

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. 486/2023**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Silvia Vaghi**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO**

Unità immobiliari in Comune di Marcallo con Casone, Piazza Italia n. 55

**Corpo 1:** Appartamento posto al piano terra con annesso vano cantina al piano interrato (sub. 704)

**Corpo 2:** Box auto posto al piano terra (sub. 755)



Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaiuto**  
Codice fiscale BNTFVM57R43F205M  
Studio in Via Morosini 29 - Milano  
Telefono 025517075  
Email: [fo@foarchi.it](mailto:fo@foarchi.it)  
Pec [flavia.buonaiuto@pct.pecopen.it](mailto:flavia.buonaiuto@pct.pecopen.it)

## INDICE SINTETICO

---

### Dati Catastali

#### Corpo 1

Bene in Comune di Marcallo con Casone, Piazza Italia n. 55

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

Dati Catastali: **foglio 6, particella 229, subalterno 704**

#### Corpo 2

Bene in Comune di Marcallo con Casone, Vicolo parrocchiale n. 5

Categoria: C6 [Autorimesse]

Dati Catastali: **foglio 6, particella 229, subalterno 755**

### Stato occupativo

Alla data del sopralluogo gli immobili sono stati resi accessibili dalla Signora  
debitrice eseguita con il marito ) che occupava  
l'immobile con la famiglia.

### Contratti di locazione in essere (valevole per tutti corpi)

Nessuno.

### Comproprietari (valevole per tutti corpi)

Nessuno.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero:                      Euro **64.312,70**

**LOTTO UNICO****BENI IN MARCALLO CON CASONE – PIAZZA ITALIA N. 55**

Appartamento posto al piano terra con annesso vano cantina al piano interrato (sub. 704) oltre a box auto posto al piano terra (sub.755).

**1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

Corpo 1: Appartamento posto al piano terra con annesso vano cantina al piano interrato (sub. 704)

**1.1 Descrizione giuridica del bene** (come desunta dall'atto di compravendita)

Unità immobiliare sita in Comune di Marcallo con Casone, Piazza Italia n. 55, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano terreno composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno e balcone, con annesso vano di cantina al piano interrato.

**1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà della Sig.ra

Cod. Fisc. E

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà del Sig. nato in G

Cod. Fisc. I

Eventuali comproprietari: nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori:

Da certificati di residenza e stato di famiglia richiesti all'Ufficio Anagrafe del Comune di Marcallo con Casone ed acquisiti in data 17.10.2023 risulta che i Sig.ri e (debitori esecutati) risultano residenti presso il bene oggetto di procedure esecutiva in Marcallo con Casone, Piazza Italia n. 55; la famiglia anagrafica risulta composta, oltre che dai debitori esecutati, da

F

La scrivente segnala che, alla data del sopralluogo, i beni sono stati resi accessibili dalla Sig.ra (bitrice esecutata) che ha dichiarato di occupare l'immobile unitamente al Sig. (debitore esecutato) e ai due figli minori.

(all. 01 - Certificato di residenza e stato di famiglia)

### 1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Marcallo con Casone come segue:

Intestato 1: S.p.A. S.p.A., proprietà di 1/2;

Intestato 2: S.p.A. S.p.A., proprietà di 1/2.

Dati identificativi: foglio 6, particella 229, subalterno 704.

Dati classamento: cat. A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 67 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 67 m<sup>2</sup>, rendita Euro 268,56

Indirizzo: Comune di Marcallo con Casone, Via Montello n. 30 Piano S1 - T

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie);

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/07/1964 derivante da: COSTITUZIONE del 11/07/1964 in atti dal 09/04/1997 ISTANZA N.1654/97 (n. 1584.1/1964).

**N.B.:** la scrivente segnala che, nel conteggio delle superfici riportate nella visura catastale in oggetto, presumibilmente non risulta calcolata l'area esterna del balcone dell'appartamento in quanto il totale delle superfici indicate coincide con il totale delle superfici "escluse aree esterne".

### 1.4 Coerenze

dell'appartamento: box di proprietà di terzi, cortile comune, unità immobiliare di proprietà di terzi, pianerottolo comune di accesso, vano scala comune;

del vano cantina: vano di cantina di proprietà di terzi, corridoio comune di accesso, vano di cantina di proprietà di terzi, terrapieno.

(all. 02 - Visura storica per subalterno (sub. 704); all. 03 - Planimetria catastale sub. 704; all. 04 - Estratto di mappa richiesto in data 23.08.2023)

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

**Corpo 2:** Box auto posto al piano terra (sub. 755)

#### 1.1 Descrizione giuridica del bene (come desunta dall'atto di compravendita)

Unità immobiliare sita in Comune di Marcallo con Casone, Piazza Italia n. 55, consistente in box auto posto al piano terra.

#### 1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà della S.p.A. S.p.A. nata in R  
Cod. Fisc. BL

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà del Sig. \* - in  
Cod. Fisc.

Eventuali comproprietari: nessuno.

