulta costituito condominio.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:-----

Millesimi di riscaldamento:-----

6.1 Spese di gestione condominiale:-----

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -----

6.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: parziale

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE – allegati 14.n)

Regolarità edilizia – allegati 14.n).

7.1 Il Comune di Boffalora Sopra Ticino, su richiesta di visura della scrivente, ha sottoposto alla visura n. 14 fascicoli oltre a segnalare di non aver ritrovato un fascicolo di Autorizzazione Paesaggistica n. 52/2004.

Di detti n. 14 fascicoli la scrivente ne ha selezionati quelli ritenuti più utili alla risposta del corrispondente punto del quesito in base alla propria esperienza e qui allegati collazionati in n. 11 files PDF dal n. 14.1) al n. 14.11) demandando, se del caso, agli eventuali interessati un ulteriore approfondimento direttamente presso l'Ufficio Tecnico comunale.

Pratiche per la costruzione del fabbricato:

1. Permesso di Costruire n. 31/03 rilasciato al Sig. (*omissis*) in data 26-11-2003 per **costruzione di n. 2 ville unifamiliari con box auto e recinzione - allegato 14.1);**

2. Variante al Permesso di Costruire n. 31/03 Prot. 10.934 del 2-10-2006 – Denuncia di Inizio Attività ai sensi degli artt. 41 e 42 L.R. 12/2005 **D.I.A. n. 56/06** presentata (*omissis*) per diversa distribuzione degli spazi interni, diverso dimensionamento e tipologia delle aperture su prospetto, modifica falda di copertura porticato e creazione di nuova volumetria per creazione vuoto su soggiorno - **allegato 14.2);**

3. Opere di completamento relative al Permesso di Costruire n. 31/03 ed alla **D.I.A. n. 56/06** – Prot. 11.950 del 6-11-2007 **D.I.A. n. 71/07** presentata (*omissis*) per posa di pavimenti e rivestimenti esterni ed interni, posa di serramenti esterni ed interni, tinteggiatura facciate, completamento recinzione e sistemazione esterna - **allegato 14.3);**

4. Certificato di agibilità Prot. 13.071 del 19-11-2012 notificato in data 21-11-2012 a (*omissis*) - **allegato 14.4);**

Pratiche per la modifica dei terreni circostanti:

1. Denuncia di Inizio Attività ai sensi degli artt. 41 e 42 L.R. 12/2005 **n. 72/08** – Prot. 11.485



presentata da *(omissis)* in data 14-10-2008 per opere di **rimissione in pristino dei luoghi e del contesto paesaggistico appezzamento di terreno** – diffidata in data 29-1-2009 - allegato 14.5);

2. **Autorizzazione Paesaggistica n. 30/09** Prot. n. 5225 del 27-4-2009 rilasciata a *(omissis)* per **intervento di piantumazione area esterna** - allegato 14.6);
3. **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 25/12** Prot. n. 7430 del 22-6-2012 rilasciato a *(omissis)* in pari data per **apporto di terreno con modifica della quota del piano di campagna di area inedificata realizzata in assenza di titolo abilitativo** - allegato 14.7);
4. **Autorizzazione Paesaggistica n. 55/12** Prot. n. 12.274 del 29-10-2012 rilasciata a *(omissis)* per **riquotatura area inedificata con nuovo apporto di terreno e sistemazione finale a prato** - allegato 14.8);
5. **Autorizzazione Paesaggistica n. 11/13** Prot. n. 5456 del 2-5-2013 rilasciata a *(omissis)* per **riquotatura area inedificata con nuovo apporto di terreno e sistemazione finale a prato** - allegato 14.9);
6. **Autorizzazione Paesaggistica n. 94/16** Prot. n. 2643 del 27-3-2017 rilasciata a *(omissis)* per **variante al progetto di riquotatura area inedificata di cui all’Autorizzazione Paesaggistica n. 11/2013 e parziale piantumazione con essenze autoctone** - allegato 14.10);

Ulteriori pratiche rinvenute - allegato 14.11):

- 1) Indagine geologica tecnica;
- 2) Denuncia delle strutture in cementi armati e muratura.

* * * * *

Con stretto riferimento alla sola unità oggetto del pignoramento, effettuati rilievi a campione dello stato dei luoghi (quindi con i conseguenti limiti e relativi al numero di misurazioni effettuate) e confrontate dette risultanze con le misure estratte in scala dai disegni allegati alla pratica edilizia di variante/completamento – **allegato 14.3**) alle pagg. da 26 a 28, pag. 32 e pag. 37 – si rileva una generale corrispondenza tra quanto ivi rappresentato e dette misure.

CORPO 1) Porzione abitativa – villa:

- 1) Al **Piano Terreno**: lievissimi scostamenti dovuti a parere di chi scrive a tolleranze di misurazione in scala; tuttavia si segnala che per la normativa sulle barriere architettoniche il corridoio antistante il bagno e la sala misura ml. 1,03 ca anziché 1,20 per consentire la rotazione della carrozzella; nel ripostiglio in corpo staccato è stato ricavato un bagno ed è collegato con l’autorimessa tramite porta interna;
- 2) Al **piano soppalco**: il vano chiuso di fronte alla scala in realtà è aperto ed accessibile, il ripostiglio grande è più largo di ca cm. 20 ed è compartimentato con paretine in cartongesso non a tutt’altezza, non c’è la parete di divisione tra il bagno con il lato inclinato ed il vano attiguo ma è praticamente un unico bagno di maggiori dimensioni; lievissimi scostamenti dovuti a parere di chi scrive a tolleranze di misurazione in scala;
- 3) Al **piano interrato**: la centrale termina è spostata verso la scala che collega il piano interrato con il portico, gli ambienti risultano suddivisi internamente diversamente, pressoché tutto il piano cantinato è circondato da un’intercapedine (di maggior estensione rispetto



a quella riportata nelle sezioni di progetto) ed inoltre è presente un'altra porzione non rappresentata nei disegni né nella planimetria catastale in corrispondenza dell'autorimessa del piano terreno (CORPO 2); lievissimi scostamenti dovuti a parere di chi scrive a tolleranze di misurazione in scala;

CORPO 1) Autorimessa:

Al **Piano Terreno**: lievissimi scostamenti dovuti a parere di chi scrive a tolleranze di misurazione in scala e presenza di finestroni anziché di serrande per box oltre alla presenza di porta interna di collegamento con il ripostiglio. **Infine si osserva che anziché essere utilizzato come autorimessa la presente unità immobiliare viene impropriamente utilizzata come ufficio.**

Si precisa che per ciò che concerne gli spazi esterni non sono state verificate, tra l'altro, la superficie effettiva del lotto sulla quale è stata calcolata a suo tempo la volumetria edificabile, le quote altimetriche di progetto, la recinzione, la posizione esatta del canale di scolo in prossimità del confine con la strada ora provinciale, le distanze con i confini e con la strada e la posizione delle alberature e dello stagno, etc. così come prescritte nelle pratiche edilizie allegate - l'ultima reperita in Comune qui **allegato 14.10**) - soprattutto nelle Autorizzazioni Paesaggistiche, in quanto necessitanti di strumentazione topografica specialistica – stazione celerimetrica totale – nonché l'individuazione esatta dei confini con la strada e con i terzi.

In ogni caso, sia tramite ispezione visiva sia tramite visione satellitare via Google, si evince che vi sono difformità della piantumazione sia in prossimità delle recinzioni sia all'interno del lotto.

* * * * *

In relazione a quanto sopra indicativamente esposto e fatti salvi ulteriori più precisi rilievi **l'immobile non risulta pienamente conforme agli elaborati comunali di progetto da ultimo presentati** ed occorrerà intraprendere **piccoli interventi edilizi** per renderlo conforme nella distribuzione interna, un piccolo intervento di allargamento del corridoio del bagno al piano terra e lo smantellamento dell'ufficio dall'autorimessa.

Inoltre occorrerà regolarizzare presso il Comune la porzione interrata realizzata in aggiunta ed anche l'intercapedine anche dal punto di vista del collaudo statico.

Inoltre ancora risulterebbe indicativamente una maggior SLP al piano terreno (rif. **allegato 14.3**) pag. 19 di ca. mq. 2,00 ed altrettanto la superficie del soppalco – salvo appunto verifiche più puntuali.

Infine occorrerà, previo rilievo con strumentazione topografica specialistica – stazione celerimetrica totale – riportare esattamente lo stato del terreno, quote altimetriche, piantumazione, canale di scolo, stagno, etc. ed acquisire un'ulteriore Autorizzazione Paesaggistica a sanatoria il cui rilascio sarà a discrezione dei vari enti preposti alla tutela del Paesaggio cui l'intero compendio è assoggettato come anche risulta dall'allegato certificato di destinazione urbanistica – qui **allegato 13**).

Per dette difformità la scrivente procederà a dedurre una quota a forfait pari ad un **ulteriore riduzione del 2% sul valore commerciale del bene** in analogia a quanto effettuato per altre procedure.



