

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG 1163-2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Boerci** (ex ruolo Dott. ssa Chieffo)

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO:

unità immobiliare residenziale – via Roma 18, Casorezzo



Esperto alla stima: Barbara Marchesi  
Mail: [arch.marchesi@gmail.com](mailto:arch.marchesi@gmail.com)  
Pec: [barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it](mailto:barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it)

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Bene in Casorezzo via Roma 18

Categoria: **A3** [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **5**, particella **373**, subalterno **706** -piano T-1

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dall'esecutato

### Comproprietari

Nessuno

### Esistenza contratti di locazione:

nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

da libero: € 121.000,00

da occupato: non ricorre il caso

## LOTTO UNICO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO A

##### 1.1. Descrizione del bene

Unità a destinazione residenziale terra-tetto, con accesso indipendente sia da Via dell'Asilo 6 (su strada) che da Via Roma 18 (attraverso varco pedonale e carrabile che immette nel cortile interno comune) posta ai piani terra e 1 collegati da scala interna, composta da ingresso sul locale giorno, cucina e rip. sottoscala al piano terra; disimpegno, due camere, bagno finestrato e rip. al piano primo.

Posta nel centro storico del Comune di Casorezzo, con accesso diretto e dalla Via dell'Asilo e dall'interno di una corte tipica dell'edilizia rurale lombarda, perimetrata da fabbricati fronte strada (delle via Roma e via dell'Asilo) e da altri fabbricati interni alla corte.

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

Pignoramento promosso da BPER Banca Spa gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile a carico di \_\_\_\_\_ per proprietà per 1/1

##### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati come segue

**Comune di Casorezzo**

**intestazione:**

\_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ c.f.: \_\_\_\_\_ – proprietà per 1/1

**Descrizione:**

**Abitazione di tipo economico: Fg.5, Mapp. 373, Sub. 706, Cat A/3**, - classe 6 – Consistenza 5 vani – Superficie catastale totale 110 mq - totale escluse aree scoperte 110 mq - rendita € 348,61 – VIA ROMA n.18 Piano T-1

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 13/09/2002 pratica n. 686724 in atti dal 13/09/2002 variazione di classamento (n. 42247.1/2002)
- VARIAZIONE del 12/09/2001 Pratica n. 788597 in atti dal 12/09/2001 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 38185.1/2001)

Precedenti identificativi catastali:

Fg 5 -mappali 353, 845, 373 graffato sub. 702 VIA ROMA n. 18 Piano T-1 - 2

Derivante da:

- Variazione toponomastica del 10/09/2001 pratica n. 781925 in atti dal 10/09/2001 variazione di toponomastica (n. 37905.1/2001)
- VARIAZIONE del 10/09/2001 Pratica n. 781904 in atti dal 10/09/2001 INT.DEN.VAR. N.98404/86 (n. 37904.1/2001)

Precedenti identificativi catastali:

Fg 5 -mappali 353, 845, 373 graffato sub. 701 VIA ROMA n. 18 Piano T-1 - 2

Derivante da:

- VARIAZIONE del 12/08/1986 Pratica n. 781904 in atti dal 10/09/2001 AGGIUNTA AREA URBANA PREALLINEAMENTO (n. 94115.1/1986)

Precedenti identificativi catastali:

Fg 5 -mappali 353, 845, 373 graffato sub. 701 VIA ROMA n. 18 Piano T-1 - 2

Derivante da:



Fg 5 -mappali 353, 373 VIA ROMA n. 18 Piano T-1 - 2

Derivante da:

COSTITUZIONE del 13/04/1973 Pratica n. 781904 in atti dal 10/09/2001 COSTITUZIONE-PREALLINEAMENTO (n. 14871.1/1973)

#### 1.4. Coerenze dell'unità come da rogito:

in corpo da nord e in senso orario: cortile comune al mappale 373, altra proprietà al sub. 703, via dell'Asilo, altra proprietà al mappale 797.

