

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 359/2025**

Giudice delle Esecuzioni: **MAURIZIO GIUSEPPE CIOCCA**

RELAZIONE DI STIMA

**DUE LOTTI via D'Annunzio 52-54 (Marcallo con Casone)**

**Lotto 1:** Appartamento

**Lotto 2:** Box



**INDICE SINTETICO**

**LOTTO 1**

**Dati Catastali**

**Appartamento** sito in Marcallo con Casone, via Gabriele d'Annunzio n. 52

Categoria A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: Comune di Marcallo con Casone - Fg. n. 3; Mapp. n. 444, Sub. 6 - Cat A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani; posto al piano 1 - rendita € 167,85

**Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/1 di piena proprietà** dell'immobile di

**Stato occupativo**

Al momento del sopralluogo immobile arredato ma non occupato.

**Contratti di locazione in essere**

No.

**Comproprietari**

NO

**1/1 Piena proprietà** di

**Prezzo di mercato del Lotto 1 al netto delle decurtazioni**

Appartamento: € **85.000,00**

<b>LOTTO 2</b>
----------------

**Dati Catastali**

**BOX** sito in Marcallo con Casone, via Gabriele d'Annunzio n. 52

Categoria C/6 [Autorimesse]

Dati Catastali: Comune di Marcallo con Casone - Fg. n. 3; Mapp. n. 444, Sub. 16 - Cat C/6 classe 4, consistenza 18 mq; posto al piano S1 - rendita € 46,48.

**Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/1 di piena proprietà** dell'immobile di

**Stato occupativo**

Al momento del sopralluogo contenente materiali e attrezzature varie.

**Contratti di locazione in essere**

No.

**Comproprietari**

NO

**1/1 Piena proprietà** di

**Prezzo di mercato del LOTTO 2 al netto delle decurtazioni**

Box: **€ 14.000,00**

# LOTTO 1

(Appartamento)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione dei beni

Immobile uso appartamento sito in Marcallo con Casone (MI) via D'Annunzio n. 52 al piano primo di un complesso condominiale a "L" con corte centrale. L'immobile oggetto di pignoramento è composto da: un balcone di accesso raggiungibile da scala esterna, un locale soggiorno con zona cucina, un disimpegno, un bagno e una camera da letto. Il bene sviluppa complessivamente una superficie di mq 54,00 commerciali opportunamente ponderata.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/1 di piena proprietà** dell'immobile di

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

1/1 Piena proprietà di

#### Descrizione:

Comune di Marcallo con Casone - Fg. n. 3; Mapp. n. 444, Sub. 6 - Cat A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani; posto al piano 1, rendita € 167,85.

#### Dati derivanti da:

Costituzione del 18/07/2008 pratica n. MI 0643833 in atti dal 18/07/2008 (n. 5277.1/2008)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18/07/2008, prot. n. MI0643833

Variatione nel classamento del 21/07/2009 pratica n. MI 0733437 in atti dal 21/07/2009 (n. 163111.1/2009).

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Variatione toponomastica del 07/04/2017 pratica n. MI 0178422 in atti dal 07/04/2017 (n. 57484.1/2017)

#### Coerenze:

Dell'appartamento: a nord/est e a sud/est cortile ed aree comuni al sub 1; a sud/ovest corsello comune ai box; a nord/ovest altro immobile proprietà di terzi al sub 7.

