

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **012 - Banca Popolare di Milano soc. coop. a r.l.**

contro: **XXX**

N° Gen. Rep. **1079/2013**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-10-2015 ore 12:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CESARE DE SAPIA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti 001 Appartamento 1P**  
**sub.4 002 Appartamento 1P**  
**sub.5 003 Appartamento 2P**  
**sub.6 004 Appartamento 2P**  
**sub.7 005 Appartamento 3P**  
**sub.8 006 Box sub.1 007 Box**  
**sub.3 008 Box sub.5 009 Box**  
**sub.6 010 Box sub.7 011**  
**Deposito sub.8 012 Deposito**  
**sub.10**

**Esperto alla stima:** Elia Penza  
**Codice fiscale:** PNZLEI73P24F205U  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via Grandi 9 - Corsico  
**Telefono:** 0287242661  
**Fax:** 0287242661  
**Email:** eliapenza@gmail.com  
**Pec:** elia.penza@ingpec.eu



## INDICE

1. Sintesi dati catastali	pag. 2
2. Sintesi dati di possesso	pag. 4
3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili	pag. 5
4. Indice creditori iscritti	pag. 6
5. Indice comproprietari	pag. 8
6. Misure penali	pag. 9
7. Continuità delle trascrizioni	pag. 10
8. Sintesi dei prezzi	pag. 12
Lotto: 001 Appartamento 1P sub.4	pag. 14
Lotto: 002 Appartamento 1P sub.5	pag. 24
Lotto: 003 Appartamento 2P sub.6	pag. 33
Lotto: 004 Appartamento 2P sub.7	pag. 42
Lotto: 005 Appartamento 3P sub.8	pag. 51
Lotto: 006 Box sub.1	pag. 61
Lotto: 007 Box sub.3	pag. 70
Lotto: 008 Box sub.5	pag. 79
Lotto: 009 Box sub.6	pag. 88
Lotto: 010 Box sub.7	pag. 97
Lotto: 011 Deposito sub.8	pag. 106
Lotto: 012 Deposito sub.10	pag. 114
Allegati	pag. 122

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Marconi n.36 - Magnago - Magnago (Milano) - 20020

**Lotto:** 001 Appartamento 1P sub.4

**Corpo:** Appartamento 1P sub.4

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

**Dati Catastali:** foglio 11, particella 705, subalterno 4

**Lotto:** 002 Appartamento 1P sub.5

**Corpo:** Appartamento 1P sub.5

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

**Dati Catastali:** foglio 11, particella 705, subalterno 5

**Lotto:** 003 Appartamento 2P sub.6

**Corpo:** Appartamento 2P sub.6

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

**Dati Catastali:** foglio 11, particella 705, subalterno 6



- Lotto:** 004 Appartamento 2P sub.7  
**Corpo:** Appartamento 2P sub.7  
**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]  
**Dati Catastali:** foglio 11, particella 705, subalterno 7
- Lotto:** 005 Appartamento 3P sub.8  
**Corpo:** Appartamento 3P sub.8  
**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]  
**Dati Catastali:** foglio 11, particella 705, subalterno 8
- Lotto:** 006 Box sub.1  
**Corpo:** Box sub.1  
**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
**Dati Catastali:** foglio 11, particella 706, subalterno 1
- Lotto:** 007 Box sub.3  
**Corpo:** Box sub.3  
**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
**Dati Catastali:** foglio 11, particella 706, subalterno 3
- Lotto:** 008 Box sub.5  
**Corpo:** Box sub.5  
**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
**Dati Catastali:** foglio 11, particella 706, subalterno 5
- Lotto:** 009 Box sub.6  
**Corpo:** Box sub.6  
**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
**Dati Catastali:** foglio 11, particella 706, subalterno 6
- Lotto:** 010 Box sub.7  
**Corpo:** Box sub.7  
**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
**Dati Catastali:** foglio 11, particella 706, subalterno 7
- Lotto:** 011 Deposito sub.8  
**Corpo:** Deposito sub.8  
**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]  
**Dati Catastali:** foglio 11, particella 706, subalterno 8
- Lotto:** 012 Deposito sub.10  
**Corpo:** Deposito sub.10



**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]  
**Dati Catastali:** foglio 11, particella 705, subalterno 10

## 2. Possesso

**Bene:** Via Marconi n.36 - Magnago - Magnago (Milano) - 20020

**Lotto:** 001 Appartamento 1P sub.4

**Corpo:** Appartamento 1P sub.4

**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 002 Appartamento 1P sub.5

**Corpo:** Appartamento 1P sub.5

**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 003 Appartamento 2P sub.6

**Corpo:** Appartamento 2P sub.6

**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 004 Appartamento 2P sub.7

**Corpo:** Appartamento 2P sub.7

**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 005 Appartamento 3P sub.8

**Corpo:** Appartamento 3P sub.8

**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 006 Box sub.1

**Corpo:** Box sub.1

**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 007 Box sub.3

**Corpo:** Box sub.3

**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 008 Box sub.5

**Corpo:** Box sub.5

**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 009 Box sub.6

**Corpo:** Box sub.6



**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 010 Box sub.7

**Corpo:** Box sub.7

**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 011 Deposito sub.8

**Corpo:** Deposito sub.8

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 012 Deposito sub.10

**Corpo:** Deposito sub.10

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Marconi n.36 - Magnago - Magnago (Milano) - 20020

**Lotto:** 001 Appartamento 1P sub.4

**Corpo:** Appartamento 1P sub.4

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002 Appartamento 1P sub.5

**Corpo:** Appartamento 1P sub.5

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 003 Appartamento 2P sub.6

**Corpo:** Appartamento 2P sub.6

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 004 Appartamento 2P sub.7

**Corpo:** Appartamento 2P sub.7

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 005 Appartamento 3P sub.8

**Corpo:** Appartamento 3P sub.8

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 006 Box sub.1

**Corpo:** Box sub.1

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI



**Lotto:** 007 Box sub.3

**Corpo:** Box sub.3

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 008 Box sub.5

**Corpo:** Box sub.5

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 009 Box sub.6

**Corpo:** Box sub.6

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 010 Box sub.7

**Corpo:** Box sub.7

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 011 Deposito sub.8

**Corpo:** Deposito sub.8

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 012 Deposito sub.10

**Corpo:** Deposito sub.10

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Marconi n.36 - Magnago - Magnago (Milano) - 20020

**Lotto:** 001 Appartamento 1P sub.4

**Corpo:** Appartamento 1P sub.4

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di bergamo Spa, OMISSIS , 012 - Banca Popolare di Milano soc. coop. a r.l., xxxx

**Lotto:** 002 Appartamento 1P sub.5

**Corpo:** Appartamento 1P sub.5

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di bergamo Spa, OMISSIS , 012 - Banca Popolare di Milano soc. coop. a r.l., xxx



**Lotto:** 003 Appartamento 2P sub.6

**Corpo:** Appartamento 2P sub.6

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di bergamo Spa, OMISSIS , 012 - Banca Popolare di Milano soc. coop. a r.l., xxxx

**Lotto:** 004 Appartamento 2P sub.7

**Corpo:** Appartamento 2P sub.7

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di bergamo Spa, OMISSIS , 012 - Banca Popolare di Milano soc. coop. a r.l., XXXXXX

**Lotto:** 005 Appartamento 3P sub.8

**Corpo:** Appartamento 3P sub.8

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di bergamo Spa, OMISSIS , 012 - Banca Popolare di Milano soc. coop. a r.l., xx

**Lotto:** 006 Box sub.1

**Corpo:** Box sub.1

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di bergamo Spa, OMISSIS , 012 - Banca Popolare di Milano soc. coop. a r.l., xxx

**Lotto:** 007 Box sub.3

**Corpo:** Box sub.3

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di bergamo Spa, OMISSIS , 012 - Banca Popolare di Milano soc. coop. a r.l., XXXXXXXX

**Lotto:** 008 Box sub.5

**Corpo:** Box sub.5

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di bergamo Spa, OMISSIS , 012 - Banca Popolare di Milano soc. coop. a r.l., xxxx

**Lotto:** 009 Box sub.6

**Corpo:** Box sub.6

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di bergamo Spa, OMISSIS , 012 - Banca Popolare di Milano soc. coop. a r.l., xxxx

**Lotto:** 010 Box sub.7

**Corpo:** Box sub.7

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di bergamo Spa, OMISSIS , 012 - Banca Popolare di Milano soc. coop. a r.l., xxxx

**Lotto:** 011 Deposito sub.8

**Corpo:** Deposito sub.8

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di bergamo Spa, OMISSIS , 012 - Banca Popolare di



Milano soc. coop. a r.l., xxxx

**Lotto:** 012 Deposito sub.10

**Corpo:** Deposito sub.10

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di bergamo Spa, OMISSIS , 012 - Banca Popolare di Milano soc. coop. a r.l., xxx

5.

### **Comproprietari**

**Beni:** Via Marconi n.36 - Magnago - Magnago  
(Milano) - 20020

**Lotti:** 001 Appartamento 1P sub.4

**Corpo:** Appartamento 1P sub.4

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** 002 Appartamento 1P sub.5

**Corpo:** Appartamento 1P sub.5

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** 003 Appartamento 2P sub.6

**Corpo:** Appartamento 2P sub.6

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** 004 Appartamento 2P sub.7

**Corpo:** Appartamento 2P sub.7

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** 005 Appartamento 3P sub.8

**Corpo:** Appartamento 3P sub.8

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** 006 Box sub.1

**Corpo:** Box sub.1

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** 007 Box sub.3

**Corpo:** Box sub.3

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** 008 Box sub.5

**Corpo:** Box sub.5



**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** 009 Box sub.6

**Corpo:** Box sub.6

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** 010 Box sub.7

**Corpo:** Box sub.7

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** 011 Deposito sub.8

**Corpo:** Deposito sub.8

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** 012 Deposito sub.10

**Corpo:** Deposito sub.10

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Marconi n.36 - Magnago - Magnago (Milano) - 20020

**Lotto:** 001 Appartamento 1P sub.4

**Corpo:** Appartamento 1P sub.4

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 Appartamento 1P sub.5

**Corpo:** Appartamento 1P sub.5

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 Appartamento 2P sub.6

**Corpo:** Appartamento 2P sub.6

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004 Appartamento 2P sub.7

**Corpo:** Appartamento 2P sub.7

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 005 Appartamento 3P sub.8

**Corpo:** Appartamento 3P sub.8

**Misure Penali:** NO



**Lotto:** 006 Box sub.1  
**Corpo:** Box sub.1  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 007 Box sub.3  
**Corpo:** Box sub.3  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 008 Box sub.5  
**Corpo:** Box sub.5  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 009 Box sub.6  
**Corpo:** Box sub.6  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 010 Box sub.7  
**Corpo:** Box sub.7  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 011 Deposito sub.8  
**Corpo:** Deposito sub.8  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 012 Deposito sub.10  
**Corpo:** Deposito sub.10  
**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Marconi n.36 - Magnago - Magnago (Milano) - 20020

**Lotto:** 001 Appartamento 1P sub.4  
**Corpo:** Appartamento 1P sub.4  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 Appartamento 1P sub.5  
**Corpo:** Appartamento 1P sub.5  
**Continuità delle trascrizioni:** SI



**Lotto:** 003 Appartamento 2P sub.6  
**Corpo:** Appartamento 2P sub.6  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004 Appartamento 2P sub.7  
**Corpo:** Appartamento 2P sub.7  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 005 Appartamento 3P sub.8  
**Corpo:** Appartamento 3P sub.8  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 006 Box sub.1  
**Corpo:** Box sub.1  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 007 Box sub.3  
**Corpo:** Box sub.3  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 008 Box sub.5  
**Corpo:** Box sub.5  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 009 Box sub.6  
**Corpo:** Box sub.6  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 010 Box sub.7  
**Corpo:** Box sub.7  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 011 Deposito sub.8  
**Corpo:** Deposito sub.8  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 012 Deposito sub.10  
**Corpo:** Deposito sub.10  
**Continuità delle trascrizioni:** SI



## 8. Prezzo

**Bene:** Via Marconi n.36 - Magnago - Magnago (Milano) - 20020

**Lotto:** 001 Appartamento 1P sub.4

**Prezzo da libero:** € 58.082,25

**Prezzo da occupato:** € 49.369,95

**Lotto:** 002 Appartamento 1P sub.5

**Prezzo da libero:** € 58.252,25

**Prezzo da occupato:** € 55.339,65

**Lotto:** 003 Appartamento 2P sub.6

**Prezzo da libero:** € 61.552,38

**Prezzo da occupato:** € 52.319,58

**Lotto:** 004 Appartamento 2P sub.7

**Prezzo da libero:** € 61.382,38

**Prezzo da occupato:** € 58.313,28

**Lotto:** 005 Appartamento 3P sub.8

**Prezzo da libero:** € 68.615,00

**Prezzo da occupato:** € 65.184,25

**Lotto:** 006 Box sub.1

**Prezzo da libero:** € 8.525,00

**Prezzo da occupato:** € 8.098,75

**Lotto:** 007 Box sub.3

**Prezzo da libero:** € 8.525,00

**Prezzo da occupato:** € 7.246,25

**Lotto:** 008 Box sub.5

**Prezzo da libero:** € 8.525,00

**Prezzo da occupato:** € 8.098,75

**Lotto:** 009 Box sub.6

**Prezzo da libero:** € 8.525,00

**Prezzo da occupato:** € 8.098,75

**Lotto:** 010 Box sub.7

**Prezzo da libero:** € 8.525,00

**Prezzo da occupato:** € 7.246,25



**Lotto:** 011 Deposito sub.8  
**Prezzo da libero:** € 3.370,00  
**Prezzo da occupato:** € 3.370,00

**Lotto:** 012 Deposito sub.10  
**Prezzo da libero:** € 1.636,00  
**Prezzo da occupato:** € 1.636,00



Beni in **Magnago (Milano)**  
Località/Frazione **Magnago**  
Via Marconi n.36

## **Lotto: 001 Appartamento 1P sub.4**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Appartamento 1P sub.4.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Magnago (Milano) CAP: 20020  
frazione: Magnago, via Marconi n.36**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX - Ulteriori Informazioni sul debitore: Appartamento a 1°P con annessa cantina a piano seminterrato, cat. A/3, cl.3. vani 5.5.

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà intestata a: XXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXX, derivante da strumento del 26/03/2012, Notaio Ligori Luigi di Vigevano, Rep.: 191373, conferimento in società da XXX.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 11, particella 705, subalterno 4

Derivante da: Conferimento in società da XXX in XXX, Notaio Luigi Ligori di Vigevano, del 26-03-2012 n. 191373/16057 di Repertorio, Trascrizione a Milano il 19-04-2012 n. 39744/26982.

Confini: Coerenze in corpo da nord in senso orario con le annesse aree di pertinenza: mappale 197, mappale 770, 771, 772, mappale 207, via Guglielmo Marconi, mappale 201, mappale 704 con vicina via Parini.

Nel dettaglio: est confina con sub.:5 e parte comune (scale condominiali).

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità dall'ultima scheda catastale depositata e lo stato di fatto dei luoghi osservato.

Regolarizzabili mediante: Non necessario.

Descrizione delle opere da sanare: Non necessario.

Note sulla conformità catastale: In relazione alla verifica tra atti di fabbrica depositati presso Uffici comunali ed al sopralluogo eseguito, si riscontra coerenza con le planimetrie catastali depositate. Si ritiene l'unità conforme catastalmente.



**Note generali:****2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Magnago è un comune italiano di 9.250 abitanti della città metropolitana di Milano, in Lombardia. Situato a nord-ovest del capoluogo, nell'Alto Milanese, ha una sola frazione, Bienate. La zona oggetto della presente relazione è vicino agli uffici comunali, in zona centrale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Aeroporto Malpensa. Importanti centri limitrofi: Busto Arsizio (VA).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Naturale Valle del Ticino, Lago Maggiore, Parco del Roccolo.

**Attrazioni storiche:** Palazzo Marliani-Ciogna a Busto Arsizio, Basilica S. Giovanni Battista a Busto Arsizio.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria Vanzaghello-Magnago 1.0 km, Supermercato Unes 500 m, Farmacia 200 m, Municipio di Magnago 200 m, Asilo 350 m, Scuola primaria 2 km, Aeroporto Malpensa 16 km

**Servizi offerti dalla zona:** Aeroporto (Media), Ferrovia (media), Uffici comunali (media), Supermercato (media), Farmacia (media), Scuole primarie inferiori (media)

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Omissis, con contratto di locazione stipulato in data 26/05/2011 per l'importo di euro 5.400,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Valori di locazione da Agenzia Entrate: Abitazioni civili normale stato di conservazione, 2.9-4.0 €/mq mese; Abitazioni civili ottimo stato di conservazione, 4.3-5.1 €/mq mese.

Importo canone mensile non risulta vile.. Registrato a Abbiategrasso il 24/06/2011 ai nn.2994 Tipologia contratto: contratto 4+4, scadenza 19/06/2019 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: n.d.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Si segnala presenza di precedente contratto di locazione intestato a nome di Omissis, contratto n.5446/2008, 4+4, registrato a Abbiategrasso (MI) il 04/12/2008 con validità dal 01/11/2008 al 31/10/2012 con rinnovo fino al 31/10/2016, importo annuale 4800 € anno, risolto il 18/05/2011.