Salvo errori e come meglio 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

\*\*\*

*(All. C Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale)*

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

Nessuna.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Casorezzo, centro storico

#### **Caratteristiche zona:**

Il bene in oggetto, porzione di fabbricato terra-tetto, è parte di un compendio posto in una corte, tipica dell'edilizia rurale lombarda, perimetrata da fabbricati fronte strada (delle via Roma e via dell'Asilo) e da altri fabbricati interni alla corte.

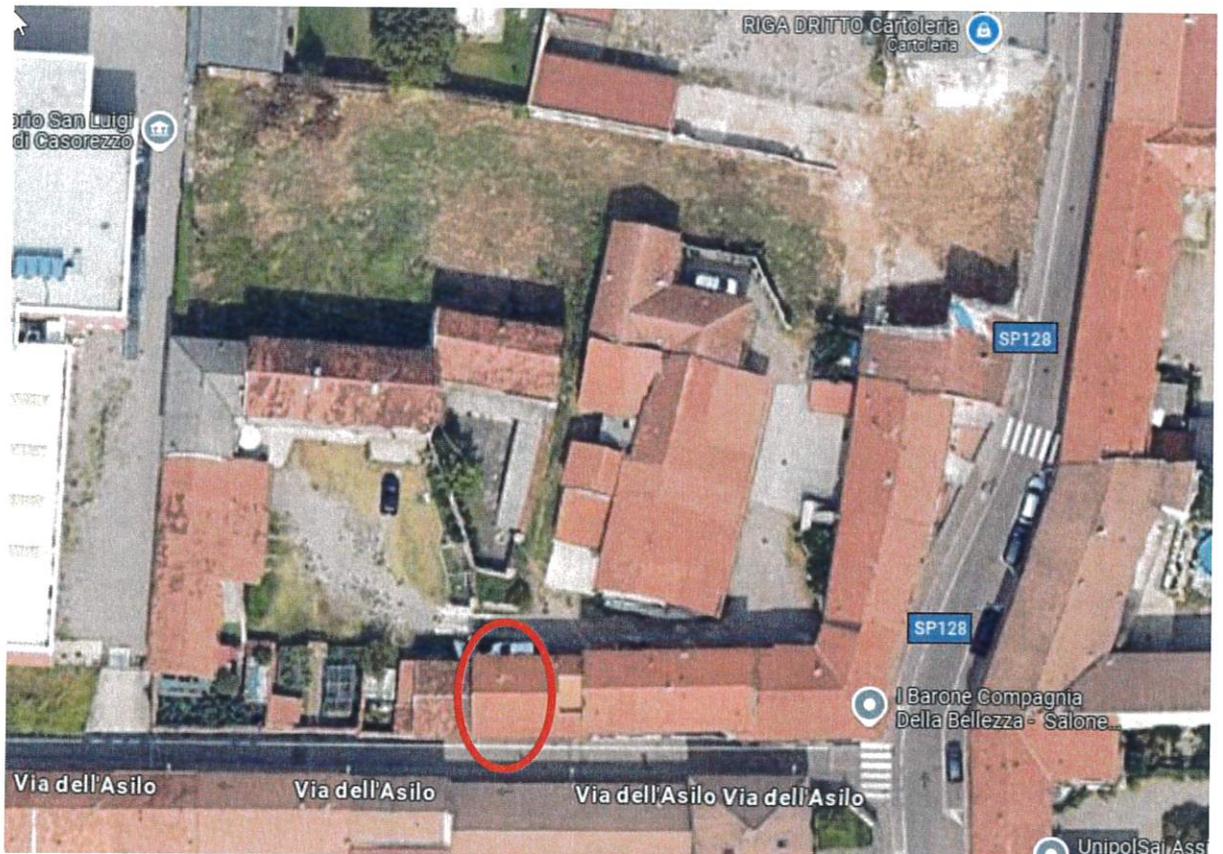
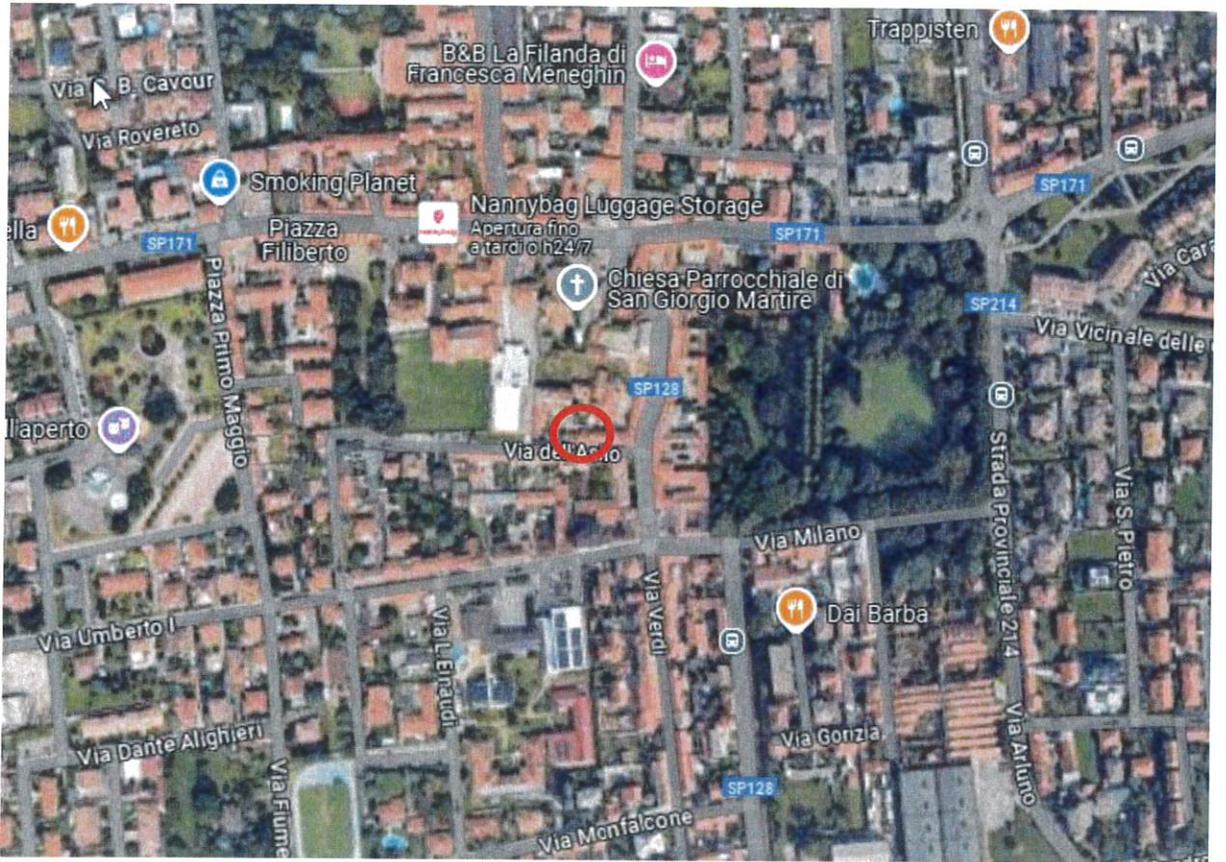
**Area urbanistica:** prevalentemente residenziale, a traffico locale con aree parcheggio disponibili; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Le zone limitrofe del comune si trovano in un'area a prevalente destinazione agricola.

#### **Principali collegamenti pubblici:**

entro 600 mt. autobus linee 642, 643, 647, 648, 649; distante 8 km Stazione ferroviaria di Vittuone Arluno; distante 5 km autostrada A4 Torino-Trieste svincolo di Arluno; distante 25 km aeroporto Milano Malpensa.

