

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 331/17 + 380/21

Giudice: Dott.ssa Rita Bottiglieri



RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO: UNITA' IMMOBILIARI E TERRENO
IN SENAGO (MI) VIALE EUROPA n. 25

Esperto nominato: Geom. Michele Berardini

*Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8431
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503
Via Paladini n. 5 - 20133 Milano
Telefono 02/6693402
e-mail: studiotecnicoberardini@gmail.com*

Giudice: Dott.ssa Rita Bottiglieri
Esperto: Geom. Michele Berardini



INDICE ARGOMENTI TRATTATI

- premesse ed atti di pignoramento
- cap. 1 identificazione immobili pignorati e dati catastali
- cap. 2 descrizione dei beni (con superfici commerciali e situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti)
- cap. 3 stato di occupazione
- cap. 4 vincoli ed oneri giuridici (con situazione urbanistica/edilizia/catastale)
- cap. 5 situazione condominiale
- cap. 6 attuali e precedenti proprietari
- cap. 7 pratiche edilizie
- cap. 8 valutazione immobili e relativi prezzi base d'asta

RIEPILOGO IMMOBILI PIGNORATI – Lotto unico (corpi A-B-C-D)**Lotto unico composto da:****Corpo A**

In comune di Senago (MI) viale Europa n. 25, in porzione di casa bifamiliare: abitazione al piano terreno con cantinato s.p.p. al piano sotterraneo (direttamente comunicante con abitazione corpo B).

N.C.E.U. Foglio 27 mappale 67 subalterno 701

diritto: intera proprietà

stato di occupazione: vedi capitoli 3 e 6 lasciando al G.E. ogni valutazione in merito

Corpo B

In comune di Senago (MI) viale Europa n. 25, in porzione di casa bifamiliare: abitazione ai piani primo e secondo sottotetto (direttamente comunicante con abitazione corpo A).

N.C.E.U. Foglio 27 mappale 67 subalterno 702

diritto: intera proprietà

stato di occupazione: vedi capitoli 3 e 6 lasciando al G.E. ogni valutazione in merito

Corpo C

In comune di Senago (MI) viale Europa n. 25, in porzione di casa bifamiliare: box autorimessa al piano sotterraneo.

N.C.E.U. Foglio 27 mappale 67 subalterno 2

diritto: intera proprietà

stato di occupazione: vedi capitoli 3 e 6 lasciando al G.E. ogni valutazione in merito

Corpo D

In comune di Senago (MI) viale Europa n. 25: terreno

N.C.T. Foglio 27 mappale 12

diritto: intera proprietà

stato di occupazione: vedi capitoli 3 e 6 lasciando al G.E. ogni valutazione in merito

VALORE TOTALE LOTTO UNICO (corpi A-B-C-D)

valore a corpo libero / prezzo base d'asta ridotto

€. 630.000,00 / €. 598.500,00

valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto

€. 504.000,00 / €. 478.800,00



**Beni immobili siti in comune di Senago (MI)
viale Europa n. 25 – Lotto unico (corpi A-B-C-D)**

Il sottoscritto Geometra Michele Berardini con studio in Milano via Paladini n. 5, iscritto al Collegio dei Geometri di Milano al n. 8431 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503, già nominato esperto nella iniziale procedura esecutiva R.G.E. 331/17 per la quale depositava perizia in data 8/12/2018 per la quota pignorata, a seguito della riunione con la procedura esecutiva R.G.E. 380/21 e con provvedimenti del G.E. dott.ssa Rita Bottiglieri nelle ultime due udienze, con la presente relazione provvede ad integrare la precedente perizia valutando gli immobili per l'intera proprietà in Lotto unico.

Il sopralluogo presso gli immobili in oggetto, già eseguito il 24/1/2018, è stato ripetuto in data 23/2/2022.

Lo scrivente al fine di rispondere al quesito postogli, esaminati gli atti di causa ed eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Milano ed Uffici del Comune di appartenenza, effettuato il sopralluogo tecnico e fotografico presso gli immobili oggetto di pignoramento, svolti i dovuti esami di mercato, ha redatto la seguente relazione.

ATTI DI PIGNORAMENTO – ESTREMI DEI BENI PIGNORATI

R.G.E. 331/17

Atto di pignoramento in data 24/1/2017

Trascritto Conservatoria Milano MI 2° il 10/2/2017 ai n.ri 15402/9857

a favore: CREDITO VALTELLINESE S.p.a. sede Sondrio

contro: [REDACTED] nata a Arzergrande il [REDACTED] quota 1/2 proprietà

quota 1/2 proprietà: in comune di Senago (MI) viale Europa n. 25 i seguenti immobili

- abitazione in villini, censita al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 27 mappale 67 subalterno 701 piano T/S1 cat. A/7 vani 5
- abitazione in villini, censita al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 27 mappale 67 subalterno 702 piano 1/2 cat. A/7 vani 6
- autorimessa, censita al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 27 mappale 67 subalterno 2 piano S1 cat. C/6 mq. 25
- terreno, censito al N.C.T. di detto comune al Foglio 27 mappale 12 natura T are 6 centiare 70

R.G.E. 380/21

Atto di pignoramento in data 23/3/2021

Trascritto Conservatoria Milano MI 2° il 15/4/2021 ai n.ri 51871/35102 annotato di restrizione di beni con formalità trascritta il 1/4/2022 ai n.ri 43844/5979

a favore: FINO 2 SECURITISATION S.r.l. sede Milano

contro: [REDACTED] nata a Arzergrande il [REDACTED] quota 1/2 proprietà

[REDACTED] nato a Bollate il [REDACTED] quota 1/2 proprietà

intera proprietà: in comune di Senago (MI) viale Europa n. 25 i seguenti immobili

- abitazione in villini, censita al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 27 mappale 67 subalterno 701 piano T/S1 cat. A/7 vani 5
- abitazione in villini, censita al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 27 mappale 67 subalterno 702 piano 1/2 cat. A/7 vani 6
- autorimessa, censita al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 27 mappale 67 subalterno 2 piano S1 cat. C/6 mq. 25
- terreno, censito al N.C.T. di detto comune al Foglio 27 mappale 12 natura T are 6 centiare 70



1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI PIGNORATI Lotto unico (corpi A-B-C-D)**Lotto unico composto da:**

Corpo A – intera proprietà: in comune di Senago (MI) viale Europa n. 25, in porzione di casa bifamiliare, abitazione al piano terreno con cantinato s.p.p. al piano sotterraneo (direttamente comunicante con abitazione corpo B).

Coerenze abitazione piano terreno da nord in senso orario: portico comune, area comune mappale 67, altra proprietà mappale 64, altra proprietà mappale 181, area comune mappale 67.

