

**Dott. Arch. Alessandro Siccardi**  
Consulente Tecnico del Tribunale  
di Milano Civile N° 7146 - Penale N° 367  
20136 Milano - Via Ascanio Sforza, 21  
Tel. 0289421186 - Fax 0289421098  
E-mail: sicsan@tin.it

TRIBUNALE DI MILANO

R.G.E. 3551/2011

Sezione Esecuzioni Immobiliari

N.Rif. 13004

Giudice Esecutore: Dott.ssa Facchini

**CORAZZA**

**RELAZIONE DI STIMA**

DEL VALORE

DELLE UNITA' IMMOBILIARI

**A) TRILOCALE**

Piano terra e primo

SITO IN MAGNAGO (MI)

Via Umberto Primo n.7

**B) LOCALE MAGAZZINO**

al piano terra

SITO IN MAGNAGO (MI)

Via Marconi 11/C

**CAUSA**

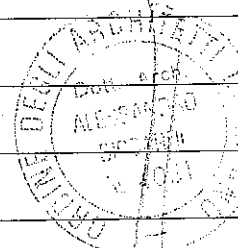
**ITALFONDIARIO**

**CONTRO**

**R.G.E. 3551/2011**

**PREMESSO**

che il sottoscritto Dott. Arch. Alessandro Siccardi, nato a Varese il 17  
Febbraio 1950, con studio a Milano in via A. Sforza N. 21, C.F.  
SCCLSN50B17L682V, P.IVA 06678850154, Tel. 02 89421186 Fax 02 89421098, e-  
mail sicsan@tin.it, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano n. 4031, consulente del  
Tribunale di Milano civile n. 7146 - penale n. 367, veniva nominato Esperto per la





stima dell'immobile e per la verifica della regolarità dei documenti ipocatastali della causa indicata in epigrafe;

che l'Esperto prestava giuramento di rito e il G.E. Dott.ssa Facchini gli sottoponeva il seguente quesito:

PROVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

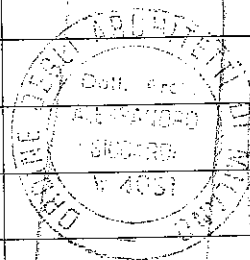
PROVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile perché si possa provvedere alla sostituzione del custode;

2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;

4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione – se





occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell' acquirente, ovvero, in particolare:

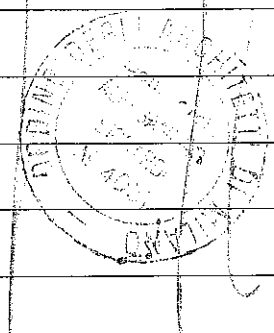
- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)

6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

Indichi i costi a ciò necessari.

7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi





delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01:

indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

8. Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.2.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 07 aprile 2008;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n.37.

9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

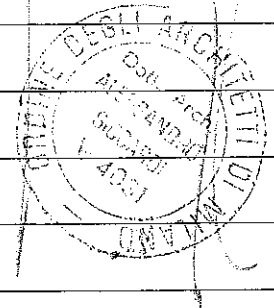
ALLEGHI inoltre alla relazione:

a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;

b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;

c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;

d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);







e) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).

PROVEDA, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all' originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

ALLEGHI all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

AVVERTA il creditore precedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

FORMULI tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di isoeffare il termine concesso.

Il G.E. fissa udienza il 20 settembre 2013 per l'audizione del debitore, delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi diritto di prelazione risultate dai pubblici registri e non intervenuti ex art. 569 cod. proc. civ.

che in data 26 Maggio 2013 l'Esperto inviava raccomandata A/R con la comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e indicando data e luogo di inizio delle operazioni peritali e con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile a debitore, creditore precedente e comproprietari;

il Geom. Marco Gimigliano collaboratore Tecnico dello Studio di Architettura Siccardi veniva incaricato dall'Esperto Arch. Alessandro Siccardi di eseguire sopralluogo dei beni in oggetto;

il Geom. Marco Gimigliano eseguiva sopralluogo dei beni in oggetto in data 16 aprile 2013 alla presenza dell'esecutato.