**Servizi offerti dalla zona:** La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con buona presenza nelle vicinanze di negozi e servizi per la distribuzione al dettaglio, supermercati, scuole primarie e secondarie, parco pubblico, negozi, campo sportivo



viste dall'alto da google maps

**2.2/2.3 Caratteristiche descrittive esterne e interne**

Il bene in oggetto, porzione di fabbricato, è parte di un compendio con corte interna centrale, tipica dell'edilizia rurale lombarda, perimetrata da fabbricati fronte strada (delle via Roma e via dell'Asilo) e da altri fabbricati interni alla corte, risalente ai primi decenni del '900

L'unità a destinazione residenziale è posta in porzione di fabbricato terra-tetto fronte strada, con accesso principale direttamente dalla Via dell'Asilo civico 6 e dalla Via Roma 18 attraverso varco pedonale e carrabile che immette nel cortile interno comune.

Fabbricato con facciate ad intonaco verniciate con zoccolatura in cemento, con copertura a doppia falda in tegole; pavimentazione cortile interno in terra e ghiaia, con passaggio pedonale di camminamento in cemento rialzato di circa 10 cm dalla quota del cortile.

Ascensore non presente; portineria non presente; non eletto a condominio.

Dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione nella norma.

**CORPO A- sub. 706**

L'unità in oggetto è posta ai piani terra e primo collegati da scala interna, composta da ingresso (da via dell'Asilo) sul locale giorno, una cucina da cui si accede tramite porta al cortile comune, vano scala e rip. sottoscala al piano terra; disimpegno di arrivo dal vano scala, due camere (una singola e l'altra matrimoniale) di cui una con interno una porzione di ripostiglio ricavata sopra il vano scala, bagno finestrato. Al primo piano è presente botola di ispezione sottotetto.

L'unità, rispetto alla quota stradale è rialzata di circa 30 cm (dalla via dell'Asilo si accede tramite due gradini sul portoncino di ingresso); dal cortile interno si accede dalla quota di marciapiede di camminamento rialzato di circa 10 cm dalla quota del cortile, così come rappresentato nelle pratiche edilizie con formazione di vespaio aerato. (punto 7 verifica edilizia)

Si specifica che durante il sopralluogo, dal sommario esame a semplice vista (nei limiti del mandato ricevuto), non è stato possibile verificare la presenza o meno di vespaio aerato sotto la pavimentazione dei locali a piano terra né la sua corretta o meno realizzazione.

Porte di ingresso del tipo di sicurezza con sopra luce; infissi esterni in legno/pvc con doppi vetri e scuri esterni in legno/pvc; pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato nel locale giorno ed in piastrelle di ceramica nei restanti locali; scala al primo piano con pedate in marmo e ringhiera in legno; pareti intonacate e tinteggiate a meno delle pareti del locale bagno e della cucina rivestite in piastrelle; porte interne in tamburato legno finitura noce.

Impianto elettrico sottotraccia a semplice vista parrebbe a norma, certificazioni non rinvenute, si consiglia quindi verifica ed eventuale messa a norma;