Coerenze cantinato da nord in senso orario: terrapieno area comune mappale 67 su due lati, altra proprietà mappale 64, box autorimessa sub. 2, area comune mappale 67.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **133,00** oltre superficie parti comuni in quota

Identificato in catasto N.C.E.U. come segue:**intestazione:**

██████████ nata a Arzergrande il ██████████

quota 1/2 proprietà

██████████ nato a Senago il ██████████

quota 1/2 proprietà

censimento:

Foglio 27 – mappale 67 – subalterno 701 – via Europa n. 25 – piano T/S1 – categoria A/7 – classe 4 – vani 5 – superficie catastale totale mq. 134 / totale escluse aree scoperte mq. 134 – rendita €. 464,81.

(in base a denuncia di variazione presentata all'U.T.E. il 7/7/2004 prot. MI0459692, già ex sub. 1 parte).

Corpo B – intera proprietà: in comune di Senago (MI) viale Europa n. 25, in porzione di casa bifamiliare, abitazione ai piani primo e secondo sottotetto (direttamente comunicante con abitazione corpo A).

Coerenze abitazione piano primo da nord in senso orario: area comune mappale 67 con scala esterna comune, area comune mappale 67, altra proprietà mappale 64, altra unità piano terreno, area comune mappale 67.

Coerenze abitazione piano sottotetto da nord in senso orario: stessa unità piano sottostante, area comune mappale 67, altra proprietà mappale 64, stessa unità piano sottostante.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **142,00** oltre superficie parti comuni in quota

Identificato in catasto N.C.E.U. come segue:**intestazione:**

██████████ nata a Arzergrande il ██████████

quota 1/2 proprietà

██████████ nato a Senago il ██████████

quota 1/2 proprietà

censimento:

Foglio 27 – mappale 67 – subalterno 702 – via Europa n. 25 – piano 1/2 – categoria A/7 – classe 4 – vani 6 – superficie catastale totale mq. 149 / totale escluse aree scoperte mq. 138 – rendita €. 557,77.

(in base a denuncia di variazione presentata all'U.T.E. il 7/7/2004 prot. MI0459692, già ex sub. 1 parte).

Corpo C – intera proprietà: in comune di Senago (MI) viale Europa n. 25, in porzione di casa bifamiliare, box autorimessa al piano sotterraneo.

Coerenze da nord in senso orario: area comune mappale 67, altra unità sub. 701, altra proprietà mappale 64, altra proprietà mappale 181.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **25,00** oltre superficie parti comuni in quota



Identificato in catasto N.C.E.U. come segue:**intestazione:**

[REDACTED] nata a Arzergrande il [REDACTED]
 [REDACTED] nato a Senago il [REDACTED]

quota 1/2 proprietà
 quota 1/2 proprietà

censimento:

Foglio 27 – mappale 67 – subalterno 2 – via Europa – piano S1 – categoria C/6 – classe 3
 – mq. 25 – superficie catastale (non indicata) – rendita €. 59,39.
 (in base a denuncia di n.c. presentata all'U.T.E. il 30/12/1987 prof. 81259).

Corpo D – intera proprietà: in comune di Senago (MI) viale Europa n. 25, terreno.

Coerenze da nord in senso orario: altra proprietà al mappale 69, altra proprietà al mappale 275, altra proprietà al mappale 72 da cui si accede in forza di servitù di passo, altra proprietà al mappale 309, area con fabbricato al mappale 67 stessa proprietà.

Il terreno sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **670,00**

Identificato in catasto N.C.T. come segue:**intestazione:**

[REDACTED] nata a Arzergrande il [REDACTED]
 [REDACTED] nato a Senago il [REDACTED]

quota 1/2 proprietà
 quota 1/2 proprietà

censimento:

Foglio 27 – mappale 12 – qualità seminativo irriguo classe 1 – superficie ha 0 are 06 ca 70
 – deduz. IE140A – reddito domenicale €. 6,89 agrario €. 5,54.

N.B. Il terreno su cui insiste la porzione di casa in oggetto, ovvero la parte attualmente composta dalle unità immobiliari di cui ai corpi A-B-C, risulta censito al N.C.T. come segue:

Foglio 27 – mappale 67 – ente urbano – superficie ha 0 are 06 ca 30

La costruzione insistente sul mappale 67 è composta dalle tre unità immobiliari pignorate (corpi A-B-C) e la relativa area libera è parte comune delle stesse.

Coerenze in corpo del Lotto unico (corpi A-B-C-D compreso parti comuni mappale 67) da nord in senso orario: altre proprietà ai mappali 68-69-275-72-309-64-181-65.

2. DESCRIZIONE DEI BENI – Lotto unico (corpi A-B-C-D)**2.1. Descrizione fabbricato comprendente unità immobiliari e terreno**

In comune di Senago (MI) viale Europa n. 25.

Gli immobili in oggetto sono posti in comune di Senago, località a nord di Milano e confinante con la provincia di Monza-Brianza nonchè interposta tra le strade provinciali n.ri 233 (Varesina) e 44.

Il viale Europa è posto nella periferia sud del paese, in zona con presenza di residenziale e produttivo, di fatto dotata di meno servizi rispetto al centro paese.

Caratteristiche

Il civico 25 corrisponde all'insieme degli immobili pignorati composti da:

- porzione di casa bifamiliare e relativa area di pertinenza, il tutto in catasto censito al Foglio 27 mappale 67 subalterni 701-702-2, composta da due abitazioni e box autorimessa oltre area comune a tali unità (corpi A-B-C), precisando che le unità abitative ai subb. 701 e 702 (corpi A-B) derivano dall'ex sub. 1 frazionato e che di fatto tale divisione risulta solo a livello catastale in quanto materialmente le stesse sono ancora comunicanti
- terreno, confinante nonchè direttamente comunicante con l'area di pertinenza della porzione di casa al punto precedente e di fatto utilizzato come giardino della stessa, in catasto censito al Foglio 27 mappale 12 (corpo D)

Tutta l'area comprendente detti immobili risulta recintata e l'accesso avviene tramite una striscia di terreno di proprietà di terzi (Foglio 27 mappale 72), anch'essa interna alla recinzione e stesso civico, gravata da servitù di passo pedonale e carraio a favore del



terreno suddetto al Foglio 27 mappale 12 (vedi anche quanto detto al capitolo 4.1.3 per tale servitù).

Sulla via Europa risulta un cancelletto pedonale, sormontato da pensilina, ed un attiguo cancello carrabile automatizzato che immettono sulla striscia di terreno di terzi gravata da servitù, che sul lato opposto immette nell'area a giardino al mappale 12.