Si evidenzia che al contratto di locazione indicato n.2994/2011, è associato utilizzo dell'autorimessa n.7, foglio:11, Mapp.:706, sub.:7.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**



Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di Banca Popolare di bergamo Spa contro XXX - derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 1425000 - Importo capitale: €950000

Rogito: GIOVANNI RONCORONI in data 27/11/2007 ai nn. 98037/12337 -

iscritto/trascritto a Cesano Maderno in data 03/12/2007 ai nn. 180847 47684

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro XXX - derivante da: Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 257000 - Importo capitale: € 244000

- iscritto/trascritto a Milano in data 12/01/2010 ai nn. 2182511

Note: Ipoteca Giudiziale per la somma di Euro 257.000,00 di cui Euro 244.000,00 per capitale ingiunto n forza di Atto emesso da Tribunale di Milano, Sezione di Legnano il 25-07-2009 n.1007.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di 012 - Banca Popolare di Milano soc. coop. a r.l. contro XXX - derivante da: Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 487000 - Importo capitale: € 457985,61

- iscritto/trascritto a Milano in data 19/07/2011 ai nn. 8240718826

Note: Ipoteca Giudiziale per la somma di Euro 487.000,00 di cui Euro 457.985,61 per capitale ingiunto in forza di Atto emesso dal Tribunale di Milano, Sezione di Abbiategrosso, il 19-05-2011 n.189.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di XXX contro XXX - derivante da: Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 15000 - Importo capitale: €12544,81

- iscritto/trascritto a Milano in data 06/04/2012 ai nn. 361145890

Note: Ipoteca Giudiziale per la somma di Euro 15.000,00 di cui Euro 12.544,81 per capitale ingiunto in forza di Atto emesso dal Tribunale di Busto Arsizio il 21-11-2011 n.1136.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di 012 - Banca Popolare di Milano soc. coop. a r.l. contro XXX - derivante da: Atto di precetto del 18-11-2011

iscritto/trascritto a Milano in data 17/04/2012 ai nn. 39052 26497

Verbale di pignoramento Rep. 2564 del 07-02-2012.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie** annue di gestione dell'immobile: 1.200,00€

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: 0,00€

**Millesimi di proprietà:** Dall'analisi della documentazione degli Atti di proprietà disponibili, dato che l'immobile risulta di provenienza xxxxxxxxxxxxxxxx



xxxxxxx, non risulta allegata alcuna documentazione relativa ai millesimi di proprietà. Il dato non è quindi reperibile.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'unità è posta al 1°P: non sono presenti ascensori per accesso diversamente abili e non risulta presente un montascale. Non è quindi garantita accessibilità e visitabilità dell'unità in oggetto.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno.

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica:** 320.7 kWh/mqa

**Note Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica "G".

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno.

**Avvertenze ulteriori:** Non riscontrato.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS

XXXXXXXX, con sede in Milano, c.f.: XXXXXXXXXXX. dal **27/03/1987 al 27/11/2007** - In forza di atto di assegnazione **A rogito:** ENRICO LAINATI in data 27/03/1987 ai nn. 76624/9218 - trascritto a: Milano in data 15/03/1987 ai nn. 3157923541

**Titolare/Proprietario:** XXX con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, c.f.: XXX. dal **27/11/2007 al 26/03/2012** - In forza di atto di compravendita **A rogito:** GIOVANNI RONCORONI in data 27/11/2007 ai nn. 98036/18820 - trascritto a: Milano in data 03/12/2007 ai nn. 180846 95162

**Titolare/Proprietario:** XXX con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, c.f.: XXX dal **26/03/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita **A rogito:** LIGORI LUIGI in data 26/03/2012 ai nn. 191373/16057

Note: L'unità in oggetto tramite Atto di conferimento in società viene trasferito da XXX ad XXX.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: Pratica in sanatoria n.78/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85n°47)

Note tipo pratica: Relativa a Mappale 705, sub.: 2-10, Mappale 706, sub.: 1-7.

Per lavori: Opere di modifica interne ed esterne

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/02/2011 al n. di prot. 78/04

Identificativo: Licenza n.98/1962

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nova costruzione edificio

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 11/02/1964 al n. di prot. 98/63



**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità riscontrata.

Regolarizzabili mediante: Non necessario.

Descrizione delle opere da sanare: Non Necessario.

Note sulla conformità edilizia: In relazione agli elaborati progettuali resi disponibili dagli Uffici comunali, dai permessi in sanatoria rilasciati ed a seguito di sopralluoghi di verifica in situ, si ritiene che l'unità in oggetto sia conforme dal punto di vista edilizio.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera 21/06/2010
Zona omogenea:	Nucleo di Antica Formazione - Edilizia contemporanea di formazione moderna
Norme tecniche di attuazione:	PGT Approvato il 21/06/2010 - Nucleo di antica formazione - Edilizia contemporanea di formazione moderna. Interventi ammessi: In tale area sono esclusivamente ammessi interventi con caratteristiche progettuali che garantiscano la conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie, salvaguardino le caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dell'area stessa. Eventuali elementi architettonici ed ornamenti originari dovranno essere mantenuti così come, ove possibile, le strutture portanti verticali ed orizzontali originali dell'edificio. Possibile aumentare la quota della linea di colmo e di gronda fino al raggiungimento dell'altezza media di ml 2,40 misurata dalla quota dell'estradosso della soletta preesistente /originale dell'ultimo piano abitabile. Possibile modificare le altezze dei colmi del tetto con un aumento massimo conseguente alla sola variazione di pendenza contenuta entro il limite massimo e minimo già previsto nell'abaco guida e comunque previo parere preventivo e vincolante della Commissione locale per il paesaggio che dovrà valutare l'impatto; e ammesso il recupero dei sottotetti nell'ambito del centro storico, nel rispetto delle indicazioni contenute nell'abaco guida e previo parere positivo della



	Commissione locale per il paesaggio. Non sono ammessi macchinari di condizionamento e ventilazione sui fronti verso strada o visibili da spazi pubblici. L'installazione di pannelli solari o impianti di produzione energetica rinnovabile dovranno essere armonizzati con l'aspetto esterno degli edifici ed inseriti nella pendenza della falda.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	N.d.
Rapporto di copertura:	N.d.
Altezza massima ammessa:	Altezza massima 4/5 piani
Volume massimo ammesso:	N.d.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Non presente documento di conformità con PRG/PGT. Si ritiene che l'unità dal punto di vista urbanistico possa essere ritenuta conforme.

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si riscontrano irregolarità.

Regolarizzabili mediante: Non necessario.

Descrizione delle opere da sanare: Non necessario.

**Note sulla conformità urbanistica: Si ritiene che l'unità in oggetto dal punto di vista urbanistico possa essere ritenuta conforme.**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento 1Psub.4**

Unità immobiliare al 1°P con annessa cantina a piano seminterrato, conn.2 camere, soggiorno, cucina abitabile, bagno e ripostiglio, cat. A/3, classe 3, vani 5,5.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX - Ulteriori Informazioni sul debitore: Appartamento a 1°P con annessa cantina a piano seminterrato, cat. A/3, cl.3. vani 5.5.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **77.65**

è posto al piano: 1°

L'edificio è stato costruito nel: 1962, Licenza n.98/62 ristrutturato nel: 1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: / di interno , ha un'altezza interna di circa: 3.00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani piani complessivi di cui fuori terra n. 4 piani e di cui interrati n. 1 piano

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile in cui è situata l'unità in oggetto risulta esternamente in



mediocri condizioni di conservazione, in particolare i prospetti a Nord ed a Est risultano ammalorati ed interessati da presenza di macchie e depositi di sporcizia. Le parti comuni interne sono anch'esse in mediocri condizioni di conservazione.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **pessime**  
 - Note: Il balcone affaccia su una loggia a Nord in pessime condizioni di conservazione.

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** condizioni: **scarse**  
 - Note: Serramenti con vetro singolo.

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **scarse**  
 - Note: La pavimentazione ceramica è in pessimo stato di conservazione.

Plafoni materiale: **stucco spatolato** condizioni: **pessime**  
 - Note: Presenti in diversi locali macchie a plafone con muffe e rigonfiamenti di intonaco. Pessimo stato conservativo.

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **scarse**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **klinker** condizioni: **pessime**  
 - Note: Il rivestimento del locale bagno è in pessime condizioni di conservazione.

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **klinker** condizioni: **scarse**  
 - Note: Le condizioni del rivestimento della cucina sono pessime.

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **pessime** conformità: **non a norma**  
 - Note: L'impianto elettrico risulta privo di certificazione e non a norma.

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **pessime** conformità: **non a norma**  
 - Note: Impianto obsoleto ed in pessimo stato di conservazione.

Termico tipologia: **centralizzato** alimentazione: **gasolio** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **pessime** conformità: **non a norma**  
 - Note: L'unità in oggetto risulta attualmente distaccata dall'impianto di riscaldamento centralizzato per mancato pagamento delle spese condominiali a tale riguardo. Presente bollitore a gas per acqua sanitaria sul balcone.



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo delle superfici è stato redatto da rilievo eseguito in situ e da elaborati grafici resi disponibili dal comune di Magnago.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	77,65	1,00	77,65
		<b>77,65</b>		<b>77,65</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2014

Zona: Magnago

Tipologia: residenziale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 1400

**Accessori:**

Appartamento 1P identificato al n. Non indicato posto al piano 1 Seminterrato composto da Locale sub.4.1 Cantina cantina - Sviluppa una superficie complessiva di 6.90 - Destinazione urbanistica: NAF - residenziale  
Valore a corpo: € 800

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Magnago (MI), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

Valore medio residenziale: 800,00 €/mq - 1200,00 €/mq., Sito:

www.Tecnocasa.it

Sito: www.Immobiliare.it

Sito: www.Casa.it

Sito Agenzia delle Entrate.

**8.3 Valutazione corpi:****Appartamento 1P sub.4. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	77,65	€ 1.000,00	€ 77.650,00

Valore corpo	€ 69.885,00
Valore accessori	€ 800,00
Valore complessivo intero	€ 70.685,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 70.685,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento 1P sub.4	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	77,65	€ 70.685,00	€ 70.685,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

( min.15% )

€ 10.602,75

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 2.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 58.082,25

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 49.369,95

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 58.082,25



## 8.6 Regime fiscale della vendita

IVA al 4% in caso di acquisto di prima casa, IVA al 10% in caso di acquisto come seconda casa.



## Lotto: 002 Appartamento 1P sub.5

### 9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: Appartamento 1P sub.5.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Magnago (Milano) CAP: 20020**

**frazione: Magnago, via Marconi n.36**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà intestata a: XXX con sede in xxxxxxxxxxxxxx, via xxxxxxxxxxxxxx, c.f. XXX, derivante da istrumento del 26/03/2012, Notaio Ligori Luigi di Vigevano, Rep.: 191373, conferimento in società da XXX.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 11, particella 705, subalterno 5

Derivante da: Conferimento in società da XXX in XXX, Notaio Luigi Ligori di Vigevano, del 26-03-2012 n. 191373/16057 di Repertorio, Trascrizione a Milano il 19-04-2012 n. 39744/26982.

Confini: Coerenze in corpo da nord in senso orario con le annesse aree di pertinenza: mappale 197, mappale 770, 771, 772, mappale 207, via Guglielmo Marconi, mappale 201, mappale 704 con vicina via Parini.

Nel dettaglio: ovest confina con sub.:4 e parte comune(scale condominiali).

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità dall'ultima scheda catastale depositata e lo stato di fatto dei luoghi osservato.

Regolarizzabili mediante: Non necessario.

Descrizione delle opere da sanare: Non necessario.

Note sulla conformità catastale: In relazione alla verifica tra atti di fabbrica depositati presso Uffici comunali ed al sopralluogo eseguito, si riscontra coerenza con le planimetrie catastali depositate. Si ritiene l'unità conforme catastalmente.

***Note generali:***

### 10. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Magnago è un comune italiano di 9.250 abitanti della città metropolitana di Milano, in Lombardia. Situato a nord-ovest del capoluogo, nell'Alto Milanese, ha una sola frazione, Bienate. La zona oggetto della presente relazione è vicino agli uffici comunali, in zona centrale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale



**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Aeroporto Malpensa. Importanti centri limitrofi: Busto Arsizio (VA).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Naturale Valle del Ticino, Lago Maggiore, Parco del Roccolo.

**Attrazioni storiche:** Palazzo Marliani-Ciogna a Busto Arsizio, Basilica S. Giovanni Battista a Busto Arsizio.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria Vanzaghello-Magnago 1.0 km, Supermercato Unes 500 m, Farmacia 200 m, Municipio di Magnago 200 m, Asilo 350 m, Scuola primaria 2 km, Aeroporto Malpensa 16 km

**Servizi offerti dalla zona:** Aeroporto (Media), Ferrovia (media), Uffici comunali (media), Supermercato (media), Farmacia (media), Scuole primarie inferiori (media)

## 11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Omissis, con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2008 per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Valori di locazione da Agenzia Entrate: Abitazioni civili normale stato di conservazione, 2.9-4.0 €/mq mese; Abitazioni civili ottimo stato di conservazione, 4.3-5.1 €/mq mese.

Importo canone mensile non risulta vile. Registrato a Abbiategrasso il 04/12/2008 ai nn.5445 Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/10/2016. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/10/2016.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Si evidenzia che al contratto di locazione indicato, n.5445/2008, è associato utilizzo dell'autorimessa n.1, foglio:11, Mapp.:706, sub.:1.

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di Banca Popolare di Bergamo Spa contro XXX - derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 1425000 - Importo capitale: € 950000

Rogito: GIOVANNI RONCORONI in data 27/11/2007 ai nn. 98037/12337 -

iscritto/trascritto a Cesano Maderno in data 03/12/2007 ai nn. 180847 47684

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro XXX - derivante da:

Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 257000 - Importo capitale: € 244000





**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** OMISSIS

XXXXXXX, con sede in Milano, c.f.:XXXXXXXXXXXX. dal **27/03/1987 al 27/11/2007** - In forza di atto di assegnazione **A rogito:** ENRICO LAINATI in data 27/03/1987 ai nn. 76624/9218 - trascritto a: Milano in data 15/03/1987 ai nn. 3157923541

**Titolare/Proprietario: XXX** con sede in xxxxxxxxxxxx, via xxxxxxxxxxxxxxxx, c.f.: XXX. dal **27/11/2007 al 26/03/2012** - In forza di atto di compravendita **A rogito:** GIOVANNI RONCORONI in data 27/11/2007 ai nn. 98036/18820 - trascritto a: Milano in data 03/12/2007 ai nn. 180846 95162

**Titolare/Proprietario: XXX** con sede in Abbiategrasso, via Rosa Luxemburg n.49, c.f.: XXX. dal **26/03/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita **A rogito:** LIGORI LUIGI in data 26/03/2012 ai nn. 191373/16057

Note: L'unità in oggetto tramite Atto di conferimento in società viene trasferito da XXX ad XXX.

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

Identificativo: Licenza n.98/1962

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nova costruzione edificio

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 11/02/1964 al n. di prot. 98/63

Identificativo: Pratica in sanatoria n.78/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Note tipo pratica: Relativa a Mappale 705, sub.: 2-10, Mappale 706, sub.: 1-7.

Per lavori: Opere di modifica interne ed esterne

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/02/2011 al n. di prot. 78/04

**15.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità riscontrata.

Regolarizzabili mediante: Non necessario.

Descrizione delle opere da sanare: Non Necessario.

Note sulla conformità edilizia: In relazione agli elaborati progettuali resi disponibili dagli Uffici comunali, dai permessi in sanatoria rilasciati ed a seguito di sopralluoghi di verifica in situ, si



ritiene che l'unità in oggetto sia conforme dal punto di vista edilizio.

## 15.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera 21/06/2010
Zona omogenea:	Nucleo di Antica Formazione - Edilizia contemporanea di formazione moderna
Norme tecniche di attuazione:	PGT Approvato il 21/06/2010 - Nucleo di antica formazione - Edilizia contemporanea di formazione moderna. Interventi ammessi: In tale area sono esclusivamente ammessi interventi con caratteristiche progettuali che garantiscano la conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie, salvaguardino le caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dell'area stessa. Eventuali elementi architettonici ed ornamenti originari dovranno essere mantenuti così come, ove possibile, le strutture portanti verticali ed orizzontali originali dell'edificio. Possibile aumentare la quota della linea di colmo e di gronda fino al raggiungimento dell'altezza media di ml 2,40 misurata dalla quota dell'estradosso della soletta preesistente /originale dell'ultimo piano abitabile. Possibile modificare le altezze dei colmi del tetto con un aumento massimo conseguente alla sola variazione di pendenza contenuta entro il limite massimo e minimo già previsto nell'abaco guida e comunque previo parere preventivo e vincolante della Commissione locale per il paesaggio che dovrà valutarne l'impatto; e ammesso il recupero dei sottotetti nell'ambito del centro storico, nel rispetto delle indicazioni contenute nell'abaco guida e previo parere positivo della Commissione locale per il paesaggio. Non sono ammessi macchinari di condizionamento e ventilazione sui fronti verso strada o visibili da spazi pubblici. L'installazione di pannelli solari impianti di produzione energetica rinnovabile dovranno essere armonizzati con l'aspetto esterno degli edifici ed inseriti nella pendenza della falda.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	N.d.
Rapporto di copertura:	N.d.
Altezza massima ammessa:	Altezza massima 4/5 piani



Volume massimo ammesso:	N.d.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Non presente documento di conformità con PRG/PGT. Si ritiene che l'unità dal punto di vista urbanistico possa essere ritenuta conforme.

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si riscontrano irregolarità.

Regolarizzabili mediante: Non necessario.

Descrizione delle opere da sanare: Non necessario.

**Note sulla conformità urbanistica: Si ritiene che l'unità in oggetto dal punto di vista urbanistico possa essere ritenuta conforme.**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento 1Psub.5**

Unità immobiliare al 1°P con annessa cantina a piano seminterrato, con n.2 camere, soggiorno, cucina abitabile, bagno e ripostiglio, cat. A/3, classe 3, vani 5,5.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **77.65**

è posto al piano: 1°

L'edificio è stato costruito nel: 1962, Licenza n.98/62 ristrutturato nel: 1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: / di interno , ha un'altezza interna di circa: 3.00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani piani complessivi di cui fuori terra n. 4 piani e di cui interrati n.

1 piano

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile in cui è situata l'unità in oggetto risulta esternamente in mediocri condizioni di conservazione, in particolare i prospetti a Nord ed a Est risultano ammalorati ed interessati da presenza di macchie e depositi di sporcizia. Le parti comuni interne sono anch'esse in mediocri condizioni di conservazione.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **pesime**

- Note: Il balcone affaccia su una loggia a Nord in pessime condizioni di conservazione.