### 1.3 **Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Marcallo con Casone come segue**

Intestato 1: \* - proprietà di **1/2**;

Intestato 2: \* - proprietà di **1/2**.

Dati identificativi: **foglio 6, particella 229, subalterno 755.**

Dati classamento: **cat. C/6**, classe 4, consistenza 10 mq, superficie catastale totale 10 m<sup>2</sup>, rendita Euro 25,82

Indirizzo: Comune di Marcallo con Casone, Vicolo Parrocchiale n. 5 Piano T

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/07/1964 derivante da: COSTITUZIONE del 11/07/1964 in atti dal 15/04/1997 ISTANZA N.1654/97 (n. 1555.1/1964).

### 1.4 **Coerenze**

Proprietà di terzi su due lati, corsello comune di manovra, proprietà di terzi.

(all. 05 - Visura storica per subalterno (sub. 755); all. 06 - Planimetria catastale sub. 755; all. 04 - Estratto di mappa)

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

#### **Note sull'estratto di mappa**

La scrivente segnala che, nell'estratto di mappa relativo al mapp. 229 del fg. 6, non risultano rappresentati i fabbricati di cui fanno parte i beni oggetto di procedura esecutiva, né sono rappresentati eventuali altri fabbricati insistenti sul medesimo mappale.

In merito al mancato inserimento in mappa del fabbricato in oggetto, in data 23.08.2023 la scrivente ha inoltrato richiesta tramite piattaforma SISTER presa in carico con codice identificativo 23164588. Nei mesi successivi la sottoscritta ha effettuato più volte visura dell'estratto di mappa relativo al mapp. 229 del fg. 6 al fine di verificare l'evasione della richiesta e l'inserimento in mappa del fabbricato; ha altresì inviato solleciti a mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate nelle date del 23.10.2023 e 4.12.2023 protocollate rispettivamente ai nn. 204774 e 236205.

Si precisa che ad oggi non risulta inserito in mappa il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto; sarà premura della scrivente integrare la presente relazione qualora la richiesta venisse evasa dal competente ufficio.

(all. 07 - Richiesta di inserimento in mappa del 23.08.2023; all. 08 - Solleciti PEC inoltrati all'Agenzia delle Entrate; all. 09 - Estratti di mappa richiesti nei mesi tra settembre e dicembre 2023)

Si riporta di seguito un confronto grafico tra lo stato rappresentato nell'estratto di mappa del fg. 6, mapp. 229 e un una vista desunta da Google Earth.

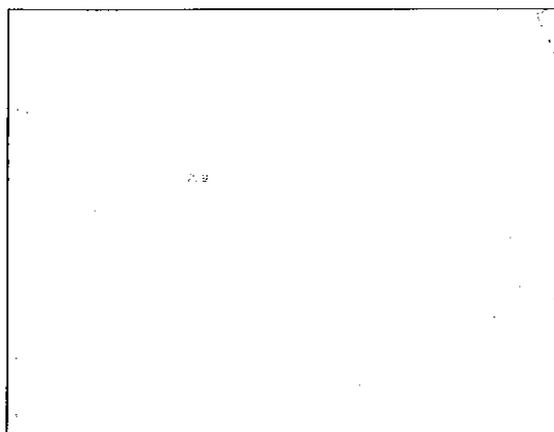


Fig. 1 - Estratto di mappa (fg. 6, mapp. 229)

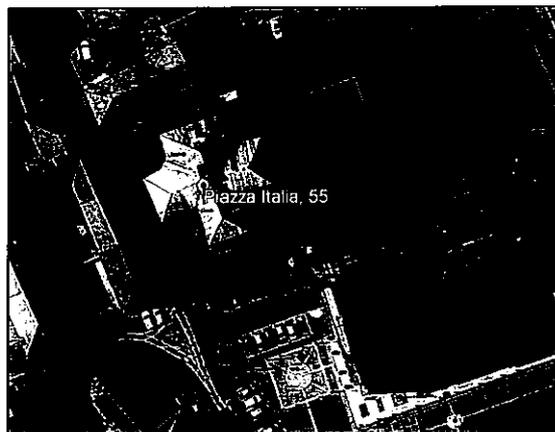


Fig. 2 - Vista Google Earth

## 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

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

In Comune di Marcallo con Casone

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: a 200 mt. circa dal bus linea 646; a 2.3 Km circa dalla stazione ferroviaria di Magenta.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 5 Km dallo svincolo dell'Autostrada A4.

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto si compone di 8 piani fuori terra, oltre a piano interrato destinato a cantine; il piano terreno dello stabile rivolto sui fronti stradali risulta destinato ad attività commerciali. L'accesso pedonale all'atrio condominiale avviene dal civico 55 di Piazza Italia per mezzo di portoncino in alluminio e vetri con anta a battente. E' presente accesso carraio per mezzo di cancello in ferro con doppia anta a

battente ed apertura manuale, posto su via secondaria che costeggia il lato Nord-Est del fabbricato, che consente di accedere ad una piccola porzione cortilizia sulla quale insiste un corpo di fabbrica di un piano fuori terra destinato a boxes auto, tra i quali quello oggetto di procedura esecutiva (Corpo 2 – Sub. 755).