La casa bifamiliare risulta originariamente edificata negli anni Ottanta e si eleva per due piani fuori terra oltre piano sottotetto e piano sotterraneo.

La struttura portante è in c.a. con tamponature in muratura; le facciate sono tinteggiate in intonaco civile stollato; i balconi hanno parapetto in muratura; il tetto a falde inclinate ha copertura in tegole (la descrizione riguarda la porzione di tale casa in oggetto).

Una scala esterna comune, con uguale copertura, mette in comunicazione il portico comune al piano terreno con il balcone del corpo B al piano primo. Tutti i piani della casa sono comunicanti tramite il vano scala interno. Non risulta impianto ascensore.

Le due unità immobiliari corpi A-B dispongono di impianti riscaldamento, luce, gas, acqua, già separati in sede di ultima pratica edilizia, come potuto rilevare dalla stessa e per quanto possibile in sede di sopralluogo.

La porzione di casa bifamiliare in oggetto dispone di impianto citofonico ed è verosimile che vi possano essere servitù di passaggi impianti a favore della stessa, che attraversano la proprietà confinante sino a strada (ovvero confinante porzione residua della medesima casa bifamiliare di proprietà di terzi al mappale 64).

L'area di pertinenza della porzione di casa, al mappale 67, presenta pavimentazione in pietra piuttosto che in cemento oltre a zone di giardino. Tale area comprende anche la rampa carrabile che dal piano terreno conduce al piano sotterraneo ove risulta anche il corpo box autorimessa. Il portico comune al piano terreno è pavimentato in ceramica. Il terreno al mappale 12 costituisce di fatto la maggior parte del giardino della casa, piantumato anche con alberi di alto fusto e con passaggio pedonale pavimentato in pietra oltre passaggio carrabile pavimentato in masselli autobloccanti. Quest'ultima pavimentazione risulta anche nella striscia di terreno di terzi gravata da servitù di passo. La casa ed il contesto risulta in sufficienti condizioni ma necessita comunque di adeguati interventi di ristrutturazione/manutenzione.

Presenza di barriere architettoniche: sì.

2.2. Descrizione unità immobiliari e terreno – Lotto unico corpi A-B-C-D

Premesso come già detto che le due abitazioni sono di fatto direttamente comunicanti, tramite il vano scala interno, qui di segue si procede a descriverne le caratteristiche considerandole unità immobiliari separate come risulta dalla situazione catastale.

Corpo A

Caratteristiche

L'unità immobiliare corpo A al sub. 701 (direttamente comunicante con abitazione corpo B sub. 702) risulta essere una abitazione al piano terreno con cantinato s.p.p. al piano sotterraneo, comunicanti tramite il vano scala interno.

L'abitazione al piano terreno è così composta: soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio oltre zona vano scala. Dal bagno si accede al lastrico di copertura del box utilizzato come terrazzo.

Il piano cantinato s.p.p. si compone di ampio ambiente oltre vano lavanderia e vano c.t. nonché zona vano scala.

L'accesso all'abitazione avviene dal portico comune ed il cantinato è anche accessibile dalla parte d'area comune al piano sotterraneo nonché dal box di cui al corpo C.

Al piano terreno i pavimenti dei locali e del vano scala sono in granito e le pareti sono tinteggiate (la scala è rivestita in granito).

Nella cucina le pareti tinteggiate sono parzialmente rivestite in ceramica.

Nel bagno e nel ripostiglio i pavimenti sono in piastrelle di ceramica e le pareti tinteggiate sono nel bagno parzialmente rivestite in ceramica.

Il lastrico/terrazzo è pavimentato in ceramica ed ha parapetto in profilato di ferro.

Nel bagno sono in opera: doccia, lavandino, bidet e w.c.

I serramenti interni sono in legno alcuni dei quali con specchiature in vetro, a battente piuttosto che scorrevoli (il ripostiglio è chiuso da porta a soffietto).



I serramenti esterni sono in alluminio e vetrocamera protetti da persiane in alluminio. La porta d'ingresso è blindata (con pannello esterno danneggiato) e dispone di sopraluce in alluminio e vetro.

Il riscaldamento autonomo è diffuso da radiatori e la caldaia è posta in apposito vano al piano cantinato. Si rileva anche impianto di condizionamento con motore esterno diffuso da bocchette.

L'altezza dei locali è pari a circa m. 2,80 e nel soggiorno risulta una piccola zona con ribassamento del soffitto in cartongesso. Nello stesso soggiorno risulta un caminetto.

Al piano sotterraneo i pavimenti sono in piastrelle di ceramica e le pareti tinteggiate sono rivestite in legno, compreso la colonna; solo nella zona in cui è allestita impropriamente una cucina la parete presenta un rivestimento in ceramica.

Nel vano lavanderia il pavimento è in ceramica e le pareti tinteggiate sono parzialmente rivestite in ceramica. Nello stesso sono in opera: lavandino e w.c.

Nel vano c.t. il pavimento è in piastrelle di ceramica e le pareti sono tinteggiate.

I serramenti interni sono in legno con specchiature in vetro (la porta del vano c.t. in altro materiale e del tipo REI).

I serramenti esterni sono in alluminio e vetrocamera, alcuni dei quali attestati su bocche di lupo. Un serramento risulta essere un portone comunicante con l'area comune antistante al box corpo C, e risulta anche una porta comunicante con quest'ultimo.

Il cantinato non è collegato all'impianto di riscaldamento autonomo e si rilevano due termoconvettori elettrici a parete. Nell'ambiente principale risulta impropriamente un caminetto.

L'altezza del sotterraneo è pari a circa m. 2,40.

L'unità immobiliare, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma, risulta in discrete condizioni pur necessitando di adeguati interventi di ristrutturazione /manutenzione (oltre a quanto indicato al capitolo 4.3.).

Corpo B

Caratteristiche

L'unità immobiliare corpo B al sub. 702 (direttamente comunicante con abitazione corpo A sub. 701) risulta essere una abitazione ai piani primo e secondo sottotetto, comunicanti tramite il vano scala interno.

Al piano primo è così composta: soggiorno con zona studio, cucina, bagno e zona vano scala oltre balcone. Il soggiorno e la zona studio formano un unico ambiente diviso solo da una parziale muratura bassa.

Al piano secondo sottotetto è così composta: due camere, bagno e zona vano scala oltre balcone. Le zone con altezza minore di m. 1,50 non risultano abitabili e dovranno essere materialmente chiuse ovvero separate dai locali come da ultimo progetto autorizzato (vedi capitolo 4.3. anche per quanto riguarda il bagno). Nella camera più grande risulta un divisorio in cartongesso che forma una sorta di cabina armadio.