### 1.4. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni:

Nessuna discrepanza.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

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

- Caratteristiche zona:** Posizione periferica nel Comune di Marcallo con Casone, poco distante dal casello autostradale MI-TO.  
Gli immobili pignorati (appartamento e box) si trovano rispettivamente al piano primo e al piano seminterrato S1 di un edificio condominiale. Nella zona circostante si trovano verde agricolo ed fabbricati residenziali di tipologia tradizionale; il tessuto urbano è sfrangiato (al limite del centro abitato) e poco abitato.
- Caratteristiche zone limitrofe:** A carattere residenziale, con qualche negozio di piccolo dettaglio. Il centro urbano di Casone si trova a 800 mt circa.
- Collegamenti (Km):** Collegamento piuttosto complicato con il centro della città di Milano (p.zza Duomo): fermata della linea di autobus di superficie n. Z646 a circa 600 m in via A. Moro; n. 9 fermate fino alla stazione ferroviaria di Magenta; treno regionale Rho-Fiera fino a Porta Garibaldi (fermata metropolitana) e collegamento con tutto il sistema di trasporto pubblico di Milano. Il tempo medio di percorrenza per raggiungere il centro della città di Milano è di circa 1 h e 20 minuti. Decisamente preferibile l'utilizzo dell'auto privata e l'ingresso con casello Autostrada MI-TO a circa 3,5 km.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

- Fondazioni (struttura):** materiale/tipologia: cemento armato.
- Strutture verticali:** materiale: molto probabile in doppia camera di laterizio. Non possibile la verifica.
- Travi (struttura):** materiale: cemento armato
- Solai (struttura):** tipologia: latero cemento armato  
Condizione: buona. Non verificata strumentalmente
- Muratura (struttura):** tipologia: portante, con rivestimento di facciata in intonaco tradizionale e tinteggiatura per esterni colore chiaro. Condizioni: superfici esterne in buono stato su tutti i prospetti.  
Non si segnalano degradi o difetti degni di nota.
- Copertura (struttura e rivestimento)** tipologia: a padiglione. Struttura tradizionale in latero cemento. Manto di copertura in tegole tradizionali, non verificato.

*Infissi esterni (riferito all'immobile pignorato):* tipologia: ante a battente in legno verniciato grigio chiaro con vetro camera. Persiane grigliate da oscuro in legno colore grigio.

Condizioni: buone. Regolarmente funzionanti.

*Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: n. 1 accesso pedonale esterno al civico n. 52 sotto pensilina, ad un solo battente, in metallo verniciato chiaro.

Cancello carraio di accesso alla zona box al civico n. 54, motorizzato elettrico, a doppio battente, in metallo verniciato.

*Fognatura (impianto):* Fognatura: allaccio alla linea comunale.

Condizioni: non ispezionata. Dichiarazioni di conformità disponibili negli atti di fabbrica.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

(A valere per l'appartamento al sub 6. Per le caratteristiche del locale box al sub 16 si rimanda alla descrizione del Lotto 2).

*Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: accesso diretto dal serramento porta-finestra posto sul balcone di arrivo della scala al piano primo.

Doppia serratura semplice, sia dell'anta da oscuro esterna che del serramento interno.

*Infissi interni (componente edilizia):* Porte interne per disimpegno, bagno e camera a battente in legno con pannello cieco liscio, colore rovere sbiancato, stipiti arrotondati, maniglia in ottone lucido.

*Plafoni (componente edilizia):* materiale: struttura latero cemento. Superficie intonacata al civile e tinteggiata di bianco, con fasce di colore rosa/fuxia verticali sia in soggiorno che nella camera da letto.

Condizioni generali: ottime. Non si segnalano infiltrazioni, crepe e buchi, distacchi di intonaco, macchie di umidità o altro.

*Pareti (interne):* materiale: mattoni forati + intonaco al civile. Mano di tinteggiatura per interni a finire. Pareti in buone condizioni.

*Rivestimenti:* Cucina: piastrelle di ceramica chiara formato cm 20 x 20 sopra la base cucina attrezzata con elettrodomestici.

Bagno: rivestimento su tutte le pareti in piastrelle di ceramica di media qualità colore chiaro, di formato quadrato, posate diritte fino a m 1,80 circa di altezza, con greca decorativa al piede e in sommità realizzata con stesso materiale e forma di colore marrone scuro.

Condizioni: buone.