- Struttura: c.a.;
- copertura: a falde;
- solai: in laterocemento;
- balconi: a sbalzo in c.a. e parapetti in muratura;
- facciate: con finitura in intonaco tinteggiato;
- accesso pedonale: portoncino in alluminio e vetri con anta a battente ed apertura manuale;
- accesso carroia: cancello in ferro con doppia anta a battente ed apertura manuale;
- scala: a rampe parallele con rivestimento in marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: scarse, in particolare per quanto riguarda le facciate, i balconi e sottobalconi, che presentano deterioramenti nelle parti murarie e nei calcestruzzi; sufficienti all'interno del fabbricato.

La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è iniziata a seguito di rilascio del Nulla Osta in data 2.04.1963 – P.E. n. 21/63.

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne

Corpo 1: Appartamento posto al piano terra con annesso vano cantina al piano interrato (**sub. 704**)

Unità immobiliare sita in Comune di Marcallo con Casone, Piazza Italia n. 55, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano terreno composto da ingresso direttamente collegato al soggiorno/cucina, camera e bagno oltre a vano di cantina al piano interrato. L'accesso all'unità immobiliare avviene da atrio condominiale per mezzo di porta di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno. E' presente balcone con accesso dal soggiorno/cucina con affaccio sul fronte Nord-Est del fabbricato rivolto verso la porzione cortilizia sulla quale insiste il corpo di fabbricato destinato a box auto.

In merito alle difformità rilevate nel corso del sopralluogo, relative alla distribuzione interna dei locali, si rimanda ai successivi paragrafi 7.2 e 7.3 della relazione di stima, inerenti la conformità edilizia e catastale del bene.

#### Appartamento

- Esposizione: mono affaccio a Nord / Nord-Est;

- porta di accesso: di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno;
- infissi esterni: in alluminio e doppio vetro;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in plastica;
- porte interne: in legno con anta a battente;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, con rivestimento in piastrelle di ceramica in cucina e in bagno;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: centralizzato con radiatori in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas installata in cucina;
- impianto di climatizzazione: non presente;
- bagno: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e box doccia in muratura – è presente predisposizione carico/scarico lavatrice nel corridoio dell'appartamento in prossimità dell'accesso al bagno;
- altezza dei locali: h. mt. 3,13 circa – h controsoffitto cucina mt. 2,98 – h controsoffitto corridoio mt. 2,50;
- condizioni generali: buone.

La cantina annessa all'appartamento oggetto della presente procedura è ubicata al piano interrato del fabbricato e risulta accessibile da corridoio comune per mezzo di porta in legno con anta singola a battente.

La scrivente segnala che, alla data del sopralluogo, la Sig.rc (debitrice esecutata) ha dato accesso al vano cantina del quale è in possesso delle chiavi e che ha affermato essere quello a lei assegnato sin dall'acquisto dell'unità immobiliare; tuttavia, l'interno della cantina visionata non sembrerebbe corrispondere per forma e dimensioni al vano rappresentato nella planimetria catastale del bene presentata in data 11.07.1964. Si precisa altresì che tale planimetria catastale non dispone di coerenze adeguate ad una corretta individuazione del vano cantina di pertinenza dell'appartamento; pertanto si ritiene opportuno, da parte del futuro acquirente, chiarire con gli altri condomini e con l'amministratore dello stabile, la proprietà delle cantine di pertinenza agli appartamenti, al fine di evitare future controversie.

### **Corpo 2: Box auto posto al piano terra (sub. 755)**

Unità immobiliare sita in Comune di Marcallo con Casone, Piazza Italia n. 55, consistente in box auto posto al piano terra, in corpo di fabbrica di un solo piano fuori terra accessibile da strada secondaria che costeggia il lato Nord-Est del fabbricato residenziale. L'accesso al box in oggetto avviene da piccola porzione cortilizia per mezzo di porta metallica di tipo basculante con

apertura manuale; internamente presenta pavimentazione in battuto di cls e pareti intonacate e tinteggiate; è dotato di impianto elettrico.

Box auto

- Porta di accesso: in metallo di tipo basculante con apertura manuale;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimenti: in battuto cls;
- impianto elettrico: presente;
- altezza: h. mt. 2.75;
- condizioni generali: normali.

## 2.4 Certificazioni energetiche

**Corpo 1:** Appartamento posto al piano terra con annesso vano cantina al piano interrato (sub. 704)

Relativamente all'immobile in oggetto, risulta redatto APE con codice identificativo 15134 - 000081/15 registrato il 29.12.2015 valido sino al 29.12.2025. L'immobile ricade in classe energetica "F" con consumo energetico per la climatizzazione invernale pari a 172,94 kWh/ m2a.

L'APE indicato risulta allegato all'atto di provenienza del bene.