7.2 Vincoli

L'immobile *de quo* è assoggettato alle norme sulla tutela del Paesaggio, geologici ed idrogeologici come anche risulta dall'allegato certificato di destinazione urbanistica – qui allegato 13) – il cui contenuto si richiama e da intendersi qui integralmente trascritto.

Non risulta sottoposto a vincolo culturale diretto di cui alla disciplina del D.Lgs. 42/2004.

7.3 Conformità urbanistica:

Ved. quanto sopra detto al punto 7.1 Regolarità edilizia.

La destinazione d'uso residenziale dell'immobile è ammissibile ma **non quella ad uso ufficio**.

7.4 Conformità catastale:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo sono coerenti con le misure rilevate in scala dall'allegata planimetria catastale – allegati 7.1) e 7.2) – ancorché vi siano lievi differenze nelle misure tuttavia si rilevano le stesse differenze più sopra riportate sulla conformità edilizia e dunque occorrerà aggiornare le corrispondenti planimetrie catastali.

I costi di detta attività si ritengono ricompresi nell'abbattimento ulteriore del 2% di cui sopra per la regolarità edilizia.

N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente CAPITOLO n. 7 è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fatto visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. **Nel caso in esame il piano cantinato si conteggia al 50% come il piano soppalco/sottotetto e come il ripostiglio al piano terra in corpo staccato ed il portico al 30%. L'area di pertinenza al 10% la metà (essendo in comproprietà indivisa con il LOTTO n.2) di cui alla perizia successiva e separata) della superficie del mappale 515 fino a mq. 200 ed al 2% la rimanente porzione della metà del terreno al mappale 515.**

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale/catastale circa	Coeff.	Superficie equivalente ca. arr.
CORPO 1 - Abitazione ed annessi	Mq.	489,00	1	489,00



		TOTALE		489,00
--	--	--------	--	--------

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale/catastale circa	Coeff.	Superficie equivalente ca. arr.
CORPO 2 - Autorimessa	Mq.	66,00	1	66,00
		TOTALE		66,00

9 STIMA – allegati 15.n)

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale avvenuta personalmente in data 2-3-2022 alla presenza del Custode personalmente nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti d'informazione – allegati 15.n).

AGENZIA DELLE ENTRATE – OMI/GEOPOLI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

2° semestre 2021 – dà quotazioni attestate tra Euro 1.400/1.750 al mq. per le ville e villini in stato ottimo stato conservativo e quindi un **valore medio pari ad Euro 1.575/mq. – allegato 15.1)**;

I box sono valutati Euro 800/1.000 al mq.

PiùPrezzi (Camera di Commercio Milano Monza Brianza e Lodi):

Quotazioni 2° semestre 2021 attestate tra Euro 700/1.350 al mq. per gli appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio quindi un **valore medio pari ad Euro 1.025/mq - allegato 15.2)**;

I box sono valutati a corpo Euro 10.000/15.000.

Borsino Immobiliare :

Quotazioni medie ad **Euro 1.370/mq.** - (minimo Euro 1.106/ max Euro 1.370) per le ville e villini e Euro 850/mq. (minimo Euro 741/ max Euro 960) per i box (- **allegato 15.3.1) e 15.3.2)**;

La scrivente ritiene che il valore parametrico da adottare sia pari ad **Euro 1.400,00/mq. per la villa e Euro 700,00/mq.** per il box ne consegue che il più probabile valore di mercato risulta il seguente:

9.3 Valutazione LOTTO Unico



Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
CORPO 1) Porzione abitativa	A7	489,0	€ 1.400,00	€ 684.600,00
CORPO 2) Box	C6	66,0	€ 700,00	€ 46.200,00
			TOTALE	€ 730.800,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

- VALORE LOTTO UNICO € 730.800,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 36.540,00

- Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative: ulteriore 2% a forfait € 14.616,00

Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:

Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore del Condominio - solo mera somma costi biennio

In considerazione che il CORPO 2) risulta affittato con canone ritenuto congruo la scrivente provvede a decurtare Euro 13.000,00 pari a ca il 30% del 95% del valore assegnato al bene. € 13.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 1) al netto delle decurtazioni LIBERO € 666.644,00

arrotondato € 670.000,00

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

Come più sopra detto:



CORPO 2: il canone è ritenuto congruo.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non divisibile.

12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Da quanto esaminato non ricorre il caso.

13. Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto come da elenco allegati in calce alla presente.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegato 1.3**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzioni in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

La scrivente dichiara di provvedere ad inviare via e.mail il presente elaborato peritale alla debitrice esecutata, ai creditori precedente/intervenuti ed al Custode prima del deposito nel fascicolo di causa.

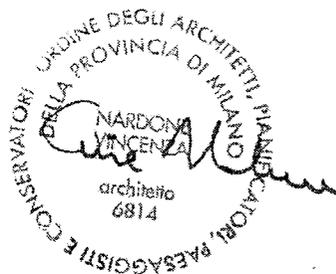


Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ringraziamenti ed ossequi

Milano, 27-5-2022

l'Esperto Nominato
dott. arch. Vincenza Nardone



ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco formalità ipotecarie.pdf
-  1.2.1) Ispezione ipotecaria per soggetto esecutata 24-5-22.pdf
-  1.2.2) Ispezione ipotecaria per soggetto esecutata 22-3-22.pdf
-  1.2.3) Ispezione ipotecaria per immobile Sub. 2.pdf
-  1.2.4) ispezione ipotecaria per immobile Sub. 5.pdf
-  1.2.5) Ispezione ipotecaria per sogg .pdf
-  1.3) CERTIFICAZIONE NOTARILE .pdf
-  2) Identificativi catastali per la vendita.pdf
-  3) Fotografie Lotto 1) Boffalora.pdf
-  4) Fotografie aeree Lotto 1) Boffalora..pdf
-  5.1) Boffalora EDM Fg. 8 Mapp. 515 - Contorno rosso.pdf
-  5.2) Boffalora EDM Fg. 8 Mapp. 515.pdf
-  6) Elaborato planimetrico subalternazione.pdf
-  7.1) Boffalora Planimetria Fg 8 Mapp 515 Sub 2 A7.pdf
-  7.2) Boffalora Planimetria Fg 8 mapp 515 Sub 5.pdf

(segue)



-  8.1) Boffalora Visura CF Fg 8 Mapp 515 Sub 1 BCNC.pdf
-  8.2) Boffalora Visura CF Fg 8 Mapp 515 Sub 2 A7.pdf
-  8.3) Boffalora Visura CF Fg 8 Mapp 515 Sub 5 C6.pdf
-  8.4) Boffalora Visura CF Fg. 8 Mapp. 515 non c'è.pdf
-  8.5) Boffalora Visura CT Fg 8 Mapp 515 EU.pdf
-  8.6) Boffalora Visura CT Fg 8 Mapp 516 Prato Irr.pdf
-  8.7) Boffalora Visura CT Fg 8 Mapp 517 Soppresso.pdf
-  8.8) Boffalora Visura CT Fg 8 Mapp 664 Prato Irr.pdf
-  8.9) Boffalora Visura CT Fg 8 Mapp 665 Prato Irr.pdf
-  9.1.1) Atto di fusione 15-4-2011 Rep. 67.289 Notaio Gavosto.pdf
-  9.1.2) Nota Tras 22-4-2011 nn. 7295-4365 Fusione fav
-  9.2.1) Compravendita 24-9-2008 Rep. 19.442 Notaio Tizzoni.pdf
-  9.2.2) Nota Tras 26-9-2008 nn. 21399-13175 Compravendita fav pdf
-  9.3) Compravendita 11-3-1998 Rep. 39.047 Notaio Gavosto.pdf
-  10.1) 23-5-2022 Riferimento Agenzia Entrate.pdf
-  10.2) Boffalora Affitto Sub. 2 abitativo 2021 3T 626.pdf
-  10.3) Boffalora Affitto Subb. 4 e 5 uso diverso 2020 3T 2823.pdf
-  10.4) Boffalora Contratto Affitto Sub. 2 abitazione 2021 3T 626.pdf
-  10.5) Boffalora Contratto Affitto Subb. 4 e 5 uso diverso 2020 3T 2823.pdf
-  11) Visura camerale ordinaria eseguita.pdf
-  12.1) Visura APE Sub. 702 A7.pdf
-  12.2) Visura APE Sub. 5 C6 non presente.pdf
-  13) Certificato di Destinazione Urbanistica.PDF
-  14.1) Permesso di costruire 31-03 del 26-11-2003 Costruz villa.pdf
-  14.2) D.l.A. Variante 56-06 del 2-10-2006.pdf
-  14.3) D.l.A. Completamento 71-07 del 6-11-2007.pdf
-  14.4) Agibilità 19-11-2012.pdf
-  14.5) Pratica 72-08 DIA Diffidata Opere ripristino terreno.pdf
-  14.6) Pratica 30-09 Aut. Paesaggistica piantumaz area esterna.pdf
-  14.7) Pratica 25-12 Sanatoria sistemazione terreno.pdf
-  14.8) Pratica 55-2012 Aut. Paesaggistica riquotatura terreno.pdf
-  14.9) Pratica 11-2013 Aut. Paesaggistica riquotatura terreno.pdf
-  14.10) Pratica 94-16 Aut. Paesaggistica piantumaz in Var. 11-13.pdf
-  14.11) Opere strutturali e geotecniche.pdf
-  15.1) Quotazioni Geopoi Agenzia Entrate.pdf
-  15.2) Quotazioni CCIAA - PiùPrezzi.pdf
-  15.3.1) Quotazioni Borsino Immobiliare.pdf
-  15.3.2) Quotazioni Borsino Immobiliare BOX.pdf