- Pavimenti:* Tutti i locali tranne il bagno con piastrelle di ceramica di media qualità, formato cm 30 x 30 colore chiaro, posate diritte. Nel bagno piastrelle marroni di ceramica formato cm 20 x 20  
Balcone di accesso: piastrelle antigelive beige formato cm 20 x 20 posate diritte, con refilato in granito serizzo  
Condizioni dei pavimenti: buone. Non si segnalano difetti.
- Scala:* Scala esterna esclusiva di accesso all'abitazione in cemento armato con rivestimento in serizzo (o materiale analogo).  
Condizione: discreta.
- Antenna:* Condizione: presente, di tipo comune condominiale
- Gas (impianto):* Presente per cucina e acqua calda sanitaria.  
Non testato al momento del sopralluogo.  
Certificazioni: disponibili e recuperate dagli atti di fabbrica (ved. allegato n. 8)
- Elettrico (impianto):* tipologia: tradizionale, sottotraccia, tensione: 220V.  
Condizioni: Presenti prese elettriche, frutti e componenti in genere. Apparecchi di illuminazione presenti.  
Salvavita individuato.  
Impianto non funzionante perché manca energia elettrica.
- Telefonico (impianto):* tipologia: non individuato
- Altri impianti:* Presente impianto di condizionamento. Split interni nel soggiorno-cucina e nella camera. Funzionamento non verificato perché manca l'energia elettrica.  
Presente impianto antifurto: funzionamento non testato.
- Citofonico (impianto):* Presente.
- Idrico (impianto):* alimentazione: cucina e bagno. Condizioni: funzionante. Certificazioni: disponibili e recuperate dagli atti di fabbrica (ved. allegato n. 8)
- Termico (impianto):* tipologia: presente. Impianto a gas metano.  
Elementi di riscaldamento: termosifoni tradizionali in alluminio, senza contabilizzatori. Collettore esterno sul balcone.  
Certificazioni: disponibili e recuperate dagli atti di fabbrica (ved. allegato n. 8)
- Certific. energetica:* Presente nell'archivio del catasto energetico Regione Lombardia certificato n. 1513400003921 del 09/03/2021

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Servizi di zona: Centro commerciale con supermercato a circa 3,5 km in via Espinasse SP31 o in alternativa supermercato "Dpiù" in via Damiano Chiesa a circa 1,5 km (appena sufficiente); nessun negozio al dettaglio di vari settori merceologici nelle immediate vicinanze (insufficiente); farmacia (Dispensario farmaceutico) a 500 m o farmacia Bovio a 2,0 km (appena sufficiente); Asilo nido e scuole materne private nell'abitato di Casone a circa 500 m o in alternativa scuola dell'infanzia Don Zuccotti a 1,8 km (appena sufficiente); scuola primaria "Istituto comprensivo De Amicis" in via Al donatore di sangue a 1,8 km (appena sufficiente); scuola media Da Vinci come sopra (sufficiente); scuola media superiore nessuna nelle vicinanze, solo a Magenta (insufficiente); Poliambulatorio a Marcallo con Casone in SP31 oppure Ospedale di Magenta con relativo centro di pronto soccorso (appena sufficiente); attrezzature sportive presso il Centro Sportivo Marcallese, il PalaMarcalloconcasone, il tennis club Smash a circa 2 km (sufficiente). La zona è urbanizzata e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ma risulta periferica e isolata.

**L'impiego dell'auto per gli spostamenti e l'utilizzo dei diversi servizi di prima necessità è quasi indispensabile.**

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta certificato energeticamente con **certificato n. 1513400003921 del 09/03/2021** a firma \_\_\_\_\_ con scadenza il 09/03/2031.