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: Serramenti con vetro singolo.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: La pavimentazione ceramica è in pessimo stato di conservazione.
Plafoni	materiale: <b>stucco spatolato</b> condizioni: <b>pessime</b> - Note: Presenti in diversi locali macchie a plafone con muffe e rigonfiamenti di intonaco. Pessimo stato conservativo.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>pessime</b> - Note: Il rivestimento del locale bagno è in pessime condizioni di conservazione.
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: Le condizioni del rivestimento della cucina sono pessime.
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>pessime</b> conformità: <b>non a norma</b> - Note: L'impianto elettrico risulta privo di certificazione e non a norma.
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>con autoclave</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>pessime</b> conformità: <b>non a norma</b> - Note: Impianto obsoleto ed in pessimo stato di conservazione.
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>gasolio</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>pessime</b> conformità: <b>non a norma</b> - Note: L'unità in oggetto risulta attualmente distaccata dall'amianto di riscaldamento centralizzato per mancato pagamento delle spese condominiali a tale riguardo. Presente bollitore a gas per acqua sanitaria sul balcone.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo delle superfici è stato redatto da rilievo eseguito in situ e da elaborati grafici resi disponibili dal comune di Magnago.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------



residenziale	sup lorda di pavimento	77,65	1,00	77,65
		77,65		77,65

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2014

Zona: Magnago

Tipologia: residenziale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 1400

**Accessori:**

Appartamento 1P identificato al n. Non indicato posto al piano 1 Seminterrato composto da Locale sub.5.1 Cantina cantina - Sviluppa una superficie complessiva di 12.2 - Destinazione urbanistica: NAF - residenziale  
Valore a corpo: € **1000**

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

**16.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Magnago (MI), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Valore medio residenziale: 800,00 €/mq - 1200,00 €/mq., Sito: [www.Tecnocasa.it](http://www.Tecnocasa.it)  
Sito: [www.Immobiliare.it](http://www.Immobiliare.it)



Sito: [www.Casa.it](http://www.Casa.it)  
 Sito Agenzia delle Entrate.

**16.3 Valutazione corpi:****Appartamento 1P sub.5. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	77,65	€ 1.000,00	€ 77.650,00

Valore corpo	€ 69.885,00
Valore accessori	€ 1.000,00
Valore complessivo intero	€ 70.885,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 70.885,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento 1P sub.5	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	77,65	€ 70.885,00	€ 70.885,00

**16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 10.632,75
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile	

**16.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 58.252,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 55.339,65
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 58.252,25

**16.6 Regime fiscale della vendita**

IVA al 4% in caso di acquisto di prima casa, IVA al 10% in caso di acquisto come seconda casa.

**Lotto: 003 Appartamento 2P sub.6**

## 17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: Appartamento 2P sub.6.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Magnago (Milano) CAP: 20020  
frazione: Magnago, via Marconi n.36**

### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà intestata a: XXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXX, derivante da strumento del 26/03/2012, Notaio Ligor Luigi di Vigevano, Rep.: 191373, conferimento in società da XXX.

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 11, particella 705, subalterno 6

Derivante da: Conferimento in società da XXX in XXX, Notaio Luigi Ligor di Vigevano, del 26-03-2012 n. 191373/16057 di Repertorio, Trascrizione a Milano il 19-04-2012 n. 39744/26982.

Confini: Coerenze in corpo da nord in senso orario con le annesse aree di pertinenza: mappale 197, mappale 770, 771, 772, mappale 207, via Guglielmo Marconi, mappale 201, mappale 704 con vicina via Parini.

Nel dettaglio: est confina con sub.:7 e parte comune (scale condominiali).

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità dall'ultima scheda catastale depositata e lo stato di fatto dei luoghi osservato.

Regolarizzabili mediante: Non necessario.

Descrizione delle opere da sanare: Non necessario.

Note sulla conformità catastale: In relazione alla verifica tra atti di fabbrica depositati presso Uffici comunali ed al sopralluogo eseguito, si riscontra coerenza con le planimetrie catastali depositate. Si ritiene l'unità conforme catastalmente.

### ***Note generali:***

## 18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Magnago è un comune italiano di 9.250 abitanti della città metropolitana di Milano, in Lombardia. Situato a nord-ovest del capoluogo, nell'Alto Milanese, ha una sola frazione, Bienate. La zona oggetto della presente relazione è vicino agli uffici comunali, in zona centrale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti



nella zona: Areoporto Malpensa. Importanti centri limitrofi: Busto Arsizio (VA).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Naturale Valle del Ticino, Lago Maggiore, Parco del Roccolo.

**Attrazioni storiche:** Palazzo Marliani-Ciogna a Busto Arsizio, Basilica S. Giovanni Battista a Busto Arsizio.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria Vanzaghello-Magnago 1.0 km, Supermercato Unes 500 m, Farmacia 200 m, Municipio di Magnago 200 m, Asilo 350 m, Scuola primaria 2 km, Areoporto Malpensa 16 km

**Servizi offerti dalla zona:** Areoporto (Media), Ferrovia (media), Uffici comunali (media), Supermercato (media), Farmacia (media), Scuole primarie inferiori (media)

## 19. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Omissis, con contratto di locazione stipulato in data 15/08/2011 per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Valori di locazione da Agenzia Entrate: Abitazioni civili normale stato di conservazione, 2.9-4.0 €/mq mese; Abitazioni civili ottimo stato di conservazione, 4.3-5.1 €/mq mese.

Importo canone mensile non risulta vile. Registrato a Abbiategrasso il 15/09/2011 ai nn.3954

Tipologia contratto: Contratto 4+4, scadenza 14/08/2019 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/08/2019

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Si segnala presenza di precedente contratto di locazione, intestato a nome di Omissis, contratto n.5444/2008, 4+4, registrato a Abbiategrasso (MI) il 01/11/2008 con validità dal 01/11/2008 al 31/10/2012 con rinnovo fino al 31/10/2016, importo annuale 4800 € anno, risolto in data 16/06/2011.

Si evidenzia che al contratto di locazione indicato n.3954/2011, è associato utilizzo dell'autorimessa n.3, foglio:11, Mapp.:706, sub.:3.

## 20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 20.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

20.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

20.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

20.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

20.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

### 20.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

20.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di Banca Popolare di Bergamo Spa contro XXX - derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 1425000 - Importo capitale: €950000

Rogito: GIOVANNI RONCORONI in data 27/11/2007 ai nn. 98037/12337 -

iscritto/trascritto a Cesano Maderno in data 03/12/2007 ai nn. 180847 47684

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro XXX - derivante



da: Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 257000 - Importo capitale: € 244000

- iscritto/trascritto a Milano in data 12/01/2010 ai nn. 2182511

Note: Ipoteca Giudiziale per la somma di Euro 257.000,00 di cui Euro 244.000,00 per capitale ingiunto n forza di Atto emesso da Tribunale di Milano, Sezione di Legnano il 25-07-2009 n.1007.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di XXXXX - Banca Popolare di Milano soc. coop. a r.l. contro XXX - derivante da: Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 487000 - Importo capitale: € 457985,61

- iscritto/trascritto a Milano in data 19/07/2011 ainn. 82407 18826

Note: Ipoteca Giudiziale per la somma di Euro 487.000,00 di cui Euro 457.985,61 per capitale ingiunto in forza di Atto emesso dal Tribunale di Milano, Sezione di Abbiategrasso, il 19-05-2011 n.189.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di XXX contro XXX - derivante da: Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 15000 - Importo capitale: € 12544,81

- iscritto/trascritto a Milano in data 06/04/2012 ai nn. 36114 5890

Note: Ipoteca Giudiziale per la somma di Euro 15.000,00 di cui Euro 12.544,81 per capitale ingiunto in forza di Atto emesso dal Tribunale di Busto Arsizio il 21-11-2011 n.1136.

#### 20.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di XXXX - Banca Popolare di Milano soc. coop. a r.l. contro XXX - derivante da: Atto di precetto del 18-11-2011

iscritto/trascritto a Milano in data 17/04/2012 ai nn. 39052 26497

Verbale di pignoramento Rep. 2564 del 07-02-2012.

#### 20.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

#### 20.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

### 20.3 **Misure Penali**

Nessuna.

## 21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### **Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie** annue di gestione dell'immobile: 1.200,00€

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: 0,00€

**Millesimi di proprietà:** Dall'analisi della documentazione degli Atti di proprietà disponibili, dato che l'immobile risulta di provenienza xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx, non risulta allegata alcuna documentazione relativa ai millesimi di proprietà. Il dato non è quindi reperibile.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'unità è posta al 2°P: non sono presenti ascensori per accesso diversamente abili e non risulta presente un montascale. Non è quindi garantita accessibilità e visitabilità dell'unità in oggetto.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno.

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica:** 320.7 kWh/mqa

**Note Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica "G".

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno.



**Avvertenze ulteriori:** Non riscontrato.

## 22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS., con sede in Milano, c.f.: XXXXXXXXX. dal **27/03/1987 al 27/11/2007** - In forza di atto di assegnazione **A rogito:** ENRICO LAINATI in data 27/03/1987 ai nn. 76624/9218 - trascritto a: Milano in data 15/03/1987 ai nn. 31579 23541

**Titolare/Proprietario:** XXX con sede in xxxxxxxxxx, via xxxxxxxxxxxxxxxxx, c.f.: XXX. dal **27/11/2007 al 26/03/2012** - In forza di atto di compravendita **A rogito:** GIOVANNI RONCORONI in data 27/11/2007 ai nn. 98036/18820 - trascritto a: Milano in data 03/12/2007 ai nn. 180846 95162

**Titolare/Proprietario:** XXX con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxx, via xxxxxxxxxxxxxxxxx, c.f.: XXX. dal **26/03/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita **A rogito:** LIGORI LUIGI in data 26/03/2012 ai nn. 191373/16057  
Note: L'unità in oggetto tramite Atto di conferimento in società viene trasferito da XXX ad XXX.

## 23. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: Licenza n.98/1962  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: Nova costruzione edificio  
Oggetto: nuova costruzione  
Abitabilità/agibilità in data 11/02/1964 al n. di prot. 98/63

Identificativo: Pratica in sanatoria n.78/2004  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)  
Note tipo pratica: Relativa a Mappale 705, sub.: 2-10, Mappale 706, sub.: 1-7.  
Per lavori: Opere di modifica interne ed esterne  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 28/02/2011 al n. di prot. 78/04

### 23.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità riscontrata.

Regolarizzabili mediante: Non necessario.

Descrizione delle opere da sanare: Non Necessario.

Note sulla conformità edilizia: In relazione agli elaborati progettuali resi disponibili dagli Uffici



comunali, dai permessi in sanatoria rilasciati ed a seguito di sopralluoghi di verifica in situ, si ritiene che l'unità in oggetto sia conforme dal punto di vista edilizio.

### 23.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera 21/06/2010
Zona omogenea:	Nucleo di Antica Formazione - Edilizia contemporanea di formazione moderna
Norme tecniche di attuazione:	PGT Approvato il 21/06/2010 - Nucleo di antica formazione - Edilizia contemporanea di formazione moderna. Interventi ammessi: In tale area sono esclusivamente ammessi interventi con caratteristiche progettuali che garantiscano la conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie, salvaguardino le caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dell'area stessa. Eventuali elementi architettonici ed ornamenti originari dovranno essere mantenuti così come, ove possibile, le strutture portanti verticali ed orizzontali originali dell'edificio. Possibile aumentare la quota della linea di colmo e di gronda fino al raggiungimento dell'altezza media di ml 2,40 misurata dalla quota dell'estradosso della soletta preesistente /originale dell'ultimo piano abitabile. Possibile modificare le altezze dei colmi del tetto con un aumento massimo conseguente alla sola variazione di pendenza contenuta entro il limite massimo e minimo già previsto nell'abaco guida e comunque previo parere preventivo e vincolante della Commissione locale per il paesaggio che dovrà valutare l'impatto; e ammesso il recupero dei sottotetti nell'ambito del centro storico, nel rispetto delle indicazioni contenute nell'abaco guida e previo parere positivo della Commissione locale per il paesaggio. Non sono ammessi macchinari di condizionamento e ventilazione sui fronti verso strada o visibili da spazi pubblici. L'installazione di pannelli solari o impianti di produzione energetica rinnovabile dovranno essere armonizzati con l'aspetto esterno degli edifici ed inseriti nella pendenza della falda.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	N.d.
Rapporto di copertura:	N.d.



Altezza massima ammessa:	Altezza massima 4/5 piani
Volume massimo ammesso:	N.d.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Non presente documento di conformità con PRG/PGT. Si ritiene che l'unità dal punto di vista urbanistico possa essere ritenuta conforme.

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si riscontrano irregolarità.

Regolarizzabili mediante: Non necessario.

Descrizione delle opere da sanare: Non necessario.

**Note sulla conformità urbanistica: Si ritiene che l'unità in oggetto dal punto di vista urbanistico possa essere ritenuta conforme.**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento 2Psub.6**

Unità immobiliare al 2°P con annessa cantina a piano seminterrato, conn.2 camere, soggiorno, cucina abitabile, bagno e ripostiglio, cat. A/3, classe 3, vani 5,5.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **77.65**

è posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: 1962, Licenza n.98/62 ristrutturato nel: 1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: / di interno , ha un'altezza interna di circa: 3.00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani piani complessivi di cui fuori terra n. 4 piani e di cui interrati n. 1 piano

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile in cui è situata l'unità in oggetto risulta esternamente in mediocri condizioni di conservazione, in particolare i prospetti a Nord ed a Est risultano ammalorati ed interessati da presenza di macchie e depositi di sporcizia. Le parti comuni interne sono anch'esse in mediocri condizioni di conservazione.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **pessime**

- Note: Il balcone affaccia su una loggia a Nord in pessime condizioni di conservazione.



**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: Serramenti con vetro singolo.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: La pavimentazione ceramica è in pessimo stato di conservazione.
Plafoni	materiale: <b>stucco spatolato</b> condizioni: <b>pessime</b> - Note: Presenti in diversi locali macchie a plafone con muffe e rigonfiamenti di intonaco. Pessimo stato conservativo.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>pessime</b> - Note: Il rivestimento del locale bagno è in pessime condizioni di conservazione.
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: Le condizioni del rivestimento della cucina sono pessime.

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>pessime</b> conformità: <b>non a norma</b> - Note: L'impianto elettrico risulta privo di certificazione e non a norma.
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>con autoclave</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>pessime</b> conformità: <b>non a norma</b> - Note: Impianto obsoleto ed in pessimo stato di conservazione.
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>gasolio</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>pessime</b> conformità: <b>non a norma</b> - Note: L'unità in oggetto risulta attualmente distaccata dall'impianto di riscaldamento centralizzato per mancato pagamento delle spese condominiali a tale riguardo. Presente bollitore a gas per acqua sanitaria sul balcone.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo delle superfici è stato redatto da rilievo eseguito in situ e da elaborati grafici resi disponibili dal comune di Magnago.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------



residenziale	sup lorda di pavimento	77,65	1,00	77,65
		<b>77,65</b>		<b>77,65</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2014

Zona: Magnago

Tipologia: residenziale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 1400

**Accessori:**

Appartamento 2P identificato al n. Non indicato posto al piano 1 Seminterrato composto da Locale  
sub.6.1 Cantina cantina - Sviluppa una superficie complessiva di 12 - Destinazione urbanistica:  
NAF - residenziale  
Valore a corpo: € **1000**

**24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****24.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

**24.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,  
Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Magnago (MI),  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare  
Agenzia delle Entrate, Parametri medi di zona per destinazione  
principale (€/mq.) Valore medio residenziale: 800,00 €/mq -  
1200,00 €/mq., Sito: [www.Tecnocasa.it](http://www.Tecnocasa.it)  
Sito: [www.Immobiliare.it](http://www.Immobiliare.it)



Sito: www.Casa.it

Sito Agenzia delle Entrate.

**24.3 Valutazione corpi:****Appartamento 2P sub.6. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	77,65	€ 1.000,00	€ 77.650,00

Valore corpo	€ 73.767,50
Valore accessori	€ 1.000,00
Valore complessivo intero	€ 74.767,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 74.767,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento 2P sub.6	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	77,65	€ 74.767,50	€ 74.767,50

**24.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 11.215,13
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile	

**24.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 61.552,38
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 52.319,58
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 61.552,38

**24.6 Regime fiscale della vendita**

IVA al 4% in caso di acquisto di prima casa, IVA al 10% in caso di acquisto come seconda casa.



## Lotto: 004 Appartamento 2P sub.7

### 25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: Appartamento 2P sub.7.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Magnago (Milano) CAP: 20020**

**frazione: Magnago, via Marconi n.36**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà intestata a: XXX con sede in xxxxxxxxxxxxxxxx, via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, c.f. XXX, derivante da strumento del 26/03/2012, Notaio Ligori Luigi di Vigevano, Rep.: 191373, conferimento in società da XXX.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 11, particella 705, subalterno 7

Derivante da: Conferimento in società da XXX in XXX, Notaio Luigi Ligori di Vigevano, del 26-03-2012 n. 191373/16057 di Repertorio, Trascrizione a Milano il 19-04-2012 n. 39744/26982.

Confini: Coerenze in corpo da nord in senso orario con le annesse aree di pertinenza: mappale 197, mappale 770, 771, 772, mappale 207, via Guglielmo Marconi, mappale 201, mappale 704 con vicina via Parini.

Nel dettaglio: ovest confina con sub.:6 e parte comune(scale condominiali).

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità dall'ultima scheda catastale depositata e lo stato di fatto dei luoghi osservato.

Regolarizzabili mediante: Non necessario.

Descrizione delle opere da sanare: Non necessario.

Note sulla conformità catastale: In relazione alla verifica tra atti di fabbrica depositati presso Uffici comunali ed al sopralluogo eseguito, si riscontra coerenza con le planimetrie catastali depositate. Si ritiene l'unità conforme catastalmente.

***Note generali:***

### 26. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Magnago è un comune italiano di 9.250 abitanti della città metropolitana di Milano, in Lombardia. Situato a nord-ovest del capoluogo, nell'Alto Milanese, ha una sola frazione, Bienate. La zona oggetto della presente relazione è vicino agli uffici comunali, in zona centrale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale



**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Aeroporto Malpensa. Importanti centri limitrofi: Busto Arsizio (VA).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Naturale Valle del Ticino, Lago Maggiore, Parco del Roccolo.