Al piano primo i pavimenti dei locali e del vano scala sono in piastrelle di ceramica e le pareti sono tinteggiate (la scala è rivestita in granito); solo nella cucina e nel bagno le pareti tinteggiate sono parzialmente rivestite in ceramica.

Il balcone, con delle zone coperte, è pavimentato in cotto. Sullo stesso si aprono tutti i serramenti dell'abitazione (escluso una finestra della cucina) compreso la porta d'ingresso, e comunica con la scala esterna comune.

Nel bagno sono in opera: vasca, doccia, lavandino, bidet e w.c.

I serramenti interni sono in legno con bordature e stipiti in metallo.

I serramenti esterni sono in alluminio e vetrocamera protetti da persiane in alluminio. La porta d'ingresso è blindata e dispone di sopraluce in alluminio e vetro.

L'altezza dei locali a tale piano è pari a circa m. 2,80.

Al piano secondo sottotetto i pavimenti dei locali e del vano scala sono in piastrelle di ceramica e le pareti sono tinteggiate; solo nel bagno le pareti sono rivestite in ceramica.

Il balcone a servizio delle due camere è pavimentato in cotto.

Nel bagno sono in opera: vasca, lavandino, bidet e w.c.

I serramenti interni sono in legno con bordature e stipiti in metallo.

I serramenti esterni sono in alluminio e vetrocamera protetti da persiane in alluminio, e risultano anche delle finestre tipo velux in legno e vetro.



L'altezza dei locali a tale piano varia da un minimo di m. 0,50 ad un massimo di m. 3,05 fermo restando quanto già detto per le zone con altezza inferiore a m. 1,50 non abitabili. Il riscaldamento autonomo ad entrambi i piani è diffuso da radiatori e la caldaia è posta in apposita cassetta posta esternamente sul balcone al piano sottotetto. Si rileva anche impianto di condizionamento con due motori esterni diffuso da bocchette e split. L'unità immobiliare, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma, risulta in discrete condizioni pur necessitando di adeguati interventi di ristrutturazione /manutenzione (oltre a quanto indicato al capitolo 4.3.).

Corpo C**Caratteristiche**

Il box presenta pavimento in piastrelle di ceramica e pareti intonacate, ed è sprovvisto di serramento d'ingresso, probabilmente per il fatto che nello stesso si affaccia la finestra del locale c.t. del corpo A. Una porta lo mette in comunicazione con cantinato corpo A. L'altezza è pari a circa m. 2,25.

L'unità immobiliare, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma, risulta in scarse condizioni e necessita pertanto di adeguati interventi di ristrutturazione /manutenzione.

Corpo D**Caratteristiche**

Il terreno al mappale 12, non edificato, come già detto è utilizzato come giardino della casa ai corpi A-B-C (vedi descrizione già fatta al capitolo 2.1. e capitolo 4.1.3.).

2.3. Calcolo superficie commerciale (in base a misurazioni eseguite dallo scrivente)**Lotto unico corpi A-B-C-D****Corpo A**

corpo	destinazione	piano	sup. lorda mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
A	abitazione	T	90,50	100%	90,50
A	lastrico/terrazzo	T	26,60	25%	6,65
A	cantinato	S1	121,00	30%	36,30
Totale superficie commerciale circa mq.					133,45
Totale superficie commerciale arrot. circa mq.					133,00

Corpo B

corpo	destinazione	piano	sup. lorda mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
B	abitazione	1	75,60	100%	75,60
B	balcone	1	53,45	30%	16,04
B	abitazione H. > m. 1,50	2	47,50	100%	47,50
B	zone sottotetto H. < m. 1,50	2	30,30	0%	0,00
B	balcone	2	11,00	30%	3,30
Totale superficie commerciale circa mq.					142,44
Totale superficie commerciale arrot. circa mq.					142,00

Corpo C

corpo	destinazione	piano	sup. utile mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
C	box	S1	24,60	100%	24,60
Totale superficie commerciale circa mq.					24,60
Totale superficie commerciale arrot. circa mq.					25,00



Osservazioni

L'area comune alle tre unità immobiliari di cui ai corpi A-B-C al mappale 67 (comprensiva di portico comune e scala esterna), è pari a circa mq. 450 che ragguagliata al 10% risulta pari a circa mq. 45 di ulteriore superficie commerciale.

La successiva valutazione a corpo dei suddetti corpi tiene pertanto conto in proporzione anche di tale superficie commerciale ragguagliata dell'area comune.

Corpo D

corpo	destinazione	piano	superficie mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
D	terreno	T	670,00	100%	670,00
Totale superficie commerciale circa mq.					670,00
Totale superficie commerciale arrot. circa mq.					670,00

2.4. Situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti

Stante quanto verificato le abitazioni risultano sprovviste di A.P.E.

Certificazioni impianti: non fornite (nel fascicolo edilizio vi sono quelle dell'epoca).

3. STATO DI OCCUPAZIONE – Lotto unico corpi A-B-C-D

Come dichiarato in sede di sopralluogo, gli immobili risulterebbero così occupati:

- corpo A abitazione piano terreno con cantinato piano sotterraneo, abitata dalla signora [REDACTED]
- corpo abitazione ai piani primo e secondo sottotetto, abitata dal signor [REDACTED] con moglie e figlio
- corpo C box autorimessa utilizzato dagli occupanti delle due abitazioni così come l'area comune al mappale 67 di pertinenza dell'intera porzione di casa costituita dai corpi A-B-C
- corpo D terreno al mappale 12 anch'esso utilizzato dagli occupanti delle due abitazioni, stante che tale area è direttamente comunicante con l'area di pertinenza della casa e di fatto utilizzata come giardino

Occorre ancora ribadire che le due unità immobiliari abitative di cui ai corpi A-B sono comunicanti tra loro tramite il vano scala interno, per quanto censite separatamente al N.C.E.U., situazione che dipende da un fattore di comodità considerato anche i rapporti familiari (anche anagraficamente lo stato di famiglia è unico per tutti gli occupanti).

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sui nominativi dei proprietari, finalizzate ad identificare eventuali contratti di locazione (o comodati) in essere aventi come oggetto gli immobili pignorati, hanno avuto esito negativo.

Lo scrivente ha provveduto a stimare gli immobili in oggetto considerandoli sia come liberi che come occupati, e lascia al G.E. ogni decisione in merito allo stato occupativo degli stessi (vedi anche osservazioni al capitolo 6).