Risulta depositata Certificazione energetica per l'intero stabile (sub da 2 a 9) protocollata in data 26/11/2008 al n. protoc. 12399 Comune Marcallo con Casone. Classe D.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

- Certificato di conformità alla regola a firma di \_\_\_\_\_ dell'arte dell'impianto elettrico (luci e prese appartamenti) depositato in data 20/10/2008 al protoc. 11009
- Certificato di conformità alla regola a firma di \_\_\_\_\_ dell'arte dell'impianto elettrico (parti comuni, cancello, TV) depositato in data 20/10/2008 al protoc. 11009
- Certificato di conformità dell'impianto di adduzione GAS per centrale termica a firma del 30/09/2008 depositato in data 20/10/2008 al protoc. 11009
- Certificato di conformità di nuovo impianto termico con generatore da 90 Kw a firma del 30/09/2008 depositato in data 20/10/2008 al protoc. 11009
- Certificato di conformità dell'impianto idro-sanitario a firma \_\_\_\_\_ del 30/09/2008 depositato in data 20/10/2008 al protoc. 11009
- **Certificato di conformità dell'impianto idro-termo-sanitario immobile E oggetto di pignoramento** a firma \_\_\_\_\_ del 11/07/2008 depositato in data 21/08/2008 al protoc. 9078

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Certificato di collaudo delle opere in CA del 09/01/2008 al protoc. 293 Comune di Marcallo con Casone (segue l'avvenuto deposito pratica CA del 13/08/2007 protoc. 153)

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Il perito ha svolto un sopralluogo con il custode giudiziario in data 17/12/2025. L'appartamento risulta arredato ma non occupato da tempo.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Nessuno.

### 4 PROVENIENZA

#### 4.1. Attuali proprietari

- **Proprietà 1/1 di** **dal 10/03/2021 fino almeno al 1/2026** (momento della stesura della presente perizia e comunque dopo gli atti della procedura esecutiva del 4/2025) in forza di atto di acquisto a firma del Notaio dott. \_\_\_\_\_ del 10/03/2021 al rep. 11232 racc. 8215 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 2 in data 17/03/21 al n. 3368 Particolare e n. 4948 Generale.

#### 4.2. Precedenti proprietari:

- **Proprietà 1/1 di** **dal 23/09/2016 fino al 10/03/2021** in forza di atto di acquisto a firma del Notaio dott. \_\_\_\_\_ del 23/09/2016 al rep. 5745 racc. 3961 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pavia in data 27/09/2016 al n. 9763 Particolare e n. 15179 Generale.

#### 4.3. Precedenti proprietari:

- **2009-2016: Proprietà 1/1 di** **dal 25/03/2009 fino al 23/09/2016** in forza di acquisto a firma del Notaio dott.ssa \_\_\_\_\_ del 25/03/2009 al rep. 19813 racc. 5030 registrato in Abbiategrosso al n. 844 serie 1T in data 26/03/2009 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pavia in data 27/03/2009 al n. 4387 Particolare e n. 6791 Gen.
- **2005-2009: Proprietà 1/1 di** **dal 8/07/2005 fino al 25/03/2009** in forza di atto di acquisto a firma del Notaio dott. \_\_\_\_\_ del 20/07/2005 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pavia in data 27/09/2016 al n. 8640 Particolare e n. 15358 Generale.

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. \_\_\_\_\_ e iscritto al Collegio notarile di Milano alla data del 17/04/2025 implementata dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione eventuale di note al ventennio) alla data del 22/01/2026 si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Non conosciute.
  
- **Misure Penali**  
Non conosciute.
  
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Non conosciute
  
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Non conosciuti.

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

- **Iscrizioni**  
**Ipoteca:** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo **contro** \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 di piena proprietà **a favore di** \_\_\_\_\_ atto a firma del Notaio dott. \_\_\_\_\_ del 10/03/2021 al rep. 5746 racc. 3962 e iscritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pavia in data 27/09/2016 al n. 2834 Particolare e n. 15180 Generale  
Importo capitale: € 154.000,00
  
- **Pignoramenti**  
**Pignoramento:** al n. Rep. 1994 del 14/03/2025. Atto **contro** \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 **a favore di** \_\_\_\_\_ con sede in Marcallo con Casone (cf. 93030410158), trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia, in data 04/04/2025 ai numeri Registro particolare 6429 Reg. Gen. 4407.
  