* * * * *



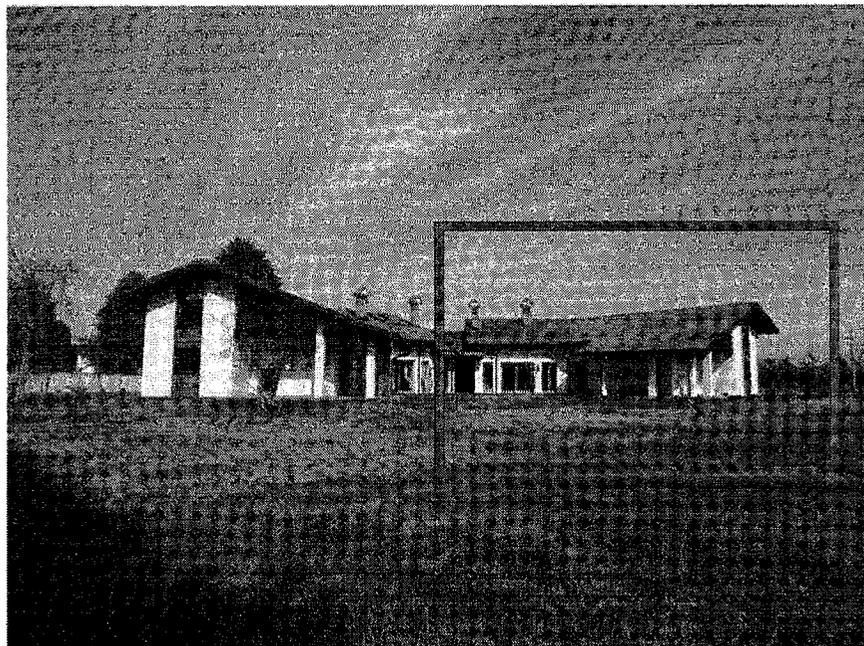
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G.E. 969/21

(omissis)

Intervenuti: -----

Giudice della procedura: **dott.ssa Marianna GALIOTO**

Custode: **avv. Giovanni Antonio SANTORO**



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO – Lotto n. 2):

Porzione di villa bifamiliare con annessa autorimessa pertinenziale

siti in BOFFALORA SOPRA TICINO (MI): strada DELLA FOLLETTA, 31



INDICE SINTETICO

Dati Catastali (ved. anche allegato 2):

Lotto n. 2) - UNICO

Beni in BOFFALORA SOPRA TICINO (MI): strada DELLA FOLLETTA, 31

CORPO 1 – Porzione di villetta: **Foglio 8, Mappale 515, Subalterno 3 - Categoria A/7;**

CORPO 2 – Autorimessa pertinenziale: **Foglio 8, Mappale 515, Subalterno 4, Categoria C/6;**

Stato occupativo (ved. allegati 10.n)):

In base al riferimento dell’Agenzia delle Entrate i beni *de quo* risultano gravati dai seguenti contratti d’affitto in corso (si veda anche la relazione del Custode 23-3-2022):

CORPO 1 – nessun contratto di locazione registrato;

CORPO 2 – in corso locazione ad **uso non abitativo**

L’immobile pignorato è da ritenersi libero per ciò che concerne la porzione abitativa – **CORPO 1** – ed occupato ciò che concerne la porzione non abitativa – **CORPO 2** - fatto salvo diverso parere dell’Ill.ma S.V.

Proprietaria

(omissis) – Proprietà per 1/1.

Prezzo della quota di 1/1 di proprietà da libero: Euro 657.000,00.=

Prezzo della quota di 1/1 di proprietà da occupato (solo box): Euro 644.000,00.=

(segue)



LOTTO UNICO – Lotto n. 2):

Porzione di villa bifamiliare con annessa autorimessa pertinenziale ed area scoperta pertinenziale circostante in comproprietà indivisa siti in

BOFFALORA SOPRA TICINO (MI): strada DELLA FOLLETTA, 31

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI – allegato 2)

LOTTO UNICO

1.1. Descrizione catastale dei beni (ved. anche allegato 2)):

Comune di Boffalora Sopra Ticino (MI): strada DELLA FOLLETTA, 31:

Porzione di villa bifamiliare ai piani terra, primo ed interrato con annessa autorimessa pertinenziale e compresa la comproprietà indivisa dell'area scoperta pertinenziale esterna (mappale 515 E.U.), il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Boffalora Sopra Ticino come segue:

CORPO 1 – Porzione di villetta: Foglio 8, Mappale 515, Subalterno 3, STRADA DELLA FOLLETTA piano: T-1-S1, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza vani 10, Superficie Catastale - , Totale Escluse aree scoperte - , Rendita Euro 1.110,38.

CORPO 2 – Autorimessa pertinenziale: Foglio 8, Mappale 515, Subalterno 4, STRADA DELLA FOLLETTA piano: T, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq. 58, Superficie Catastale mq. 66, Rendita Euro 128,80.

Coerenze in un sol corpo da Nord in senso orario(*): cortile comune al mappale 515, proprietà stessa ditta Subalterni 2 e 5.

Attualmente intestato a:

- (*omissis*) – Proprietà per 1/1.

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

CORPO 1

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/09/2009 protocollo n. MI0860817 in atti dal 10/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 211717.1/2009);

- COSTITUZIONE del 10/09/2008 protocollo n. MI0720497 in atti dal 10/09/2008 COSTITUZIONE (n. 6010.1/2008).

CORPO 2

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/09/2009 protocollo n. MI0860817 in atti dal 10/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 211717.1/2009);

- COSTITUZIONE del 10/09/2008 protocollo n. MI0720497 in atti dal 10/09/2008 COSTITUZIONE (n. 6010.1/2008).

* * * * *



Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'ultima planimetria catastale in atti e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale, tutti allegati al presente elaborato peritale – allegati 5.1), 5.2), 7.1) e 7.2).

* * * * *

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

{omissis} – Proprietà per 1/1.

Eventuali discrepanze con l'identificazione catastale del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nulla da segnalare.

* * * * *

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Boffalora Sopra Ticino (MI);

Fascia/zona: periferica.

Principali collegamenti pubblici: assenti.

Collegamento alla rete autostradale: comodo.

2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche allegato 3) Documentazione fotografica.

Trattasi di villa bifamiliare simmetrica con configurazione planimetrica a forcipe e risalente a circa 20 anni fa realizzata in località Magnana e circondata da un giardino nonché, esternamente, prevalentemente da aree agricole.

Oltre alla villa sono presenti due autorimesse pertinenziali.

Come si evince dalla fotografia aerea allegata – allegato 4) – la costruzione in cui è ubicato il bene di cui trattasi è posta a circa Km. 40 a Ovest di piazza Duomo del capoluogo ed a circa Km. 2,00 dal centro cittadino.

Trattasi di zona prevalentemente connotata da poche costruzioni e di edilizia agricola/estensiva.

Il Lotto n. 2) in esame è costituito dalla metà esatta della costruzione simmetrica di cui sopra.

Si compone della porzione abitativa – villetta – disposta su tre livelli, interrato, terreno e primo e dal corpo antistante dell'autorimessa cui è collegata tramite un porticato.

La costruzione è di tipo tradizionale a telaio in calcestruzzo armato con orizzonti in laterocemento, tamponamenti in laterizi semipieni e copertura in tegole portoghesi su struttura lignea.

Le finiture ed i materiali utilizzati per gli interni sono di tipo signorile così come sono di tipo signorile le dotazioni impiantistiche.

Al piano terreno si trova un'ampia zona ingresso/pranzo/soggiorno con camino in ferro posto



centralmente tra la zona del salotto e la zona pranzo.

Indi vi si trova la cucina a vista su misura.

L'altezza degli ambienti in parte arriva fino alla copertura in legno – a vista – dunque inclinata e con altezze minima e massima rispettivamente di ca ml. 4,10/5,40 ed in parte invece con soffitto piano con altezza ml. 2,70.

Sono presenti ampie finestre in legno naturale e dotate di vetro-camera ed in parte con brise soleil in legno.

Risulta presente impianto di climatizzazione invernale e di produzione acqua calda a combustione (gas).