Si allegano certificati anagrafici attuali oltre a quelli già allegati nel 2018.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**4.1. Vincoli ed oneri giuridici a carico dei futuri aggiudicatari****4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione: domanda giudiziale in data 13/5/2014 al Tribunale di Milano rep. 29583, a favore BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA sede Verona, trascritta il 5/8/2014 ai n.ri 75234/52406 contro [REDACTED] nato a Senago [REDACTED] e [REDACTED] originaria nata a Arzergrande il [REDACTED] (quota ½ proprietà ciascuno), con il quale si chiede di dichiarare inefficace nei confronti dell'attrice e/o comunque revocare l'atto di costituzione di fondo patrimoniale del 26/2/2013 notaio dr. Maria Carmen Vitobello rep. 69/33 (oltre a quanto altro meglio specificato nella stessa domanda). Grava su intera proprietà immobili indicati al capitolo 1 corpi A-B-C-D.



domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione: domanda giudiziale in data 11/2/2016 al Tribunale di Milano rep. 4966, a favore CREDITO VALTELLINESE S.C. sede Sondrio, trascritta il 22/3/2016 ai n.ri 30200/19255 contro [REDACTED] nato a Senago il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Arzergrande il [REDACTED] (quota ½ proprietà ciascuno), con il quale si chiede di dichiarare inefficace nei confronti dell'attrice e/o revocare l'atto di costituzione di fondo patrimoniale del 26/2/2013 notaio dr. Maria Carmen Vitobello rep. 69/33 (oltre a quanto altro meglio specificato nella stessa domanda). Grava su intera proprietà immobili indicati al capitolo 1 corpi A-B-C-D.

domanda giudiziale – accertamento di diritti reali: domanda giudiziale in data 17/8/2018 al Tribunale di Milano rep. 37128, a favore ELROND NPL 2017 S.r.l. sede Conegliano, trascritta il 28/9/2018 ai n.ri 121756/79843, contro [REDACTED] nato a Bollate il 30/5/1975, con il quale si chiede di dichiarare, sussistendone tutti i presupposti di legge per le motivazioni di cui in narrativa, l'intervenuta accettazione tacita dell'eredità morendo relitta dal de cuius [REDACTED] da parte del convenuto sig. [REDACTED] (oltre a quanto altro meglio specificato nella stessa domanda). Grava su quota ½ proprietà immobili indicati al capitolo 1 corpi A-B-C-D (oltre altro immobile estraneo vedi osservazioni capitolo 6).

- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione coniuge superstite:

costituzione di fondo patrimoniale: con atto in data 26/2/2013 notaio dr. Maria Carmen Vitobello rep. 69/33 trascritto il 27/2/2013 ai n.ri 19358/13355, con il quale i coniugi [REDACTED] nato a Senago il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Arzergrande il [REDACTED] hanno costituito fondo patrimoniale destinando l'intera proprietà degli immobili indicati al capitolo 1 corpi A-B-C-D. Tale atto risulta annotato nell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio del Comune di Senago.

Osservazioni

Vedi osservazioni al capitolo 6 in merito eventuale diritto di abitazione coniuge superstite, per il quale si lascia al G.E. ogni valutazione in merito.

- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: qualora il corpo D, ovvero terreno al mappale 12, venisse venduto separatamente rispetto a quelli dei corpi A-B-C mappale 67, si renderà necessario formalizzare una servitù di passo pedonale e carraio gravante sul terreno al mappale 12 ed a favore del terreno con casa al mappale 67 (corpi A-B-C) il quale diversamente rimarrebbe un fondo intercluso e non accessibile da strada.

Si ritiene pertanto anche opportuno valutare l'eventualità di meglio specificare la servitù di passo pedonale e carraio, formalizzata nell'atto del 29/1/1988 notaio dr. Roberto Banone rep. 43847/5348, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 25/2/1988 ai n.ri 16801/12538 gravante sul terreno al mappale 72 di terzi a favore del solo terreno al mappale 12 oggetto di compravendita, considerato che neanche nell'altro atto di divisione in pari data dello stesso notaio rep. 43850/5351, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 25/2/1988 ai n.ri 16802/12539 a favore dei medesimi acquirenti, nulla era specificato in merito all'accesso del terreno al mappale 67 che con tale divisione diveniva di proprietà degli stessi proprietari del confinante terreno al mappale 12, ma di fatto intercluso in quanto accessibile solo ed unicamente (oggi come allora) attraversando quest'ultimo terreno.

Nell'atto con cui si formalizza tale servitù risulta che la stessa decadrà quando la proprietà al mappale 12 avrà un altro accesso.

Per la precisione si rileva che nella realtà la zona di passaggio pedonale e carraio per raggiungere il mappale 12, interessa tutta l'area al mappale 72 di terzi (gravata da servitù) oltre una piccola parte dell'area al mappale 309 sempre di terzi.



4.2. Elenco formalità pregiudizievoli a carico della procedura (a tutto il 28/4/2022)**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca giudiziale: a favore BANCA POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA sede Verona, iscritta il 11/3/2014 ai n.ri 19993/3109 contro [redacted] nato a Senago il [redacted] e [redacted] Giardini nata a Arzergrande il [redacted] (quota ½ proprietà ciascuno), oltre ad altri soggetti per altri immobili. Importo iscritto totale Euro 51.819,93. Grava su intera proprietà immobili indicati al capitolo 1 corpi A-B-C-D, nonché su altri immobili non oggetto della presente procedura. Annotata di restrizione di beni con formalità in data 5/12/2017 ai n.ri 147022/25046, inerente altri soggetti ed immobili non oggetto della presente procedura.

ipoteca giudiziale: a favore CREDITO VALTELLINESE S.C. sede Sondrio, iscritta il 15/7/2014 ai n.ri 64656/10812 contro [redacted] nata a Arzergrande il [redacted]. Importo iscritto totale Euro 130.000,00. Grava su quota 1/2 proprietà immobili indicati al capitolo 1 corpi A-B-C-D.

4.2.2. Pignoramenti:

pignoramento: a favore CREDITO VALTELLINESE S.p.a. sede Sondrio, trascritto il 10/2/2017 ai n.ri 15402/9857 contro [redacted] nata a Arzergrande il [redacted]. Grava su quota 1/2 proprietà immobili indicati al capitolo 1 corpi A-B-C-D.

pignoramento: a favore FINO 2 SECURITISATION S.r.l. sede Milano, trascritto il 15/4/2021 ai n.ri 51871/35102 ed annotato di restrizione di beni con formalità trascritta il 1/4/2022 ai n.ri 43844/5979, contro [redacted] nata a Arzergrande il [redacted] e [redacted] nato a Bollate il [redacted] (quota ½ proprietà ciascuno). Grava su intera proprietà immobili indicati al capitolo 1 corpi A-B-C-D.