#### CIÒ PREMESSO

L'Esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta





necessaria, avendo eseguito sopralluogo, sulla scorta degli elementi raccolti, redige la presente relazione.

Per rispondere al quesito, l'Esperto divide come segue il proprio lavoro:

A) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

A1) Beni pignorati

A2) Confini

A3) Dati catastali

A4) Estremi dell'atto di pignoramento

A5) Quota di proprietà

A6) Estremi dell'atto di provenienza

B) DESCRIZIONE DEI BENI

B1) Ubicazione

B2) Esterni

B3) Interni

B4) Consistenza

B5) Divisibilità

B6) Condizioni

C) STATO OCCUPATIVO

D) VINCOLI GRAVANTI SUI BENI

E) FORMALITA' GRAVANTI SUI BENI

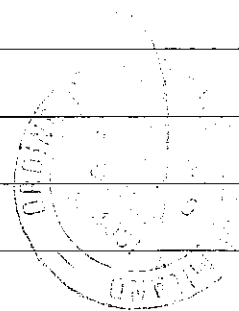
F) REGOLARITA' EDILIZIA

G) CERTIFICAZIONI

H) STIMA ANALISI DI MERCATO

I) STIMA

J) CONCLUSIONI





**A) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

**A1) BENI PIGNORATI**

**A1.A) Trilocale**

Appartamento al piano terra e primo di locali 3; uno al piano terra e due al primo piano con servizio, angolo cottura in via Umberto Primo n.7 a Magnago (MI).

**A1.B) Magazzino**

- Locale magazzino in prossimità dell'abitazione, all'interno del cortile comune in via Marconi n.11/C a Magnago (MI).

**A2) CONFINI**

**A2.A)** - Appartamento - NORD: proprietà di terzi; EST: cortile comune; SUD: cortile comune; OVEST: proprietà di terzi.

**A2.B)** - Magazzino - NORD: cortile comune; EST: proprietà di terzi; SUD: cortile comune; OVEST: cortile comune.

**A3) DATI CATASTALI**

**Le unità immobiliari site in Magnago (MI), via Marconi 11 e via Umberto Pace, sono censite al NCEU del predetto Comune come segue:**

**A3.A)** - Appartamento: foglio 11 - mappale 469 - via Marconi n.11 - PT-1 - cat. A/4 - classe 2 - vani 3,5 - R.C. € 101,23. - via Umberto Primo n.7 a Magnago (MI).

Catasto terreni: fg.11 mapp.469 are 0,042 ente urbano

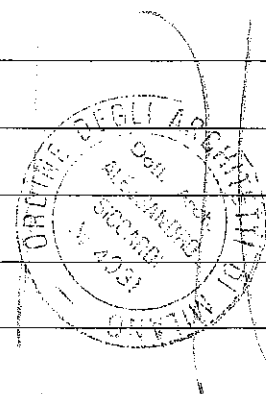
**A3.B)** - Magazzino: foglio 11 - mappale 831 - via Umberto Pace - PT - cat. C/6 - classe 3 - mq 30 - R.C. € 66,62. via Marconi n.11/C a Magnago (MI).

Catasto terreni: fg.11 mapp.831 are 0,035 ente urbano

N.B. I terreni sono quelli su cui insistono le unità immobiliari.

**A4) ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio





Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione 2 –

il 21 ottobre 2011 ai nn. 120652/73681 a favore della Banca Intesa SanPaolo  
spa con sede in Torino (00799960158), a carico del

#### A5) QUOTA DI PROPRIETA'

Il Sig. \_\_\_\_\_ è proprietario delle unità immobiliari per la quota di

1/1.

#### A6) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

- Al 21 (ventuno) ottobre 2011 (duemilaundici) (data di trascrizione del pigno-  
ramento presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano

l'appartamento in oggetto risultava di proprietà del Sig

\_\_\_\_\_ per la quota di

1/1 di piena proprietà.