I bagni sono pavimentati e rivestiti in marmo tipo travertino e posati a casellario con parte di sanitari incassati in top dello stesso marmo e mobili su misura.

La rubinetteria è di tipo non corrente in finitura cromata.

Anche le porte interne non sono di tipo corrente, in legno bicolore (beige le porte e color legno naturale gli stipiti ed i coprifili con cerniere a scomparsa).

L'impianto elettrico è dotato da un numero di punti luce e di comando in numero superiore alla media con coprinterruttori in materiale termoplastico beige chiaro.

Tramite una scala interna rivestita in legno si arriva al piano primo/sottotetto in cui sono stati ricavati diversi ambienti tuttavia non destinati a locali abitativi ma rispostigli ed accessori e con n. 2 bagni.

Porzioni di detto piano sono "vuote" verso il piano terreno.

Le finiture sono analoghe a quelle del piano terreno.

Le altezze nette interne sono da ca. 1,85 la minima a ca. 3,07 la massima.

Proseguendo verso il basso, con la stessa scala interna si giunge al piano interrato, con altezza netta interna di ca. ml. 2,40 e circondato (per quanto potuto vedere) da intercapedine ed infatti sono presenti finestre sulle pareti perimetrali.

E altresì presente la centrale termica.

Nel complesso gli interni sono in buono stato di manutenzione al piano terreno, in discreto stato il piano primo ed in mediocre stato, per via della notevole umidità ed infiltrazioni presenti, il piano interrato.

Tramite un porticato che unisce tutte le diverse porzioni del compendio si accede sia ad un ripostiglio sia ad un corpo staccato autorizzato come autorimessa ma attualmente impropriamente utilizzato come ufficio.

Da segnalare che detto ambiente utilizzato impropriamente come ufficio in realtà è costituito da un'autorimessa (di cui solo metà ricompresa nel presente **Lotto n. 2**) con due subalterni catastali differenti e che in caso di vendita all'asta dovranno essere divisi esattamente come riportato nel-



la planimetria catastale qui allegata – allegato 7.2).

La villa è circondata da un grazioso giardino in comune con l'altra porzione di villa di cui al Lotto n. 1) – il Lotto n. 1) è già stato esaminato in un elaborato peritale a parte.

Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.3 Breve descrizione della zona - (allegato 4)

Periferica agricola.

2.4 Certificazioni energetiche (allegato 13):

Non risultano APE registrati - allegato 12.1) e 12.2);

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Reperate nella pratica comunale di agibilità – allegato 14.4).

2.6 Certificazioni di idoneità statica

Reperita nella pratica comunale di agibilità – allegato 14.4) e 14.11).

3 STATO OCCUPATIVO (ved. allegati 10.n)

3.1 Detenzione del bene:

Dal sopralluogo – 2-3-2022 e 21-4-2022 - è emerso che solo l'autorimessa fosse utilizzata (impropriamente utilizzata come ufficio) mentre la porzione abitativa è apparsa in stato di disuso.

In base al riferimento dell'Agenzia delle Entrate del 23-5-2022 solo il bene CORPO 2 risulta gravato dal **seguito contratto d'affitto in corso** (si veda anche la relazione del Custode 23-3-2022):

CORPO 1 – nessun contratto di affitto registrato e/o in corso;

CORPO 2 – in corso locazione contratto ad **uso non abitativo** 6+6 alla società (*omissis*) sottoscritto in data 2-7-2020 e registrato in data 21-7-2020 dunque in data anteriore alla notifica del pignoramento (30-7-2021) ed alla sua trascrizione (31-8-2021); il canone annuo complessivo è pari ad Euro 9.600,00/anno per entrambe le unità immobiliari Sub. 5 (non ricompresa nel Lotto n. 2 ma nel Lotto n. 1 come da separata perizia) e Sub. 4, qui **CORPO 2**.

Dato che la consistenza dei n. 2 suddetti Subb. 4 e 5 è identica si assume che la corrispondente quota del canone annuo del CORPO 2 sia pari ad **Euro 4.800,00/anno**.

La prima scadenza è fissata al 15-6-2026 rinnovabile.

VALUTAZIONE DI CONGRUITA' DEL CANONE

CORPO 1: non presente contratto d'affitto ed in disuso;

CORPO 2: il **canone è ritenuto congruo**.

L'immobile pignorato è dunque da ritenersi libero per ciò che concerne la porzione abitativa – **CORPO 1** - ed occupato ciò che concerne la porzione non abitativa – **CORPO 2** - fatto salvo diver-



so parere dell'Ill.ma S.V.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Ved. più sopra.

4 PROVENIENZA – allegati 9)n.

4.1 Attuale proprietaria:

Allegati 9.1.1) e 9.1.2):

(omissis) – Proprietà per 1/1.

Si allega visura camerale ordinaria – **allegato 11)**

In base ad **atto di fusione societaria**

4.2 Precedenti proprietari:

Allegati 9.2.1) e 9.2.2):

Atto di compravendita

4.3 Precedenti proprietari – ante ventennio:

Allegato 9.3):

Atto di compravendita

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – allegati 1)n.

Nel ventennio anteriore al **pignoramento** di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, **trascritto in data 31-8-2021 ai nn. 17386/11894**, i beni immobili in oggetto **risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli**, iscritte e/o trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di PAVIA - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, così come risulta dalla **certificazione notarile sostitutiva di certificato ipo-catastale, ai sensi della L. n. 302/1998** reperita dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciata a Perugia il 5-10-2021 dal Notaio dott. Nicolò Tiecco di Perugia depositato sul PCT in data 11-10-2021 il ventennio in esame **nonché dalle ulteriori ispezioni** telematiche ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di PAVIA - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, come da documenti che si allegano, riportate in ordine cronologico di presentazione:



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

. Domande giudiziali o altre trascrizioni

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

. Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

. Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

. Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

• Altre limitazioni d'uso:

Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali il cui contenuto è da ritenersi qui integralmente trascritto;

Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo**, anche **culturale, ambientale, paesaggistico, civilistico** e di **tutela in generale** cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

In particolare si richiama il contenuto del Certificato di destinazione urbanistica qui allegato 13).

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati/annotati di restrizione a cura e spese della procedura

5.2.1 Iscrizioni

Iscrizione ipoteca volontaria

5.2.2. Pignoramenti

Trascrizione pignoramento

5.3 Altre trascrizioni

Non ne risultano nel ventennio in esame.



5.5 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da segnalare

6 CONDOMINIO – allegati --

Il Condominio amministrato da: non risulta costituito condominio.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:-----

Millesimi di riscaldamento:-----

6.1 Spese di gestione condominiale:-----

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -----

6.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: parziale

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE – allegati 14.n)

Regolarità edilizia – allegati 14.n).

7.1 Il Comune di Boffalora Sopra Ticino, su richiesta di visura della scrivente, ha sottoposto alla visura n. 14 fascicoli oltre a segnalare di non aver ritrovato un fascicolo di Autorizzazione Paesaggistica n. 52/2004.

Di detti n. 14 fascicoli la scrivente ne ha selezionati quelli ritenuti più utili alla risposta del corrispondente punto del quesito in base alla propria esperienza e qui allegati collazionati in **n. 11 files PDF dal n. 14.1) al n. 14.11)** demandando, se del caso, agli eventuali interessati un ulteriore approfondimento direttamente presso l'Ufficio Tecnico comunale.

Pratiche per la costruzione del fabbricato:

1. Permesso di Costruire n. 31/03 rilasciato al Sig. (*omissis*) in data 26-11-2003 per **costruzione di n. 2 ville unifamiliari con box auto e recinzione - allegato 14.1);**

2. Variante al Permesso di Costruire n. 31/03 Prot. 10.934 del 2-10-2006 – Denuncia di Inizio Attività ai sensi degli artt. 41 e 42 L.R. 12/2005 **D.I.A. n. 56/06** presentata da (*omissis*) per diversa distribuzione degli spazi interni, diverso dimensionamento e tipologia delle aperture su prospetto, modifica falda di copertura porticato e creazione di nuova volumetria per creazione vuoto su soggiorno - allegato 14.2);

3. Opere di completamento relative al Permesso di Costruire n. 31/03 ed alla **D.I.A. n. 56/06** – Prot. 11.950 del 6-11-2007 **D.I.A. n. 71/07** presentata da (*omissis*) per posa di pavimenti e rivestimenti esterni ed interni, posa di serramenti esterni ed interni, tinteggiatura facciate, completamento recinzione e sistemazione esterna - allegato 14.3);

4. Certificato di agibilità Prot. 13.071 del 19-11-2012 notificato in data 21-11-2012 a (*omissis*) - allegato 14.4);

Pratiche per la modifica dei terreni circostanti:

1. Denuncia di Inizio Attività ai sensi degli artt. 41 e 42 L.R. 12/2005 **n. 72/08** – Prot. 11.485 presentata da (*omissis*) in data 14-10-2008 per opere di **rimissione in pristino dei luoghi e**



del contesto paesaggistico appezzamento di terreno – diffidata in data 29-1-2009 - allegato 14.5);