4.3. Situazione urbanistica/edilizia/catastale**4.3.1. Situazione urbanistica/edilizia:****Corpi A-B**

Per quanto riguarda nello specifico le due unità immobiliari abitative subb. 701 e 702, si rileva che lo stato di fatto attuale non corrisponde del tutto allo stato autorizzato con l'ultima pratica edilizia indicata al capitolo 7 (vedi planimetrie stato di fatto redatte dallo scrivente e stralcio delle planimetrie di progetto qui allegate), rilevando le seguenti difformità:

- corpi A e B subb. 701 e sub. 702: le unità immobiliari non sono materialmente separate tra piano terreno e piano primo, in quanto comunicanti tramite il vano scala interno a servizio di tutti i piani, come in effetti da ultima pratica edilizia autorizzata per quanto già separatamente censite in catasto prima della richiesta di agibilità per detta pratica. L'eventuale possibilità di rendere indipendenti le due abitazioni, previa analisi progettuale del frazionamento, comporterebbe l'esecuzione di adeguate opere per separare il vano scala tra i piani terreno e primo, oltre quant'altro necessario a tal fine, con costi qui non valutati
- corpo A sub. 701 piano S1: formazione di caminetto da eliminare e installazione di cucina da smantellare
- corpo A sub. 701 piano S1: messa in opera nel vano lavanderia di w.c. da eliminare
- corpo A sub. 701 piano T: formazione di parete divisoria con vano e porta di passaggio tra soggiorno e vano scala
- corpo A sub. 701 piano T: inversione di destinazione locali tra camera e cucina
- corpo A sub. 701 piano T: trasformazione portafinestra in finestra nella cucina
- corpo A sub. 701 piano T: formazione di portafinestra nella cucina verso portico comune
- corpo A sub. 701 piano T: formazione di caminetto nel soggiorno
- corpo B sub. 702 piano 1: aumento di s.n.r. ovvero ampliamento di balcone per circa 20 mq. nel lato verso nord, sopra il portico al piano T
- corpo B sub. 702 piano 1 formazione di muretto basso tra soggiorno e studio



- corpo B sub. 702 piano 2 sottotetto: elementi di arredo fisso e/o pareti divisorie per delimitare le zone con altezza inferiore a m. 1,50 (ovvero non abitabili) non posizionati correttamente piuttosto che mancanti e pertanto da ripristinare come in progetto
- corpo B sub. 702 piano 2 sottotetto: trasformazione del ripostiglio in bagno (con ampliamento nella zona con altezza inferiore a m. 1,50) e finestra tipo velux con dimensioni maggiori; si ritiene che il bagno sia da ripristinare allo stato autorizzato. L'eventuale possibilità di mantenere il bagno al piano previa analisi progettuale (diversa conformazione e adeguati RAI), comporterebbe costi maggiori per tutto quanto necessario a tal fine, qui non valutati
- corpo B sub. 702 piano 2 sottotetto: nella camera più grande formazione di parete divisoria in cartongesso che crea una sorta di cabina armadio
- corpo B sub. 702 piano 2 sottotetto: formazione di finestra tipo velux nella camera più grande
- corpo B sub. 702 piano 2 sottotetto: formazione di finestra tipo velux nella camera più piccola al posto dell'abbaino indicato in progetto (camera dotata anche di portafinestra ma con dimensioni minori rispetto a come autorizzata)
- corpo B sub. 702 piano 2 sottotetto: diverso posizionamento della finestra tipo velux, con dimensioni maggiori, nel vano scala
- corpi A-B diversa conformazione della copertura scala esterna tra piani T/1, quest'ultima con parapetti in muratura anziché in profilato di ferro

Lo stato difforme e in parte da modificare dovrà essere regolarizzato e pertanto i futuri aggiudicatari dovranno necessariamente presentare in Comune adeguata pratica edilizia con opere, a firma di tecnico abilitato.

Corpo C

Per quanto riguarda nello specifico il box autorimessa corpo C sub. 2 non si rilevano difformità da sanare. Il box è mancante di serramento d'ingresso.

Corpo D

Anche per il terreno al mappale 12 non si rilevano difformità da sanare, considerato che lo stesso è adibito a giardino e non edificato.

4.3.2. Situazione catastale:

Corpi A-B

Le planimetrie catastali pur rappresentando alcune delle modifiche sopra elencate come difformità, non rispecchiano del tutto lo stato di fatto che in ogni caso è da modificare stante quanto esposto al punto precedente.

I futuri aggiudicatari dovranno pertanto sistemare anche la situazione catastale, presentando in catasto apposite denunce di variazione a firma di tecnico abilitato.

Nello specifico per l'unità sub. 701 si ritiene che il portico antistante l'accesso sia da intendersi comune, mentre invece nella sua consistenza dovrà risultare il lastrico di copertura del box utilizzato come terrazzo e di fatto comunicante ed unicamente accessibile dal bagno di tale abitazione.

Corpo C

La planimetria catastale rappresenta lo stato di fatto nonché autorizzato del box.

Corpo D

Il terreno al mappale 12 risulta avere conformazione e consistenza come riportata nella mappa e censimento N.C.T.

Si ritiene che l'area al mappale 67 abbia consistenza minore di quella riportata nel censimento N.C.T., stante una minore larghezza rispetto alla mappa della fascia di terreno tra il fabbricato ed il confine in lato ovest sino al confine nord (nel tratto iniziale di fatto larga quanto il box).

4.3.3. Spese regolarizzazione situazione urbanistica/edilizia/catastale:

Corpi A-B

il sottoscritto ritiene che i costi della pratica edilizia con opere e della denuncia di variazione catastale N.C.E.U. (comprensivi di onorari professionali, diritti, sanzioni, oneri concessori calcolati in sanatoria per aumento s.n.r. ecc.), nonché i costi delle opere da realizzarsi in adeguamento alle normative urbanistiche vigenti, **il tutto da**



ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari dei due differenti lotti, siano quantificabili indicativamente in circa €. 20.000,00.

N.B. Tale costo non varia l'importo delle successive valutazioni a corpo che già ne tengono conto, in quanto dedotto.

Corpi C-D

Assenti.