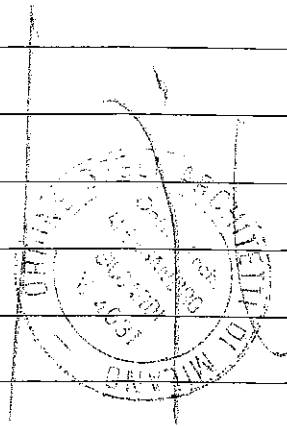
- Al ventennio gli immobili in oggetto appartenevano, in regime di comunione  
legale, ai signori \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ , per acquisto fattone con

atto autentificato in data 17 ottobre 1978 al n. rep. 17197 dal Notaio Alberto Vitali  
di Busto Arsizio, registrato il 24 ottobre 1978 al n. 4186 – vol. 288 – Atti privati –  
e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 7 novembre  
1978 ai nn. 50144/42323;

- con atto ricevuto in data 29 giugno 2006 al n.rep. 82959/12424 dal Notaio  
Martino Lupinacci di Busto Arsizio, debitamente registrato, e trascritto all'Agenzia  
del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare –  
Circoscrizione 2 – il 14 luglio 2006 ai nn. 112558/59127 i detti signori

\_\_\_\_\_ vendevano gli immobili in







oggetto al signor ... , esecutato.

## B) DESCRIZIONE DEI BENI

### B1) UBICAZIONE

La via Marconi si trova nella zona periferica Ovest di Magnago (MI). La via Marconi è quasi esclusivamente residenziale con la presenza di piccole attività commerciali in alcuni palazzi nella fascia al piano terra con affaccio sulla strada. La zona è scarsamente servita da mezzi pubblici di superficie e sotterranei, urbani e interurbani. La zona è dotata di infrastrutture commerciali e servizi atti a soddisfare le primarie esigenze quotidiane.

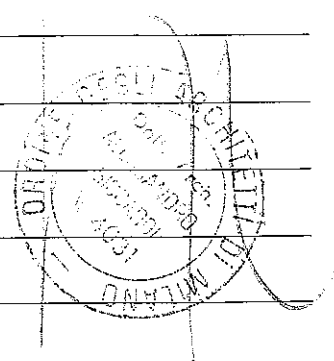
**N.B.** Per accedere alle unità immobiliari oggetto di causa, bisogna accedere dall'ingresso pedonale di via Marconi al civico n.9, attraversare in linea retta il primo cortile e una volta arrivati nel secondo cortile posteriore si deve andare a destra.

### B2) ESTERNI

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra. Per accedere alle unità immobiliari oggetto di causa, bisogna accedere dall'ingresso pedonale di via Marconi al civico n.9, attraversare in linea retta il primo cortile e una volta arrivati nel secondo cortile posteriore si deve andare a destra. Le facciate sono intonacate al civile color giallo e copertura a falde. Il fabbricato si trova all'interno di una casa di corte.

### B3) INTERNI

**B3.A)** Appartamento - L'ingresso principale dell'unità immobiliare oggetto di causa è posta al piano terra, si accede all'appartamento da porta in legno e vetro non blindata. Il piano terra è composto da un'unica ampia stanza, locale soggiorno con zona cottura, nel lato cottura è presente un rivestimento in piastrelle nella fascia libera tra i pensili ed il piano cottura per tutta la lunghezza della parete. Si accede al piano superiore da una scala a chiocciola posta in un angolo del vano soggiorno. Al





primo piano sono presenti due camere da letto e un bagno. I muri sono al civile tinteggiati, il riscaldamento è autonomo e l'acqua calda è fornita dalla caldaia a gas.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica color bianco panna in tutto l'appartamento.

Bagno a 4 elementi: wc, lavabo, bidet e doccia. I serramenti sono in legno a doppi vetri, come sistema di oscuramento sono state poste delle persiane in legno. Le porte interne a suddivisione dei vani sono in legno tamburato. Il parapetto del balcone al primo piano è in legno.

**B3.B)** Il locale magazzino posto in prossimità dell'abitazione è composta da struttura in CA, portone d'ingresso scorrevole in ferro e vetro, l'accesso alla terrazza sopra il magazzino è possibile tramite scala esterna. All'interno del magazzino è presente un bagno con wc e lavabo.

#### **B4) CONSISTENZA**

S.L.P.: SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO

##### **B4.A) – Appartamento**

- piano terra	mq	33,00
- piano primo	mq	33,00
- balcone	mq	1,00

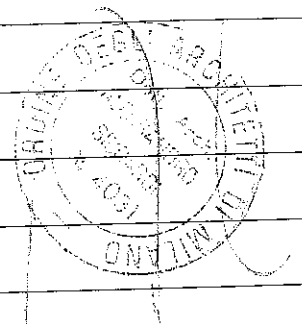
##### **B4.B) – Magazzino**

- magazzino PT	mq	30,00
- terrazzo di copertura	mq.	30,00

Si applicano dei coefficienti alle varie categorie di spazio per ottenere superfici convenzionali.

##### **B4.A) – Appartamento**

- piano terra	mq 33,00 x 100%	mq	33,00
- piano primo	mq 33,00 x 80%	mq	26,40





- balcone mq 1,00 x 50% mq 0,50

**TOTALE arrotondato B4.A) – Appartamento mq. 60,00**

**B4.B) – Magazzino**

- magazzino PT mq 30,00 x 100% mq 30,00

- terrazzo di copertura mq. 30,00 x 0% mq. 0

**TOTALE B4.B) – Magazzino mq. 30,00**

**B5) DIVISIBILITA'**

Ciascun bene immobiliare non può essere diviso in più unità

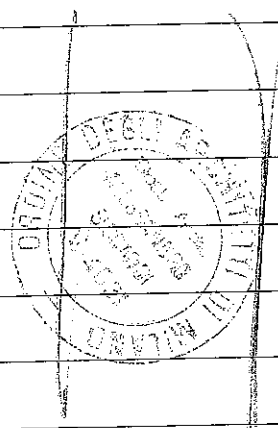
**B6) CONDIZIONI**

**B6.A) – Appartamento**

Al primo piano ci sono gravi problemi di umidità sulle pareti, dati dalla non corretta coibentazione dell'appartamento.

**B4.B) – Magazzino**

Il fabbricato è in mediocri condizioni di uso manutenzione.



**C) STATO OCCUPATIVO**

**C.A) – Appartamento**

L'appartamento risulta occupato dall'esecutato e dalla Sig.ra Murgia Michela, compagna esecutato.

**C.B) – Magazzino**

Il magazzino è in uso dell'esecutato

**D) VINCOLI GRAVANTI SUL BENE**

Nessuno.

**E) FORMALITA' GRAVANTI SUL BENE**

Nel ventennio in esame gl'immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:



1) IPOTECA VOLONTARIA iscritta all'Agenzia del territorio di Milano – Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità immobiliare – Circoscrizione 2 – il 14 luglio 2006 ai nn. 112559/2735 per€. 177.000,00a favore della Banca Intesa s.p.a. sede Milano, ( CF. 00799960158), ( ora Banca "Intesa San Paolo s.p.a. con sede in Torino) all'epoca elettivamente domiciliata in Milano, via Paolo Ferrari n. 10 ed a carico del Sig.

2) – IPOTECA presa a garanzia del contratto di mutuo di €.118.000 ricevuto in data 29 Giugno 2006 al n. 82.960/12.425 di repertorio del notaio Martino Lupinacci di Busto Arsizio, debitamente registrato, unitamente agli interessi ( calcolati inizialmente al tasso annuo del 4,6%) in 30 anni, ipoteca gravante sugli immobili in oggetto di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ esecutato, ed iscritta con agevolazioni di cui al D.P.R. 601/1973; non risulta alcun annotamento a margine di detta ipoteca.

3) IPOTECA LEGALE, ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 602, iscritta all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità immobiliare – Circoscrizione 2 – il 26 Febbraio 2009 ai nn. 21083/4046 per €. 73.932,04 a favore di Equitalia, sede Milano, ( CF. 09816500152), elettivamente domiciliata in Milano, viale Innovazione n. 1/B ed a carico del Sig.

\_\_\_\_\_ a garanzia del credito di €36.966,02 ( oltre agli ulteriori interessi alle spese di notifica ed alle successive





occorende.) ipoteca gravante sugli immobili in oggetto di proprietà del \_\_\_\_\_ esecutato; non risulta alcun annotamento a margine di detta ipoteca.

4) IPOTECA LEGALE, ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 602, iscritta all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità immobiliare – Circoscrizione 2 – il 5 Giugno 2009 ai nn. 67051/13778 per €. 54.239,14 a favore di Equitalia. sede Milano, ( CF. 09816500152), elettivamente domiciliata in Milano, viale Innovazione n. 1/B ed a carico del Sig. \_\_\_\_\_

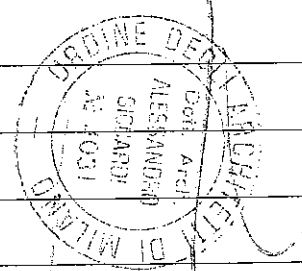
\_\_\_\_\_ a garanzia del credito di €.27119,57 ( oltre agli ulteriori interessi alle spese di notifica ed alle successive occorende.) ipoteca gravante sugli immobili in oggetto di proprietà del \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ esecutato; non risulta alcun annotamento a margine di detta ipoteca.

5) PIGNORAMENTO trascritto, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità immobiliare – Circoscrizione 2 – il 21 ottobre 2011 ai nn. 120652/73682 per €. 116.915,13 a favore della Banca "Intesa San Paolo s.p.a. con sede in Torino ( C.F. 00799960158) ed a carico \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ a garanzia del credito di €.116.915,13 ( oltre agli ulteriori interessi alle spese di notifica ed alle successive occorende.) pignoramento gravante sugli immobili in oggetto di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ esecutato ed effettuato in appoggio ad atto di precetto in data 8





Luglio 2011

#### F) REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare risulta costruita prima del 1 settembre 1967.

#### G) CERTIFICAZIONI

Non è stata fornita all'Esperto nessun tipo di certificazione. L'Esperto provvederà a redigere certificazione energetica ACE per le Unità immobiliari in oggetto e depositarle in cancelleria.

#### H) ANALISI DI MERCATO

- OMI 2013 - 1 semestre

H.A) appartamento scadente da € 700,00 a € 950,00

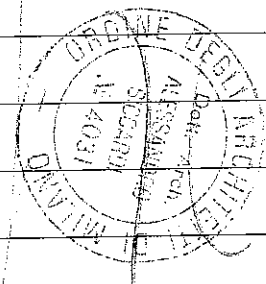
H.B) magazzino da € 550,00 a € 600,00

Il Perito ha eseguito indagine in loco, ha contattato numerose agenzie locali e eseguito ricerca su internet arrivando alla conclusione che i valori riportati da OMI sono correttamente stimati.

#### I) STIMA

Considerando, quindi, tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, età, qualità e posizione dell'immobile) abbiamo proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di Gennaio 2014 secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della





stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

**VALORE IMMOBILIARE DI MERCATO LORDO A GENNAIO 2014 DELLE  
UNITA' IMMOBILIARI STIMATE IN BLOCCO, LIBERE, NELLO STATO DI FATTO  
IN CUI SI TROVA**

**I.A) APPARTAMENTO €./MQ. 700,00**

**I.B) MAGAZZINO €./MQ. 500,00**

Per ottenere il valore immobiliare a Gennaio 2014 si moltiplica la consistenza  
(superficie convenzionale) per il valore al mq :

**I.A) APPARTAMENTO mq 60 X 700,00 = € 42.000,00**

**I.B) MAGAZZINO mq 30 X 500,00 = € 15.000,00**

**VALORE IMMOBILE DI MERCATO LORDO A GENNAIO 2014 DELLE UNITA'  
IMMOBILIARI STIMATE IN BLOCCO, LIBERE, NELLO STATO DI FATTO IN CUI  
SI TROVANO**

**I.A) APPARTAMENTO = € 42.000,00**

(quarantaduemilaeuro)

**I.B) MAGAZZINO = € 15.000,00**

(quindicimilaeuro)

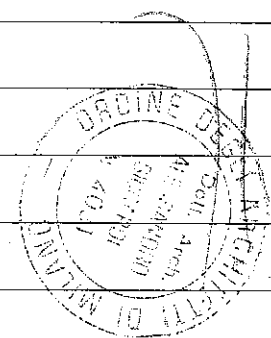
**J) CONCLUSIONI**

Si stima che i beni immobiliari oggetto di causa siti in Magnago , Milano (MI), di  
proprietà in ragione per la quota di 1/1

esecutato., abbiano un valore lordo a Gennaio 2014, stimate in blocco, libere, nello  
stato di fatto in cui si trovano.

**J.A) APPARTAMENTO = € 42.000,00**

(quarantaduemilaeuro)





J.B) MAGAZZINO

= € 15.000,00

(quindicimilaeuro)

Per un TOTALE di

= € 57.000,00

L'Esperto ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 16 pagine dattiloscritte e n. 5 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria unitamente agli allegati e ai fascicoli di causa ritirati.

L'Esperto ha provveduto, ad inviare copia della perizia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

In fede.

Dott. Arch. Alessandro Siccardi

Milano, 17 Gennaio 2014

ALLEGATI:

Allegato A – Elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie

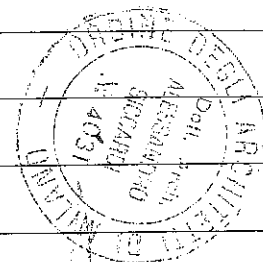
Allegato B – Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze

Allegato C – Fotografie, planimetria, visura storica, estratto di mappa e quotazioni

OMI

Allegato D – Raccomandata A/R di Inizio Operazioni Peritali

Allegato E – Dischetto informatico







TRIBUNALE DI MILANO

R.G.E. 3551/2011

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore: Dott.ssa Facchini

**CORAZZA**

## ALLEGATI

ALLA

**RELAZIONE DI STIMA**

DEL VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

**A) TRILOCALE** Piano terra e primo

SITO IN MAGNAGO (MI)

Via Umberto Primo n.7

**B) LOCALE MAGAZZINO** al piano terra

SITO IN MAGNAGO (MI)

Via Marconi 11/C

**CAUSA**

**ITALFONDIARIO**

**CONTRO**

**R.G.E. 3551/2011**

ALLEGATI:

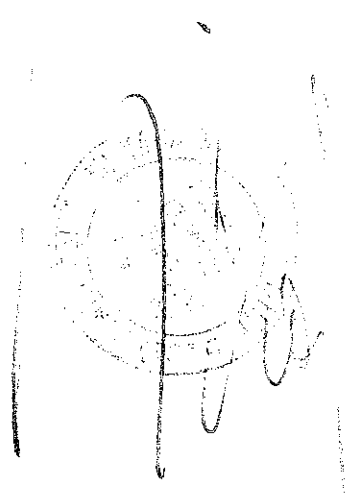
Allegato A – Elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi  
nonché delle iscrizioni ipotecarie

Allegato B – Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze

Allegato C – Fotografie, planimetria, visura storica, estratto di mappa e quotazioni OMI

Allegato D – Raccomandata A/R di Inizio Operazioni Peritali

Allegato E – Dischetto informatico



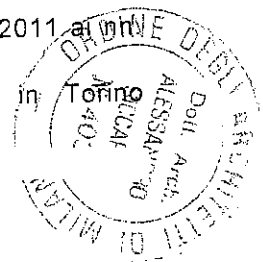


## Allegato A

### - Elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie -

#### A4) ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione 2 – il 21 ottobre 2011 al n. 120652/73681 a favore della Banca Intesa SanPaolo spa con sede in Torino (00799960158), c



#### E) FORMALITA' GRAVANTI SUL BENE

Nel ventennio in esame gl'immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) IPOTECA VOLONTARIA iscritta all'Agenzia del territorio di Milano – Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità immobiliare – Circoscrizione 2 – il 14 luglio 2006 al n. 112559/2735 per€ 177.000,00a favore della Banca Intesa s.p.a. sede Milano, ( CF. 00799960158), ( ora Banca "Intesa San Paolo s.p.a. con sede in Torino) all'epoca elettivamente domiciliata in Milano, via Paolo Ferrari n. 10 ed a carico del
  
- 2) – IPOTECA presa a garanzia del contratto di mutuo di € 118.000 ricevuto in data 29 Giugno 2006 al n. 82.960/12.425 di repertorio del notaio Martino Lupinacci di Busto Arsizio, debitamente registrato, unitamente agli interessi ( calcolati inizialmente al tasso annuo del 4,6%) in 30 anni, ipoteca gravante sugli immobili in oggetto di propriet. ... esecutato, ed iscritta con agevolazioni di cui al D.P.R. 601/1973; non risulta alcun annotamento a margine di detta ipoteca.