2. **Autorizzazione Paesaggistica n. 30/09** Prot. n. 5225 del 27-4-2009 rilasciata a *(omissis)* per intervento di piantumazione area esterna - allegato 14.6);
3. **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 25/12** Prot. n. 7430 del 22-6-2012 rilasciato a *(omissis)* in pari data per apporto di terreno con modifica della quota del piano di campagna di area inedificata realizzata in assenza di titolo abilitativo - allegato 14.7);
4. **Autorizzazione Paesaggistica n. 55/12** Prot. n. 12.274 del 29-10-2012 rilasciata a *(omissis)* per riquotatura area inedificata con nuovo apporto di terreno e sistemazione finale a prato - allegato 14.8);
5. **Autorizzazione Paesaggistica n. 11/13** Prot. n. 5456 del 2-5-2013 rilasciata a *(omissis)* per riquotatura area inedificata con nuovo apporto di terreno e sistemazione finale a prato - allegato 14.9);
6. **Autorizzazione Paesaggistica n. 94/16** Prot. n. 2643 del 27-3-2017 rilasciata a *(omissis)* per variante al progetto di riquotatura area inedificata di cui all'Autorizzazione Paesaggistica n. 11/2013 e parziale piantumazione con essenze autoctone - allegato 14.10);

Ulteriori pratiche rinvenute - allegato 14.11):

- 1) Indagine geologica tecnica;
- 2) Denuncia delle strutture in cementi armati e muratura.

* * * * *

Con stretto riferimento alla sola unità oggetto del pignoramento, effettuati rilievi a campione dello stato dei luoghi (quindi con i conseguenti limiti e relativi al numero di misurazioni effettuate) e confrontate dette risultanze con le misure estratte in scala dai disegni allegati alla pratica edilizia di variante/completamento – **allegato 14.3)** alle pagg. da 26 a 28, pag. 31 e pag. 36 – si rileva una generale corrispondenza tra quanto ivi rappresentato e dette misure.

CORPO 1) Porzione abitativa – villa:

- 1) Al **Piano Terreno**: lievissimi scostamenti dovuti a parere di chi scrive a tolleranze di misurazione in scala; tuttavia si segnala che per la normativa sulle barriere architettoniche il corridoio antistante il bagno e la sala misura ml. 1,10 ca anziché 1,20 per consentire la rotazione della carrozzella; nel ripostiglio in corpo staccato è stato ricavato un bagno ed è collegato con l'autorimessa tramite porta interna;
- 2) Al **piano soppalco**: il vano chiuso di fronte alla scala in realtà è aperto ed accessibile, il ripostiglio grande è più largo di ca cm. 20 ed è compartimentato con paretine in cartongesso non a tutt'altezza, non c'è la parete di divisione tra il bagno con il lato inclinato ed il vano attiguo ma è praticamente un unico bagno di maggiori dimensioni; lievissimi scostamenti dovuti a parere di chi scrive a tolleranze di misurazione in scala;
- 3) Al **piano interrato**: la centrale termina è spostata verso la scala che collega il piano interrato con il portico, gli ambienti risultano suddivisi internamente diversamente, pressoché tutto il piano cantinato è circondato da un'intercapedine (di maggior estensione rispetto a quella riportata nelle sezioni di progetto) ed inoltre è presente un'altra porzione non



rappresentata nei disegni né nella planimetria catastale in corrispondenza dell'autorimessa del piano terreno (CORPO 2); lievissimi scostamenti dovuti a parere di chi scrive a tolleranze di misurazione in scala;

CORPO 1) Autorimessa:

Al **Piano Terreno**: lievissimi scostamenti dovuti a parere di chi scrive a tolleranze di misurazione in scala e presenza di finestroni anziché di serrande per box oltre alla presenza di porta interna di collegamento con il ripostiglio. **Infine si osserva che anziché essere utilizzato come autorimessa la presente unità immobiliare viene impropriamente utilizzata come ufficio.**

Si precisa che per ciò che concerne gli spazi esterni non sono state verificate, tra l'altro, la superficie effettiva del lotto sulla quale è stata calcolata a suo tempo la volumetria edificabile, le quote altimetriche di progetto, la recinzione, la posizione esatta del canale di scolo in prossimità del confine con la strada ora provinciale, le distanze con i confini e con la strada e la posizione delle alberature e dello stagno, etc. così come prescritte nelle pratiche edilizie allegate - l'ultima reperita in Comune qui **allegato 14.10**) - soprattutto nelle Autorizzazioni Paesaggistiche, in quanto necessitanti di strumentazione topografica specialistica – stazione celerimetrica totale – nonché l'individuazione esatta dei confini con la strada e con i terzi.

In ogni caso, sia tramite ispezione visiva sia tramite visione satellitare via Google, si evince che vi sono difformità della piantumazione sia in prossimità delle recinzioni sia all'interno del lotto.

* * * * *

In relazione a quanto sopra indicativamente esposto e fatti salvi ulteriori più precisi rilievi **l'immobile non risulta pienamente conforme agli elaborati comunali di progetto da ultimo presentati** ed occorrerà intraprendere **piccoli interventi edilizi** per renderlo conforme nella distribuzione interna, un piccolo intervento di allargamento del corridoio del bagno al piano terra e lo smantellamento dell'ufficio dall'autorimessa.

Inoltre occorrerà regolarizzare presso il Comune la porzione interrata realizzata in aggiunta ed anche l'intercapedine anche dal punto di vista del collaudo statico.

Inoltre ancora risulterebbe indicativamente una maggior SLP al piano terreno (rif. **allegato 14.3**) pag. 19 di ca. mq. 2,00 ed altrettanto la superficie del soppalco – salvo appunto verifiche più puntuali.

Infine occorrerà, previo rilievo con strumentazione topografica specialistica – stazione celerimetrica totale – riportare graficamente esattamente lo stato del terreno, quote altimetriche, piantumazione, canale di scolo, stagno, etc. ed acquisire un'ulteriore Autorizzazione Paesaggistica a sanatoria il cui rilascio sarà a discrezione dei vari enti preposti alla tutela del Paesaggio cui l'intero compendio è assoggettato come anche risulta dall'allegato certificato di destinazione urbanistica – qui **allegato 13**).

Per dette difformità la scrivente procederà a dedurre una quota a forfait pari ad un **ulteriore riduzione del 2% sul valore commerciale del bene** in analogia a quanto effettuato per altre procedure.



7.2 Vincoli

L'immobile *de quo* è assoggettato alle norme sulla tutela del Paesaggio, geologici ed idrogeologici come anche risulta dall'allegato certificato di destinazione urbanistica – qui allegato 13) – il cui contenuto si richiama e da intendersi qui integralmente trascritto.

Non risulta sottoposto a vincolo culturale diretto di cui alla disciplina del **D.Lgs. 42/2004**.

7.3 Conformità urbanistica:

Ved. quanto sopra detto al **punto 7.1** Regolarità edilizia.

La destinazione d'uso residenziale dell'immobile è ammissibile ma **non quella ad uso ufficio**.

7.4 Conformità catastale:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo sono coerenti con le misure rilevate in scala dall'allegata planimetria catastale – allegati 7.1) e 7.2) – ancorché vi siano lievi differenze nelle misure tuttavia si rilevano le stesse differenze più sopra riportate sulla conformità edilizia e dunque occorrerà aggiornare le corrispondenti planimetrie catastali.

I costi di detta attività si ritengono ricompresi nell'abbattimento ulteriore del 2% di cui sopra per la regolarità edilizia.

N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente **CAPITOLO n. 7** è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 raggugliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. **Nel caso in esame il piano cantinato si conteggia al 50% come il piano soppalco/sottotetto e come il ripostiglio al piano terra in corpo staccato ed il portico al 30%. L'area di pertinenza al 10% la metà (essendo in comproprietà indivisa con il LOTTO n.2) di cui alla perizia successiva e separata) della superficie del mappale 515 fino a mq. 200 ed al 2% la rimanente porzione della metà del terreno al mappale 515.**

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale/catastale circa	Coeff.	Superficie equivalente ca. arr.
CORPO 1 - Abitazione ed annessi	Mq.	489,00	1	489,00



		TOTALE		489,00
--	--	--------	--	--------

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale/catastale circa	Coeff.	Superficie equivalente ca. arr.
CORPO 2 - Autorimessa	Mq.	66,00	1	66,00
		TOTALE		66,00

9 STIMA – allegati 15.n)

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale avvenuta personalmente in data 2-3-2022 alla presenza del Custode personalmente ed in data 21-4-2022 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti d'informazione – allegati 15.n).

AGENZIA DELLE ENTRATE – OMI/GEPOI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

2° semestre 2021 – dà quotazioni attestate tra Euro 1.400/1.750 al mq. per le ville e villini in stato ottimo stato conservativo e quindi un **valore medio pari ad Euro 1.575/mq.– allegato 15.1)**;

I box sono valutati Euro 800/1.000 al mq.