*(all. 13 – Atto di provenienza e APE)*

**Corpo 2:** Box auto posto al piano terra (sub. 755)

Immobile non censito al catasto energetico.

## 2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevati.

### 3 - STATO OCCUPATIVO

---

#### 3.1. Detenzione del bene (valevole per tutti corpi)

Si premette che in data 23.08.2023 il custode giudiziario dei beni Avv. Augusto Barretta ha effettuato un primo sopralluogo presso i beni in oggetto, come da verbale allegato. La scrivente ha effettuato sopralluogo presso i beni in data 26.09.2023; gli immobili sono stati resi accessibili dalla Sig.ra (debitrice eseguita) la quale ha dichiarato di risiedere presso l'appartamento oggetto di procedura esecutiva unitamente al Sig. (debitore eseguitato) e ai due figli minorenni.

*(all. 10 – Verbale sopralluogo del custode giudiziario in data 23.08.2023)*

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione (valevole per tutti corpi)

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura aventi quali dante causa gli eseguitati, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

*(all. 11 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT M14 e M16)*

## 4 - PROVENIENZA

---

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma della Dott.ssa Maria Landolfo Notaio in Napoli, redatta in data 28.06.2023 (all. 12), implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza da parte della scrivente (allegati da 13 a 17) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 18) valide fino al 5.12.2023, risulta quanto segue:

### 4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/2 di B

Proprietà per 1/2 di

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio Gianluca Zanini in data 5.04.2018 n. 4357/3574 di repertorio, trascritta a Pavia in data 13.04.2008 ai nn. 6269/4081 carico del Sig. Di Paolo Ivan.

(all. 13 – Atto di provenienza e APE)

### 4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/1 di Di Paolo Ivan dal 26.02.2014 al 13.04.2018

In forza di atto a rogito del Notaio Claudio Caruso in data 26.02.2014 n. 5992/4434 di repertorio, registrata a Milano 4 il 28.02.2014 al n. 3666 serie 1T e trascritto a Pavia in data 3.03.2014 ai nn. 2661/1941 a carico dei Sig.ri Beretta Lidia, Galeazzi Elena Maria Rosa e Galeazzi Aurora Maria Teresa.

(all. 14 - Atto Notaio Caruso del 26.02.2014)

Proprietà per 2/6 (usufrutto) di Beretta Lidia,

Proprietà per 2/6 (oltre a 1/6 di nuda proprietà) di Galeazzi Elena Maria Rosa,

Proprietà per 2/6 (oltre a 1/6 di nuda proprietà) di Galeazzi Aurora Maria Teresa dal 3.10.2007 al 3.03.2014

In forza di atto di divisione a stralcio di scrittura privata in autentica del Notaio Giampaolo Colli in data 3.10.2007 n. 160648/14770 di repertorio, registrato ad Abbiategrasso il 10.10.2007 al n. 2807 serie 1T, trascritto a Pavia in data 12.10.2007 ai nn. 24159/13818 a carico del Sig.ri Galeazzi Marco.

(all. 15 - Atto di divisione notaio Colli del 3.10.2007; all. 16 - Nota di trascrizione atto Notaio Colli del 12.10.2007)

Proprietà per 3/9 (usufrutto) di Beretta Lidia,

Proprietà per 2/9 (oltre a 1/9 di nuda proprietà) di Galeazzi Elena Maria Rosa,

Proprietà per 2/9 (oltre a 1/9 di nuda proprietà) di Galeazzi Aurora Maria,

Proprietà per 2/9 (oltre a 1/9 di nuda proprietà) di Galeazzi Marco dal 16.12.1972 al 12.10.2007

In forza di successione in morte del Sig. Galeazzi Germano deceduto in data 16.12.1972 – denuncia di successione registrata il 31.07.1973 al n. 3803 vol. 73, tra, trascritta a Pavia in data 28.02.1974 ai nn. 2084/1700.

(all. 17 - Nota di trascrizione della successione del 28.02.1974)

### **Note relative agli atti di provenienza del bene**

Premesso che, a seguito di visura atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Marcallo con Casone, è stata rilevata Concessione Edilizia n. 43/86 del 14.05.1986 con la quale si variava la destinazione d'uso dell'unità immobiliare in oggetto da abitazione ad ufficio (come meglio precisato nel paragrafo 7), la sottoscritta ritiene di precisare che in tutti i trasferimenti di proprietà sopra indicati, l'unità immobiliare identificata al Sub. 704 (Corpo 1) risulta sempre descritta come appartamento posto al piano terra composto da due locali, cucina e servizio oltre a vano cantina al piano interrato, censita al catasto fabbricati con categoria A/3. Nella nota di trascrizione relativa alla successione in morte del Sig. Galeazzi Germano, gli immobili dichiarati sono descritti come porzioni di fabbricato "ad abitazione e negozi". Risulterebbe quindi che, **nonostante la presentazione della pratica edilizia per cambio d'uso, il bene in oggetto non sia mai stato oggetto di compravendita come "ufficio," né abbia subito variazioni di categoria catastale**, come desumibile dalla visura storica del bene (all. 02); **risulterebbe, al contrario, sempre stato adibito ad abitazione.**

## **5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma del Dott.ssa Maria Landolfo Notaio in Napoli, redatta in data 28.06.2023 (all. 12), implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza da parte della scrivente (allegati da 13 a 17) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 18) valide fino al 5.12.2023, risulta quanto segue:

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate
- 5.1.2 Misure Penali: non rilevate
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate.
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevate.