- **Altre trascrizioni e/o iscrizioni e/o annotazioni**  
Ordinanza di **sequestro conservativo penale** della Corte di Assise di Busto Arsizio al rep. 6577 del 03/03/2025 trascritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pavia il 25/03/2025 al n. 3706 Particolare e n. 5461 Generale.
  
- **Altre limitazioni d'uso**  
Non conosciute.  
Il complesso condominiale di cui fanno parte i beni in oggetto di esecuzione, sorge su un'area oggetto di Convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Marcallo con Casone stipulata con atto autenticato dal Segretario comunale in data 05/05/2005 al n. 2172 di repertorio, registrato a Magenta in data 12/05/2005 al n. 433 e trascritto ai Registri Immobiliari di Pavia il 23/06/2005 ai nn. 12500/7278 e nn. 12501/7279.  
Nessuna limitazione degna di nota.

**6 CONDOMINIO**

L'immobile oggetto del pignoramento è amministrato dallo Studio \_\_\_\_\_ il quale ha fornito le seguenti informazioni:

il

**6.1 Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobili 2024	€ 1.181,10
Spese ordinarie annue di gestione immobili 2025	€ 1.138,80
Spese straordinarie già deliberate	€ 202,01
<b>Ammontare del debito rate condominiali al 31/12/2025</b>	<b>€ 3.953,38</b>
Millesimi di proprietà appartamento	75,52
Altre cause in corso	Nessuna
Riscaldamento	Gas metano autonomo

Il futuro aggiudicatario dovrà comunque attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolite relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato, 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 conosciuti

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

L'immobile al sub 6 (appartamento) allo stato NON è accessibile. È possibile l'installazione di un servo scala per consentire di raggiungere il piano primo. con piccoli interventi di adeguamento.

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE****7.1. Conformità edilizia:**

Dal punto di vista urbanistico rispetto al PGT vigente gli immobili si trovano in zona: TUC– Tessuto urbano consolidato – ambito residenziale (in adiacenza a PLIS – Aree di interesse paesaggistico e ambientale)

Dal punto di vista **urbanistico l'immobile è conforme.**

Il perito ha fatto accesso agli atti di fabbrica presso il Comune di Marcallo con Casone in data 7/01/2026 (si veda allegato n. 7). Queste le risultanze:

**Permesso di costruire:** n. 6968 (pratica n. 85) del 27/06/2006

**DIA:** n. 33 (pratica n. 5639) del 16/05/2008

**Variante:** variante alla DIA n. 33 (pratica n. 7606) del 08/07/2008

**Certificato di collaudo delle opere eseguite:** conformità che segue l'ultimazione dei lavori del 21/10/2008

**Allaccio fognatura comunale:** autorizzazione del 26/11/2008 al protoc. 12399

**Certificato di agibilità:** vista l'istanza n. 27/08 presentata dal \_\_\_\_\_ in data 20/10/2008 protoc. 11009 viene rilasciato il certificato di agibilità con la prescrizione di effettuare il collegamento tra la cappa di aspirazione della cucina ed il foro di aerazione degli appartamenti B/F (non riguardano l'immobile pignorato identificato come E)

A seguito di sopralluogo e verifiche dimensionali e planimetriche, **l'immobile è conforme dal punto di vista edilizio.**

**7.2. Conformità catastale**

**La scheda catastale relativa all'appartamento è conforme** allo stato dei luoghi.

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Superf. Lorda	Coeff.	Superf. commerciale
<b>a) Appartamento P1°</b>				
Appartamento	mq	52,21	100%	52,21
Balcone	mq	6,31	30%	2,10
<b>Totale arrotondato</b>				<b>54,00</b>

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto 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 del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

### 9.2. Fonti d'informazione

Osservatori del mercato di:

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2025 (ultimo disponibile) considerata la zona:  
E1 – Suburbana/Casone – Microzona 0  
Abitazioni civili in stato di conservazione normale e ottimo (min – max)
- Borsino immobiliare di Marcallo Con Casone, via D'Annunzio, per immobili di civile abitazione (valore medio)
- Agenzie immobiliari di zona

I valori ufficiali rilevati per immobili della zona aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 950 €/mq a 1.500 €/mq per immobili civili in stato normale e da 1.550 €/mq a 1.950 €/mq per immobili civili in stato ottimo (Agenzia delle Entrate) e si attestano intorno a 1.250 € nella media (Borsino immobiliare Marcallo con Casone). Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari di zona ed altre fonti per immobili aventi le medesime caratteristiche è pari a 1.600 – 1.800 €/mq circa.