PiùPrezzi (Camera di Commercio Milano Monza Brianza e Lodi):

Quotazioni 2° semestre 2021 attestate tra Euro 700/1.350 al mq. per gli appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio quindi un **valore medio pari ad Euro 1.025/mq - allegato 15.2)**;

I box sono valutati a corpo Euro 10.000/15.000.

Borsino Immobiliare :

Quotazioni medie ad **Euro 1.370/mq.** - (minimo Euro 1.106/ max Euro 1.370) per le ville e villini e Euro 850/mq. (minimo Euro 741/ max Euro 960) per i box (- **allegato 15.3.1) e 15.3.2)**;

La scrivente ritiene che il valore parametrico da adottare sia pari ad **Euro 1.350,00/mq. per la villa e Euro 700,00/mq.** per il box ne consegue che il più probabile valore di mercato risulta il seguente:

9.3 Valutazione LOTTO Unico



Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
CORPO 1) Porzione abitativa	A7	489,0	€ 1.350,00	€ 660.150,00
CORPO 2) Box	C6	66,0	€ 700,00	€ 46.200,00
			TOTALE	€ 706.350,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

- VALORE LOTTO UNICO € 706.350,00
-
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 35.317,50

- Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative: ulteriore 2% a forfait € 14.127,00

Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:

Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore del Condominio - solo mera somma costi biennio

In considerazione che il CORPO 2) risulta affittato con canone ritenuto congruo la scrivente provvede a decurtare Euro 13.000,00 pari a ca il 30% del 95% del valore assegnato al bene. € 13.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 1) al netto delle decurtazioni LIBERO € 643.905,00

arrotondato € 644.000,00

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

Come più sopra detto:

CORPO 1: non ricorre il caso.

CORPO 2: il canone è ritenuto congruo.



11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non divisibile.

12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Da quanto esaminato non ricorre il caso.

13. Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto come da elenco allegati in calce alla presente.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegato 1.3**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzioni in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

La scrivente dichiara di provvedere ad inviare via e.mail il presente elaborato peritale alla debitrice esecutata, ai creditori procedente/intervenuti ed al Custode prima del deposito nel fascicolo di causa.

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 ringraziamenti ed ossequi

Milano, 28-5-2022

l'Esperto Nominato
dott. arch. Vincenza Nardone



ELENCO ALLEGATI

- 1.1) Lotto 2 Boffalora Elenco formalità ipotecarie.pdf
- 1.2.1) Ispezione ipotecaria per soggetto eseguita 24-5-22.pdf
- 1.2.2) Ispezione ipotecaria per soggetto eseguita 22-3-22.pdf
- 1.2.3) Ispezione ipotecaria per immobile Sub. 3.pdf
- 1.2.4) Ispezione ipotecaria per immobile Sub. 4.pdf
- 1.2.5) Ispezione ipotecaria per sogg
- 1.3) Lotto 2) Boffalora CERTIFICAZIONE NOTARILE.pdf
- 2) Boffalora Lotto 2) Identificativi catastali per la vendita.pdf
- 3) Fotografie Boffalora Lotto 2).pdf
- 4) Fotografie aeree Lotto 2) Boffalora.pdf
- 5.1) Boffalora EDM Fg. 8 Mapp. 515 - Contorno rosso.pdf
- 5.2) Boffalora EDM Fg. 8 Mapp. 515.pdf
- 6) Elaborato planimetrico subalternazione.pdf
- 7.1) Boffalora Planimetria Fg 8 Mapp 515 Sub 3 A7.pdf
- 7.2) Boffalora Planimetria Fg 8 Mapp 515 Sub 4 C6.pdf
- 8.1) Boffalora Visura CF Fg 8 Mapp 515 Sub 1 BCNC.pdf
- 8.2) Boffalora Visura CF Fg 8 Mapp 515 Sub 3 A7.pdf
- 8.3) Boffalora Visura CF Fg 8 Mapp 515 Sub 4 C6.pdf
- 8.4) Boffalora Visura CF Fg. 8 Mapp. 515 non c'è.pdf
- 8.5) Boffalora Visura CT Fg 8 Mapp 515 EU.pdf

(segue)

df



-  8.6) Boffalora Visura CT Fg 8 Mapp 516 Prato Irr.pdf
-  8.7) Boffalora Visura CT Fg 8 Mapp 517 Soppresso.pdf
-  8.8) Boffalora Visura CT Fg 8 Mapp 664 Prato Irr.pdf
-  8.9) Boffalora Visura CT Fg 8 Mapp 665 Prato Irr.pdf
-  9.1.1) Atto di fusione 15-4-2011 Rep. 67.289 Notaio Gavosto.pdf
-  9.1.2) Nota Tras 22-4-2011 nn. 7295-4365 Fusione fav
-  9.2.1) Compravendita 24-9-2008 Rep. 19.442 Notaio Tizzoni.pdf
-  9.2.2) Nota Tras 26-9-2008 nn. 21399-13175 Compravendita fav if
-  9.3) Compravendita 11-3-1998 Rep. 39.047 Notaio Gavosto.pdf
-  10.1) 23-5-2022 Riferimento Agenzia Entrate.pdf
-  10.2) Boffalora Affitto Subb. 4 e 5 uso diverso 2020 3T 2823.pdf
-  10.3) Boffalora Contratto Affitto Subb. 4 e 5 uso diverso 2020 3T 2823.pdf
-  11) Visura camerale ordinaria eseguita.pdf
-  12.1) Assenza APE Sub. 3 A7.pdf
-  12.2) Assenza APE Sub. 4 C6.pdf
-  13) Certificato di Destinazione Urbanistica.PDF
-  14.1) Permesso di costruire 31-03 del 26-11-2003 Costruz villa.pdf
-  14.2) D.I.A. Variante 56-06 del 2-10-2006.pdf
-  14.3) D.I.A. Completamento 71-07 del 6-11-2007.pdf
-  14.4) Agibilità 19-11-2012.pdf
-  14.5) Pratica 72-08 DIA Diffidata Opere ripristino terreno.pdf
-  14.6) Pratica 30-09 Aut. Paesaggistica piantumaz area esterna.pdf
-  14.7) Pratica 25-12 Sanatoria sistemazione terreno.pdf
-  14.8) Pratica 55-2012 Aut. Paesaggistica riquotatura terreno.pdf
-  14.9) Pratica 11-2013 Aut. Paesaggistica riquotatura terreno.pdf
-  14.10) Pratica 94-16 Aut. Paesaggistica piantumaz in Var. 11-13.pdf
-  14.11) Opere strutturali e geotecniche.pdf
-  15.1) Quotazioni Geopoi Agenzia Entrate.pdf
-  15.2) Quotazioni CCIAA - PiùPrezzi.pdf
-  15.3.1) Quotazioni Borsino Immobiliare.pdf
-  15.3.2) Quotazioni Borsino Immobiliare BOX.pdf

* * * * *



Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G.E. 969/21

Giudice della procedura: **dott.ssa Marianna GALIOTO**

Custode: **avv. Giovanni Antonio SANTORO**



RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO UNICO – Lotto n. 3): Appezzamenti di terreno agricolo
siti in BOFFALORA SOPRA TICINO (MI): strada DELLA FOLLETTA.**



INDICE SINTETICO

Dati Catastali (ved. anche allegato 2):

Lotto n. 3) - UNICO

Beni in **BOFFALORA SOPRA TICINO (MI)**: strada DELLA FOLLETTA:

CORPO 1 – Foglio 8, Mappale 516, Qualità Prato Irriguo;

CORPO 2 – Foglio 8, Mappale 664, Qualità Prato Irriguo;

CORPO 3 – Foglio 8, Mappale 665, Qualità Prato Irriguo.

Stato occupativo (ved. allegato 8)):

In base al riferimento dell’Agenzia delle Entrate i beni *de quo* non risultano gravati da contratti d’affitto in corso (si veda anche la relazione del Custode 23-3-2022):

L’immobile pignorato è conseguentemente da ritenersi libero fatto salvo diverso parere dell’Ill.ma S.V. o del Custode.

Proprietaria:

(omissis) – Proprietà per 1/1.

Prezzo della quota di 1/1 di proprietà da libero: Euro 117.000,00.=

Prezzo della quota di 1/1 di proprietà da occupato: Euro 82.000,00.= arr.

Osservazioni: si rammentano le norme sulla **prelazione agraria**.

(segue)



LOTTO UNICO – Lotto n. 3):

Appezamenti di terreno agricolo

siti in BOFFALORA SOPRA TICINO (MI): strada DELLA FOLLETTA.