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta a Pavia il 13.04.2018 ai nn. 6272/1069 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del Notaio Gianluca Zanini in data 5.04.2018 rep. nn. 4358/3575.

a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. sede Roma  
contro

Importo ipoteca Euro 190.000,00 Importo capitale Euro 95.000,00,  
Gravante sulla quota di 1/1 dei beni in oggetto

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 3.05.2023 rep. n. 10880 trascritto a Pavia il 21.06.2023 rep. 1679/8049 contro  
della Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. con sede a Roma.  
Gravante sulla quota di 1/1 dei beni in oggetto

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

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

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sui nominativi dei debitori debitore e sul subalterno (all. 18) valide fino al 5.12.2023; rispetto alla certificazione notarile in atti (all. 12) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

## **6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

L'immobile è amministrato dallo Studio Cruccu con sede in Via A. Ramazzotti 43 – Saronno (MI) che ha fornito i seguenti dati:

**Millesimi di proprietà appartamento: 19,54**

**Millesimi di proprietà box auto: 1,29**

### **6.1 Spese di gestione condominiale**

**Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.200,00/1.500,00 circa**

**Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.261,00**, di cui:

- spese esercizio ordinario 2022/2023 pari ad Euro -271,06 (credito)
- spese esercizio ordinario 2023/2024 pari ad Euro 1.532,06  
(si presume che tale importo sia riferito al preventivo annualità 2023/2024; la scrivente non ha contezza di quanto sia stato versato per l'anno 2023 e quanto sia il debito residuo per l'anno in corso, pertanto non detrarrà alcun importo dal valore di stima come decurtazione).

Spese ordinarie e straordinarie deliberate ma non scadute: non risultano.

Cause in corso: non risultano.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna problematica rilevata.

CIS (Certificato di Idoneità Statica): non risulta.

(all. 19 - Spese condominiali insolute e Regolamento di Condominio)

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

**6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali** non rilevati

**6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili** no.

## **7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è iniziata a seguito di rilascio del Nulla Osta in data 2.04.1963 – P.E. n. 21/63.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Marcallo con Casone come segue

- nuclei di antica formazione – centro storico;
- ambito consolidato del tessuto urbano;
- sensibilità paesistica molto alta (Classe 5).

L'immobile è presumibilmente conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

### **7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune**

La sottoscritta ha richiesto visura del fascicolo edilizio a mezzo PEC in data 1.09.2023 ed in data 26.09.2023 ha effettuato visura atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Marcallo con Casone. Indica di seguito quanto rilevato:

- **Nulla Osta rilasciato il 2.04.1963 - Pratica Edilizia n. 21/63**

Intestazione: Rag. Galeazzi Germano

A seguito di domanda presentata con protocollo n. 961 in data 28.03.1963, il Comune di Marcallo con Casone rilasciava la P.E. in oggetto per la costruzione di un fabbricato residenziale, denominato "Condominio LUX", di 7 piani fuori terra, oltre a mansarda da realizzarsi in Piazza Italia.

In relazione alle opere autorizzate con il Nulla Osta in oggetto, a seguito di domanda presentata il 15.07.1964 veniva rilasciato certificato di abitabilità in data 18.07.1964.

*(all. 20 - Nulla Osta del 2.04.1963 ed elaborati grafici; all. 21 - Certificato di abitabilità del 18.07.1964)*

- **Nulla Osta rilasciato il 30.01.1964 - Pratica Edilizia n. 5/64**

Intestazione: Rag. Galeazzi Germano

A seguito di domanda presentata in data 23.01.1964, il Comune di Marcallo con Casone rilasciava la P.E. in oggetto per la costruzione di

boxes auto da realizzare in completamento del fabbricato residenziale in fase di costruzione.

In merito alla realizzazione del corpo boxes, a seguito di domanda presentata il 9.05.1967 veniva rilasciata autorizzazione di agibilità in data 22.08.1967.

**N.B.:** La scrivente segnala che gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in oggetto, non rappresentano la porzione di fabbricato di cui fa parte il box auto oggetto della presente (Corpo 2 – Sub. 755). Tuttavia, all'interno del fascicolo edilizio visionato, è stato rilevato un elaborato grafico datato 1966, riferito al piano interrato del fabbricato residenziale, nel quale, oltre alla suddivisione del piano interrato dell'edificio in vani cantina, è rappresentato il corpo boxes di pertinenza del fabbricato nonché l'autorimessa oggetto di procedura esecutiva.