Il perito ritiene che il valore più probabile dell'immobile nello stato in cui si trova tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della posizione, del sistema costruttivo, della tipologia, delle finiture e dello stato manutentivo per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale **sia pari a 1.700 €/mq per l'appartamento.**

### 9.3. Valutazione LOTTO 1

Immobile	Cat.	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore intero
Appartamento	A/3	mq 54,00	€ 1.700,00	<b>€ 91.800,00</b>

#### Adeguamenti e correzioni della stima

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

•Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria			
a) Appartamento	- €	4.455,00	
•Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate):	- €	0,00	
•Spese ordinarie di gestione insolute per amministrazione dello stabile (ultimi 2 anni). Arrotondate	- €	2.500,00	
	<b>- €</b>	<b>6.955,00</b>	

#### Divisibilità del lotto 1

Il lotto 1 non può essere diviso.

I due immobili (appartamento e box) possono essere venduti separatamente perchè nella zona la possibilità di parcheggio libero è estremamente agevole ed il box non risulta essenziale all'appartamento. Il box potrebbe essere indifferentemente acquistato da altro condomino interessato, destinato a deposito o altro.

### 9.4. Prezzo base d'asta del lotto 1

Valore dell'immobile **appartamento** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato) **€ 85.000,00**

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

**LOTTO 2**

(Box)

**1.1. Descrizione del bene**

Immobile uso box sito in Marcalo con Casone via D'Annunzio n. 52 al piano seminterrato di uno stabile condominiale, nell'ambito di un piano destinato ad autorimesse e locali di servizio. Il bene, identificato come B7 è costituito da un solo locale accessibile da corsello comune e sviluppa una superficie di mq 18,00 utili circa.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/1 di piena proprietà** dell'immobile di

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

1/1 Piena proprietà di

Descrizione:

Comune di Marcallo con Casone - Fg. n. 3; Mapp. n. 444, Sub. 16 - Cat C/6, classe 4, consistenza 18 mq; posto al piano S1, rendita € 46,48.

Dati derivanti da:

Costituzione del 18/07/2008 pratica n. MI 0643833 in atti dal 18/07/2008 (n. 5277.1/2008)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18/07/2008, prot. n. MI0643833

Variatione nel classamento del 21/07/2009 pratica n. MI 0733437 in atti dal 21/07/2009 (n. 163111.1/2009).

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Variatione toponomastica del 07/04/2017 pratica n. MI 0178422 in atti dal 07/04/2017 (n. 57484.1/2017)

Coerenze:

Del Box: a nord corsello comune di manovra; a est corridoio al sub 1; a sud corpo scala condominiale al sub 1; a ovest altri immobili ad uso box proprietà di terzi ai sub 14 e 15.

**1.4 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene:**

Nessuna discrepanza.

**2 DESCRIZIONE DEI BENI****2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

Valgono le note relative al Lotto 1 che si intendono riportate.

**2.2 Caratteristiche descrittive esterne/interne:**

*Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: cemento armato

*Strutture verticali:* materiale: blocchetti di cls

<i>Travi (struttura):</i>	materiale: cemento armato
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: predalles in cemento armato prefabbricato Condizione: non verificata
<i>Pavimenti :</i>	Pavimento in battuto di cemento.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: portante. Condizioni: superfici in buono stato. Non si segnalano infiltrazioni d'acqua o degradi degni di nota.
<i>Apertura</i>	Bascula di metallo in lamiera preverniciata. Regolarmente funzionante.