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI – allegato 2)

LOTTO UNICO

1.1. Descrizione catastale dei beni (ved. anche allegato 2)):

Comune di Boffalora Sopra Ticino (MI): strada DELLA FOLLETTA:

Appezamenti di terreno contraddistinti presso il Catasto dei Terreni del Comune di Boffalora Sopra Ticino come segue:

CORPO 1 – Foglio 8, Mappale 516, Qualità Prato Irriguo Classe 1, mq. 12.950,00, Deduz. IH11A, Reddito Dominicale Euro 95,64, Reddito Agrario Euro 86,95;

CORPO 2 – Foglio 8, Mappale 664, Qualità Prato Irriguo Classe 1, mq. 3.380,00, Deduz. IH11A, Reddito Dominicale Euro 24,96, Reddito Agrario Euro 22,69;

CORPO 3 – Foglio 8, Mappale 665, Qualità Prato Irriguo Classe 1, mq. 70,00, Deduz. IH11A, Reddito Dominicale Euro 0,52, Reddito Agrario Euro 0,47.

Coerenze in un sol corpo da Nord in senso orario(*): mappali 162 e 279, mappale 312, mappale 679, mappale 195, mappale 296, strada della Folletta, mappale 515.

Attualmente intestato a:

-{omissis} – Proprietà per 1/1.

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

CORPO 1

-FRAZIONAMENTO del 11/05/2004 Pratica n. MI0230020 in atti dal 11/05/2004 (n.230020.1/2004);

CORPO 2

- FRAZIONAMENTO del 15/07/2016 protocollo n. MI0372212 in atti dal 15/07/2016 presentato il 14/07/2016 (n. 372212.1/2016);

CORPO 3

- FRAZIONAMENTO del 15/07/2016 protocollo n. MI0372212 in atti dal 15/07/2016 presentato il 14/07/2016 (n. 372212.1/2016).

*** * * * ***

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale allegato al presente elaborato peritale.



* * * * *

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

(*omissis*) – Proprietà per 1/1.

Eventuali discrepanze con l'identificazione catastale del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nulla da segnalare.

* * * * *

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Boffalora Sopra Ticino (MI);

Fascia/zona: periferica.

Principali collegamenti pubblici: assenti.

Collegamento alla rete autostradale: comodo.

2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche allegato 3) Documentazione fotografica.

Trattasi di terreno prevalentemente agricolo in località Magnana di Boffalora Sopra Ticino posto a Nord del corrispondente tratto della S.P. n. 11 (ex S.S. n. 11) ed interessato a partire da ca. l'anno 2003 - anno di edificazione della villetta trattata nelle n. 2 precedenti perizie e riguardanti i Lotti n. 1 e n. 2 della procedura - da una serie di modifiche delle quote altimetriche con formazione di stagno e di canale come documentato negli **allegati 11.n**).

Attualmente il terreno si presenta pianeggiante tranne appunto intorno allo stagno ed ai lati del canale posto a Sud, in prossimità dell' Strada Provinciale.

La scrivente ritiene che fosse progettato per realizzare un parco intorno alla villa bifamiliare realizzata appunto a partire da ca. il 2003.

E' prevalentemente un prato con porzioni di siepe verso la via Folletta e verso Sud tranne un piccolo gruppo di alberi ed arbusti presenti intorno allo stagno artificiale suddetto.

I confini non risultano ben delimitati e dovranno essere oggetto di ricognizione in contraddittorio con i confinanti tramite stazione topografica celerimetrica.

Risultano presenti a vista pali della luce.

Solo una piccola "striscia" di terreno posta verso il confine con il mappale 515 – area di pertinenza dei suddetti Lotti n. 1) e n.2) relativi alla villa bifamiliare sopra citata – risulta edificabile e vista appunto la minima consistenza non se ne tiene conto ed il terreno sarà stimato come terreno agricolo.

Come si evince dalla fotografia aerea allegata – **allegato 4**) – i terreni si trovano a circa Km. 40 a Ovest di piazza Duomo del capoluogo ed a circa Km. 2,00 dal centro cittadino.

Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.



2.3 Breve descrizione della zona - (allegato 4)

Periferica agricola.

2.4 Certificazioni energetiche:

-----;

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

-----.

2.6 Certificazioni di idoneità statica

-----.

3 STATO OCCUPATIVO (ved. allegato 8)

3.1 Detenzione del bene:

Dal sopralluogo – 2-3-2022 e 21-4-2022 - è emerso che i terreni fossero tenuti con prato sfalcato apparentemente non coltivati.

3.2 Esistenza contratti di locazione

In base al riferimento dell’Agenzia delle Entrate i beni *de quo* non risultano gravati da contratti d’affitto in corso (si veda anche la relazione del Custode 23-3-2022):

L’immobile pignorato è conseguentemente da ritenersi libero fatto salvo diverso parere dell’Ill.ma S.V. o del Custode.

4 PROVENIENZA – allegati)n.

4.1 Attuale proprietaria:

Allegati 7.1.1) e 7.1.2):

(*omissis*) – Proprietà per 1/1.

Si allega visura camerale ordinaria – allegato 9)

4.2 Precedenti proprietari:

Allegati 7.2.1) e 7.2.2):



4.3 Precedenti proprietari – ante ventennio:

Allegato 7.3):

Atto di compravendita

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – allegati 1)n.

Nel ventennio anteriore al **pignoramento** di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, **trascritto in data 31-8-2021 ai nn. 17386/11894**, i beni immobili in oggetto risultano **gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli**, iscritte e/o trascritte presso l'Agazia delle Entrate – Ufficio Provinciale di PAVIA - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, così come risulta dalla **certificazione notarile sostitutiva di certificato ipo-catastale, ai sensi della L. n. 302/1998** reperita dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciata a Perugia il 5-10-2021 dal Notaio dott. Nicolò Tiecco di Perugia depositato sul PCT in data 11-10-2021 il ventennio in esame **nonché dalle ulteriori ispezioni** telematiche ipotecarie effettuate presso l'Agazia delle Entrate – Ufficio Provinciale di PAVIA - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, come da documenti che si allegano, riportate in ordine cronologico di presentazione:

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

. Domande giudiziali o altre trascrizioni

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

. Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

. Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

. Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

• Altre limitazioni d'uso:

Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali il cui contenuto è da ritenersi qui integralmente trascritto;

Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo**, anche **culturale, ambientale, paesaggistico, civilistico** e di **tutela in generale** cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.



In particolare si richiama il contenuto del Certificato di destinazione urbanistica qui allegato 10).

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati/annotati di restrizione a cura e spese della procedura

5.2.1 Iscrizioni

Iscrizione ipoteca volontaria

5.2.2. Pignoramenti

Trascrizione pignoramento

5.3 Altre trascrizioni

Non ne risultano nel ventennio in esame.

5.5 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da segnalare

6 CONDOMINIO – allegati --

Il Condominio amministrato da: non risulta costituito condominio.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:-----

Millesimi di riscaldamento:-----

6.1 Spese di gestione condominiale:-----

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -----

6.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: parziale

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE – allegati 11.n)

Regolarità edilizia – allegati 11.n).

7.1 Il Comune di Boffalora Sopra Ticino, su richiesta di visura della scrivente, ha sottoposto alla visura n. 14 fascicoli oltre a segnalare di non aver ritrovato un fascicolo di Autorizzazione Paesaggistica n. 52/2004.

Di detti n. 14 fascicoli la scrivente ne ha selezionati quelli ritenuti più utili alla risposta del corri-



spondente punto del quesito in base alla propria esperienza e qui allegati collazionati in n. 11 files PDF dal n. 11.1) al n. 11.11) demandando, se del caso, agli eventuali interessati un ulteriore approfondimento direttamente presso l'Ufficio Tecnico comunale.

Si precisa che le seguenti pratiche edilizie - dalla n. 1 alla n. 4 - relative alla costruzione della villa non riguardano direttamente i terreni ricompresi nel presente Lotto 3) ma la sola villa di cui ai Lotti n.1) e n.2) esaminati in precedenti perizie ma qui si richiamano in quanto originariamente il lotto era unico e ricompreso negli elaborati grafici della pratica edilizia di costruzione della villa.

Il terreno oggetto del presente Lotto n.3) risulta inedificato a parte la posa di un canale a Sud del lotto in elementi prefabbricati cementizi.