*(all. 22 – Pratica Edilizia n. 5/64 ed allegati; all. 23 – Elaborato grafico box auto e piano interrato del 1966)*

• **Concessione Edilizia n. 43/86 del 14.05.1986**

Intestazione: Galeazzi Marco, Galeazzi Aurora Maria Teresa e Galeazzi Elena Maria Rosa

A seguito di domanda presentata in data 9.04.1986 – prot. n. 1303 - il Comune di Marcallo con Casone rilasciava la P.E. in oggetto per "cambio di destinazione d'uso da appartamento ad ufficio" relativo all'immobile oggetto di procedura esecutiva.

*(all. 24 - Concessione Edilizia n. 43/86 del 14.05.1986 ed elaborati grafici)*

Successivamente veniva rilasciata:

- **Autorizzazione Edilizia n. 1/92** con la quale la Sig.ra Galeazzi Elena Maria comunicava l'esecuzione di "opere di ordinaria manutenzione in corrispondenza del servizio igienico posto nell'appartamento sito in Marcallo Piazza Italia 55, int. 1". Le opere eseguite consistevano in "rimozione impianto igienico sanitario, rimozione piastrelle e pavimento, rifacimento impianto igienico sanitario, rifacimento rivestimento e pavimento".

• **DIA n. 70/99 del 13.05.1999**

Intestazione: Galeazzi Elena

La DIA in oggetto veniva presentata per "rifacimento canna fumaria interna al fabbricato"

Alla pratica edilizia risulta allegata comunicazione dell'Amministratore dello stabile di Piazza Italia 55 con la quale il medesimo comunicava che "sulla copertura del fabbricato sono stati eseguiti, senza la mia approvazione, lavori di sostituzione di un comignolo con altri in acciaio in difformità alla D.I.A. presentata a nome Galeazzi Elena e assenza di autorizzazione edilizia. Il sottoscritto ha autorizzato la stessa ad effettuare opere di manutenzione straordinaria sulla canna fumaria condominiale che disimpegna appartamenti di sua esclusiva proprietà, previo l'ottenimento delle autorizzazioni comunali necessarie allo svolgimento dei lavori."

*(all. 25 - DIA n. 70/99 del 13.05.1999 ed elaborati grafici)*

## 7.2 Conformità edilizia

**Corpo 1:** Appartamento posto al piano terra con annesso vano cantina al piano interrato (sub. 704)

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 43/86 del 14.05.1986. Le difformità distributive rilevate sono le medesime indicate nel successivo paragrafo 7.3 inerente la conformità catastale del bene; dalla rappresentazione grafica in figura 4 è possibile desumere la corretta rappresentazione dell'unità immobiliare allo stato attuale dei luoghi.

In merito alla mancata rappresentazione dell'asola destinata al passaggio delle canne fumerie nella planimetria allegata alla C.E. 43/86, la medesima risulta correttamente indicata negli elaborati grafici allegati alla P.E. n. 70/99.

Oltre alle difformità distributive interne rilevate, **la scrivente ribadisce che con la Concessione Edilizia n. 43/86 del 14.05.1986 è stata variata la destinazione d'uso dell'unità immobiliare in oggetto da abitazione ad ufficio, tuttavia, alla data del sopralluogo in data 26.09.2023 l'immobile è risultato essere destinato ad uso abitativo.**

A seguito di colloquio intercorso con tecnico dell'ufficio edilizia privata del Comune di Marcallo con Casone si è rilevato che per regolarizzare lo stato dell'unità immobiliare vi sarebbe da presentare **SCIA onerosa per cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenza con opere.**

Si evidenzia che il futuro aggiudicatario della porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva dovrà attivarsi per chiarire **costi ed oneri da verificare presso il competente ufficio tecnico, che allo stato non sono precisamente valutabili.** Si è pertanto ritenuto di applicare ulteriore coefficiente di decremento del valore, pari al 2%, oltre al 5% applicato di prassi, come richiesto dalla Sezione.

**N.B.:** La sottoscritta ritiene di precisare che, sebbene sia stata presentata Concessione Edilizia n. 43/86 del 14.05.1986 inerente il cambio d'uso da residenza ad ufficio, relativa al bene oggetto di procedura esecutiva, non risulterebbero evidenze che l'unità immobiliare sia mai stata adibita a diversa destinazione rispetto a quella residenziale. Negli atti di provenienza dell'unità immobiliare, il sub. 704 (*Corpo 1*) risulta sempre descritto come appartamento posto al piano terra composto da due locali, cucina e servizio oltre a vano cantina al piano interrato, censito al catasto fabbricati con categoria A/3. Nella nota di trascrizione relativa alla successione in morte del Sig. Galeazzi Germano, gli immobili dichiarati sono descritti come porzioni di fabbricato "ad abitazione e negozi".