5. SITUAZIONE CONDOMINIALE

Gli immobili in oggetto non sono in Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Gli immobili pignorati sino al 4/4/2016 risultavano intestati a:

██████████ nato a Senago il ██████████ quota 1/2 proprietà
 ██████████ A nata a Arzergrande il ██████████ quota 1/2 proprietà

in base ai seguenti atti:

- compravendita in data 30/1/1984 notaio dr. Roberto Banone rep. 33997/3989, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 29/2/1984 ai n.ri 18403/15396, con il quale ██████████ nato a Senago il ██████████ - ██████████ nata a Arzergrande il ██████████ (coniugi in regime di separazione dei beni) e ██████████ nato a Senago il ██████████ - Zarone Maria Cristina nata a Versano di Teano il 15/12/1951 (coniugi in regime di separazione dei beni) acquistavano in parti uguali da Losi Luigi nato a Caselle Landi il 14/3/1918, (in secondo luogo) il terreno ad area nuda edificabile in comune di Senago censito al N.C.T. al Foglio 27 mappale 64 di are 14.40. Su tale terreno (poi frazionato nei mappali 64 e 67) è stata costruita la casa bifamiliare attualmente insistente, parte della quale unitamente all'area di pertinenza oggetto di pignoramento corpi A-B-C (qui allegato in copia per come rilasciato dalla stessa Conservatoria). Con lo stesso atto venivano venduti altri terreni ad altri soggetti.
- compravendita in data 29/1/1988 notaio dr. Roberto Banone rep. 43847/5348, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 25/2/1988 ai n.ri 16801/12538 con il quale ██████████ nato a Senago il ██████████ - ██████████ nata a Arzergrande il ██████████ (coniugi in regime di separazione dei beni) acquistavano in parti uguali da Losi Aldo nato a Boffalora d'Adda il 18/5/1926, il terreno ad area nuda in comune di Senago censito al N.C.T. al Foglio 27 mappale 12 di are 6.70 (qui allegato in copia per come rilasciato dalla stessa Conservatoria). Trattasi del corpo D.
- atto di divisione in data 29/1/1988 notaio dr. Roberto Banone rep. 43850/5351, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 25/2/1988 ai n.ri 16802/12539, con il quale ██████████ nato a Senago il ██████████ - B ██████████ nata a Arzergrande il ██████████ (coniugi in regime di separazione dei beni) e ██████████ nato a Senago il ██████████ - Zarone Maria Cristina nata a Versano di Teano il 15/12/1951 (coniugi in regime di separazione dei beni) si assegnavano tra di loro i lotti del terreno acquistato con il precedente atto del 30/1/1984 e già edificato, ovvero a ██████████ o e ██████████ la porzione di casa edificata su parte del mappale 67 e relativa area di pertinenza (già mappale 64 parte) censita al N.C.E.U. al Foglio 27 mappale 67 subalterni 1 e 2 (vedi attuali subb. 701-702-2 corpi A-B-C) mentre a ██████████ e Z█████████ la porzione di casa edificata su parte del mappale 64 e relativa area annessa (già mappale 64 parte) censita al N.C.E.U. al Foglio 27 mappale 64 subalterni 1 e 2 (qui allegato in copia per come rilasciato dalla stessa Conservatoria).

Si rimanda ai suddetti atti e relative provenienze, per conoscenza di tutto quanto negli stessi contenuto.

Successivamente si rileva anche il seguente atto:

- atto in data 26/2/2013 notaio dr. Maria Carmen Vitobello rep. 69/33 trascritto il 27/2/2013 ai n.ri 19358/13355, con il quale i coniugi V ██████████ nato a Senago il ██████████ e ██████████ nata a Arzergrande il ██████████ hanno costituito fondo patrimoniale destinando l'intera proprietà degli immobili indicati al capitolo 1 corpi A-B-C-D. Tale atto risulta annotato nell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio del Comune di Senago (qui allegato).



In data 4/4/2016 è deceduto a Senago il signor [REDACTED] in base alle ricerche eseguite dallo scrivente, sino al 29/3/2022 non risulta presentata all'Agenzia delle Entrate la relativa dichiarazione di successione (e pertanto nemmeno trascritta).

Vedi anche certificati anagrafici già allegati alla perizia del 2018 (tra cui stato di famiglia storico di V. [REDACTED] qui ancora allegati unitamente a quelli attuali).

Si rileva che la signora [REDACTED] nata a Arzergrande il [REDACTED], ha rinunciato all'eredità relitta del signor [REDACTED] nato a Senago il [REDACTED] e deceduto il 4/4/2016, con atto dinanzi al Tribunale di Milano Ufficio Ruolo Generale di Volontaria Giurisdizione in data 1/7/2016 R.G. 7845/2016 num. crono 2644/2016 num. repe. 00000744 registrato a Milano il 7/7/2016 n. 64201 serie 4 (non trascritto e qui allegato in copia).

Successivamente si rileva il seguente atto:

- accettazione tacita di eredità (atto per causa di morte), emesso dal Tribunale di Milano in data 1/10/2019 rep. 7048, trascritto il 6/12/2019 ai n.ri 151729/100251, a favore [REDACTED] nato a Bollate il [REDACTED] e contro V. [REDACTED] nato a Senago il 2 [REDACTED] de cuius). Avente come oggetto quota 1/2 proprietà immobili indicati al capitolo 1 corpi A-B-C-D (oltre altro immobile estraneo vedi osservazioni successive).

Attualmente, in funzione dei suddetti atti compreso rinuncia eredità ed accettazione tacita di eredità, gli immobili in oggetto pignorati risulterebbero così intestati (vedi anche osservazioni successive):

[REDACTED] nata a Arzergrande il [REDACTED] quota 1/2 proprietà
 [REDACTED] EA nato a Bollate il [REDACTED] quota 1/2 proprietà

Osservazioni

Con riferimento alla domanda giudiziale del 2018 indicata al capitolo 4.1.1. ed all'accettazione di eredità del 2019 indicata in questo capitolo (entrambe qui allegata in nota di trascrizione), si evidenzia che in tali formalità risulta per mero errore un immobile in più ovvero l'immobile n. 5 (con dati catastali estranei alla procedura), rispetto agli immobili n.ri 1-2-3-4 che invece sono quelli oggetto dei due pignoramenti nonché di stima.

Si ritiene che probabilmente invece di Foglio 26 particella 67 erroneamente indicato in tali atti, si volesse intendere Foglio 27 particella 67, per quanto non necessario stante quanto già detto nella precisazione al capitolo 1 (riportata anche nella precedente perizia).

Praticamente è la stessa situazione che risultava anche nel pignoramento R.G.E. 380/21 poi corretta a seguito di quanto stabilito in ultima udienza, e si lascia pertanto al G.E. ogni valutazione in merito anche a tali due atti.

Si lascia altresì al G.E. e al delegato alla vendita ogni valutazione in merito all'attuale titolarità degli immobili pignorati alla luce di quanto sopra esposto e degli atti esistenti, nonché stabilire se possa risultare in essere il diritto di abitazione al coniuge superstite ai sensi dell'art. 540 c.c. sugli immobili pignorati, poichè in caso affermativo al capitolo 1 ove gli stessi sono identificati si dovrà sostituire "intera proprietà" con "intera proprietà gravata da diritto di abitazione a favore coniuge superstite", tenendo anche conto che la valutazione degli immobili che si possano ritenere gravati da diritto di abitazione corrisponderebbe a quella qui indicata come immobili occupati.