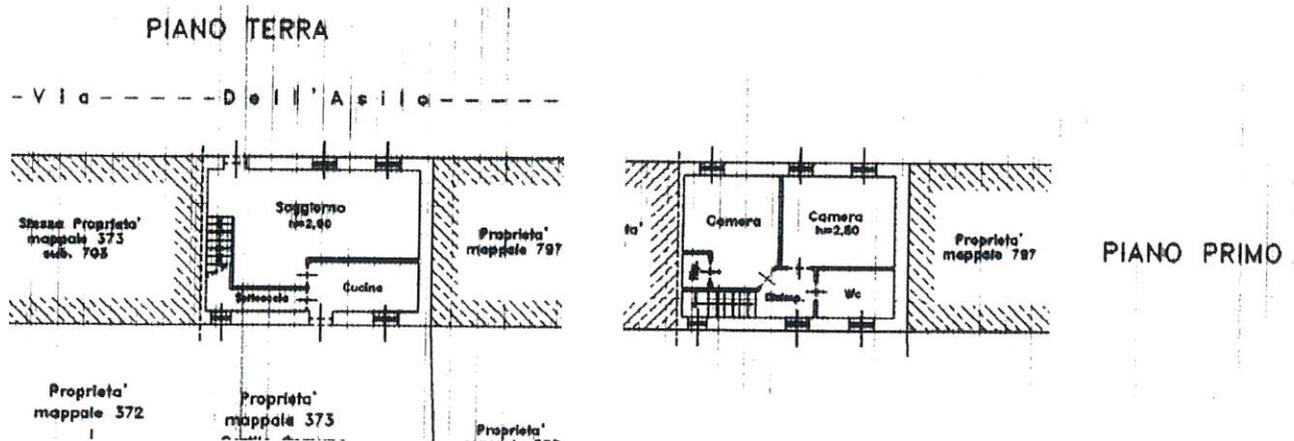
impianto riscaldamento con caloriferi e acqua calda sanitaria Autonomi con caldaia (nel sottoscala), non in uso e staccato in quanto l'esecutato ha dichiarato di utilizzare per il riscaldamento delle stufette e per la produzione di acqua calda un boiler elettrico (posto nel sottoscala), certificazioni non rinvenute si consiglia verifica ed eventuale messa a norma; presente predisposizione impianto a/c del tipo a split (con canaline esterne muro e macchina posta sulla parete esterna lato cortile)

Presente citofono

H interna netta piano terra circa 2,89 mt.; h interna netta piano primo circa 2,79 mt.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione nella norma.

Si riporta tuttavia che sono presenti segni di umidità di risalita e scrostamenti intonaci lungo la parete confinante con il cortile interno e la prospiciente parete del sottoscala, nonché segni di umidità/muffe nella parete del locale camera lato ovest.



Stralcio scheda catastale piano terra e piano primo

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. fotografico**.

**N.B:** Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, zanzariere, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

## 2.2. Certificazioni energetiche

### CORPO A

L'immobile in oggetto, a seguito di consultazione al Ceer, è risultato provvisto Attestato di Prestazione Energetica, come segue: codice identificativo 15058-000038/15, valido sino al 01.07.2025 secondo termini di Legge, Indice di prestazione Energetica: Classe G, EP 388.42 kWh/mq-anno

(copia fac simile ape estratta sul sito del Ceer **allagato sotto A**)

## 2.3. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute.

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene:

La scrivente, in data 24.07.2024, unitamente al custode giudiziario si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

L'unità è risultata occupata dall'esecutato che ivi risiede con la sua compagna  
Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

Da ispezione Agenzia Entrate non risultano contratti di locazione per il bene in oggetto, dante causa l'esecutato.

(**all. Sotto A:** risposta no contratti Agenzia Entrate)

#### 4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 20/12/2023, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1 - Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi con estrazioni di note, alla data del 16.05.2024, (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

##### 4.1. Attuale proprietà

- All'esecutato la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta con atto di Compravendita del 25/06/2019 Notaio Di Mauro Rosanna in Milano (MI), numero 27816/20212 di repertorio, **trascritto a Pavia in data 28/06/2019 ai numeri 11282/7403**, da \_\_\_\_\_ per la quota di 8/9, nata a \_\_\_\_\_ (MI) il \_\_\_\_\_ codice fiscale: \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, per la quota di 1/9 nata a \_\_\_\_\_ (MI) il \_\_\_\_\_, codice fiscale: \_\_\_\_\_.