Pratiche per la costruzione del fabbricato degli altri Lotti:

1. Permesso di Costruire n. 31/03 rilasciato al Sig. *(omissis)* in data 26-11-2003 per costruzione di n. 2 ville unifamiliari con box auto e recinzione - allegato 11.1);

2. Variante al Permesso di Costruire n. 31/03 Prot. 10.934 del 2-10-2006 – Denuncia di Inizio Attività ai sensi degli artt. 41 e 42 L.R. 12/2005 **D.I.A. n. 56/06** presentata da *(omissis)* per diversa distribuzione degli spazi interni, diverso dimensionamento e tipologia delle aperture su prospetto, modifica falda di copertura porticato e creazione di nuova volumetria per creazione vuoto su soggiorno - allegato 11.2);

3. Opere di completamento relative al Permesso di Costruire n. 31/03 ed alla **D.I.A. n. 56/06** – Prot. 11.950 del 6-11-2007 **D.I.A. n. 71/07** presentata da *(omissis)* per posa di pavimenti e rivestimenti esterni ed interni, posa di serramenti esterni ed interni, tinteggiatura facciate, completamento recinzione e sistemazione esterna - allegato 11.3);

4. Certificato di agibilità Prot. 13.071 del 19-11-2012 notificato in data 21-11-2012 a *(omissis)* - allegato 11.4);

Pratiche per la modifica dei terreni qui esaminati:

- 1. Denuncia di Inizio Attività** ai sensi degli artt. 41 e 42 L.R. 12/2005 **n. 72/08** – Prot. 11.485 presentata da *(omissis)* in data 14-10-2008 per opere di rimissione in pristino dei luoghi e del contesto paesaggistico appezzamento di terreno – diffidata in data 29-1-2009 - allegato 11.5);
- 2. Autorizzazione Paesaggistica n. 30/09** Prot. n. 5225 del 27-4-2009 rilasciata a *(omissis)* per intervento di piantumazione area esterna - allegato 11.6);
- 3. Permesso di Costruire in Sanatoria n. 25/12** Prot. n. 7430 del 22-6-2012 rilasciato a *(omissis)* in pari data per apporto di terreno con modifica della quota del piano di campagna di area inedificata realizzata in assenza di titolo abilitativo - allegato 11.7);
- 4. Autorizzazione Paesaggistica n. 55/12** Prot. n. 12.274 del 29-10-2012 rilasciata a *(omissis)* per riquotatura area inedificata con nuovo apporto di terreno e sistemazione finale a prato - allegato 11.8);
- 5. Autorizzazione Paesaggistica n. 11/13** Prot. n. 5456 del 2-5-2013 rilasciata a *(omissis)* per riquotatura area inedificata con nuovo apporto di terreno e sistemazione finale a prato - allegato 11.9);
- 6. Autorizzazione Paesaggistica n. 94/16** Prot. n. 2643 del 27-3-2017 rilasciata a *(omissis)* per variante al progetto di riquotatura area inedificata di cui all'Autorizzazione Paesaggistica n. 11/2013 e parziale piantumazione con essenze autoctone - allegato 11.10);



Ulteriori pratiche rinvenute - allegato 11.11):

- 1) Indagine geologica tecnica;
- 2) Denuncia delle strutture in cementi armati e muratura.

* * * * *

7.2 Vincoli

L'immobile *de quo* è assoggettato alle norme sulla tutela del Paesaggio, con vincoli geologici ed idrogeologici come anche risulta dall'allegato certificato di destinazione urbanistica – qui allegato 10) – il cui contenuto si richiama e da intendersi qui integralmente trascritto.

Non risulta sottoposto a vincolo culturale diretto di cui alla disciplina del **D.Lgs. 42/2004**.

7.3 Conformità urbanistica:

La destinazione d'uso del terreno è regolare dal punto di vista urbanistico.

7.4 Conformità catastale:

Non sono state effettuate misure topografiche né altimetriche ma a vista lo stato dei luoghi come direttamente visionato dalla scrivente è risultato coerente con l'estratto di mappa qui allegato 5.1).

N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente CAPITOLO n. 7 è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della superficie catastale dei terreni riportata nelle visure catastali qui allegate.

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale/catastale circa	Coeff.	Superficie equivalente ca. arr.
CORPO 1 – Terreno Mapp. 516	Mq.	12.950,00	1	12.950,00
CORPO 2 – Terreno Mapp. 664	"	3.380,00		3.380,00
CORPO 3 – Terreno Mapp. 665	"	70,00		70,00
		TOTALE		16.400,00



9 STIMA – allegati 12.n)

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale avvenuta personalmente in data 2-3-2022 alla presenza del Custode personalmente ed in data 21-4-2022 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti d'informazione – allegati 12.n).

Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli edito da EXEO:

2019 – dà quotazioni sui prati irrigui attestate tra Euro 50.000/80.000 per ettaro, quindi una media di Euro 65.000/ha.– allegato 12.1);

L'annuario statistico regionale ASR Lombardia indica valori per il 2019 (ultimo dato disponibile) assegna un valore medio pari ad **Euro 7,29 al mq.**- allegato 12.2);

La scrivente ritiene che il valore parametrico da adottare sia pari ad **Euro 7,50/mq.** e ne consegue che il più probabile valore di mercato risulta il seguente:

9.3 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
LOTTO n. 3)	Terreni	16.400,0	€ 7,50	€ 123.000,00
			TOTALE	€ 123.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito



• VALORE LOTTO UNICO	€ 123.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.150,00
• Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative: ulteriore 2% a forfait	
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	
Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore del Condominio - solo mera somma costi biennio	
In considerazione che il CORPO 2) risulta affittato con canone ritenuto congruo la scrivente provvede a decurtare Euro 13.000,00 pari a ca il 30% del 95% del valore assegnato al bene.	
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 3) al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 116.850,00
arrotondato	€ 117.000,00

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

Non ricorre il caso.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non divisibile.

12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Da quanto esaminato non ricorre il caso.

13. Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto come da elenco allegati in calce alla presente.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati



in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegato 1.3**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzioni in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

La scrivente dichiara di provvedere ad inviare via e.mail il presente elaborato peritale alla debitrice esecutata, ai creditori procedente/intervenuti ed al Custode prima del deposito nel fascicolo di causa.

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 ringraziamenti ed ossequi

Milano, 29-5-2022

l'Esperto Nominato
dott. arch. Vincenza Nardone



(segue: ELENCO ALLEGATI)

ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Lotto 3) Boffalora Elenco formalità ipotecarie.pdf
-  1.2.1) Ispezione ipotecaria per soggetto esecutata 24-5-22.pdf
-  1.2.2) Ispezione ipotecaria per soggetto esecutata 22-3-22.pdf
-  1.2.3) Ispezione ipotecaria per sogg
-  1.2.4) Ispezione ipotecaria per immobile Mapp. 163 soppr.pdf
-  1.2.5) Ispezione ipotecaria per immobile Mapp. 516.pdf
-  1.2.6) Ispezione ipotecria per immoile Mapp. 517 Soppresso.pdf
-  1.2.7) Ispezione ipotecaria per immobile Mapp. 664.pdf
-  1.2.8) Ispezione ipotecaria per immobile Mapp. 665.pdf
-  1.3) Lotto 3) Boffalora CERTIFICAZIONE NOTARILE.pdf
-  2) Boffalora Lotto 3) identificativi catastali per la vendita.pdf
-  3) Fotografie Lotto 3 Terreni Boffalora.pdf
-  4) Fotografie aeree Lotto 3) Boffalora.pdf
-  5.1) Boffalora Estratto di mappa catastale.pdf
-  5.2) Boffalora Estratto di mappa contornato.pdf
-  6.1) Boffalora Visura CT Fg 8 Mapp 515 EU.pdf
-  6.2) Boffalora Visura CT Fg 8 Mapp 516 Prato Irr.pdf
-  6.3) Boffalora Visura CT Fg 8 Mapp 517 Soppresso.pdf
-  6.4) Boffalora Visura CT Fg 8 Mapp 664 Prato Irr.pdf
-  6.5) Boffalora Visura CT Fg 8 Mapp 665 Prato Irr.pdf
-  7.1.1) Atto di fusione 15-4-2011 Rep. 67.289 Notaio Gavosto.pdf
-  7.1.2) Nota Tras 22-4-2011 nn. 7295-4365 Fusione
-  7.2.1) Compravendita 24-9-2008 Rep. 19.442 Notaio Tizzoni.pdf
-  7.2.2) Nota Tras 26-9-2008 nn. 21399-13175 Cpv fav .pdf
-  7.3) Compravendita 11-3-1998 Rep. 39.047 Notaio Gavosto.pdf
-  8) 23-5-2022 Riferimento Agenzia Entrate.pdf
-  9) Visura camerale ordinaria esecutata.pdf
-  10) Certificato di Destinazione Urbanistica.PDF
-  11.1) Permesso di costruire 31-03 del 26-11-2003 Costruz villa.pdf
-  11.2) D.I.A. Variante 56-06 del 2-10-2006.pdf
-  11.3) D.I.A. Completamento 71-07 del 6-11-2007.pdf
-  11.4) Agibilità 19-11-2012.pdf
-  11.5) Pratica 72-08 DIA Diffidata Opere ripristino terreno.pdf
-  11.6) Pratica 30-09 Aut. Paesaggistica piantumaz area esterna.pdf
-  11.7) Pratica 25-12 Sanatoria sistemazione terreno.pdf
-  11.8) Pratica 55-2012 Aut. Paesaggistica riquotatura terreno.pdf
-  11.9) Pratica 11-2013 Aut. Paesaggistica riquotatura terreno.pdf
-  11.10) Pratica 94-16 Aut. Paesaggistica piantumaz in Var. 11-13.pdf
-  11.11) Opere strutturali e geotecniche.pdf
-  12.1) Valori agricoli 2020 Boffalora S.T..pdf
-  12.2) Valori medi agricoli Provincia Milano 2019.pdf

* * * * *