### 2.3 Breve descrizione della zona

Valgono le note relative al Lotto 1 che si intendono riportate.

### 2.4 Certificazioni energetiche:

Lotto 2 Garage: non necessario APE.

### 2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Presenti (si veda l'allegato n. 8)

### 2.6 Certificazioni di idoneità statica

Presenti (si veda l'allegato n. 7)

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1 Detenzione del bene

Il perito ha svolto un sopralluogo con il custode giudiziario in data 17/12/2005. L'immobile risulta occupato completamente da materiali vari e attrezzature.

### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Nessuno.

## 4 PROVENIENZA

### 4.1 Attuali proprietari

- **Proprietà 1/1 di** **dal 10/03/2021 fino almeno al 1/2026** (momento della stesura della presente perizia e comunque dopo gli atti della procedura esecutiva del 4/2025) in forza di atto di acquisto a firma del Notaio dott. **del 10/03/2021 al rep. 11232 racc. 8215 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 2 in data 17/03/21 al n. 3368 Particolare e n. 4948 Generale.**

**4.2 Precedenti proprietari:**

- **Proprietà 1/1 di** **dal 23/09/2016 fino al 10/03/2021** in forza di atto di acquisto a firma del Notaio dott. **del 23/09/2016 al rep. 5745 racc. 3961** e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pavia in data 27/09/2016 al n. 9763 Particolare e n. 15179 Generale.

**4.3 Precedenti proprietari:**

- **2009-2016: Proprietà 1/1 di** **dal 25/03/2009 fino al 23/09/2016** in forza di atto di acquisto a firma del Notaio dott. **del 25/03/2009 al rep. 19813 racc. 5030** registrato in Abbiategrasso al n. 844 serie 1T in data 26/03/2009 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pavia in data 27/03/2009 al n. 4387 Particolare e n. 6791 Generale.
- **2005-2009: Proprietà 1/1 di** **dal 8/07/2005 fino al 25/03/2009** in forza di atto di acquisto a firma del Notaio dott. **del 20/07/2005** trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pavia in data 27/09/2016 al n. 8640 Particolare e n. 15358 Generale.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. **del 17/04/2025** e iscritto al Collegio notarile di Milano alla data del 17/04/2025 implementata dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione eventuale di note al ventennio) alla data del 22/01/2026 si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Non conosciute.
- **Misure Penali**  
Non conosciute.
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Non conosciute

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

- **Iscrizioni**  
**Ipoteca:** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo **contro** **per la quota di 1/1 di piena proprietà a favore di** **atto a firma del Notaio dott. del 10/03/2021 al rep. 5746 racc. 3962** e iscritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pavia in data 27/09/2016 al n. 2834 Particolare e n. 15180 Generale  
Importo capitale: € 154.000,00

- **Pignoramenti**

**Pignoramento:** al n. Rep. 1994 del 14/03/2025. Atto contro \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a favore di \_\_\_\_\_ trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Pavia, in data 04/04/2025 ai numeri Registro particolare 6429 Reg. Gen. 4407.

- **Altre trascrizioni e/o iscrizioni e/o annotazioni**

Ordinanza di **sequestro conservativo penale** della Corte di Assise di Busto Arsizio al rep. 6577 del 03/03/2025 trascritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pavia il 25/03/2025 al n. 3706 Particolare e n. 5461 Generale.

- **Altre limitazioni d'uso**

Non conosciute.

Il complesso condominiale di cui fanno parte i beni in oggetto di esecuzione, sorge su un'area oggetto di Convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Marcallo con Casone stipulata con atto autenticato dal Segretario comunale in data 05/05/2005 al n. 2172 di repertorio, registrato a Magenta in data 12/05/2005 al n. 433 e trascritto ai Registri Immobiliari di Pavia il 23/06/2005 ai nn. 12500/7278 e nn. 12501/7279.

Nessuna limitazione degna di nota.