Si rimanda ai suddetti atti per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia titolo reperito dalla scrivente dal notaio rogante + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. B1 - Provenienze**)

##### 4.2. cronistoria al ventennio

- al ventennio la porzione in oggetto, fra maggior consistenza era di proprietà di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, e \_\_\_\_\_, nata \_\_\_\_\_ in virtù di scrittura privata in autentico notaio Sergio Bucchini da Magenta del 10 ottobre 1986, Repertorio 7739, **trascritta a Pavia il 30 ottobre 1986 ai nn. 9545/6662** dalla signora \_\_\_\_\_.
- per successione legittima in morte del signor \_\_\_\_\_, apertasi il 17 marzo 2001, denuncia di successione trascritta a Pavia il 18 febbraio 2003 ai nn. 3428/1758, la quota di un mezzo (1/2) si è devoluta per la quota di un sesto (1/6) ciascuno al coniuge signora \_\_\_\_\_ ed ai due figli signori \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ 1972 e signora \_\_\_\_\_ con **accettazione tacita trascritta a Pavia il 5 febbraio 2013 ai nn. 1647/1044** – trascritta su immobile dell'asse ereditario estraneo alla presente; Note alla certificazione notarile in atti: non è citata l'accettazione tacita di eredità

Al quadro D della nota come segue:

"SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL TERZO COMMA DELL'ART.2648 CODICE CIVILE, DELL'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' DISMESSA I

\_\_\_\_\_ ) (DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE REGISTRATA A MAGENTA IL 15 SETTEMBRE 2001 AL N. 55 VOLUME 490). IN CONSEGUENZA DELL'ATTO DI VENDITA IN DATA 24 GENNAIO 2013 REP. N. 69272/22070 A ROGITO NOTAIO FRANCO GAVOSTO DI MAGENTA, \_\_\_\_\_ HANNO TACITAMENTE ACCETTATO L'EREDITA' DISMESSA A LORO FAVORE IN VIRTU' DELLA PREDETTA SUCCESSIONE. IN DATA 28 FEBBRAIO 2008 IL I

\_\_\_\_\_ DEFUNTO SENZA AVER ACCETTATO L'EREDITA' DISMESS. ACCETTARE DETTA EREDITA' SI E' TRASMESSO, EX ART. 479 C.C., ALLE SUE EREDI "I CHE L'HANNO ACCETTATA COL TRASCRIVENDO ATTO."

- per successione legittima in morte del signor \_\_\_\_\_ apertasi il 28 febbraio 2008, denuncia di successione trascritta a Pavia il 27 marzo 2009 ai nn. 6776/4381, la quota di un sesto (1/6) si è devoluta per otto trentaseiesimi (8/36) al coniuge signora \_\_\_\_\_, per la quota di tre trentaseiesimi (3/36) alla madre signora \_\_\_\_\_, e per la quota di un trentaseiesimo (1/36) alla sorella signora \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_

**accettazione tacita trascritta a Pavia il 5 febbraio 2013 ai nn. 1646/1043** – trascritta su immobile dell'asse ereditario estraneo alla presente;  
Note alla certificazione notarile in atti: non è citata l'accettazione tacita di eredità

Al quadro D della nota come segue:

SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 2648 TERZO COMMA, CODICE CIVILE, DELL'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' DISMESSA DAL SIGNOR [REDACTED] DEFUNTO IL 28 FEBBRAIO 2008 COMPIUTA DALLE SIGNORE [REDACTED] IN CONSEGUENZA DELL'ATTO DI VENDITA IN DATA 24 GENNAIO 2013 REP. N. 69272/22070 A ROGITO NOTAIO FRANCO GAVOSTO DI MAGENTA, ED UNITO ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL SOPRA CITATO ATTO. SI DA' ATTO CHE L'EREDITA' DEL DEFUNTO [REDACTED] SI E' DEVOLUTA PER LEGGE (DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE REGISTRATA A MAGENTA IL 17 FEBBRAIO 2009 AL N. 113 VOLUME 2009).