Risulterebbe pertanto che, **nonostante la presentazione della pratica edilizia per cambio d'uso, il bene in oggetto non sia mai stato oggetto di compravendita come "ufficio," né abbia subito variazioni di categoria catastale, come desumibile dalla visura storica del bene (all. 02); risulterebbe, al contrario, sia sempre stato adibito ad abitazione.**

**Corpo 2:** Box auto posto al piano terra (sub. 755)

Nel corso del sopralluogo il box auto in oggetto è risultato sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nell'elaborato grafico datato 1966 riferito al piano interrato del fabbricato residenziale ed al corpo box di pertinenza del medesimo.

### 7.3 Conformità catastale

**Corpo 1:** Appartamento posto al piano terra con annesso vano cantina al piano interrato (sub. 704)

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del bene presentata in data 11.07.1964. Tali difformità riguardano modifiche di distribuzione interna dei locali, conseguenti ad opere di demolizione e costruzione di tavoli interni ed in particolare:

- demolizione di tavolato interno e della porta d'ingresso al soggiorno dal vano d'ingresso;
- demolizione di porzione di tavolato interno tra cucina e soggiorno al fine di creare un unico ambiente;
- chiusura della porta di accesso alla cucina dal corridoio;
- realizzazione di spallette murarie e posa di nuova porta posta a separazione tra la zona giorno ed il corridoio di distribuzione della zona notte e servizio;
- creazione di spalletta muraria nel corridoio al fine di ricavare una nicchia per l'alloggiamento della lavatrice.

Si segnala altresì la mancata rappresentazione dell'asola destinata al passaggio delle canne fumerie, correttamente rappresentata negli elaborati grafici allegati alla P.E. n. 70/99.

Per una corretta rappresentazione del bene si rinvia alla figura 4, come di seguito indicata.

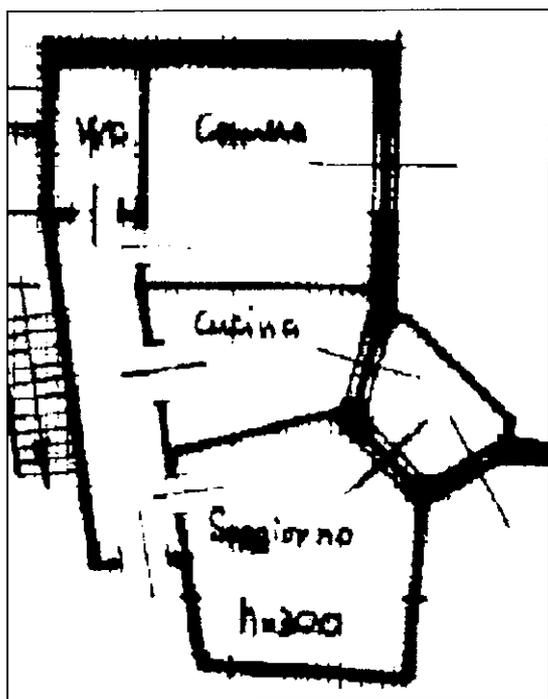


Fig. 3 - Planimetria catastale dell'11.07.1964

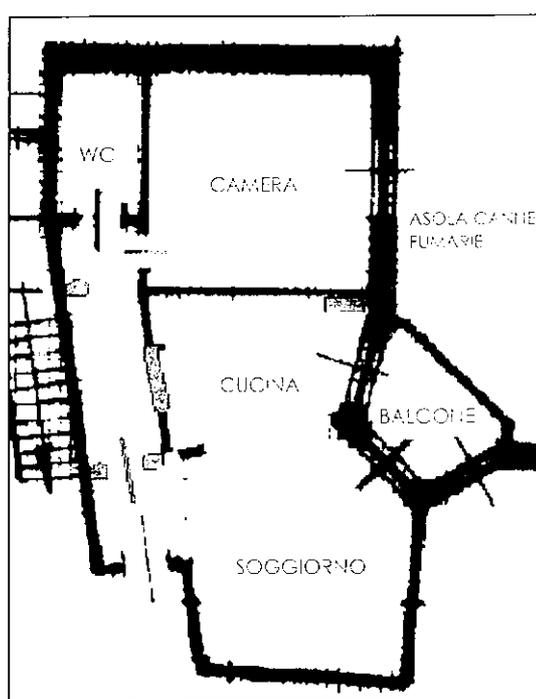


Fig. 4 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 26.09.2023

**Difformità catastali regolarizzabili mediante****DOCFA** per modifiche interne e frazionamento del vano solaio.Presentazione n. 2 DOCFA + diritti catastali: **Euro 1.150,00**

**N.B.:** Si precisa che dal 1° luglio 2020, a seguito delle precisazioni apportate alla circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016 dell'Agenzia delle Entrate, le cantine/vani solai che presentano accesso indipendente dall'esterno o da spazi comuni condominiali, devono essere accatastate separatamente dall'immobile di cui sono pertinenza, con categoria catastale C/2. Dovrà pertanto essere soppresso l'attuale subalterno che identifica sia l'unità immobiliare principale che il vano accessorio e dovranno essere attribuiti nuovi subalterni sia all'appartamento sia alla cantina/vano saio di pertinenza.