## 6 CONDOMINIO

**6.1** L'immobile oggetto del pignoramento è amministrato dallo Studio \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ che ha fornito le seguenti informazioni:

**6.2 Spese di gestione condominiale**

N.B. L'Amministrazione non ha distinto le spese insolute relative all'appartamento da quelle relative al Box. Sulla base dell'esperienza maturata in casi analoghi e sulla base dei millesimi di spettanza del box, si possono stimare in € 75/anno le spese insolute relative al box. Il futuro aggiudicatario dovrà comunque 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, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

**1.5 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Non conosciuti

**1.6 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

L'immobile è accessibile solo se il soggetto diversamente abile è accompagnato e in stallo al di fuori del box, poiché la larghezza minima di un parcheggio riservato alle persone disabili è di 3,20 metri e la lunghezza minima di 6 metri, secondo il D.P.R. 503/1996 e il D.M. 236/198.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

### 7.1 Conformità edilizia:

Vedi note Lotto 1.

**Al momento del sopralluogo l'immobile dal punto di vista edilizio è conforme.**

### 7.2 Conformità catastale

Lotto 2 – Box: **La scheda catastale è conforme** allo stato di fatto.

## 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. Con rimando al rilievo metrico si precisa che la superficie utile interna dell'immobile è di mq 12,74 circa.

Destinazione	U.M.	Superf. Utile	Coeff.	Superf. commerciale
<b>Piano seminterrato</b>				
Lotto 2 - Box	mq	17,92	/	18,00

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

Valgono le note relative al Lotto 1 che si intendono riportate.

### 9.2 Fonti d'informazione

Osservatori del mercato di:

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2025 (ultimo disponibile) considerata la zona:  
E1 – Suburbana/Casone – Microzona 0  
Box
- Borsino immobiliare di Marcallo Con Casone, via D'Annunzio, per immobili ad uso auto-rimessa al coperto/box
- Agenzie immobiliari di zona

Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è considerato "a corpo" ed è variabile da 10.000 € a 15.000 €: va tenuto in conto che il box si trova proprio nel condominio, in posizione molto comoda, che è facilmente accessibile dalla strada pubblica ed ha dimensioni utili di parcheggio assolutamente buone.

I valori ufficiali rilevati per immobili della zona aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 650 €/mq a 850 €/mq (Agenzia delle Entrate) e risultano mediamente in linea e attorno ai 800 €/mq (Borsino immobiliare Marcallo con Casone).

Il perito ritiene che il valore più probabile dell'immobile nello stato in cui si trova tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della posizione, del sistema costruttivo, della tipologia, delle finiture e dello stato manutentivo per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale **sia pari a 15.000 € a corpo.**

### 9.3 Valutazione LOTTO 2

Immobile	Categoria catastale	Superficie commerciale arrotondata	Valore al mq	Valore intero
Box	C/6	mq 20,00	A corpo	<b>€ 15.000,00</b>

#### Adeguamenti e correzioni della stima

•Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- €	750,00
•Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate):	- €	0,00
•Spese ordinarie di gestione insolute per amministrazione dello stabile (ultimi 2 anni). Arrotondate	- €	150,00
<b>Totale</b>	<b>- €</b>	<b>900,00</b>

### 9.4. Prezzo base d'asta del lotto 2

Valore dell'immobile **BOX** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato) **€ 14.000,00**

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

### CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna. Immobile da liberare perché pieno di materiali ed attrezzature.

Con ossequio.

Milano li: 02/02/2026

l'Esperto Nominato



**ELENCO ALLEGATI**

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
  - 2) Identificazione catastale
  - 3) Rilievo metrico
  - 4) Rilievo fotografico
  - 5) Atti di provenienza
  - 6) Contratti di locazione
  - 7) Atti di fabbrica
  - 8) Altra documentazione
  - 9) Regolamento condominiale
  - 10) Certificazione energetica
  - 11) Attestazione di invio alle parti
- Copia Privacy della relazione peritale