**Attrazioni storiche:** Palazzo Marliani-Ciogna a Busto Arsizio, Basilica S. Giovanni Battista a Busto Arsizio.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria Vanzaghello-Magnago 1.0 km, Supermercato Unes 500 m, Farmacia 200 m, Municipio di Magnago 200 m, Asilo 350 m, Scuola primaria 2 km, Aeroporto Malpensa 16 km

**Servizi offerti dalla zona:** Aeroporto (Media), Ferrovia (media), Uffici comunali (media), Supermercato (media), Farmacia (media), Scuole primarie inferiori (media)

## 27. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Omissis, con contratto di locazione stipulato in data 01/12/2008 per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Valori di locazione da Agenzia Entrate: Abitazioni civili normale stato di conservazione, 2.9-4.0 €/mq mese; Abitazioni civili ottimo stato di conservazione, 4.3-5.1 €/mq mese.

Importo canone mensile non risulta vile.. Registrato a Abbiategrasso il 01/12/2008 ai nn.5451 Tipologia contratto: Contratto 4+4, scadenza 30/11/2016 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/11/2016

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Si evidenzia che al contratto di locazione indicato, n.5451/2008, è associato utilizzo dell'autorimessa n.6, foglio:11, Mapp.:706, sub.:6.

## 28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 28.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 28.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 28.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 28.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 28.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 28.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 28.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di Banca Popolare di bergamo Spa contro XXX - derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 1425000 - Importo capitale: € 950000

Rogito: GIOVANNI RONCORONI in data 27/11/2007 ai nn. 98037/12337 -

iscritto/trascritto a Cesano Maderno in data 03/12/2007 ai nn. 180847 47684

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro XXX - derivante da:

Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 257000 - Importo capitale: € 244000



- iscritto/trascritto a Milano in data 12/01/2010 ai nn. 2182511  
Note: Ipoteca Giudiziale per la somma di Euro 257.000,00 di cui Euro 244.000,00 per capitale ingiunto n forza di Atto emesso da Tribunale di Milano, Sezione di Legnano il 25-07-2009 n.1007.
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di XXXX - Banca Popolare di Milano soc. coop. a r.l. contro XXX - derivante da: Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 487000 - Importo capitale: € 457985,61
- iscritto/trascritto a Milano in data 19/07/2011 ai nn. 82407 18826  
Note: Ipoteca Giudiziale per la somma di Euro 487.000,00 di cui Euro 457.985,61 per capitale ingiunto in forza di Atto emesso dal Tribunale di Milano, Sezione di Abbiategrasso, il 19-05-2011 n.189.
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di XXX contro XXX - derivante da: Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 15000 - Importo capitale: € 12544,81
- iscritto/trascritto a Milano in data 06/04/2012 ai nn. 36114 5890  
Note: Ipoteca Giudiziale per la somma di Euro 15.000,00 di cui Euro 12.544,81 per capitale ingiunto in forza di Atto emesso dal Tribunale di Busto Arsizio il 21-11-2011 n.1136.

**28.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di XXXX - Banca Popolare di Milano soc. coop. a r.l. contro XXX - derivante da: Atto di precetto del 18-11-2011  
iscritto/trascritto a Milano in data 17/04/2012 ai nn. 39052 26497  
Verbale di pignoramento Rep. 2564 del 07-02-2012.

**28.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**28.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**28.3 Misure Penali**

Nessuna.

**29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie** annue di gestione dell'immobile: 1.200,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: 0,00 €

**Millesimi di proprietà:** Dall'analisi della documentazione degli Atti di proprietà disponibili, dato che l'immobile risulta di provenienza xxxxxxxxxx xxxxxxxx, non risulta allegata alcuna documentazione relativa ai millesimi di proprietà. Il dato non è quindi reperibile.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'unità è posta al 2°P: non sono presenti ascensori per accesso diversamente abili e non risulta presente un montascale. Non è quindi garantita accessibilità e visitabilità dell'unità in oggetto.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno.

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica:** 320.7 kWh/mqa

**Note Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica "G".

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno.

**Avvertenze ulteriori:** Non riscontrato.



**30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS., con sede in XXXXXX, c.f.: XXXXXXXXX. dal **27/03/1987 al 27/11/2007** - In forza di atto di assegnazione **A rogito:** ENRICO LAINATI in data 27/03/1987 ai nn. 76624/9218 - trascritto a: Milano in data 15/03/1987 ai nn. 3157923541

**Titolare/Proprietario:** XXX con sede in xxxxxxxxxxxxxxxx, via xxxxxxxxxxxxxxxx, c.f.: XXX. dal **27/11/2007 al 26/03/2012** - In forza di atto di compravendita **A rogito:** GIOVANNI RONCORONI in data 27/11/2007 ai nn. 98036/18820 - trascritto a: Milano in data 03/12/2007 ai nn. 18084695162

**Titolare/Proprietario:** XXX con sede in xxxxxxxxxxxxxxxx, via xxxxxxxxxxxxxxxx, c.f.: XXX, dal **26/03/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita **A rogito:** LIGORI LUIGI in data 26/03/2012 ai nn. 191373/16057

Note: L'unità in oggetto tramite Atto di conferimento in società viene trasferito da XXX ad XXX.

**31. PRATICHE EDILIZIE:**

Identificativo: Licenza n.98/1962  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Licenza Edilizia  
 Per lavori: Nova costruzione edificio  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Abitabilità/agibilità in data 11/02/1964 al n. di prot. 98/63

Identificativo: Pratica in sanatoria n.78/2004  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)  
 Note tipo pratica: Relativa a Mappale 705, sub.: 2-10, Mappale 706, sub.: 1-7.  
 Per lavori: Opere di modifica interne ed esterne  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 28/02/2011 al n. di prot. 78/04

**31.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità riscontrata.

Regolarizzabili mediante: Non necessario.

Descrizione delle opere da sanare: Non Necessario.

Note sulla conformità edilizia: In relazione agli elaborati progettuali resi disponibili dagli Uffici comunali, dai permessi in sanatoria rilasciati ed a seguito di sopralluoghi di verifica in situ, si



ritiene che l'unità in oggetto sia conforme dal punto di vista edilizio.

### 31.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera 21/06/2010
Zona omogenea:	Nucleo di Antica Formazione - Edilizia contemporanea di formazione moderna
Norme tecniche di attuazione:	PGT Approvato il 21/06/2010 - Nucleo di antica formazione - Edilizia contemporanea di formazione moderna. Interventi ammessi: In tale area sono esclusivamente ammessi interventi con caratteristiche progettuali che garantiscano la conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie, salvaguardino le caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dell'area stessa. Eventuali elementi architettonici ed ornamenti originari dovranno essere mantenuti così come, ove possibile, le strutture portanti verticali ed orizzontali originali dell'edificio. Possibile aumentare la quota della linea di colmo e di gronda fino al raggiungimento dell'altezza media di ml 2,40 misurata dalla quota dell'estradosso della soletta preesistente /originale dell'ultimo piano abitabile. Possibile modificare le altezze dei colmi del tetto con un aumento massimo conseguente alla sola variazione di pendenza contenuta entro il limite massimo e minimo già previsto nell'abaco guida e comunque previo parere preventivo e vincolante della Commissione locale per il paesaggio che dovrà valutarne l'impatto; e ammesso il recupero dei sottotetti nell'ambito del centro storico, nel rispetto delle indicazioni contenute nell'abaco guida e previo parere positivo della Commissione locale per il paesaggio. Non sono ammessi macchinari di condizionamento e ventilazione sui fronti verso strada o visibili da spazi pubblici. L'installazione di pannelli solari impianti di produzione energetica rinnovabile dovranno essere armonizzati con l'aspetto esterno degli edifici ed inseriti nella pendenza della falda.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	N.d.
Rapporto di copertura:	N.d.
Altezza massima ammessa:	Altezza massima 4/5 piani



Volume massimo ammesso:	N.d.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Non presente documento di conformità con PRG/PGT. Si ritiene che l'unità dal punto di vista urbanistico possa essere ritenuta conforme.

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si riscontrano irregolarità.

Regolarizzabili mediante: Non necessario.

Descrizione delle opere da sanare: Non necessario.

**Note sulla conformità urbanistica: Si ritiene che l'unità in oggetto dal punto di vista urbanistico possa essere ritenuta conforme.**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento 2Psub.7**

Unità immobiliare al 2°P con annessa cantina a piano seminterrato, con n.2 camere, soggiorno, cucina abitabile, bagno e ripostiglio, cat. A/3, classe 3, vani 5,5.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **77.65**

è posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: 1962, Licenza n.98/62 ristrutturato nel: 1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: / di interno , ha un'altezza interna di circa: 3.00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani piani complessivi di cui fuori terra n. 4 piani e di cui interrati n.

1 piano

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile in cui è situata l'unità in oggetto risulta esternamente in mediocri condizioni di conservazione, in particolare i prospetti a Nord ed a Est risultano ammalorati ed interessati da presenza di macchie e depositi di sporcizia. Le parti comuni interne sono anch'esse in mediocri condizioni di conservazione.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **pesime**

- Note: Il balcone affaccia su una loggia a Nord in pessime condizioni di conservazione.

**Componenti edilizie e costruttive:**

- Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** condizioni: **scarse**  
- Note: Serramenti con vetro singolo.
- Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **scarse**
- Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **scarse**  
- Note: La pavimentazione ceramica è in pessimo stato di conservazione.
- Plafoni materiale: **stucco spatolato** condizioni: **pessime**  
- Note: Presenti in diversi locali macchie a plafone con muffe e rigonfiamenti di intonaco. Pessimo stato conservativo.
- Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **scarse**
- Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **klinker** condizioni: **pessime**  
- Note: Il rivestimento del locale bagno è in pessime condizioni di conservazione.
- Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **klinker** condizioni: **scarse**  
- Note: Le condizioni del rivestimento della cucina sono pessime.
- Impianti:**
- Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **pessime** conformità: **non a norma**  
- Note: L'impianto elettrico risulta privo di certificazione e non a norma.
- Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **pessime** conformità: **non a norma**  
- Note: Impianto obsoleto ed in pessimo stato di conservazione.
- Termico tipologia: **centralizzato** alimentazione: **gasolio** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **pessime** conformità: **non a norma**  
- Note: L'unità in oggetto risulta attualmente distaccata dall'impianto di riscaldamento centralizzato per mancato pagamento delle spese condominiali a tale riguardo. Presente bollitore a gas per acqua sanitaria sul balcone.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo delle superfici è stato redatto da rilievo eseguito in situ e da elaborati grafici resi disponibili dal comune di Magnago.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------



residenziale	sup lorda di pavimento	77,65	1,00	77,65
		77,65		77,65

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2014

Zona: Magnago

Tipologia: residenziale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 1400

**Accessori:**

Appartamento 2P identificato al n. Non indicato posto al piano 1 Seminterrato composto da Locale sub.7.1 Cantina cantina - Sviluppa una superficie complessiva di 6.90 - Destinazione urbanistica: NAF - residenziale  
Valore a corpo: € 800

**32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****32.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

**32.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Magnago (MI), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Valore medio residenziale: 800,00 €/mq - 1200,00 €/mq., Sito: [www.Tecnocasa.it](http://www.Tecnocasa.it)  
Sito: [www.Immobiliare.it](http://www.Immobiliare.it)



Sito: www.Casa.it

Sito Agenzia delle Entrate.

**32.3 Valutazione corpi:****Appartamento 2P sub.7. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	77,65	€ 1.000,00	€ 77.650,00

Valore corpo	€ 73.767,50
Valore accessori	€ 800,00
Valore complessivo intero	€ 74.567,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 74.567,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento 2P sub.7	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	77,65	€ 74.567,50	€ 74.567,50

**32.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 11.185,13
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile	

**32.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 61.382,38
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 58.313,28
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 61.382,38

**32.6 Regime fiscale della vendita**

IVA al 4% in caso di acquisto di prima casa, IVA al 10% in caso di acquisto come seconda casa.



## Lotto: 005 Appartamento 3P sub.8

### 33. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: Appartamento 3P sub.8.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Magnago (Milano) CAP: 20020**

**frazione: Magnago, via Marconi n.36**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà intestata a: XXX con sede in xxxxxxxxxxxxxxxx, via xxxxxxxxxxxxxxxx, c.f. XXX, derivante da strumento del 26/03/2012, Notaio Ligorì Luigi di Vigevano, Rep.: 191373, conferimento in società da XXX.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 11, particella 705, subalterno 8

Derivante da: Conferimento in società da XXX in XXX, Notaio Luigi Ligorì di Vigevano, del 26-03-2012 n. 191373/16057 di Repertorio, Trascrizione a Milano il 19-04-2012 n. 39744/26982.

Confini: Coerenze in corpo da nord in senso orario con le annesse aree di pertinenza: mappale 197, mappale 770, 771, 772, mappale 207, via Guglielmo Marconi, mappale 201, mappale 704 con vicina via Parini.

Nel dettaglio: est confina con sub.:9 e parte comune (scale condominiali).

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità dall'ultima scheda catastale depositata e lo stato di fatto dei luoghi osservato.

Regolarizzabili mediante: Non necessario.

Descrizione delle opere da sanare: Non necessario.

Note sulla conformità catastale: In relazione alla verifica tra atti di fabbrica depositati presso Uffici comunali ed al sopralluogo eseguito, si riscontra coerenza con le planimetrie catastali depositate. Si ritiene l'unità conforme catastalmente.

***Note generali:***

### 34. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Magnago è un comune italiano di 9.250 abitanti della città metropolitana di Milano, in Lombardia. Situato a nord-ovest del capoluogo, nell'Alto Milanese, ha una sola frazione, Bienate. La zona oggetto della presente relazione è vicino agli uffici comunali, in zona centrale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale



**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Aeroporto Malpensa. Importanti centri limitrofi: Busto Arsizio (VA).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Naturale Valle del Ticino, Lago Maggiore, Parco del Roccolo.

**Attrazioni storiche:** Palazzo Marliani-Ciogna a Busto Arsizio, Basilica S. Giovanni Battista a Busto Arsizio.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria Vanzaghello-Magnago 1.0 km, Supermercato Unes 500 m, Farmacia 200 m, Municipio di Magnago 200 m, Asilo 350 m, Scuola primaria 2 km, Aeroporto Malpensa 16 km

**Servizi offerti dalla zona:** Aeroporto (Media), Ferrovia (media), Uffici comunali (media), Supermercato (media), Farmacia (media), Scuole primarie inferiori (media)

### 35. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Omissis, con contratto di locazione stipulato in data 01/12/2008 per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Valori di locazione da Agenzia Entrate: Abitazioni civili normale stato di conservazione, 2.9-4.0 €/mq mese; Abitazioni civili ottimo stato di conservazione, 4.3-5.1 €/mq mese.

Importo canone mensile non risulta vile.. Registrato a Abbiategrasso il 01/12/2008 ai nn.5448  
Tipologia contratto: Contratto 4+4, scadenza 30/11/2016  
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/11/2016

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Si evidenzia che al contratto di locazione indicato, n.5448/2008, è associato utilizzo dell'autorimessa n.5, foglio:11, Mapp.:706, sub.:5.

### 36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 36.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

36.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

36.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

36.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

36.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

#### 36.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

36.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di Banca Popolare di Bergamo Spa contro XXX - derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 1425000 - Importo capitale: € 950000

Rogito: GIOVANNI RONCORONI in data 27/11/2007 ai nn. 98037/12337 -

iscritto/trascritto a Cesano Maderno in data 03/12/2007 ai nn. 18084747684

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro XXX - derivante da:

Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 257000 - Importo capitale: € 244000





**38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS, con sede in XXXXXXXX, c.f.: XXXXXXXX dal **27/03/1987 al 27/11/2007** - In forza di atto di assegnazione **A rogito:** ENRICO LAINATI in data 27/03/1987 ai nn. 76624/9218 - trascritto a: Milano in data 15/03/1987 ai nn. 31579 23541

**Titolare/Proprietario:** XXX con sede in xxxxxxxxxxxxxx, via xxxxxxxxxxxxxx, c.f.: XXX. dal **27/11/2007 al 26/03/2012** - In forza di atto di compravendita **A rogito:** GIOVANNI RONCORONI in data 27/11/2007 ai nn. 98036/18820 - trascritto a: Milano in data 03/12/2007 ai nn. 180846 95162

**Titolare/Proprietario:** XXX con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, c.f.: XXX. dal **26/03/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita **A rogito:** LIGORI LUIGI in data 26/03/2012 ai nn. 191373/16057  
Note: L'unità in oggetto tramite Atto di conferimento in società viene trasferito da XXX ad XXX.

**39. PRATICHE EDILIZIE:**

Identificativo: Licenza n.98/1962  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: Nova costruzione edificio  
Oggetto: nuova costruzione  
Abitabilità/agibilità in data 11/02/1964 al n. di prot. 98/63

Identificativo: Pratica in sanatoria n.77/2004  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)  
Note tipo pratica: Relativa a Mappale 705, sub.: 8-9, Mappale 706, sub.: 1-8.  
Per lavori: Opere di ampliamento dell'immobile (Balconi, boxes, parti esterne)  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 28/02/2011 al n. di prot. 77/04

Identificativo: Pratica in sanatoria n.78/2004  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)  
Note tipo pratica: Relativa a Mappale 705, sub.: 2-10, Mappale 706, sub.: 1-7.  
Per lavori: Opere di modifica interne ed esterne  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 28/02/2011 al n. di prot. 78/04



Identificativo: Pratica in sanatoria n.27/1995  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)  
 Note tipo pratica: Protocollo 2626/95 relativo a veranda mapp.: 705, sub.:8.  
 Per lavori: Opere di locale modifica dell'immobile: realizzazione veranda  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 30/01/1998 al n. di prot.27/95

### 39.1 **Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità riscontrata.

Regolarizzabili mediante: Non necessario.

Descrizione delle opere da sanare: Non Necessario.

Note sulla conformità edilizia: In relazione agli elaborati progettuali resi disponibili dagli Uffici comunali, dai permessi in sanatoria rilasciati ed a seguito di sopralluoghi di verifica in situ, si ritiene che l'unità in oggetto sia conforme dal punto di vista edilizio.