**Corpo 2:** Box auto posto al piano terra (sub. 755)

Alla data del sopralluogo il box auto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 11.07.1964.

**8 - CONSISTENZA****8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

Relativamente al vano cantina in oggetto, la scrivente premette che il bene visionato non sembrerebbe corrispondere per forma e dimensioni al vano rappresentato nella planimetria catastale. Si precisa altresì che la planimetria catastale del bene non dispone di coerenze adeguate ad una corretta individuazione del vano cantina di pertinenza dell'appartamento.

**Per il calcolo della superficie ci si è attenuti a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 11.07.1964.**

**Corpo 1:** Appartamento posto al piano terra con annesso vano cantina al piano interrato (sub. 704)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	62,27	100%	62,27
Balcone	mq.	3,94	30%	1,18
Cantina	mq.	1,76	25%	0,44
		<b>67,97</b>		<b>63,89</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

Corpo 2: Box auto posto al piano terra (sub. 755)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box auto	mq.	13,00	100%	13,00
		<b>13,00</b>		<b>13,00</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9 - STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altre proprietà considerati alla mezzaria.

La sottoscritta esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine, si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore.

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

### 9.2 Fonti di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2023 – Comune di Marcallo con Casone – Fascia/zona: Centrale/CENTRO - Codice zona: B1 – Microzona 0

Quotazioni di abitazioni di tipo civile di stato normale  
 valore di compravendita da € 1.100,00/mq. a € 1.450,00/mq  
Quotazioni di box stato normale  
 valore di compravendita da € 700,00/mq. a € 900,00/mq.

- TeMA - 1° semestre 2023 – Comune di Marcallo con Casone - Centro  
Quotazioni di Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio  
 valore di compravendita da € 900,00/mq. a € 1.400,00/mq;  
Quotazioni di boxes  
 valore di compravendita da € 12.000,00 a € 16.000,00.
- Altre fonti di informazione: inserzioni pubblicate sul web.

### 9.3 Valutazione LOTTO UNICO (Corpi 1 e 2)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A/3	63,89	€ 1.000,00	€ 63.890,00
Box auto	C/6	13,00	€ 500,00	€ 6.500,00
				<b>€ 70.390,00</b>

### 9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica adeguamento della stima in detrazione 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, oltre ad ulteriore detrazione del 2% in considerazione della necessità di presentazione di SCIA onerosa per cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenza con opere, allo stato non esattamente valutabile

• <b>VALORE LOTTO (Corpi 1 e 2)</b>	€ 70.390,00
• Riduzione del valore del 7% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.927,30
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.150,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	€ 0,00
<b><u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	<b>€ 64.312,70</b>

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri

gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

#### **10 - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

---

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

#### **11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

---

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

#### **CRITICITA' DA SEGNALARE**

---

Nulla da segnalare.

La sottoscritta Arch. Flavia Maria Buonaiuto dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante e-mail ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/e-mail.

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

Milano, 6 dicembre 2023

l'Esperto Nominato  
**arch. Flavia Maria Buonaiuto**

## **ALLEGATI**

### ALLEGATO Fotografie

- all. 01 - Certificato di residenza e stato di famiglia;
- all. 02 - Visura storica per subalterno (sub. 704);
- all. 03 - Planimetria catastale sub. 704;
- all. 04 - Estratto di mappa richiesto in data 23.08.2023;
- all. 05 - Visura storica per subalterno (sub. 755);
- all. 06 - Planimetria catastale sub. 755;
- all. 07 - Richiesta di inserimento in mappa del 23.08.2023;
- all. 08 - Solleciti PEC inoltrati all' Ag. delle Entrate;
- all. 09 - Estratti di mappa richiesti nei mesi tra sett. e dic. 2023;
- all. 10 - Verbale sopralluogo del custode giudiziario in data 23.08.2023;
- all. 11 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI4 e MI6);
- all. 12 - Certificazione notarile in atti;
- all. 13 - Atto di provenienza e APE;
- all. 14 - Atto Notaio Caruso del 26.02.2014;
- all. 15 - Atto di divisione notaio Colli del 3.10.2007;
- all. 16 - Nota di trascrizione atto Notaio Colli del 12.10.2007;
- all. 17 - Nota di trascrizione della successione del 28.02.1974;
- all. 18 - Ispezioni ipotecarie su nominativi e subalterno;
- all. 19 - Spese condominiali insolute e Regolamento di Condominio;
- all. 20 - Nulla Osta del 2.04.1963 ed elaborati grafici;
- all. 21 - Certificato di abitabilità del 18.07.1964;
- all. 22 - Pratica Edilizia n. 5/64 ed allegati;
- all. 23 - Elaborato grafico box auto e piano interrato del 1966;
- all. 24 - Concessione Edilizia n. 43/86 del 14.05.1986 ed elaborati grafici;
- all. 25 - DIA n. 70/99 del 13.05.1999 ed elaborati grafici.