- per successione legittima in morte della signora [REDACTED], apertasi il 17 febbraio 2014, denuncia di successione trascritta a Pavia il 27 ottobre 2014 ai nn. 13635/9616, la quota di quattro sestimi (4/6) alla defunta appartenente si è devoluta unicamente alla figlia signora [REDACTED], **con accettazione tacita trascritta a Pavia il 6 novembre 2015 ai nn. 15417/10150** – trascritta su immobile dell'asse ereditario estraneo alla presente;

Note alla certificazione notarile in atti: non è citata l'accettazione tacita di eredità

Al quadro D della nota come segue:

"SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 2648 TERZO COMMA, CODICE CIVILE, DELL'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' DISMESSA DALLA [REDACTED] IN CONSEGUENZA DELL'ATTO DI VENDITA IN DATA 2 NOVEMBRE 2015 REP. N. 71624/23963 A ROGITO NOTAIO FRANCO GAVOSTO DI MAGENTA, UNITO ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL SOPRA CITATO ATTO. SI DA' ATTO CHE L'EREDITA' [REDACTED] E' DEVOLUTA PER LEGGE (DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE REGISTRATA A MAGENTA IL 29 SETTEMBRE 2014 AL N. 763 VOLUME 9990) E CHE QUINDI L'EREDE SUCCEDE NELL'INTERO PATRIMONIO DELLA DE CUIUS."

(note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente, **all. B1 - Provenienze**)

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 20/12/2023, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1 - Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi con estrazioni di note, alla data del 16.05.2024, (**all. B - Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Nessuna
- **Misure Penali**  
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Nessuna
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca Volontaria** Iscritta a Pavia ai NN. 11283/ 2039 del 28/06/2019 nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 25.06.2019 Numero di repertorio 27817/20213 Notaio Di Mauro Rosanna con sede a Milano a favore di UNIPOL BANCA S.P.A. Sede BOLOGNA (BO) Codice fiscale 03719580379.  
Contro l'esecutato, gravante sul bene oggetto della presente.  
Capitale € 106.000,00 Totale €212.000,00 Durata 20 anni

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** Trascritto a Pavia ai NN. 23713/16472 del 20.12.2023, atto del 22.11.2023 Numero di repertorio 31588 emesso da Ufficiali Giudiziari Tribunale di Milano  
A favore di BPER BANCA S.P.A. contro l'esecutato, gravante sul bene oggetto della presente.

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. B-Ispezione ipotecaria**)

- **Altre trascrizioni**

/

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi alla data del 16.05.24 (**all. B-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

Si riportano non citate nella certificazione notarile le accettazioni tacite di eredità trascritte il 5 febbraio 2013 ai nn. 1647/1044, il 5 febbraio 2013 ai nn. 1646/1043 e il 6 novembre 2015 ai nn. 15417/10150.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi - sintetici e note estratte dalla scrivente, **all. N.B-Ispezione ipotecaria**)

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non eletto a condominio

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che relativamente agli immobili attestanti la corte non è costituito un condominio, e pertanto non è nominato alcun amministratore.

La proprietà riferisce che la gestione dell'immobile è in capo alla proprietà.

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

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non note

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

Parziale: accessibile dal cortile interno il piano terra, non accessibile il piano primo

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Casorezzo in zone prevalentemente residenziali esistenti. Vincolo risorse idriche.

Classe paesaggistica:5 ; Sens.paesaggistica: Sensibilità Molto Elevata; Descr.geologica: Unità fluviale e fluvioglaciale, Fattibilità geologica: Fattibilità con modeste limitazioni

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. C edilizia):

Fabbricato edificato anteriormente al 1° settembre 1967.

La scrivente ha presentata istanza di accesso atti presso gli uffici competenti del comune di Casorezzo.

Non sono reperibili presso l'Ufficio tecnico del Comune di Casorezzo informazioni sulla epoca di costruzione dell'originario complesso.