Come già detto si fa presente che l'originaria casa coniugale (ex sub. 1) è stata poi frazionata catastalmente in due abitazioni (attuali subb. 701 e 702 ovvero corpi A-B) che però sono ancora oggi comunicanti ovvero non indipendenti.

Il valore del diritto di abitazione si ricava assimilando inizialmente lo stesso al valore del diritto di usufrutto, ricavabile da apposite tabelle annuali che tengono conto di: tasso legale interesse, età usufruttuario e relativo coefficiente moltiplicatore.

Una volta stabilito il valore dell'usufrutto lo stesso viene ridotto di adeguata percentuale al fine di ricavare il diritto di abitazione essendo quest'ultimo limitato rispetto al primo.

In questo caso per gli immobili interessati, rispetto al valore della proprietà, il valore del diritto di abitazione è stato calcolato al 20% ed il valore della nuda proprietà di conseguenza corrisponde all'80%.



Pertanto se gli immobili interessati verranno considerati occupati, in forza di diritto di abitazione coniuge superstite, il valore della proprietà risulterà dedotto del 20%.

7. PRATICHE EDILIZIE – Lotto unico corpi A-B-C-D

A seguito di quanto accertato presso il Comune di Senago si rileva che la casa bifamiliare, composta dalla porzione pignorata al mappale 67 e dalla porzione di proprietà di terzi al mappale 64, è stata costruita in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 280/83 rilasciata in data 26/10/1983
- Concessione edilizia in variante n. 295/84 rilasciata in data 20/12/1984
- Concessione edilizia in variante n. 130/87 rilasciata in data 16/7/1987

Successivamente per la porzione di casa bifamiliare in oggetto al mappale 67, risulta la seguente pratica edilizia:

- Concessione edilizia prot. n. 17428 in data 2/7/2003, pratica edilizia n. 105/2002, per ristrutturazione architettonica casa di civile abitazione al Foglio 27 mappale 67 (con trasformazione di parte del sottotetto in locali abitabili).

A seguito della relativa richiesta di certificato di agibilità presentata in data 17/2/2005, il Comune di Senago con lettera in data 15/3/2006 P.G. n. 7725 del 23/3/2006, ha comunicato che l'agibilità possa essere considerata attestata per silenzio assenso trascorsi i termini di legge (nel fascicolo risulta anche la denuncia di variazione catastale per frazionamento dell'originaria abitazione in due nuove unità immobiliari per quanto non indipendenti).

Osservazioni

Per quanto riguarda il terreno corpo D si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Senago in data 3/5/2022.

8. VALUTAZIONE IMMOBILI LIBERI E OCCUPATI – Lotto unico (corpi A-B-C-D)

8.1. Criterio di stima e fonti di informazioni

Tenuto conto che l'aspetto economico da accertare nella presente stima, risulta essere la determinazione del valore di mercato dei beni, lo scrivente ritiene di utilizzare allo scopo il criterio di stima comparativa.

In base ad un attenta analisi di mercato delle compravendite avvenute recentemente e contestuale valutazione delle offerte esposte dalle maggiori agenzie immobiliari, aventi come oggetto immobili similari posti nella zona trattata, valutato quanto indicato per gli stessi nelle pubblicazioni di settore e nella banca dati Agenzia delle Entrate, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e delle porzioni immobiliari oggetto di stima, nonché della zona in cui sono collocati (vedi anche capitolo 4.3. "Situazione urbanistica/edilizia/catastale"), il sottoscritto ha determinato il **valore a corpo** degli immobili pignorati nel loro stato di fatto (Lotto unico corpi A-B-C-D).

8.2. Valutazione intera proprietà Lotto unico (corpi A-B-C-D) immobili liberi

Lotto unico

corpo	immobile	sup. comm. mq.	valore a corpo libero
A	abitazione	133,00	€ 240.000,00
B	abitazione	142,00	€ 260.000,00
C	box autorimessa	25,00	€ 30.000,00
D	terreno mapp. 12	670,00	€ 100.000,00
Totale valutazione intera proprietà immobili liberi			€ 630.000,00

N.B. La suddetta valutazione a corpo è già dedotta di tutti i costi necessari per regolarizzare la situazione urbanistica/edilizia/catastale (vedi capitolo 4.3.3.), da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari.



8.3. Valutazione intera proprietà Lotto unico (corpi A-B-C-D) immobili occupati

Il sottoscritto riporta anche il valore degli immobili considerandoli occupati, ritenendo di applicare una riduzione del valore di mercato sopraesposto pari al 20%, per cui:

Lotto unico

corpo	immobile	valore a corpo libero	valore a corpo occupato
A	abitazione	240.000,00	€ 192.000,00
B	abitazione	260.000,00	€ 208.000,00
C	box autorimessa	30.000,00	€ 24.000,00
D	terreno mapp. 12	100.000,00	€ 80.000,00
Totale valutazione intera proprietà immobili occupati			€ 504.000,00

8.4. 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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Lotto unico (corpi A-B-C-D)

riduzione del valore del 5% (immobili liberi)

per assenza di garanzie per vizi:

- € 31.500,00

spese per regolarizzazione situazione urbanistica/
edilizia/catastale a carico dei futuri aggiudicatari
(vedi capitoli 4.3.3. e 8.2.)

già dedotte

8.4.1. Prezzo base d'asta Lotto unico (corpi A-B-C-D) immobili liberi

Valore immobili liberi al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano

Lotto unico

corpo	immobile	valore a corpo libero	prezzo base d'asta
A	abitazione	240.000,00	€ 228.000,00
B	abitazione	260.000,00	€ 247.000,00
C	box autorimessa	30.000,00	€ 28.500,00
D	terreno mapp. 12	100.000,00	€ 95.000,00
Totale prezzo base d'asta immobili liberi			€ 598.500,00

8.4.2. Prezzo base d'asta Lotto unico (corpi A-B-C-D) immobili occupati

Valore immobili occupati al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano

Lotto unico

corpo	immobile	valore a corpo occupato	prezzo base d'asta
A	abitazione	192.000,00	€ 182.400,00
B	abitazione	208.000,00	€ 197.600,00
C	box autorimessa	24.000,00	€ 22.800,00
D	terreno mapp. 12	80.000,00	€ 76.000,00
Totale prezzo base d'asta immobili occupati			€ 478.800,00

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 forfetario 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 essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.