### 39.2 **Conformità urbanistica:**

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera 21/06/2010
Zona omogenea:	Nucleo di Antica Formazione - Edilizia contemporanea di formazione moderna
Norme tecniche di attuazione:	PGT Approvato il 21/06/2010 - Nucleo di antica formazione - Edilizia contemporanea di formazione moderna. Interventi ammessi: In tale area sono esclusivamente ammessi interventi con caratteristiche progettuali che garantiscano la conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie, salvaguardino le caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dell'area stessa. Eventuali elementi architettonici ed ornamenti originari dovranno essere mantenuti così come, ove possibile, le strutture portanti verticali ed orizzontali originali dell'edificio. Possibile aumentare la quota della linea di colmo e di gronda fino al raggiungimento dell'altezza media di ml 2,40 misurata dalla quota dell'estradosso della soletta preesistente /originale dell'ultimo piano abitabile. Possibile modificare le altezze dei colmi del tetto con un aumento massimo



	conseguente alla sola variazione di pendenza contenuta entro il limite massimo e minimo già previsto nell'abaco guida e comunque previo parere preventivo e vincolante della Commissione locale per il paesaggio che dovrà valutare l'impatto; e" ammesso il recupero dei sottotetti nell'ambito del centro storico, nel rispetto delle indicazioni contenute nell'abaco guida e previo parere positivo della Commissione locale per il paesaggio. Non sono ammessi macchinari di condizionamento e ventilazione sui fronti verso strada o visibili da spazi pubblici. L'installazione di pannelli solari o impianti di produzione energetica rinnovabile dovranno essere armonizzati con l'aspetto esterno degli edifici ed inseriti nella pendenza della falda.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	N.d.
Rapporto di copertura:	N.d.
Altezza massima ammessa:	Altezza massima 4/5 piani
Volume massimo ammesso:	N.d.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Non presente documento di conformità con PRG/PGT. Si ritiene che l'unità dal punto di vista urbanistico possa essere ritenuta conforme.

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si riscontrano irregolarità.

Regolarizzabili mediante: Non necessario.

Descrizione delle opere da sanare: Non necessario.

**Note sulla conformità urbanistica: Si ritiene che l'unità in oggetto dal punto di vista urbanistico possa essere ritenuta conforme.**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento 3Psub.8**

Unità immobiliare al 3°P con annessa cantina a piano seminterrato, conn.2 camere, soggiorno, cucina abitabile, bagno e ripostiglio, cat. A/3, classe 3, vani 5,5.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **81**



è posto al piano: 3°

L'edificio è stato costruito nel: 1962, Licenza n.98/62 ristrutturato nel: 1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: / di interno , ha un'altezza interna di circa: 3.00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani piani complessivi di cui fuori terra n. 4 piani e di cui interrati n. 1 piano

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile in cui è situata l'unità in oggetto risulta esternamente in mediocri condizioni di conservazione, in particolare i prospetti a Nord ed a Est risultano ammalorati ed interessati da presenza di macchie e depositi di sporcizia. Le parti comuni interne sono anch'esse in mediocri condizioni di conservazione.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**  
- Note: Il balcone affaccia su una loggia a Nord in sufficienti condizioni di conservazione.

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** condizioni: **scarse**  
- Note: Serramenti con vetro singolo.

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Plafoni materiale: **stucco spatolato** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **klinker** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **klinker** condizioni: **sufficienti**

#### Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**  
- Note: L'impianto elettrico risulta privo di certificazione.

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**



Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **gasolio** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo delle superfici è stato redatto da rilievo eseguito in situ e da elaborati grafici resi disponibili dal comune di Magnago.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	81,00	1,00	81,00
		<b>81,00</b>		<b>81,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2014

Zona: Magnago

Tipologia: residenziale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 1400

**Accessori:**

Appartamento 3P identificato al n. Non indicato posto al piano 1 Seminterrato composto da Locale sub.8.1 Cantina cantina - Sviluppa una superficie complessiva di 10.5 - Destinazione urbanistica: NAF - residenziale  
Valore a corpo: € **900**



**40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****40.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

**40.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Magnago (MI), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Valore medio residenziale: 800,00 €/mq - 1200,00 €/mq., Sito: [www.Tecnocasa.it](http://www.Tecnocasa.it)  
Sito: [www.Immobiliare.it](http://www.Immobiliare.it)  
Sito: [www.Casa.it](http://www.Casa.it)  
Sito Agenzia delle Entrate.

**40.3 Valutazione corpi:****Appartamento 3P sub.8. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	81,00	€ 1.000,00	€ 81.000,00

Valore corpo	€ 81.000,00
Valore accessori	€ 900,00
Valore complessivo intero	€ 81.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 81.900,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento 3P sub.8	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	81,00	€ 81.900,00	€ 81.900,00

**40.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 12.285,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00



Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile

**40.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 68.615,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 65.184,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 68.615,00

**40.6 Regime fiscale della vendita**

IVA al 4% in caso di acquisto di prima casa, IVA al 10% in caso di acquisto come seconda casa.



## Lotto: 006 Box sub.1

### 41. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: Box sub.1.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Magnago (Milano) CAP: 20020  
frazione: Magnago, via Marconi n.36**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà intestata a: XXX con sede in xxxxxxxxxxxx, via xxxxxxxxxxxx, c.f. XXX, derivante da istrumento del 26/03/2012, Notaio Litori Luigi di Vigevano, Rep.: 191373, conferimento in società da XXX.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 11, particella 706, subalterno 1

Derivante da: Conferimento in società da XXX, Notaio Luigi Litori di Vigevano, del 26-03-2012 n. 191373/16057 di Repertorio, Trascrizione a Milano il 19-04-2012 n. 39744/26982.

Confini: Coerenze in corpo da nord in senso orario con le annesse aree di pertinenza: mappale 197, mappale 770, 771, 772, mappale 207, via Guglielmo Marconi, mappale 201, mappale 704 con vicina via Parini.

Nel dettaglio: est confina con sub.:2 (box adiacente).

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità dall'ultima scheda catastale depositata e lo stato di fatto dei luoghi osservato.

Regolarizzabili mediante: Non necessario.

Descrizione delle opere da sanare: Non necessario.

Note sulla conformità catastale: In relazione alla verifica tra atti di fabbrica depositati presso Uffici comunali ed al sopralluogo eseguito, si riscontra coerenza con le planimetrie catastali depositate. Si ritiene l'unità conforme catastalmente.

***Note generali:***

### 42. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Magnago è un comune italiano di 9.250 abitanti della città metropolitana di Milano, in Lombardia. Situato a nord-ovest del capoluogo, nell'Alto Milanese, ha una sola frazione, Bienate. La zona oggetto della presente relazione è vicino agli uffici comunali, in zona centrale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale



**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Aeroporto Malpensa. Importanti centri limitrofi: Busto Arsizio (VA).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Naturale Valle del Ticino, Lago Maggiore, Parco del Roccolo.

**Attrazioni storiche:** Palazzo Marliani-Ciogna a Busto Arsizio, Basilica S. Giovanni Battista a Busto Arsizio.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria Vanzaghello-Magnago 1.0 km, Supermercato Unes 500 m, Farmacia 200 m, Municipio di Magnago 200 m, Asilo 350 m, Scuola primaria 2 km, Aeroporto Malpensa 16 km

**Servizi offerti dalla zona:** Aeroporto (Media), Ferrovia (media), Uffici comunali (media), Supermercato (media), Farmacia (media), Scuole primarie inferiori (media)

#### 43. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Omissis, con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2008 per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Registrato a Abbiategrasso il 04/12/2008 ai nn.5445 Tipologia contratto: Contratto 4+4, scadenza 31/10/2016 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto:

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Si evidenzia che al contratto di locazione indicato, n.5445/2008, è associato utilizzo dell'unità residenziale a 1°P, foglio:11, Mapp.:705, sub.:5.

#### 44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 44.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

44.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*  
Nessuna.

44.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*  
Nessuna.

44.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*  
Nessuna.

44.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*  
Nessuna.

##### 44.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

###### 44.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di Banca Popolare di Bergamo Spa contro XXX - derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 1425000 - Importo capitale: € 950000

Rogito: GIOVANNI RONCORONI in data 27/11/2007 ai nn. 98037/12337 - iscritto/trascritto a Cesano Maderno in data 03/12/2007 ai nn. 180847 47684

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro XXX - derivante da: Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 257000 - Importo capitale: € 244000

- iscritto/trascritto a Milano in data 12/01/2010 ai nn. 2182511

Note: Ipoteca Giudiziale per la somma di Euro 257.000,00 di cui Euro 244.000,00 per capitale ingiunto n forza di Atto emesso da Tribunale di Milano, Sezione di





**Titolare/Proprietario:** OMISSIS., con sede in Milano, c.f.: XXXXXXXX. dal **27/03/1987 al 27/11/2007** - In forza di atto di assegnazione **A rogito:** ENRICO LAINATI in data 27/03/1987 ai nn. 76624/9218 - trascritto a: Milano in data 15/03/1987 ai nn. 31579 23541

**Titolare/Proprietario:** XXX con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, c.f.: XXX, dal **27/11/2007 al 26/03/2012** - In forza di atto di compravendita **A rogito:** GIOVANNI RONCORONI in data 27/11/2007 ai nn. 98036/18820 - trascritto a: Milano in data 03/12/2007 ai nn. 180846 95162

**Titolare/Proprietario:** XXX con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, c.f.: XXX. dal **26/03/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita **A rogito:** LIGORI LUIGI in data 26/03/2012 ai nn. 191373/16057  
Note: L'unità in oggetto tramite Atto di conferimento in società viene trasferito da XXX ad XXX.

#### 47. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: Pratica in sanatoria n.77/2004  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)  
Note tipo pratica: Relativa a Mappale 705, sub.: 8-9, Mappale 706, sub.: 1-8.  
Per lavori: Opere di ampliamento dell'immobile (Balconi, boxes, parti esterne)  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 28/02/2011 al n. di prot. 77/04

Identificativo: Pratica in sanatoria n.78/2004  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)  
Note tipo pratica: Relativa a Mappale 705, sub.: 2-10, Mappale 706, sub.: 1-7.  
Per lavori: Opere di modifica interne ed esterne  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 28/02/2011 al n. di prot. 78/04

Identificativo: Licenza n.72/1965  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: Realizzazione di autorimesse esterne e muro di recinzione  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 07/09/1965 al n. di prot. 72/65

#### 47.1 Conformità edilizia:

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità riscontrata.

Regolarizzabili mediante: Non necessario.

Descrizione delle opere da sanare: Non Necessario.

Note sulla conformità edilizia: In relazione agli elaborati progettuali resi disponibili dagli Uffici comunali, dai permessi in sanatoria rilasciati ed a seguito di sopralluoghi di verifica in situ, si ritiene che l'unità in oggetto sia conforme dal punto di vista edilizio.

## 47.2 **Conformità urbanistica:**

### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera 21/06/2010
Zona omogenea:	Nucleo di Antica Formazione - Edilizia contemporanea di formazione moderna
Norme tecniche di attuazione:	PGT Approvato il 21/06/2010 - Nucleo di antica formazione - Edilizia contemporanea di formazione moderna. Interventi ammessi: In tale area sono esclusivamente ammessi interventi con caratteristiche progettuali che garantiscano la conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie, salvaguardino le caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dell'area stessa. Eventuali elementi architettonici ed ornamenti originari dovranno essere mantenuti così come, ove possibile, le strutture portanti verticali ed orizzontali originali dell'edificio. Possibile aumentare la quota della linea di colmo e di gronda fino al raggiungimento dell'altezza media di ml 2,40 misurata dalla quota dell'estradosso della soletta preesistente /originale dell'ultimo piano abitabile. Possibile modificare le altezze dei colmi del tetto con un aumento massimo conseguente alla sola variazione di pendenza contenuta entro il limite massimo e minimo già previsto nell'abaco guida e comunque previo parere preventivo e vincolante della Commissione locale per il paesaggio che dovrà valutare l'impatto; e" ammesso il recupero dei sottotetti nell'ambito del centro storico, nel rispetto delle indicazioni contenute nell'abaco guida e previo parere positivo della Commissione locale per il paesaggio. Non sono ammessi macchinari di condizionamento e ventilazione sui fronti verso strada o visibili da spazi pubblici. L'installazione di pannelli solari o impianti di produzione energetica rinnovabile dovranno essere armonizzati con l'aspetto



	esterno degli edifici ed inseriti nella pendenza della falda.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	N.d.
Rapporto di copertura:	N.d.
Altezza massima ammessa:	Altezza massima 4/5 piani
Volume massimo ammesso:	N.d.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Non presente documento di conformità con PRG/PGT. Si ritiene che l'unità dal punto di vista urbanistico possa essere ritenuta conforme.

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si riscontrano irregolarità.

Regolarizzabili mediante: Non necessario.

Descrizione delle opere da sanare: Non necessario.

**Note sulla conformità urbanistica: Si ritiene che l'unità in oggetto dal punto di vista urbanistico possa essere ritenuta conforme.**

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Boxsub.1**

Box al Piano terra realizzato in volume esterno sul retro del fabbricato residenziale del civico n.36 di via Marconi, cat. C/6, classe 3, 12mq.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12**

è posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1965, Licenza n.72/65 ristrutturato nel: 1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: / di interno , ha un'altezza interna di circa: 2.50 m media

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani piani complessivi di cui fuori terra n. 1 piani e di cui interrati n.

Nessuno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni Generali dell'immobile: Il corpo boxes esterno risulta in mediocri condizioni di conservazione sia esternamente che internamente, risultano ammalorati ed interessati da presenza di macchie e depositi di sporcizia. Le parti comuni interne sono anch'esse in mediocri condizioni di conservazione.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** condizioni: **scarse**



- Pavim. Interna - Note: Serramenti in ferro con vetri singoli con rete metallica.  
materiale: **al rustico** condizioni: **scarse**
- Plafoni - Note: La pavimentazione è al rustico.  
materiale: **al rustico** condizioni: **scarse**  
- Note: Presenti macchie a plafone con muffe e rigonfiamenti di intonaco. Pessimo stato conservativo.

**Impianti:**

- Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **pessime** conformità: **non a norma**  
- Note: L'impianto elettrico risulta privo di certificazione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo delle superfici è stato redatto da rilievo eseguito in situ e da elaborati grafici resi disponibili dal comune di Magnago.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	12,00	1,25	15,00
		<b>12,00</b>		<b>15,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2014

Zona: Magnago

Tipologia: residenziale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Scadente



Valore di mercato max(€/mq): 1000

**48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****48.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

**48.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,  
 Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Magnago (MI),  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare  
 Agenzia delle Entrate, Parametri medi di zona per destinazione  
 principale (€/mq.) Valore medio : 600,00 €/mq - 1000,00 €/mq.,  
 Sito: www.Tecnocasa.it  
 Sito: www.Immobiliare.it  
 Sito: www.Casa.it  
 Sito Agenzia delle Entrate.

**48.3 Valutazione corpi:****Box sub.1.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	15,00	€ 700,00	€ 10.500,00

Valore corpo	€ 10.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Box sub.1		15,00	€ 10.500,00	€ 10.500,00

**48.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 1.575,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00



Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile

**48.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **8.525,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **8.098,75**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **8.525,00**

**48.6 Regime fiscale della vendita**

IVA al 4% in caso di acquisto associato a prima casa, IVA al 10% in alternativa.



## Lotto: 007 Box sub.3

### 49. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: Box sub.3.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Magnago (Milano) CAP: 20020  
frazione: Magnago, via Marconi n.36**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà intestata a: XXX con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxx, c.f. XXX, derivante da strumento del 26/03/2012, Notaio Ligori Luigi di Vigevano, Rep.: 191373, conferimento in società da XXX.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 11, particella 706, subalterno 3

Derivante da: Conferimento in società da XXX in XXX, Notaio Luigi Ligori di Vigevano, del 26-03-2012 n. 191373/16057 di Repertorio, Trascrizione a Milano il 19-04-2012 n. 39744/26982.

Confini: Coerenze in corpo da nord in senso orario con le annesse aree di pertinenza: mappale 197, mappale 770, 771, 772, mappale 207, via Guglielmo Marconi, mappale 201, mappale 704 con vicina via Parini.

Nel dettaglio: est confina con sub.:4, ovest confina con sub.:2 (box adiacenti).

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità dall'ultima scheda catastale depositata e lo stato di fatto dei luoghi osservato.

Regolarizzabili mediante: Non necessario.

Descrizione delle opere da sanare: Non necessario.

Note sulla conformità catastale: In relazione alla verifica tra atti di fabbrica depositati presso Uffici comunali ed al sopralluogo eseguito, si riscontra coerenza con le planimetrie catastali depositate. Si ritiene l'unità conforme catastalmente.

***Note generali:***

### 50. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Magnago è un comune italiano di 9.250 abitanti della città metropolitana di Milano, in Lombardia. Situato a nord-ovest del capoluogo, nell'Alto Milanese, ha una sola frazione, Biate. La zona oggetto della presente relazione è vicino agli uffici comunali, in zona centrale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale



**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Aeroporto Malpensa. Importanti centri limitrofi: Busto Arsizio (VA).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Naturale Valle del Ticino, Lago Maggiore, Parco del Roccolo.

**Attrazioni storiche:** Palazzo Marliani-Ciogna a Busto Arsizio, Basilica S. Giovanni Battista a Busto Arsizio.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria Vanzaghella-Magnago 1.0 km, Supermercato Unes 500 m, Farmacia 200 m, Municipio di Magnago 200 m, Asilo 350 m, Scuola primaria 2 km, Aeroporto Malpensa 16 km

**Servizi offerti dalla zona:** Aeroporto (Media), Ferrovia (media), Uffici comunali (media), Supermercato (media), Farmacia (media), Scuole primarie inferiori (media)

## 51. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Omissis, con contratto di locazione stipulato in data 15/08/2011 per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Registrato a Abbiategrasso il 15/09/2011 ai nn.3954  
Tipologia contratto: Contratto 4+4, scadenza 14/08/2019 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: n.d.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Si segnala presenza di precedente contratto di locazione intestato a nome di Omissis, contratto n.5444/2008, 4+4, registrato a Abbiategrasso (MI) il 01/11/2008 con validità dal 01/11/2008 al 31/10/2012 con rinnovo fino al 31/10/2016, importo annuale 4800 € anno, risolto in data 16/06/2011.