Gli uffici, per le porzioni di cui è parte il bene in oggetto, hanno rinvenuto quanto segue:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Casorezzo il 18 aprile 1988 Pratica n. 64/87, Protocollo n. 2966/87 con successiva variante del 4 luglio 1988 Pratica n. 52/88, Protocollo n. 2191, " " per ristrutturazione di fabbricato e sopraelevazione con cambio di destinazione d'uso da stalla/fienile a residenziale. (Concessione con cui la porzione in oggetto, da stalla con sovrastante fienile, viene trasformata in abitazione al piano terra e piano primo)
- Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato in data 04.03.2019 N. 05/2019 a seguito di domanda presentata in data 28.01.2019, protocollo 1041, tesa ad ottenere il permesso di costruire per l'esecuzione di Accertamento di Conformità ai Sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 per Opere eseguite in Difficoltà ai Titoli Abilitativi, riguardante l'unità in oggetto fg. 5 mappale 373 sub. 706, per modifiche interne ed esterne su casa monofamiliare esistente articolata su due piani fuori terra.
- Segnalazione Certificata per l'agibilità, con relazione tecnica di asseverazione di agibilità, presentata in data 14.05.2019 prot. 5269 n. 308/19 per opere di modifiche interne ed esterne su casa monofamiliare esistente articolata su due piani fuori terra, autorizzata con permesso di Costruire in Sanatoria P.E.N. 05/2019 del 28.01.2019 prot. 1041 rilasciato il 04.03.2019.

*(istanza accesso atti telematica, pratiche edilizie citate con stralci grafici significativi all. sotto C- Edilizia)*

### 7.2. Conformità edilizia/catastale-urbanistica:

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale e all'ultimo titolo edilizio (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Si riporta che al piano terra nei titoli edilizi l'ultima porzione del locale giorno, per una profondità di circa 60 cm, viene indicata come area armadiata e le porzioni davanti al sottoscala e al piano primo davanti al ripostiglio in quota vengono indicate come zone di passaggio, porzioni non conteggiate quindi per la verifica dei rapporti aero illuminati.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie

calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <u>circa</u>
A/3	sup. lorda di pavimento	111,00	100%	111,00
<b>TOTALE</b>		<b>111,00</b>		<b>111,00</b>

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluyente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, della conformità edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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 e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona e nel medesimo compendio;

- Osservatori del mercato:

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2024 – Centrale/ CENTRO URBANO

Borsino immobiliare.it;

Valori immobiliari dichiarati OMI – periodo dicembre 2022/dicembre 2023 nel raggio di 300 mt.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del

mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

### 9.3. Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda <b>circa</b>	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/3	111,00	€ 1.150,00	€ 127.650,00
			<b>€ 127.650,00</b>

### 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

#### LOTTO UNICO

- Valore € 127.650,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi : -€ 6.382,50
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente: NON presente condominio

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

€ 121.267,50

<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 121.000,00</b> <i>arrotondato</i>
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato - non ricorre il caso	

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

/

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

## 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

#### NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto



dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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

Con osservanza  
Milano, 25.10.2024

L'Esperto nominato  
arch. Barbara Marchesi

### **ALLEGATI**

*Si allegano i seguenti documenti, che formano parte integrante della relazione:*

#### **Allegato A – Contratti, informazioni condominiali**

- riscontro agenzia entrate no contratti; copia Ape

#### **Allegato B – ispezioni ipotecarie**

- Nota di trascrizione del pignoramento;

- ispezione Agenzia Territorio Milano2 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici per nominativi senza restrizioni + note estratte;

#### **Allegato B1 - provenienze**

Copia Atto di provenienza reperito dal notaio rogante, note di trascrizioni dell'attuale e precedenti titoli estratte dalla scrivente

#### **Allegato C - catasto**

- Estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale;

#### **Allegato C - edilizia**

- istanza accesso atti telematica, pratiche edilizie citate con stralci grafici significativi

#### **Allegato D fotografie**

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti

