

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**DOTT. SSA SCIRPO**

**RGE. 841/2010**  
**BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A.**  
**contro**

Comune di Magnago  
Via Dante Alighieri n. 14

Appartamento composto da locale soggiorno, cucina, bagno e ballatoio al piano secondo e un locale al piano primo.

\* \* \* \*

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

La sottoscritta Dott. arch. Flavia Maria Buonaiuto, residente in Milano, Via Perugino 16, iscritta all'Ordine degli Architetti di Milano n. 4710 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n. 8196, premesso che:

- è stata nominata C.T.U per il procedimento in oggetto e ha prestato il giuramento di rito in data 30.05.2012; il G.E. formulava all'esperto il nuovo quesito, e assegnava termine per il deposito della relazione sino a 45 giorni prima dell'udienza delle parti fissata per il 23.10.2012 (data del deposito 7.09.2012) e autorizzava l'esperto al ritiro della documentazione ipocatastale;



- in data 6 agosto 2012 ha depositato Istanza di proroga dei termini di scadenza per il deposito dell'elaborato peritale, dal 7 settembre 2012 al 30 ottobre 2012 e ne richiama integralmente il contenuto;
- a seguito di invio di lettera raccomandata spedita al debitore in data 22.09.2012, non ritirata, in data 1.10.2012 la sottoscritta si è recata presso il bene oggetto della presente procedura per effettuare sopralluogo ove, non trovando nessuno, non ha potuto visionare l'unità al suo interno; la scrivente ha provveduto tuttavia a lasciare ulteriore comunicazione sotto la porta d'accesso dove dava termine fino al 10.10.2012 per comunicare la disponibilità del proprietario a far prendere visione degli immobili;
- in data 18.10.2012 la scrivente presentava all'Ill.mo Giudice Istanza per nomina di Custode giudiziario e ulteriore proroga sino al 15.12.2012, nella quale rappresentava tutte le circostanze fino ad allora occorse e quanto fino ad allora esperito in relazione all'incarico (Istanza che qui richiama integralmente); il Giudice in data 23.10.2012 disponeva la sostituzione del custode nominando la SIVAG e concedeva la proroga richiesta;
- in data 23.11.2012 effettuava sopralluogo presso l'unità interessata, unitamente a personale di SIVAG (Sig. Lo Parco); il fabbro presente procedeva a sostituire la serratura del portoncino esterno di accesso al piano secondo dell'abitazione.

Tutto ciò premesso la sottoscritta rassegna la seguente relazione e, secondo il disposto del G. E. allega: A) elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle trascrizioni ipotecarie; B) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze; C) fotografie interno ed esterno del bene e relativa planimetria e D) avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto i (avvisi di inizio operazioni peritali).



## ESAME DEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO

Dall' esame dell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di MILANO 2 ai nn. 59508/35731 in data 11.05.2010, contenuto nella documentazione agli atti, si evince che è stata sottoposta a pignoramento la quota di proprietà di 1/1 del Sig. \_\_\_\_\_, come di seguito descritto:

*"... un appartamento composto da locale soggiorno, cucina, bagno e ballatoio al piano secondo ed un locale al piano primo. Il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati de Comune di Magnago: foglio 11, via Dante Alighieri n. 14, Mappale 353, sub. 715 – piano primo e secondo – categoria A/3 – classe 4 – vani 4 - Rendita catastale euro 330,53. Confini: mappali numero 3537741, numero 884, numero 797 e prospetto su cortile comune.*

*Con espressa dichiarazione che il pignoramento si estende a tutte le pertinenze, diritti, ragioni, accessori ed accessioni della proprietà dell'immobile descritto. ..."*

**a/F BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A.**, con sede in Milano

Cod. Fisc. 03910420961 – proprietà per 1/1

**a/C \_\_\_\_\_**, nato il \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_

Cod. Fisc. \_\_\_\_\_ proprietà per 1/1

Il tutto come si legge nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione allegati in atti.

## ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Adolfo Brighina Notaio in Varese in data 9.07.2008 n. 38822/18278 di repertorio, trascritto a Milano 2 in data 18.07.2008 ai nn. 94636/53142, il Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, Cod. Fisc. \_\_\_\_\_ vendeva al Sig. \_\_\_\_\_ il bene in oggetto.



La scrivente segnala che nell'atto suddetto a rogito Notaio Brighina, nel capitolo relativo alle dichiarazioni urbanistiche ai sensi della Legge 28.02.1985 n. 47, vi sono citati titoli abilitativi edilizi errati, quali Licenza edilizia rilasciata dal Sindaco di Varese (il bene è in Comune di Magnago). Nell'atto è dichiarato: "... La parte venditrice dichiara che le unità immobiliari in contratto fanno parte di un fabbricato costruito in base alla licenza edilizia numero 28657/1971 rilasciata dal Sindaco di Varese in da 30 dicembre 1971 ed autorizzazione a norma in data 24 febbraio 1999 rilasciata dal medesimo Comune in data 24 febbraio 1999 per diversa distribuzione spazi interni, e che successivamente alla data di ultimazione dei lavori non sono state realizzate opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo o concessorio. ..."

Tale dichiarazione è risultata totalmente errata in quanto tali provvedimenti edilizi non risultano al Comune di Magnago, come da comunicazione ricevuta dal Comune medesimo in data 12.06.2012.

**(ALL. 1 – Atto di provenienza – ALL. 2 Comunicazione Comune di Magnago 12.06.2012)**

### **ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE IN ATTI**

La documentazione ipotecaria e catastale in atti consta di:

1. **Nota di trascrizione di pignoramento, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2, il 11.05.2010 ai nn. 59508/37731**

**a/F BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A, con sede in Milano, Cod. Fisc. 03910420961 – proprietà per 1/1**

**a/C \_\_\_\_\_, nato il \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
Cod. Fisc. \_\_\_\_\_ - proprietà per 1/1**



**2. Certificazione notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 del c.p.c. redatta in data 7.06.2010 dal Dott.ssa Maria urti, Notaio in Giussano, il quale, esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per anteriore alla data di pignoramento, attestava quanto segue:**

"...

**1) BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE**

**a) Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento:**

*un appartamento composto da locale soggiorno, cucina, bagno e ballatoio al piano secondo ed un locale al piano primo. Il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Magnago: foglio 11, via Dante Alighieri n. 14, mappale 353, sub. 715 – piano primo e secondo – categoria A/3 – classe 4 – vani 4 – rendita catastale euro 330,53. Confini mappali numero 353/714, numero 884, numero 797 e prospetto sul cortile comune. ..."*

**b) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:  
per l'intera proprietà:**

*in Comune di Magnago, nel fabbricato di Via Dante Alighieri n. 14:*

*unità immobiliare ad uso abitazione al piano primo e secondo, riportata nel Catasto dei Fabbricati del citato comune come segue:*

*foglio 11, mappale 353, subalterno 715, Via Dante Alighieri n. 14, piano 1-2, categoria A3, classe 4, consistenza vani 4, rendita catastale euro 330,53.*

**PRECISAZIONI:**

*si precisa che:*

*\* il mappale 353/715 deriva dalla soppressione del mappale 353/706, giusta denuncia di variazione per divisione e ristrutturazione del 3 novembre 2005 prot. n. MI0732169 (con la precisazione che il mappale 353/706 risultava precedentemente soppresso per costituire i mappali 353/708 e 353/709 giusta denuncia di variazione pre frazionamento del 6 aprile 2000 prot. n. 251774 e successivamente ricostituito per recupero di unità soppressa del 17 marzo 2005 prot. n. 355421;*

*\* il mappale 353/706 deriva, tra maggior consistenza, dalla soppressione dei mappali 353/701, 353/702 e 353/703, giusta denuncia di variazione per frazionamento e fusione dell'8 settembre 1999 prot. n. 355421;*

*\* i mappali 353/701, 353/702 e 353/703 derivano, tra maggior consistenza, dalla soppressione degli originari mappali 351-353/1-354-357-360 graffati e 353/2-358-359 graffati e 353/3, giusta denuncia di variazione per divisione e miglior identificazione del 29 marzo 1999 prot. n. 348877.*



c) eventuali osservazioni o discrepanze con l'atto di pignoramento:

nessuna

2) STORIA IPOTECARIA

A tutto il giorno 11 maggio 2010 il bene risultava di piena proprietà del Signor  
sopra generalizzato, come meglio si evince dalla seguente cronistoria.

- a) al ventennio il bene per cui si relaziona risultava di piena proprietà della Signora  
nata a , il , codice fiscale , per la quota di  
4/12 (quattro dodicesimi) di piena proprietà e dei Signori , nato a  
il , codice fiscale , nata a  
il : , codice fiscale , nato a  
il , codice fiscale , nato  
a il , codice fiscale , ciascuno per la  
quota di 2/12 (due dodicesimi) di piena proprietà, in virtù di titoli antecedenti al giorno 1 gennaio 1990:
- b) in virtù di successione legittima alla signora sopra generalizzata,  
deceduta il (denuncia di successione registrata a Magenta il 6 agosto 1994 al n. 31  
vol. 430, accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 28 gennaio 2000 ai n.ri 7183/4993), tra  
maggior consistenza, la quota di 4/12 (quattro dodicesimi) di piena proprietà del bene per cui si  
relaziona è stata devoluta ai figli Signori e  
sopra generalizzati, ciascuno per la quota di 1/12 (un dodicesimo);
- c) in virtù di atto in autentica del Notaio Michele Capasso di Milano del 2 ottobre 2000 repertorio  
n. 103137/29582, registrato a Milano il 20 ottobre 2000 al n. 2404 serie 1V e trascritto a Milano 2 il 3  
ottobre 2000 ai n.ri 90075760908, i Signori  
sopra generalizzati, hanno venduto la piena proprietà del bene per cui si  
relaziona in Magnago al già mappale 353/706 del foglio 11 al signor , nato a  
il , codice fiscale
- d) in virtù di atto a rogito del Notaio Adolfo Brighina di Varese del 9 luglio 2008 repertorio n.  
38882/18287, registrato a Varese l'11 luglio 2008 al n. 8099 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 18 luglio  
2008 ai n.ri 94636/53142, il Signor , sopra generalizzato, ha venduto la piena proprietà  
del bene per cui si relaziona in Magnago al mappale 353/715 del foglio 11 al signor  
sopra generalizzato (in detto atto il Signor risultava essere libero di stato  
ed il Signor risultava essere celibe). ..."



**Relativamente al ventennio esaminato**, il Notaio dott.ssa Maria Urti attesta che l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 in data **3.10.2000 ai nn. 90076/26233**, annotata di cancellazione totale in data **22.10.2005 ai n.ri 156486/34875** in virtù di atto a rogito del Notaio Rosario Barbagallo di Busto Arsizio del 13.09.2005 rep. 129933/11977.

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 in data **4.05.2005 ai nn. 70315/16838**, che risulta dal Registro delle Comunicazioni tenuto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cancellata in data 9.09.2008 con la procedura semplificata a norma dell'art. 13 comma 8 decies della legge n. 40/2007.

Si precisa che detta ipoteca è stata annotata di cancellazione dal bene in Magnago al mappale 353/714 del foglio 11 non oggetto della presente in data 26.11.2007 ai n.ri 177237/37237.

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 in data **18.07.2008 ai nn. 94637/23703**, per la complessiva somma di Euro 216.000,00, a garanzia di un contratto di mutuo di Euro 108.000,00 durata anni 50, in forza di atto Notaio Adolfo Brighigna di Varese del 9.07.2008 rep. nn. 38883/18288

**a/F BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A.**, con sede in Milano, Cod. Fisc. 03910420961 – proprietà per 1/1

**a/C** \_\_\_\_\_, nato il \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_

Cod. Fisc. \_\_\_\_\_ - proprietà per 1/1



- **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 in data **11.05.2010 ai nn. 59508/53731**

**a/F BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A**, con sede in Milano, Cod. Fisc. 03910420961 – proprietà per 1/1

**a/C** , nato il                      l in  
Cod. Fisc.                      - proprietà per 1/1

Il tutto come si legge nel certificato notarile allegato in atti.

### **3. Documentazione catastale**

- **Certificato storico per immobile** Sezione Urbana n. MI0436517, Comune di Magnago, Foglio 11, Particella 353, Sub. 2, rilasciato dall'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Milano il 07.06.2010;
- **Certificato storico per immobile** Sezione Urbana n. MI0428827, Comune di Magnago, Foglio 11, Particella 353, Sub. 715, rilasciato dall'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Milano il 03.06.2010;
- **Certificato storico per immobile** Sezione Urbana n. MI0428829, Comune di Magnago, Foglio 11, Particella 353, Sub. 706, rilasciato dall'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Milano il 03.06.2010;
- **Certificato storico per immobile** Sezione Urbana n. MI0428831, Comune di Magnago, Foglio 11, Particella 353, Sub. 701, rilasciato dall'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Milano il 03.06.2010;
- **Certificato storico per immobile** Sezione Urbana n. MI0428832, Comune di Magnago, Foglio 11, Particella 353, Sub. 702, rilasciato dall'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Milano il 03.06.2010;



- **Certificato storico per immobile** Sezione Urbana n. MI0428834, Comune di Magnago, Foglio 11, Particella 353, Sub. 703, rilasciato dall’Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Milano il 03.06.2010;
- **Certificato storico per immobile** Sezione Urbana n. MI0428835, Comune di Magnago, Foglio 11, Particella 351, rilasciato dall’Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Milano il 03.06.2010;
- **Certificato storico per immobile** Sezione Urbana n. MI0428837, Comune di Magnago, Foglio 11, Particella 353, Sub. 3 rilasciato dall’Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Milano il 03.06.2010;
- **Estratto autentico della mappa vigente** rilasciato il 03.07.2010 Mod. n. MI0428854, Ufficio Tecnico Erariale di Milano – Comune di Magnago, foglio 11, particella richiesta 353, scala 1:1000.

### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

Il fabbricato di cui è parte l’unità immobiliare in oggetto (porzione di casa a corte), è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967.

La scrivente, al fine della verifica inerente la conformità edilizia, in data 06.06.2012 ha inoltrato richiesta di visura atti presso il Comune di Magnago con i dati relativi alla C.E. desunti dall’atto di provenienza, che risultavano errati; ha provveduto pertanto ad eseguire una ricerca presso il Settore Ambiente e Territorio, dove in data 18.09.2012 ha consultato i registri cartacei per nominativo e ha reperito i dati utili alla verifica di pratiche edilizie sussistenti, come di seguito elencate e ha presentato nuova richiesta di accesso agli atti (**ALL. 3**); successivamente ha effettuato visura atti in data 23.11.2012 e ha rilevato quanto segue:

- **Condono Edilizio in sanatoria n. 121/04 del 9.12.2004 protocollo n. 16935** richiesto da .., in qualità di proprietario, avente quale oggetto l’immobile sito in Via Dante Alighieri n. 14D a Magnago (MI), individuato al N:C.E.U. Fg. 11



mappale 353 sub. 706, per definizione di illeciti edilizi, descritti come segue nella relazione tecnica datata 31.10.2005

1 - ... *“chiusura di fienile al piano primo e secondo con cambio d’uso del locale sottotetto in locale di civile abitazione*

2 –  *i nuovi locali sono stati chiusi con tamponamenti in mattoni di laterizio. Attualmente lo stato dei lavori non è ultimato. I locali sono a rustico.*

3 – *Attualmente non è presente nessun impianto.”*

(**ALL. 4** – Domanda relativa a definizione di illeciti edilizi n. 121/04 del 9.12.2004 protocollo n. 16935, completa di anticipo di oblazione versata e anticipo oneri di urbanizzazione e costruzione); (**ALL. 5** - Lettera di trasmissione documenti del 31.10.2005 relativa a domanda di Condono edilizio; relazione tecnica; stralcio della tavola PIANTE del 31.10.2005);

- **Integrazione** alla pratica di sanatoria, presentata in data 29.11.2010, prot. 14446/2010 dal tecnico incaricato Geom. Di Milia, con allegati, tra altre, bollettini relativi al saldo degli oneri di urbanizzazione (**ALL. 6**).

**L’Ufficio tecnico del Comune, a seguito di richiesta di chiarimenti da parte della scrivente in merito al mancato rilascio della Concessione in sanatoria, ha genericamente asserito che “presumibilmente la pratica è carente di documentazione integrativa richiesta dal Comune medesimo”. Non si possono pertanto prevedere i costi per la definizione della pratica, che dovranno essere specificati dal Comune di Magnago a seguito di analisi e valutazioni da compiersi da parte dei futuri acquirenti.**

Si segnala che il vano porta a separazione tra il locale cottura e il disimpegno, sul quale affaccia direttamente il bagno (privo di antibagno) è privo del necessario serramento e pertanto se ne dovrà prevedere la fornitura e la posa in opera.

I costi per tale lavorazione sono stimati in Euro 600,00/700,00 circa.



### **Documentazione catastale aggiornata (prodotta dal CTU)**

- **Planimetria catastale** n. MI0463771, Comune di Magnago, Foglio 11, Particella 353, Sub. 715, rilasciata dall'Ufficio del Territorio di Milano il 06.06.2012 (**ALL. 7**);
- **Visura storica** per immobile Catasto Fabbricati n. T566109, Comune di Magnago, Foglio 11, Particella 353, Sub. 715, rilasciata dall'Ufficio del Territorio di Milano il 04.06.2012 (**ALL. 8**);
- Estratto di mappa Videomap, Ufficio del Territorio di Milano – Comune di Magnago, del 04.06.2012 n. T566890/2012, Foglio 11, particella richiesta 353, scala 1:1000 (**ALL. 9**).

### **Dati catastali**

L'unità immobiliare pignorata è attualmente censita come segue:

Comune di Magnago

- **Foglio 11, Particella 353, Sub. 715, Categoria A/3, Classe 4, Cons. 4 vani, Rendita Euro 330,53 – VIA ALIGHIERI D. n. 14 piano 1-2**

Intestato: \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

Cod. Fisc. \_\_\_\_\_ - proprietà per 1/1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01.09.2011 n. 511740.1/2011 in atti dal 01.09.2011 (protocollo n. MI1079393) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 13.10.2006**

Dati derivanti da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13.10.2006 n. 66318.1/2006 in atti dal 13.10.2006  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 03.11.2005**

Dati derivanti da:

VARIAZIONE del 03.11.2005 n. 123385.1/2005 in atti dal 03.11.2005 (protocollo n. MI0732169)  
DIVISIONE – RISTRUTTURAZIONE



## **DESCRIZIONE DEL BENE, STATO OCCUPATIVO E VALORE**

Richiamato quanto indicato in premessa e come indicato nelle Istanze depositate in data 06.08.2012 e 18.10.2012, la sottoscritta il giorno 23 novembre 2012 accedeva all'unità immobiliare dal piano secondo (appartamento costituito da piano primo e secondo sottotetto, entrambi dotati di accesso dal ballatoio comune), alla presenza di un operatore della SIVAG, in qualità di custode giudiziario nominato dall'Ill.mo Giudice e del fabbro, il quale, su indicazione della scrivente, procedeva a sostituire esclusivamente la serratura del portoncino di accesso al piano secondo (terzo fuori terra).

### **Ubicazione dei beni**

L'edificio è sito nel Comune di Magnago, posto a ovest di Busto Arsizio, tra Busto e Vanzaghello; vi si arriva dal capoluogo con l'autostrada "dei laghi" A 8 e dista da Milano circa 50 chilometri.

La zona in cui è posto l'immobile ha insediamenti prevalentemente a destinazione residenziale ed è collocata nel centro urbano di Magnago, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie.

Il fabbricato di cui è parte l'unità pignorata è inserito in complesso immobiliare costituito da vari edifici di vecchia costruzione con affaccio su Via Dante Alighieri civico n. 14 (sul fronte strada tuttavia non è apposta targa con il civico), realizzato presumibilmente tra la seconda metà del 1800 e inizio 1900; tale complesso immobiliare, accessibile da androne passante ad arco ribassato privo di portone d'accesso, forma al suo interno (mediante passaggi pedonali e carrai che si estendono all'interno del lotto) cortili di varia consistenza di forma irregolare con tipologie a corte con ballatoi comuni e tetto a falda; i passaggi interni carrabili sono sterrati, tuttavia vi sono stretti marciapiedi pedonali in cattivo stato circostanti gli edifici.



Il fabbricato in cui insiste l'appartamento oggetto di pignoramento è posto nella seconda corte interna, raggiungibile tramite prima vasta corte e successivo passaggio interno ed è composto da 3 piani fuori terra; il piano primo è dotato di ballatoio comune con pavimento in pietra aggettante sul cortile, poggiante su mensole e soletta in pietra, collegato da scala anch'essa in pietra e protetto dal parapetto in ferro battuto originale; il piano secondo, raggiungibile mediante vano comune con scala in legno, è dotato di parapetto in legno grezzo non verniciato di recente fattura e ballatoio con pavimento analogo; le facciate si presentano finite ad intonaco rustico e civile tingeggiato in colore grigio chiaro con la parte centrale al piano terra in colore giallo.

#### Caratteristiche costruttive

Lo stabile presenta tipologia costruttiva tradizionale dell'epoca con struttura in muratura, solai originari in legno e copertura a falda con manto in tegole. La facciata fronte strada in Via Dante Alighieri si presenta in buono stato, con finitura ad intonaco in colore giallo Milano, oggetto di recenti opere di manutenzione.

L'edificio in cui insiste l'unità pignorata, al contrario, presenta nelle parti comuni condizioni manutentive scarse, con parti di intonaco al piano terreno in fase di distacco.

#### Descrizione dell'unità immobiliare al piano primo e secondo sottotetto – Sub. 715

Si premette che l'unità immobiliare è stata recentemente oggetto di opere di frazionamento e ristrutturazione edilizia (C. E. in sanatoria N° 121/04 del 9.12.2004 presentata dal precedente proprietario , relativamente al subalterno 6, successivamente oggetto di frazionamento) di cui non è stato rilevato regolare rilascio da parte dell'ufficio tecnico del Settore Ambiente e Territorio del Comune di Magnago. L'unità immobiliare, che è stata oggetto di atto a rogito Notaio Brighina in data 9.07.2008, descritta in atto quale "appartamento composto da locale soggiorno,



*cucina, bagno e ballatoio al piano secondo e locale al piano primo*”, era stata precedentemente acquistata (atto in autentica Notaio Capasso rep. 103137/29582 del 2.10.200) dal Sig. \_\_\_\_\_ in maggiore e differente consistenza e successivamente aveva formato oggetto di frazionamento (Sub. 706 che nel 2005 ha originato Sub. 714 e 715); tale subalterno 706 era composto da locale ad uso ripostiglio al piano terra, camera con fienile a piano primo, sgombero al piano secondo. La scrivente riferisce di aver segnalato allo studio del Notaio Brighina le errate indicazioni in materia di dichiarazioni urbanistiche contenute nell’atto redatto dal notaio medesimo (ALL. 1 – atto di provenienza).

L'unità immobiliare è accessibile sia dal piano primo da ballatoio comune mediante portoncino in legno e vetro con serratura normale che dà accesso ad unico locale ad uso camera, con presenza di scala a chiocciola interna comunicante con i locali soprastanti, sia dal piano secondo - sottotetto, collegato sia da ballatoio, una porzione del quale è di proprietà esclusiva, sia mediante scala in legno collocata all'esterno in vano scala comune dal piano primo mediante portoncino in legno, cieco, finitura noce di tipo non blindato con serratura normale, che dà accesso direttamente in locale soggiorno, dotato anche di finestra aggettante su ballatoio e di ulteriore finestra sul retro; sulla destra del locale si accede, mediante vano completo di serramento, a piccolo disimpegno che distribuisce il bagno, munito di finestra a tetto tipo “Velux” e al locale cottura, privo di serramento a separazione con il bagno.

L'appartamento non è arredato, vi è presenza solo di alcuni parti di arredo ancora da assemblare nel locale soggiorno al piano secondo; il locale cottura, che non presenta rivestimento in piastrelle alle pareti, non ha tubazione gas (ma esclusivamente predisposizioni per l'inserimento di canne fumarie e di esalazione cucina comignoli presenti sulla falda del tetto); l'impianto elettrico è completato ma privo di apparecchi illuminanti e non vi è presenza di alcun tipo di impianto termico per riscaldamento (è stata realizzata esclusivamente predisposizione per caldaia a gas autonoma) e per la produzione di acqua calda sanitaria. Vi sono alcuni elementi radianti.



L'appartamento presenta le seguenti finiture:

- camera al piano primo e soggiorno, disimpegno, bagno, locale cottura al piano secondo, presentano tutte pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore beige cm. 35 x 35 posate in diagonale;
- locale bagno pareti rivestite sino ad h. mt. 1,97 con piastrelle di ceramica chiara cm. 20 x 25; Il bagno è attrezzato con lavabo, bidet, w.c., piatto doccia;
- Pareti:
  - tutte le pareti dell'unità immobiliare si presentano finite ad intonaco civile non tinteggiato.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera; il locale bagno presenta finestra a tetto tipo "velux" a filo falda; le porte interne (soggiorno/disimpegno e bagno) sono in legno noce senza specchiature con stipiti arrotondati. Tutti i serramenti sono di buona qualità e di fattura recente.

I soffitti dei locali a piano secondo sottotetto sono a falda in travi di legno a vista di recente fattura e di buona qualità.

La soletta di pavimento tra il primo e il secondo piano è in legno di nuova fattura, con travi a vista sul plafone del piano primo.

La scala a chiocciola in metallo verniciato di colore grigio, che collega i due piani dell'appartamento, risulta attualmente priva di alcuni ancoraggi.

Complessivamente l'unità immobiliare, che è priva di alcune finiture e degli impianti (ad esclusione dell'impianto elettrico) presenta uno stato manutentivo buono. Si segnala che l'appartamento non è abitato.

#### **(All. C – Fotografie interno ed esterno)**

In merito a:

- presenza della certificazione energetica di cui al D.Lgs 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della L.R. 24/2006 come modificata dalla L.R. n. 10/2009, la scrivente e il tecnico coadiuvante rilevavano la mancanza



della caldaia e l'assenza di riscaldamento; il tecnico accreditato presso la Regione Lombardia, incaricato dalla sottoscritta, ha provveduto a rilasciare **Dichiarazione A.C.E. per Impianti < 15 Kw**, in quanto l'unità immobiliare (Magnago Via Dante Alighieri 14, Fg. 11, Mapp. 353, Sub. 715) non è asservita da nessun tipo di impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale o al riscaldamento dell'edificio e pertanto non necessita di Attestato di Certificazione Energetica, come da Art. 9.6 del D.G.R. VIII – 8745. (**ALL. 10 – Dichiarazione ACE**).

- presenza della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione ed impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37: la scrivente non ha rilevato tale documentazione.

#### Stato occupativo

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo, avvenuto con personale della SIVAG, si presentava disabitata.

#### Valore di mercato

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita sulla base della superficie commerciale lorda, calcolata sulla scorta della planimetria allegata alla C.E. in sanatoria n. 121/04 (non rilasciata); in tale superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore, i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

Sulla scorta di quanto precede, per l'indicazione del valore si terrà conto di analoghe situazioni di mercato e di consultazione del *"Listino Prezzi degli immobili" – Provincia di Milano, accertati presso la Borsa Immobiliare - n° 41 - Primo semestre 2012*

*Magnago centro*

*Appartamenti nuovi/Classe energetica A – B - C*

<i>prezzo minimo</i>		<i>prezzo massimo</i>	
<i>Euro/mq</i>	<i>1.550,00</i>	<i>Euro/mq</i>	<i>1.950,00</i>



**Unità piano primo e secondo - Fg. 11, Mapp. 353, Sub. 715**

**Superficie commerciale**

▪ camera piano primo	mq	20,12
▪ soggiorno, bagno, cucina piano secondo	mq	43,50
▪ <u>ballatoio piano secondo</u>	<u>mq. 6,00 x 0,25 =</u>	<u>mq 1,50</u>
▪ Sup. commerc. compless.	= mq	65,12

La sottoscritta, in considerazione della tipologia dell'immobile e della zona in cui è inserito (centrale di tipo residenziale), del buono stato di conservazione dell'unità immobiliare recentemente oggetto di opere di risanamento conservativo, che tuttavia devono essere completate, mediante: fornitura e posa di caldaia per impianto di riscaldamento e produzione acqua calda, allaccio alla rete di distribuzione gas, fornitura e posa di serramento interno a separazione cucina/bagno, tinteggiature, posa dei necessari corpi illuminanti, ritiene congrua la seguente stima (già dedotti i costi per le lavorazioni sopra indicate), a corpo:

**Stima dell'immobile "libero"**

**VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE "LIBERA" = EURO 100.000,00**  
**(CENTOMILA/00 EURO)**

**Stima dell'immobile "occupato"**

Euro 100.000,00 – 25% (coeff. di abbattimento ) = EURO 75.000,00  
**VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE "OCCUPATA" = EURO 75.000,00**  
**(SETTANTACINQUEMILA/00 EURO)**

Si precisa che lo stabile non ha Amministratore di Condominio e che le spese comuni sono presumibilmente regolate direttamente dai rispettivi proprietari delle unità che insistono nel complesso edilizio.

\* \* \* \* \*



Secondo il disposto del G.E. allega: elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle trascrizioni ipotecarie, fotografie interno ed esterno e relative planimetrie e avvisi di ricevimento delle raccomandate di fissazione delle operazioni peritali.

Disponibile per ogni ulteriore chiarimento eventualmente occorrente

La nominata consulente  
arch. Flavia Maria Buonaiuto

Milano, 13 dicembre 2012



ALLEGATI a Relazione tecnico estimativa inerente la procedura esecutiva RGE. .  
841/2010- BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. contro  
- G.E. DOTT.SSA SCIRPO

A compendio di quanto fino ad ora espresso, la scrivente allega la seguente documentazione:

A - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, sequestri conservativi e iscrizioni ipotecarie;

B - Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;

C - Fotografie;

D - Avvisi di ricevimento delle raccomandate di fissazione delle operazioni peritali.

ALL. 1: Atto di provenienza del bene;

ALL. 2: Comunicazione Comune di Magnago 12.06.2012;

ALL. 3: Richiesta di accesso agli atti del 18.09.2012;

ALL. 4: Domanda relativa a definizione di illeciti edilizi n. 121/04 con allegati;

ALL. 5: Lettera di trasmissione documenti del 31.10.2005 con allegati;

ALL. 6: Integrazione alla pratica di sanatoria del 29.11.2010 con allegati;

ALL. 7: Planimetria catastale n. MI0463771, Foglio 11, Particella 353, Sub. 715;

ALL. 8: Visura storica per immobile Catasto Fabbricati n. T566109, Foglio 11, Particella 353, Sub. 715;

ALL. 9: Estratto di mappa Videomap n. T566890/2012, Foglio 11, particella richiesta 353;

ALL. 10: Dichiarazione ACE.

In fede

La nominata consulente

arch. Flavia Maria Buonaiuto

Milano, 13 dicembre 2012