Si evidenzia che al contratto di locazione indicato n.3954/2011, è associato utilizzo dell'unità residenziale a 2°P, foglio:11, Mapp.:705, sub.:6.

## 52. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 52.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 52.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 52.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 52.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 52.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 52.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 52.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di Banca Popolare di Bergamo Spa contro XXX - derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 1425000 - Importo capitale: € 950000

Rogito: GIOVANNI RONCORONI in data 27/11/2007 ai nn. 98037/12337 -

iscritto/trascritto a Cesano Maderno in data 03/12/2007 ai nn. 18084747684

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro XXX - derivante





**54. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS., con sede in Milano, c.f.: XXXXXXXX. dal **27/03/1987 al 27/11/2007** - In forza di atto di assegnazione **A rogito:** ENRICO LAINATI in data 27/03/1987 ai nn. 76624/9218 - trascritto a: Milano in data 15/03/1987 ai nn. 31579 23541

**Titolare/Proprietario:** XXX con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, c.f.: XXX. dal **27/11/2007 al 26/03/2012** - In forza di atto di compravendita **A rogito:** GIOVANNI RONCORONI in data 27/11/2007 ai nn. 98036/18820 - trascritto a: Milano in data 03/12/2007 ai nn. 180846 95162

**Titolare/Proprietario:** XXX con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, c.f.: XXX. dal **26/03/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita **A rogito:** LIGORI LUIGI in data 26/03/2012 ai nn. 191373/16057

Note: L'unità in oggetto tramite Atto di conferimento in società viene trasferito da XXX ad XXX.

**55. PRATICHE EDILIZIE:**

Identificativo: Pratica in sanatoria n.77/2004  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)  
 Note tipo pratica: Relativa a Mappale 705, sub.: 8-9, Mappale 706, sub.: 1-8.  
 Per lavori: Opere di ampliamento dell'immobile (Balconi, boxes, parti esterne)  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 28/02/2011 al n. di prot. 77/04

Identificativo: Pratica in sanatoria n.78/2004  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)  
 Note tipo pratica: Relativa a Mappale 705, sub.: 2-10, Mappale 706, sub.: 1-7.  
 Per lavori: Opere di modifica interne ed esterne  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 28/02/2011 al n. di prot. 78/04

Identificativo: Licenza n.72/1965  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Licenza Edilizia  
 Per lavori: Realizzazione di autorimesse esterne e muro di recinzione  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 07/09/1965 al n. di prot. 72/65



**55.1 Conformità edilizia:****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità riscontrata.

Regolarizzabili mediante: Non necessario.

Descrizione delle opere da sanare: Non Necessario.

Note sulla conformità edilizia: In relazione agli elaborati progettuali resi disponibili dagli Uffici comunali, dai permessi in sanatoria rilasciati ed a seguito di sopralluoghi di verifica in situ, si ritiene che l'unità in oggetto sia conforme dal punto di vista edilizio.

**55.2 Conformità urbanistica:****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera 21/06/2010
Zona omogenea:	Nucleo di Antica Formazione - Edilizia contemporanea di formazione moderna
Norme tecniche di attuazione:	PGT Approvato il 21/06/2010 - Nucleo di antica formazione - Edilizia contemporanea di formazione moderna. Interventi ammessi: In tale area sono esclusivamente ammessi interventi con caratteristiche progettuali che garantiscano la conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie, salvaguardino le caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dell'area stessa. Eventuali elementi architettonici ed ornamenti originari dovranno essere mantenuti così come, ove possibile, le strutture portanti verticali ed orizzontali originali dell'edificio. Possibile aumentare la quota della linea di colmo e di gronda fino al raggiungimento dell'altezza media di ml 2,40 misurata dalla quota dell'estradosso della soletta preesistente /originale dell'ultimo piano abitabile. Possibile modificare le altezze dei colmi del tetto con un aumento massimo conseguente alla sola variazione di pendenza contenuta entro il limite massimo e minimo già previsto nell'abaco guida e comunque previo parere preventivo e vincolante della Commissione locale per il paesaggio che dovrà valutare l'impatto; e ammesso il recupero dei sottotetti nell'ambito del centro storico, nel rispetto delle indicazioni contenute nell'abaco guida e previo parere positivo della Commissione locale per il paesaggio. Non sono ammessi macchinari di condizionamento e



	ventilazione sui fronti verso strada o visibili da spazi pubblici. L'installazione di pannelli solari o impianti di produzione energetica rinnovabile dovranno essere armonizzati con l'aspetto esterno degli edifici ed inseriti nella pendenza della falda.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	N.d.
Rapporto di copertura:	N.d.
Altezza massima ammessa:	Altezza massima 4/5 piani
Volume massimo ammesso:	N.d.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Non presente documento di conformità con PRG/PGT. Si ritiene che l'unità dal punto di vista urbanistico possa essere ritenuta conforme.

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si riscontrano irregolarità.

Regolarizzabili mediante: Non necessario.

Descrizione delle opere da sanare: Non necessario.

**Note sulla conformità urbanistica: Si ritiene che l'unità in oggetto dal punto di vista urbanistico possa essere ritenuta conforme.**

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Boxsub.3**

Box al Piano terra realizzato in volume esterno sul retro del fabbricato residenziale del civico n.36 di via Marconi, cat. C/6, classe 3, 12mq.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12**

è posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1965, Licenza n.72/65 ristrutturato nel: 1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: / di interno , ha un'altezza interna di circa: 2.50 m media

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani piani complessivi di cui fuori terra n. 1 piani e di cui interrati n.

Nessuno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni Generali dell'immobile: Il corpo boxes esterno risulta in mediocri condizioni di conservazione sia esternamente che internamente, risultano ammalorati ed interessati da presenza di macchie e depositi di sporcizia. Le parti comuni interne sono anch'esse in mediocri condizioni di conservazione.



**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: Serramenti in ferro con vetri singoli con rete metallica.
Pavim. Interna	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: La pavimentazione è al rustico.
Plafoni	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: Presenti macchie a plafone con muffe e rigonfiamenti di intonaco. Pessimo stato conservativo.

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>pessime</b> conformità: <b>non a norma</b> - Note: L'impianto elettrico risulta privo di certificazione.
-----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo delle superfici è stato redatto da rilievo eseguito in situ e da elaborati grafici resi disponibili dal comune di Magnago.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	12,00	1,25	15,00
		<b>12,00</b>		<b>15,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2014

Zona: Magnago

Tipologia: residenziale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda



Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 1000

**56. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****56.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

**56.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Magnago (MI), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Valore medio : 600,00 €/mq - 1000,00 €/mq.,  
 Sito: www.Tecnocasa.it  
 Sito: www.Immobiliare.it  
 Sito: www.Casa.it  
 Sito Agenzia delle Entrate.

**56.3 Valutazione corpi:****Box sub.3.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	15,00	€ 700,00	€ 10.500,00

Valore corpo	€ 10.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Box sub.3		15,00	€ 10.500,00	€ 10.500,00

**56.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 1.575,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00



Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00  
 Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile

**56.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 8.525,00  
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 7.246,25  
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 8.525,00

**56.6 Regime fiscale della vendita**

IVA al 4% in caso di acquisto associato a prima casa, IVA al 10% in alternativa.



## Lotto: 008 Box sub.5

### 57. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: Box sub.5.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Magnago (Milano) CAP: 20020  
frazione: Magnago, via Marconi n.36**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà intestata a: XXX con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, c.f. XXX, derivante da istrumento del 26/03/2012, Notaio Ligori Luigi di Vigevano, Rep.: 191373, conferimento in società da XXX.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 11, particella 706, subalterno 5

Derivante da: Conferimento in società da XXX in XXX, Notaio Luigi Ligori di Vigevano, del 26-03-2012 n. 191373/16057 di Repertorio, Trascrizione a Milano il 19-04-2012 n. 39744/26982.

Confini: Coerenze in corpo da nord in senso orario con le annesse aree di pertinenza: mappale 197, mappale 770, 771, 772, mappale 207, via Guglielmo Marconi, mappale 201, mappale 704 con vicina via Parini.

Nel dettaglio: est confina con sub.:6, ovest confina con sub.:4 (box adiacenti).

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità dall'ultima scheda catastale depositata e lo stato di fatto dei luoghi osservato.

Regolarizzabili mediante: Non necessario.

Descrizione delle opere da sanare: Non necessario.

Note sulla conformità catastale: In relazione alla verifica tra atti di fabbrica depositati presso Uffici comunali ed al sopralluogo eseguito, si riscontra coerenza con le planimetrie catastali depositate. Si ritiene l'unità conforme catastalmente.

***Note generali:***

### 58. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Magnago è un comune italiano di 9.250 abitanti della città metropolitana di Milano, in Lombardia. Situato a nord-ovest del capoluogo, nell'Alto Milanese, ha una sola frazione, Bienate. La zona oggetto della presente relazione è vicino agli uffici comunali, in zona centrale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale



**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Aeroporto Malpensa. Importanti centri limitrofi: Busto Arsizio (VA).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Naturale Valle del Ticino, Lago Maggiore, Parco del Roccolo.

**Attrazioni storiche:** Palazzo Marliani-Ciogna a Busto Arsizio, Basilica S. Giovanni Battista a Busto Arsizio.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria Vanzaghello-Magnago 1.0 km, Supermercato Unes 500 m, Farmacia 200 m, Municipio di Magnago 200 m, Asilo 350 m, Scuola primaria 2 km, Aeroporto Malpensa 16 km

**Servizi offerti dalla zona:** Aeroporto (Media), Ferrovia (media), Uffici comunali (media), Supermercato (media), Farmacia (media), Scuole primarie inferiori (media)

## 59. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Omissis, con contratto di locazione stipulato in data 01/12/2008 per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Registrato a Abbiategrasso il 01/12/2008 ai nn.5448  
Tipologia contratto: Contratto 4+4, scadenza 30/11/2016  
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/11/2016

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Si evidenzia che al contratto di locazione indicato, n.5448/2008, è associato utilizzo dell'unità residenziale a 3°P, foglio:11, Mapp.:705, sub.:8.

## 60. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 60.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

60.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*  
Nessuna.

60.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*  
Nessuna.

60.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*  
Nessuna.

60.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*  
Nessuna.

### 60.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 60.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di Banca Popolare di Bergamo Spa contro XXX - derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 1425000 - Importo capitale: € 950000

Rogito: GIOVANNI RONCORONI in data 27/11/2007 ai nn. 98037/12337 - iscritto/trascritto a Cesano Maderno in data 03/12/2007 ai nn. 18084747684

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro XXX - derivante da: Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 257000 - Importo capitale: € 244000

- iscritto/trascritto a Milano in data 12/01/2010 ai nn. 2182511

Note: Ipoteca Giudiziale per la somma di Euro 257.000,00 di cui Euro 244.000,00 per capitale ingiunto n forza di Atto emesso da Tribunale di Milano, Sezione di







Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità riscontrata.

Regolarizzabili mediante: Non necessario.

Descrizione delle opere da sanare: Non Necessario.

Note sulla conformità edilizia: In relazione agli elaborati progettuali resi disponibili dagli Uffici comunali, dai permessi in sanatoria rilasciati ed a seguito di sopralluoghi di verifica in situ, si ritiene che l'unità in oggetto sia conforme dal punto di vista edilizio.

### 63.2 **Conformità urbanistica:**

#### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera 21/06/2010
Zona omogenea:	Nucleo di Antica Formazione - Edilizia contemporanea di formazione moderna
Norme tecniche di attuazione:	PGT Approvato il 21/06/2010 - Nucleo di antica formazione - Edilizia contemporanea di formazione moderna. Interventi ammessi: In tale area sono esclusivamente ammessi interventi con caratteristiche progettuali che garantiscano la conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie, salvaguardino le caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dell'area stessa. Eventuali elementi architettonici ed ornamenti originari dovranno essere mantenuti così come, ove possibile, le strutture portanti verticali ed orizzontali originali dell'edificio. Possibile aumentare la quota della linea di colmo e di gronda fino al raggiungimento dell'altezza media di ml 2,40 misurata dalla quota dell'estradosso della soletta preesistente /originale dell'ultimo piano abitabile. Possibile modificare le altezze dei colmi del tetto con un aumento massimo conseguente alla sola variazione di pendenza contenuta entro il limite massimo e minimo già previsto nell'abaco guida e comunque previo parere preventivo e vincolante della Commissione locale per il paesaggio che dovrà valutare l'impatto; e" ammesso il recupero dei sottotetti nell'ambito del centro storico, nel rispetto delle indicazioni contenute nell'abaco guida e previo parere positivo della Commissione locale per il paesaggio. Non sono ammessi macchinari di condizionamento e ventilazione sui fronti verso strada o visibili da spazi pubblici. L'installazione di pannelli solari o impianti di produzione energetica rinnovabile dovranno essere armonizzati con l'aspetto



	esterno degli edifici ed inseriti nella pendenza della falda.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	N.d.
Rapporto di copertura:	N.d.
Altezza massima ammessa:	Altezza massima 4/5 piani
Volume massimo ammesso:	N.d.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Non presente documento di conformità con PRG/PGT. Si ritiene che l'unità dal punto di vista urbanistico possa essere ritenuta conforme.

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si riscontrano irregolarità.

Regolarizzabili mediante: Non necessario.

Descrizione delle opere da sanare: Non necessario.

**Note sulla conformità urbanistica: Si ritiene che l'unità in oggetto dal punto di vista urbanistico possa essere ritenuta conforme.**

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Boxsub.5**

Box al Piano terra realizzato in volume esterno sul retro del fabbricato residenziale del civico n.36 di via Marconi, cat. C/6, classe 3, 12mq.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12**

è posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1965, Licenza n.72/65 ristrutturato nel: 1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: / di interno , ha un'altezza interna di circa: 2.50 m media

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani piani complessivi di cui fuori terra n. 1 piani e di cui interrati n.

Nessuno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni Generali dell'immobile: Il corpo boxes esterno risulta in mediocri condizioni di conservazione sia esternamente che internamente, risultano ammalorati ed interessati da presenza di macchie e depositi di sporcizia. Le parti comuni interne sono anch'esse in mediocri condizioni di conservazione.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** condizioni: **scarse**



- Pavim. Interna - Note: Serramenti in ferro con vetri singoli con rete metallica.  
materiale: **al rustico** condizioni: **scarse**
- Plafoni - Note: La pavimentazione è al rustico.  
materiale: **al rustico** condizioni: **scarse**  
- Note: Presenti macchie a plafone con muffe e rigonfiamenti di intonaco. Pessimo stato conservativo.

**Impianti:**

- Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **pessime** conformità: **non a norma**  
- Note: L'impianto elettrico risulta privo di certificazione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo delle superfici è stato redatto da rilievo eseguito in situ e da elaborati grafici resi disponibili dal comune di Magnago.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	12,00	1,25	15,00
		<b>12,00</b>		<b>15,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2014

Zona: Magnago

Tipologia: residenziale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Scadente



Valore di mercato max(€/mq): 1000

**64. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****64.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

**64.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,  
 Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Magnago (MI),  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare  
 Agenzia delle Entrate, Parametri medi di zona per destinazione  
 principale (€/mq.) Valore medio : 600,00 €/mq - 1000,00 €/mq.,  
 Sito: www.Tecnocasa.it  
 Sito: www.Immobiliare.it  
 Sito: www.Casa.it  
 Sito Agenzia delle Entrate.

**64.3 Valutazione corpi:****Box sub.5.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	15,00	€ 700,00	€ 10.500,00

Valore corpo	€ 10.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Box sub.5		15,00	€ 10.500,00	€ 10.500,00

**64.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 1.575,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00



Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile

**64.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **8.525,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **8.098,75**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **8.525,00**

**64.6 Regime fiscale della vendita**

IVA al 4% in caso di acquisto associato a prima casa, IVA al 10% in alternativa.



## Lotto: 009 Box sub.6

### 65. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: Box sub.6.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Magnago (Milano) CAP: 20020  
frazione: Magnago, via Marconi n.36**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà intestata a: XXX con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, c.f. XXX, derivante da istrumento del 26/03/2012, Notaio Ligori Luigi di Vigevano, Rep.: 191373, conferimento in società da XXX.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 11, particella 706, subalterno 6

Derivante da: Conferimento in società da XXX in XXX, Notaio Luigi Ligori di Vigevano, del 26-03-2012 n. 191373/16057 di Repertorio, Trascrizione a Milano il 19-04-2012 n. 39744/26982.

Confini: Coerenze in corpo da nord in senso orario con le annesse aree di pertinenza: mappale 197, mappale 770, 771, 772, mappale 207, via Guglielmo Marconi, mappale 201, mappale 704 con vicina via Parini.

Nel dettaglio: est confina con sub.:7, ovest confina con sub.:5 (box adiacenti).

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità dall'ultima scheda catastale depositata e lo stato di fatto dei luoghi osservato.

Regolarizzabili mediante: Non necessario.

Descrizione delle opere da sanare: Non necessario.

Note sulla conformità catastale: In relazione alla verifica tra atti di fabbrica depositati presso Uffici comunali ed al sopralluogo eseguito, si riscontra coerenza con le planimetrie catastali depositate. Si ritiene l'unità conforme catastalmente.

***Note generali:***

### 66. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Magnago è un comune italiano di 9.250 abitanti della città metropolitana di Milano, in Lombardia. Situato a nord-ovest del capoluogo, nell'Alto Milanese, ha una sola frazione, Bienate. La zona oggetto della presente relazione è vicino agli uffici comunali, in zona centrale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale



**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Aeroporto Malpensa. Importanti centri limitrofi: Busto Arsizio (VA).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Naturale Valle del Ticino, Lago Maggiore, Parco del Roccolo.