3) IPOTECA LEGALE, ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 602, iscritta all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità immobiliare – Circostrizione 2 – il 26 Febbraio 2009 ai nn. 21083/4046 per €. 73.932,04 a favore di Equitalia. sede Milano, ( CF. 09816500152), elettivamente domiciliata in Milano, viale Innovazione n. 1/B ed a carico del f

a garanzia del credito

di €.36.966,02 ( oltre agli ulteriori interessi alle spese di notifica ed alle successive occorende.) ipoteca gravante sugli immobili in oggetto di proprietà del

esecutato; non risulta alcun annotamento a

marginale di detta ipoteca.

4) IPOTECA LEGALE, ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 602, iscritta all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità immobiliare – Circostrizione 2 – il 5 Giugno 2009 ai nn. 67051/13778 per €. 54.239,14 a favore di Equitalia. sede Milano, ( CF. 09816500152), elettivamente domiciliata in Milano, viale Innovazione n. 1/B ed a carico del :

a garanzia del credito

di €.27119,57 ( oltre agli ulteriori interessi alle spese di notifica ed alle successive occorende.) ipoteca gravante sugli immobili in oggetto di proprietà del Sig.

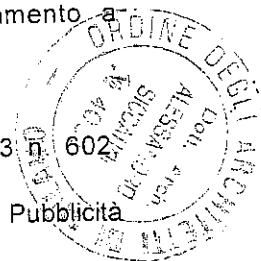
esecutato; non risulta alcun annotamento a margine di

detta ipoteca.

5) PIGNORAMENTO trascritto, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità immobiliare – Circostrizione 2 – il 21 ottobre 2011 ai nn. 120652/73682 per €. 116.915,13 a favore della Banca "Intesa San Paolo s.p.a. con sede in Torino ( C.F. 00799960158) ed a carico

a garanzia del

credito di €.116.915,13 ( oltre agli ulteriori interessi alle spese di notifica ed alle successive occorende.) pignoramento gravante sugli immobili in oggetto di





proprietà del Sig.

esecutato ed effettuato in appoggio

ad atto di precetto in data 8 Luglio 2011





6) Allegato B

– Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze –

**A1) BENI PIGNORATI**

**A1.A) Trilocale**

Appartamento al piano terra e primo di locali 3, uno al piano terra e due al primo piano con servizio, angolo cottura in via Umberto Primo n.7 a Magnago (MI).

**A1.B) Magazzino**

- Locale magazzino in prossimità dell'abitazione, all'interno del cortile comune in via Marconi n.11/C a Magnago (MI):

**A2) CONFINI**

**A2.A)** - Appartamento - NORD: proprietà di terzi; EST: cortile comune; SUD: cortile comune; OVEST: proprietà di terzi.

**A2.B)** - Magazzino - NORD: cortile comune; EST: proprietà di terzi; SUD: cortile comune; OVEST: cortile comune.

**A3) DATI CATASTALI**

**Le unità immobiliari site in Magnago (MI), via Marconi 11 e via Umberto Pace, sono censite al NCEU del predetto Comune come segue:**

**A3.A)** - Appartamento: foglio 11 - mappale 469 - via Marconi n.11 – PT-1 - cat. A/4 – classe 2 – vani 3,5 – R.C. € 101,23. - via Umberto Primo n.7 a Magnago (MI).

Catasto terreni: fg.11 mapp.469 are 0,042 ente urbano

**A3.B)** - Magazzino: foglio 11 - mappale 831 – via Umberto Pace - PT – cat. C/6 – classe 3 – mq 30 – R.C. € 66,62. via Marconi n.11/C a Magnago (MI).

Catasto terreni: fg.11 mapp.831 are 0,035 ente urbano

N.B. I terreni sono quelli su cui insistono le unità immobiliari.