**Attrazioni storiche:** Palazzo Marliani-Ciogna a Busto Arsizio, Basilica S. Giovanni Battista a Busto Arsizio.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria Vanzaghello-Magnago 1.0 km, Supermercato Unes 500 m, Farmacia 200 m, Municipio di Magnago 200 m, Asilo 350 m, Scuola primaria 2 km, Aeroporto Malpensa 16 km

**Servizi offerti dalla zona:** Aeroporto (Media), Ferrovia (media), Uffici comunali (media), Supermercato (media), Farmacia (media), Scuole primarie inferiori (media)

## 67. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Omissis, con contratto di locazione stipulato in data 01/12/2008 per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Registrato a Abbiategrasso il 01/12/2008 ai nn.5451 Tipologia contratto: Contratto 4+4, scadenza 30/11/2016 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/11/2016

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Si evidenzia che al contratto di locazione indicato, n.5451/2008, è associato utilizzo dell'unità residenziale a 2°P, foglio:11, Mapp.:705, sub.:7.

## 68. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 68.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

68.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

68.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

68.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

68.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

### 68.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

68.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di Banca Popolare di bergamo Spa contro XXX - derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 1425000 - Importo capitale: € 950000

Rogito: GIOVANNI RONCORONI in data 27/11/2007 ai nn. 98037/12337 - iscritto/trascritto a Cesano Maderno in data 03/12/2007 ai nn. 180847 47684

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro XXX - derivante da: Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 257000 - Importo capitale: € 244000

- iscritto/trascritto a Milano in data 12/01/2010 ai nn. 2182511

Note: Ipoteca Giudiziale per la somma di Euro 257.000,00 di cui Euro 244.000,00 per capitale ingiunto n forza di Atto emesso da Tribunale di Milano, Sezione di





**Titolare/Proprietario:** OMISSIS, con sede in Milano, c.f.: XXXXXXXX. dal **27/03/1987 al 27/11/2007**  
- In forza di atto di assegnazione **A rogito:** ENRICO LAINATI in data 27/03/1987 ai nn. 76624/9218 -  
trascritto a: Milano in data 15/03/1987 ai nn. 31579 23541

**Titolare/Proprietario:** XXX con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, c.f.: XXX, dal  
**27/11/2007 al 26/03/2012** - In forza di atto di compravendita **A rogito:** GIOVANNI RONCORONI  
in data 27/11/2007 ai nn. 98036/18820 - trascritto a: Milano in data 03/12/2007 ai nn. 180846  
95162

**Titolare/Proprietario:** XXX con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, c.f.: XXX. dal  
**26/03/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita **A rogito:**  
LIGORI LUIGI in data 26/03/2012 ai nn. 191373/16057  
Note: L'unità in oggetto tramite Atto di conferimento in società viene trasferito da XXX ad XXX.

## 71. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: Pratica in sanatoria n.77/2004  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)  
Note tipo pratica: Relativa a Mappale 705, sub.: 8-9, Mappale 706, sub.: 1-8.  
Per lavori: Opere di ampliamento dell'immobile (Balconi, boxes, parti esterne)  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 28/02/2011 al n. di prot. 77/04

Identificativo: Pratica in sanatoria n.78/2004  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)  
Note tipo pratica: Relativa a Mappale 705, sub.: 2-10, Mappale 706, sub.: 1-7.  
Per lavori: Opere di modifica interne ed esterne  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 28/02/2011 al n. di prot. 78/04

Identificativo: Licenza n.72/1965  
Intestazione: OMISSIS Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: Realizzazione di autorimesse esterne e muro di recinzione  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 07/09/1965 al n. di prot. 72/65

### 71.1 *Conformità edilizia:*

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità riscontrata.

Regolarizzabili mediante: Non necessario.

Descrizione delle opere da sanare: Non Necessario.

Note sulla conformità edilizia: In relazione agli elaborati progettuali resi disponibili dagli Uffici comunali, dai permessi in sanatoria rilasciati ed a seguito di sopralluoghi di verifica in situ, si ritiene che l'unità in oggetto sia conforme dal punto di vista edilizio.

## 71.2 **Conformità urbanistica:**

### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera 21/06/2010
Zona omogenea:	Nucleo di Antica Formazione - Edilizia contemporanea di formazione moderna
Norme tecniche di attuazione:	PGT Approvato il 21/06/2010 - Nucleo di antica formazione - Edilizia contemporanea di formazione moderna. Interventi ammessi: In tale area sono esclusivamente ammessi interventi con caratteristiche progettuali che garantiscano la conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie, salvaguardino le caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dell'area stessa. Eventuali elementi architettonici ed ornamenti originari dovranno essere mantenuti così come, ove possibile, le strutture portanti verticali ed orizzontali originali dell'edificio. Possibile aumentare la quota della linea di colmo e di gronda fino al raggiungimento dell'altezza media di ml 2,40 misurata dalla quota dell'estradosso della soletta preesistente /originale dell'ultimo piano abitabile. Possibile modificare le altezze dei colmi del tetto con un aumento massimo conseguente alla sola variazione di pendenza contenuta entro il limite massimo e minimo già previsto nell'abaco guida e comunque previo parere preventivo e vincolante della Commissione locale per il paesaggio che dovrà valutare l'impatto; e" ammesso il recupero dei sottotetti nell'ambito del centro storico, nel rispetto delle indicazioni contenute nell'abaco guida e previo parere positivo della Commissione locale per il paesaggio. Non sono ammessi macchinari di condizionamento e ventilazione sui fronti verso strada o visibili da spazi pubblici. L'installazione di pannelli solari o impianti di produzione energetica rinnovabile dovranno essere armonizzati con l'aspetto



	esterno degli edifici ed inseriti nella pendenza della falda.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	N.d.
Rapporto di copertura:	N.d.
Altezza massima ammessa:	Altezza massima 4/5 piani
Volume massimo ammesso:	N.d.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Non presente documento di conformità con PRG/PGT. Si ritiene che l'unità dal punto di vista urbanistico possa essere ritenuta conforme.

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si riscontrano irregolarità.

Regolarizzabili mediante: Non necessario.

Descrizione delle opere da sanare: Non necessario.

**Note sulla conformità urbanistica: Si ritiene che l'unità in oggetto dal punto di vista urbanistico possa essere ritenuta conforme.**

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Boxsub.6**

Box al Piano terra realizzato in volume esterno sul retro del fabbricato residenziale del civico n.36 di via Marconi, cat. C/6, classe 3, 12mq.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12**

è posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1965, Licenza n.72/65 ristrutturato nel: 1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: / di interno , ha un'altezza interna di circa: 2.50 m media

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani piani complessivi di cui fuori terra n. 1 piani e di cui interrati n.

Nessuno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni Generali dell'immobile: Il corpo boxes esterno risulta in mediocri condizioni di conservazione sia esternamente che internamente, risultano ammalorati ed interessati da presenza di macchie e depositi di sporcizia. Le parti comuni interne sono anch'esse in mediocri condizioni di conservazione.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** condizioni: **scarse**



- Pavim. Interna - Note: Serramenti in ferro con vetri singoli con rete metallica.  
materiale: **al rustico** condizioni: **scarse**
- Plafoni - Note: La pavimentazione è al rustico.  
materiale: **al rustico** condizioni: **scarse**  
- Note: Presenti macchie a plafone con muffe e rigonfiamenti di intonaco. Pessimo stato conservativo.

**Impianti:**

- Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **pessime** conformità: **non a norma**  
- Note: L'impianto elettrico risulta privo di certificazione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo delle superfici è stato redatto da rilievo eseguito in situ e da elaborati grafici resi disponibili dal comune di Magnago.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	12,00	1,25	15,00
		<b>12,00</b>		<b>15,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2014

Zona: Magnago

Tipologia: residenziale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Scadente



Valore di mercato max(€/mq): 1000

**72. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****72.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

**72.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Magnago (MI), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Valore medio : 600,00 €/mq - 1000,00 €/mq.,  
 Sito: www.Tecnocasa.it  
 Sito: www.Immobiliare.it  
 Sito: www.Casa.it  
 Sito Agenzia delle Entrate.

**72.3 Valutazione corpi:****Box sub.6.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	15,00	€ 700,00	€ 10.500,00

Valore corpo	€ 10.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Box sub.6		15,00	€ 10.500,00	€ 10.500,00

**72.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 1.575,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00



Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile

**72.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **8.525,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **8.098,75**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **8.525,00**

**72.6 Regime fiscale della vendita**

IVA al 4% in caso di acquisto associato a prima casa, IVA al 10% in alternativa.



## Lotto: 010 Box sub.7

### 73. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: Box sub.7.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Magnago (Milano) CAP: 20020  
frazione: Magnago, via Marconi n.36**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà intestata a: XXX con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, c.f. XXX, derivante da strumento del 26/03/2012, Notaio Ligori Luigi di Vigevano, Rep.: 191373, conferimento in società da XXX.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 11, particella 706, subalterno 7

Derivante da: Conferimento in società da XXX in XXX, Notaio Luigi Ligori di Vigevano, del 26-03-2012 n. 191373/16057 di Repertorio, Trascrizione a Milano il 19-04-2012 n. 39744/26982.

Confini: Coerenze in corpo da nord in senso orario con le annesse aree di pertinenza: mappale 197, mappale 770, 771, 772, mappale 207, via Guglielmo Marconi, mappale 201, mappale 704 con vicina via Parini.

Nel dettaglio: est confina con sub.:8, ovest confina con sub.:6 (box e deposito adiacenti).

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità dall'ultima scheda catastale depositata e lo stato di fatto dei luoghi osservato.

Regolarizzabili mediante: Non necessario.

Descrizione delle opere da sanare: Non necessario.

Note sulla conformità catastale: In relazione alla verifica tra atti di fabbrica depositati presso Uffici comunali ed al sopralluogo eseguito, si riscontra coerenza con le planimetrie catastali depositate. Si ritiene l'unità conforme catastalmente.

***Note generali:***

### 74. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Magnago è un comune italiano di 9.250 abitanti della città metropolitana di Milano, in Lombardia. Situato a nord-ovest del capoluogo, nell'Alto Milanese, ha una sola frazione, Biate. La zona oggetto della presente relazione è vicino agli uffici comunali, in zona centrale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale



**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Aeroporto Malpensa. Importanti centri limitrofi: Busto Arsizio (VA).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Naturale Valle del Ticino, Lago Maggiore, Parco del Roccolo.

**Attrazioni storiche:** Palazzo Marliani-Ciogna a Busto Arsizio, Basilica S. Giovanni Battista a Busto Arsizio.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria Vanzaghella-Magnago 1.0 km, Supermercato Unes 500 m, Farmacia 200 m, Municipio di Magnago 200 m, Asilo 350 m, Scuola primaria 2 km, Aeroporto Malpensa 16 km

**Servizi offerti dalla zona:** Aeroporto (Media), Ferrovia (media), Uffici comunali (media), Supermercato (media), Farmacia (media), Scuole primarie inferiori (media)

## 75. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Omissis, con contratto di locazione stipulato in data 26/05/2011 per l'importo di euro 5.400,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Registrato a Abbiategrasso il 24/06/2011 ai nn.2994  
Tipologia contratto: contratto 4+4, scadenza 19/06/2019 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: n.d.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Si segnala presenza di precedente contratto di locazione intestato a nome di Omissis, contratto n.5446/2008, 4+4, registrato a Abbiategrasso (MI) il 29/10/2008 con validità dal 01/11/2008 al 31/10/2012 con rinnovo fino al 31/10/2016, importo annuale 4800 € anno, risolto in data 18/05/2011.

Si evidenzia che al contratto di locazione indicato n.2994/2011, è associato utilizzo dell'unità residenziale a 1°P, foglio:11, Mapp.:705, sub.:4.

## 76. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 76.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

76.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

76.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

76.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

76.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

### 76.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

76.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di Banca Popolare di Bergamo Spa contro XXX - derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 1425000 - Importo capitale: € 950000

Rogito: GIOVANNI RONCORONI in data 27/11/2007 ai nn. 98037/12337 -

iscritto/trascritto a Cesano Maderno in data 03/12/2007 ai nn. 18084747684

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro XXX - derivante





## 78. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS con sede in Milano, c.f.: XXXXXXXXXXXX. dal **27/03/1987 al 27/11/2007** - In forza di atto di assegnazione **A rogito:** ENRICO LAINATI in data 27/03/1987 ai nn. 76624/9218 - trascritto a: Milano in data 15/03/1987 ai nn. 31579 23541

**Titolare/Proprietario:** XXX con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, c.f.: XXX. dal **27/11/2007 al 26/03/2012** - In forza di atto di compravendita **A rogito:** GIOVANNI RONCORONI in data 27/11/2007 ai nn. 98036/18820 - trascritto a: Milano in data 03/12/2007 ai nn. 180846 95162

**Titolare/Proprietario:** XXX con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, c.f.: XXX. dal **26/03/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita **A rogito:** LIGORI LUIGI in data 26/03/2012 ai nn. 191373/16057

Note: L'unità in oggetto tramite Atto di conferimento in società viene trasferito da XXX ad XXX.

## 79. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: Pratica in sanatoria n.77/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Note tipo pratica: Relativa a Mappale 705, sub.: 8-9, Mappale 706, sub.: 1-8.

Per lavori: Opere di ampliamento dell'immobile (Balconi, boxes, parti esterne)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/02/2011 al n. di prot. 77/04

Identificativo: Pratica in sanatoria n.78/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Note tipo pratica: Relativa a Mappale 705, sub.: 2-10, Mappale 706, sub.: 1-7.

Per lavori: Opere di modifica interne ed esterne

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/02/2011 al n. di prot. 78/04

Identificativo: Licenza n.72/1965

Intestazione: OMISISS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Realizzazione di autorimesse esterne e muro di recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/09/1965 al n. di prot. 72/65



**79.1 Conformità edilizia:****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità riscontrata.

Regolarizzabili mediante: Non necessario.

Descrizione delle opere da sanare: Non Necessario.

Note sulla conformità edilizia: In relazione agli elaborati progettuali resi disponibili dagli Uffici comunali, dai permessi in sanatoria rilasciati ed a seguito di sopralluoghi di verifica in situ, si ritiene che l'unità in oggetto sia conforme dal punto di vista edilizio.

**79.2 Conformità urbanistica:****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera 21/06/2010
Zona omogenea:	Nucleo di Antica Formazione - Edilizia contemporanea di formazione moderna
Norme tecniche di attuazione:	PGT Approvato il 21/06/2010 - Nucleo di antica formazione - Edilizia contemporanea di formazione moderna. Interventi ammessi: In tale area sono esclusivamente ammessi interventi con caratteristiche progettuali che garantiscano la conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie, salvaguardino le caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dell'area stessa. Eventuali elementi architettonici ed ornamenti originari dovranno essere mantenuti così come, ove possibile, le strutture portanti verticali ed orizzontali originali dell'edificio. Possibile aumentare la quota della linea di colmo e di gronda fino al raggiungimento dell'altezza media di ml 2,40 misurata dalla quota dell'estradosso della soletta preesistente /originale dell'ultimo piano abitabile. Possibile modificare le altezze dei colmi del tetto con un aumento massimo conseguente alla sola variazione di pendenza contenuta entro il limite massimo e minimo già previsto nell'abaco guida e comunque previo parere preventivo e vincolante della Commissione locale per il paesaggio che dovrà valutare l'impatto; e ammesso il recupero dei sottotetti nell'ambito del centro storico, nel rispetto delle indicazioni contenute nell'abaco guida e previo parere positivo della Commissione locale per il paesaggio. Non sono ammessi macchinari di condizionamento e



	ventilazione sui fronti verso strada o visibili da spazi pubblici. L'installazione di pannelli solari o impianti di produzione energetica rinnovabile dovranno essere armonizzati con l'aspetto esterno degli edifici ed inseriti nella pendenza della falda.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	N.d.
Rapporto di copertura:	N.d.
Altezza massima ammessa:	Altezza massima 4/5 piani
Volume massimo ammesso:	N.d.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Non presente documento di conformità con PRG/PGT. Si ritiene che l'unità dal punto di vista urbanistico possa essere ritenuta conforme.

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si riscontrano irregolarità.

Regolarizzabili mediante: Non necessario.

Descrizione delle opere da sanare: Non necessario.

**Note sulla conformità urbanistica: Si ritiene che l'unità in oggetto dal punto di vista urbanistico possa essere ritenuta conforme.**

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Boxsub.7**

Box al Piano terra realizzato in volume esterno sul retro del fabbricato residenziale del civico n.36 di via Marconi, cat. C/6, classe 3, 12mq.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12**

è posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1965, Licenza n.72/65 ristrutturato nel: 1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: / di interno , ha un'altezza interna di circa: 2.50 m media

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani piani complessivi di cui fuori terra n. 1 piani e di cui interrati n. Nessuno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni Generali dell'immobile: Il corpo boxes esterno risulta in mediocri condizioni di conservazione sia esternamente che internamente, risultano ammalorati ed interessati da presenza di macchie e depositi di sporcizia. Le parti comuni interne sono anch'esse in mediocri condizioni di conservazione.



**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: Serramenti in ferro con vetri singoli con rete metallica.
Pavim. Interna	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: La pavimentazione è al rustico.
Plafoni	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: Presenti macchie a plafone con muffe e rigonfiamenti di intonaco. Pessimo stato conservativo.

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>pessime</b> conformità: <b>non a norma</b> - Note: L'impianto elettrico risulta privo di certificazione.
-----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo delle superfici è stato redatto da rilievo eseguito in situ e da elaborati grafici resi disponibili dal comune di Magnago.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	12,00	1,25	15,00
		<b>12,00</b>		<b>15,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2014

Zona: Magnago

Tipologia: residenziale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda



Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 1000

## 80. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 80.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

### 80.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Magnago (MI), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)  
 Valore medio : 600,00 €/mq - 1000,00 €/mq., Sito: www.Tecnocasa.it  
 Sito: www.Immobiliare.it  
 Sito: www.Casa.it  
 Sito Agenzia delle Entrate.

### 80.3 Valutazione corpi:

#### Box sub.7.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	15,00	€ 700,00	€ 10.500,00

Valore corpo	€ 10.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.500,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Box sub.7		15,00	€ 10.500,00	€ 10.500,00

### 80.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 1.575,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00



Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile

**80.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 8.525,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 7.246,25

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 8.525,00

**80.6 Regime fiscale della vendita**

IVA al 4% in caso di acquisto associato a prima casa, IVA al 10% in alternativa.



## Lotto: 011 Deposito sub.8

### 81. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: Deposito sub.8.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Magnago (Milano) CAP: 20020  
frazione: Magnago, via Marconi n.36**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà intestata a: XXX con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, c.f. XXX, derivante da strumento del 26/03/2012, Notaio Ligori Luigi di Vigevano, Rep.: 191373, conferimento in società da XXX.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 11, particella 706, subalterno 8

Derivante da: Conferimento in società da XXX in XXX, Notaio Luigi Ligori di Vigevano, del 26-03-2012 n. 191373/16057 di Repertorio, Trascrizione a Milano il 19-04-2012 n. 39744/26982.

Confini: Coerenze in corpo da nord in senso orario con le annesse aree di pertinenza: mappale 197, mappale 770, 771, 772, mappale 207, via Guglielmo Marconi, mappale 201, mappale 704 con vicina via Parini.

Nel dettaglio: ovest confina con sub.:7 (box adiacente).

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità dall'ultima scheda catastale depositata e lo stato di fatto dei luoghi osservato.

Regolarizzabili mediante: Non necessario.

Descrizione delle opere da sanare: Non necessario.

Note sulla conformità catastale: In relazione alla verifica tra atti di fabbrica depositati presso Uffici comunali ed al sopralluogo eseguito, si riscontra coerenza con le planimetrie catastali depositate. Si ritiene l'unità conforme catastalmente.

***Note generali:***

### 82. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Magnago è un comune italiano di 9.250 abitanti della città metropolitana di Milano, in Lombardia. Situato a nord-ovest del capoluogo, nell'Alto Milanese, ha una sola frazione, Bienate. La zona oggetto della presente relazione è vicino agli uffici comunali, in zona centrale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale



**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Aeroporto Malpensa. Importanti centri limitrofi: Busto Arsizio (VA).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Naturale Valle del Ticino, Lago Maggiore, Parco del Roccolo.

**Attrazioni storiche:** Palazzo Marliani-Ciogna a Busto Arsizio, Basilica S. Giovanni Battista a Busto Arsizio.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria Vanzaghello-Magnago 1.0 km, Supermercato Unes 500 m, Farmacia 200 m, Municipio di Magnago 200 m, Asilo 350 m, Scuola primaria 2 km, Aeroporto Malpensa 16 km

**Servizi offerti dalla zona:** Aeroporto (Media), Ferrovia (media), Uffici comunali (media), Supermercato (media), Farmacia (media), Scuole primarie inferiori (media)

### 83. STATO DI POSSESSO:

Libero.

Tipologia contratto: non esistente. Scadenza: n.d.

Note: Si considera l'unità libera al decreto di trasferimento.

### 84. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 84.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 84.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

##### 84.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 84.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 84.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 84.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 84.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di Banca Popolare di bergamo Spa contro XXX - derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 1425000 - Importo capitale: € 950000

Rogito: GIOVANNI RONCORONI in data 27/11/2007 ai nn. 98037/12337 -

iscritto/trascritto a Cesano Maderno in data 03/12/2007 ai nn. 180847 47684

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro XXX - derivante da: Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 257000 - Importo capitale: € 244000

- iscritto/trascritto a Milano in data 12/01/2010 ai nn. 2182511

Note: Ipoteca Giudiziale per la somma di Euro 257.000,00 di cui Euro 244.000,00 per capitale ingiunto n forza di Atto emesso da Tribunale di Milano, Sezione di Legnano il 25-07-2009 n.1007.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di XXXXX - Banca Popolare di Milano soc. coop. a r.l. contro XXX - derivante da: Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 487000 - Importo capitale: € 457985,61

- iscritto/trascritto a Milano in data 19/07/2011 ai nn. 8240718826





**Titolare/Proprietario: XXX** con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, c.f.: XXX. dal **27/11/2007 al 26/03/2012** - In forza di atto di compravendita **A rogito: GIOVANNI RONCORONI** in data 27/11/2007 ai nn. 98036/18820 - trascritto a: Milano in data 03/12/2007 ai nn. 180846 95162

**Titolare/Proprietario: XXX** con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, c.f.: XXX. dal **26/03/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita **A rogito: LIGORI LUIGI** in data 26/03/2012 ai nn. 191373/16057

Note: L'unità in oggetto tramite Atto di conferimento in società viene trasferito da XXX ad XXX.

**87. PRATICHE EDILIZIE:**

Identificativo: Pratica in sanatoria n.77/2004  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)  
 Note tipo pratica: Relativa a Mappale 705, sub.: 8-9, Mappale 706, sub.: 1-8.  
 Per lavori: Opere di ampliamento dell'immobile (Balconi, boxes, parti esterne)  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 28/02/2011 al n. di prot. 77/04

Identificativo: Licenza n.72/1965  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Licenza Edilizia  
 Per lavori: Realizzazione di autorimesse esterne e muro di recinzione  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 07/09/1965 al n. di prot. 72/65

**87.1 Conformità edilizia:**

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità riscontrata.

Regolarizzabili mediante: Non necessario.

Descrizione delle opere da sanare: Non Necessario.

Note sulla conformità edilizia: In relazione agli elaborati progettuali resi disponibili dagli Uffici comunali, dai permessi in sanatoria rilasciati ed a seguito di sopralluoghi di verifica in situ, si ritiene che l'unità in oggetto sia conforme dal punto di vista edilizio.

**87.2 Conformità urbanistica:**

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
---------------------------------	------------------------------



In forza della delibera:	Delibera 21/06/2010
Zona omogenea:	Nucleo di Antica Formazione - Edilizia contemporanea di formazione moderna
Norme tecniche di attuazione:	PGT Approvato il 21/06/2010 - Nucleo di antica formazione - Edilizia contemporanea di formazione moderna. Interventi ammessi: In tale area sono esclusivamente ammessi interventi con caratteristiche progettuali che garantiscano la conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie, salvaguardino le caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dell'area stessa. Eventuali elementi architettonici ed ornamenti originari dovranno essere mantenuti così come, ove possibile, le strutture portanti verticali ed orizzontali originali dell'edificio. Possibile aumentare la quota della linea di colmo e di gronda fino al raggiungimento dell'altezza media di ml 2,40 misurata dalla quota dell'estradosso della soletta preesistente /originale dell'ultimo piano abitabile. Possibile modificare le altezze dei colmi del tetto con un aumento massimo conseguente alla sola variazione di pendenza contenuta entro il limite massimo e minimo già previsto nell'abaco guida e comunque previo parere preventivo e vincolante della Commissione locale per il paesaggio che dovrà valutare l'impatto; e" ammesso il recupero dei sottotetti nell'ambito del centro storico, nel rispetto delle indicazioni contenute nell'abaco guida e previo parere positivo della Commissione locale per il paesaggio. Non sono ammessi macchinari di condizionamento e ventilazione sui fronti verso strada o visibili da spazi pubblici. L'installazione di pannelli solari o impianti di produzione energetica rinnovabile dovranno essere armonizzati con l'aspetto esterno degli edifici ed inseriti nella pendenza della falda.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	N.d.
Rapporto di copertura:	N.d.
Altezza massima ammessa:	Altezza massima 4/5 piani
Volume massimo ammesso:	N.d.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Non presente documento di conformità con PRG/PGT. Si ritiene che l'unità dal punto di vista urbanistico possa essere ritenuta conforme.

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si riscontrano irregolarità.





**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo delle superfici è stato redatto da rilievo eseguito in situ e da elaborati grafici resi disponibili dal comune di Magnago.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito	sup lorda di pavimento	8,00	1,25	10,00
		<b>8,00</b>		<b>10,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2014

Zona: Magnago

Tipologia: residenziale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 1000

**88. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****88.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

**88.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,



Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Magnago (MI),  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare  
 Agenzia delle Entrate, Parametri medi di zona per destinazione  
 principale (€/mq.) Valore medio : 600,00 €/mq - 1000,00 €/mq.,  
 Sito: www.Tecnocasa.it  
 Sito: www.Immobiliare.it  
 Sito: www.Casa.it  
 Sito Agenzia delle Entrate.

**88.3 Valutazione corpi:****Deposito sub.8.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito	10,00	€ 700,00	€ 7.000,00

Valore corpo	€ 4.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 4.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.200,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Deposito sub.8		10,00	€ 4.200,00	€ 4.200,00

**88.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 630,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile	

**88.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.370,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 3.370,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 3.370,00

**88.6 Regime fiscale della vendita**

IVA al 4% in caso di acquisto associato a prima casa, IVA al 10% in alternativa.



## Lotto: 012 Deposito sub.10

### 89. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: Deposito sub.10.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Magnago (Milano) CAP: 20020  
frazione: Magnago, via Marconi n.36**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà intestata a: XXX con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, c.f. XXX, derivante da strumento del 26/03/2012, Notaio Ligori Luigi di Vigevano, Rep.: 191373, conferimento in società da XXX.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 11, particella 705, subalterno 10

Derivante da: Conferimento in società da XXX in XXX, Notaio Luigi Ligori di Vigevano, del 26-03-2012 n. 191373/16057 di Repertorio, Trascrizione a Milano il 19-04-2012 n. 39744/26982.

Confini: Coerenze in corpo da nord in senso orario con le annesse aree di pertinenza: mappale 197, mappale 770, 771, 772, mappale 207, via Guglielmo Marconi, mappale 201, mappale 704 con vicina via Parini.

Nel dettaglio: est confina con cantina del sub.:6, sud con corridoio parti comuni condominiale piano S1.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità dall'ultima scheda catastale depositata e lo stato di fatto dei luoghi osservato.

Regolarizzabili mediante: Non necessario.

Descrizione delle opere da sanare: Non necessario.

Note sulla conformità catastale: In relazione alla verifica tra atti di fabbrica depositati presso Uffici comunali ed al sopralluogo eseguito, si riscontra coerenza con le planimetrie catastali depositate. Si ritiene l'unità conforme catastalmente.

**Note generali:**



**90. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Magnago è un comune italiano di 9.250 abitanti della città metropolitana di Milano, in Lombardia. Situato a nord-ovest del capoluogo, nell'Alto Milanese, ha una sola frazione, Bienate. La zona oggetto della presente relazione è vicino agli uffici comunali, in zona centrale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Aeroporto Malpensa. Importanti centri limitrofi: Busto Arsizio (VA).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Naturale Valle del Ticino, Lago Maggiore, Parco del Roccolo.

**Attrazioni storiche:** Palazzo Marliani-Ciogna a Busto Arsizio, Basilica S. Giovanni Battista a Busto Arsizio.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria Vanzaghello-Magnago 1.0 km, Supermercato Unes 500 m, Farmacia 200 m, Municipio di Magnago 200 m, Asilo 350 m, Scuola primaria 2 km, Aeroporto Malpensa 16 km

**Servizi offerti dalla zona:** Aeroporto (Media), Ferrovia (media), Uffici comunali (media), Supermercato (media), Farmacia (media), Scuole primarie inferiori(media)

**91. STATO DI POSSESSO:**

Libero.

Tipologia contratto: non esistente, scadenza: n.d.

Note: Si considera l'unità libera al decreto di trasferimento.

**92. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****92.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

92.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*  
Nessuna.

92.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*  
Nessuna.

92.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*  
Nessuna.

92.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*  
Nessuna.

**92.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

92.2.1 *Iscrizioni:*  
- Ipoteca convenzionale cancellata il data di cancellazione 16/05/2008 a favore di Banca Popolare di bergamo Spa contro XXX - derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 1425000 - Importo capitale: € 950000  
Rogito: GIOVANNI RONCORONI in data 27/11/2007 ai nn. 98037/12337 - iscritto/trascritto a Cesano Maderno in data 03/12/2007 ai nn. 180847 47684  
Note: Annotazione del Notaio Giovanni Roncoroni, del 16-05-2008, R.g.:63818, R.p.: 12336, Rep.: 99403/19872, e R.g.: 63819, R.p.:12337, Rep.: 99403/19872 riporta che ipoteca relativa a Banca Popolare di Bergamo Spa limitatamente alla paticella n.705, sub.: 10 è stata cancellata.





**Avvertenze ulteriori:** Non riscontrato.

#### 94. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS

XXXXXXXXX., con sede in Milano, c.f.: XXXXXXXXXXXX. dal **27/03/1987 al 27/11/2007** - In forza di atto di assegnazione **A rogito:** ENRICO LAINATI in data 27/03/1987 ai nn. 76624/9218 - trascritto a: Milano in data 15/03/1987 ai nn. 3157923541

**Titolare/Proprietario:** XXX con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, c.f.: XXX, dal **27/11/2007 al 26/03/2012** - In forza di atto di compravendita **A rogito:** GIOVANNI RONCORONI in data 27/11/2007 ai nn. 98036/18820 - trascritto a: Milano in data 03/12/2007 ai nn. 18084695162

**Titolare/Proprietario:** XXX con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, c.f.: XXX. dal **26/03/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita **A rogito:** LIGORI LUIGI in data 26/03/2012 ai nn. 191373/16057

Note: L'unità in oggetto tramite Atto di conferimento in società viene trasferito da XXX ad XXX.

#### 95. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: Pratica in sanatoria n.78/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85n°47)

Note tipo pratica: Relativa a Mappale 705, sub.: 2-10, Mappale 706, sub.: 1-7.

Per lavori: Opere di modifica interne ed esterne

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/02/2011 al n. di prot. 78/04

Identificativo: Licenza n.98/1962

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Realizzazione di nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 11/02/1964 al n. di prot. 98/63

##### 95.1 **Conformità edilizia:**

###### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità riscontrata.

Regolarizzabili mediante: Non necessario.

Descrizione delle opere da sanare: Non Necessario.

Note sulla conformità edilizia: In relazione agli elaborati progettuali resi disponibili dagli Uffici



comunali, dai permessi in sanatoria rilasciati ed a seguito di sopralluoghi di verifica in situ, si ritiene che l'unità in oggetto sia conforme dal punto di vista edilizio.

## 95.2 Conformità urbanistica:

### Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera 21/06/2010
Zona omogenea:	Nucleo di Antica Formazione - Edilizia contemporanea di formazione moderna
Norme tecniche di attuazione:	PGT Approvato il 21/06/2010 - Nucleo di antica formazione - Edilizia contemporanea di formazione moderna. Interventi ammessi: In tale area sono esclusivamente ammessi interventi con caratteristiche progettuali che garantiscano la conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie, salvaguardino le caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dell'area stessa. Eventuali elementi architettonici ed ornamenti originari dovranno essere mantenuti così come, ove possibile, le strutture portanti verticali ed orizzontali originali dell'edificio. Possibile aumentare la quota della linea di colmo e di gronda fino al raggiungimento dell'altezza media di ml 2,40 misurata dalla quota dell'estradosso della soletta preesistente /originale dell'ultimo piano abitabile. Possibile modificare le altezze dei colmi del tetto con un aumento massimo conseguente alla sola variazione di pendenza contenuta entro il limite massimo e minimo già previsto nell'abaco guida e comunque previo parere preventivo e vincolante della Commissione locale per il paesaggio che dovrà valutarne l'impatto; e" ammesso il recupero dei sottotetti nell'ambito del centro storico, nel rispetto delle indicazioni contenute nell'abaco guida e previo parere positivo della Commissione locale per il paesaggio. Non sono ammessi macchinari di condizionamento e ventilazione sui fronti verso strada o visibili da spazi pubblici. L'installazione di pannelli solari o impianti di produzione energetica rinnovabile dovranno essere armonizzati con l'aspetto esterno degli edifici ed inseriti nella pendenza della falda.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	N.d.
Rapporto di copertura:	N.d.





Plafoni materiale: **al rustico** condizioni: **scarse**  
 - Note: Presenti macchie a plafone con muffe e rigonfiamenti di intonaco. Pessimo stato conservativo.

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **pessime** conformità: **non a norma**  
 - Note: L'impianto elettrico risulta privo di certificazione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo delle superfici è stato redatto da rilievo eseguito in situ e da elaborati grafici resi disponibili dal comune di Magnago.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito	sup lorda di pavimento	9,00	1,20	10,80
		<b>9,00</b>		<b>10,80</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2014

Zona: Magnago

Tipologia: residenziale

Valore di mercato min (€/mq): 200

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 600



**96. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****96.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

**96.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Magnago (MI), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Valore medio : 600,00 €/mq - 1000,00 €/mq., Sito: [www.Tecnocasa.it](http://www.Tecnocasa.it)

Sito: [www.Immobiliare.it](http://www.Immobiliare.it)Sito: [www.Casa.it](http://www.Casa.it)

Sito Agenzia delle Entrate.

**96.3 Valutazione corpi:****Deposito sub.10.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito	10,80	€ 200,00	€ 2.160,00

Valore corpo	€ 2.160,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.160,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.160,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Deposito sub.10		10,80	€ 2.160,00	€ 2.160,00

**96.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 324,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile	

**96.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.636,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 1.636,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 1.636,00

**96.6 Regime fiscale della vendita**

IVA al 4% in caso di acquisto associato a prima casa, IVA al 10% in alternativa.

**Allegati**

- Delega Arch. Porrini, All.01;
- Visure ipotecarie Agenzia Entrate, All.02;
- Ricevute di pagamento rilascio documenti Agenzia Entrate, All.03;
- Visure catastali, All.04;
- Ricevute di pagamento visure catastali, All.05;
- Visura di accesso agli Atti Comune di Magnago, All.06;
- Atto di compravendita XXX anno 2007, All.07;
- Copia Attestato Certificazione Energetica 2007, All.08;
- Copia Atto di trasferimento capitali XXX 2012, Al..09;
- Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate, All.10;
- Tabella IVA, All.11;
- Report fotografico appartamenti 1°p, All.12;
- Report fotografico appartamenti 2°p, All.13;
- Report fotografico appartamento 3°P, cantine, boxes, All.14;
- Report fotografico esterni e parti comuni, All.15;
- Contratti do locazione appartamenti e boxes, All.16;
- Specifiche su contratti di locazione di Agenzia Entrate, All.17;
- Schede catastali, All.18;
- Lettera accesso agli Atti Comune di Magnago, All.19.

Data generazione:  
06-09-201512:09:12

L'Esperto alla stima  
**Elia Penza**

