

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **F.lli Giusto S.r.l.**

contro: 

N° Gen. Rep. **2463/2012**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-04-2015 ore 12:00

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti:

Immobili in Dairago

Piazza Mazzini 5 e via Gorizia SNC

01: sub. 2 - 29 - 30

02: sub. 3 - 31 - 35 - 68

03: sub. 4 - 41 - 42

04: sub. 7 - 50 - 51 - 63

05: sub. 17 - 43 - 57

06: mapp. 123 sub.707

Esperto alla stima: **Dott. Ing. Giuliano Bujatti**
Codice fiscale: BJTGLM53R09F839J
Studio in: Viale Ca' Granda 16/B - 20162 Milano
Telefono: 0266100042
Fax: 026432179
Email: info@bujatti.com
Pec: giuliano.bujatti@ingpec.eu



RIEPILOGO DATI PRINCIPALI:**DATI GENERALI DEL BENE:**

- a) Data sopralluogo: 07.10.2014 h.10.30
- b) Ubicazione immobili: Dairago (MI) – piazza Mazzini 5 - via Gorizia.
- c) Diritto e quote: 1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà - Cod. Fiscale/p.IVA.: [REDACTED].Sede: via Marsala 27 – Busto Arsizio (VA). Eventuali comproprietari: Nessuno
- d) Osservazioni generali: si fa presente che l'interno immobile è sprovvisto dell'abitabilità, in quanto non è mai stata depositata la fine lavori e quindi mai presentata la richiesta del certificato con i relativi documenti allegati.

N.B.: essendo i beni pignorati non facilmente vendibili se non "confezionati" in singoli lotti, lo scrivente ha provveduto ad individuarne sei, con i seguenti criteri.

Dato che i beni pignorati sono dislocati su tre corpi scala (scala A, scala B e scala C), i lotti sono stati formati in modo tale che ad ogni unità "principale" (alloggio, ufficio o negozio) sia abbinata una o più pertinenze (cantina/box) dislocate nella medesima scala, per quanto riguarda le cantine, e in prossimità di essa per quanto riguarda l'autorimessa.

• **LOTTO 1:**

1. Dati catastali:

Ufficio: foglio 5, particella 681, subalterno 2, indirizzo piazza Mazzini 5, scala A, piano T, categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 1.030,33.

Cantina 1: foglio 5 particella 681, subalterno 29, categoria C/2, classe 4 consistenza 7 m²., superficie piano S1 rendita € 14,10.

Cantina 2: foglio 5 particella 681, subalterno 30, categoria C/2, classe 4 consistenza 5 m²., superficie piano S1 rendita € 10,07.

2. Stato di possesso: l'immobile deve ritenersi occupato dalla società debitrice esecutata (libero all'atto di trasferimento).

3. Valore di diritto e quota stimati: Ufficio: € 102.000,00 – Cantina 1: € 4.000,00 – Cantina 2: € 3.000,00.
TOTALE: € 109.000,00

4. Prezzo base d'asta occupato: € 64.800,00

5. Prezzo base d'asta libero: € 92.600,00

6. Osservazioni lotto 1: nessuna.

• **LOTTO 2:**

1. Dati catastali:

Negozio: Foglio 5, particella 681, subalterno 3, indirizzo piazza Mazzini 5, scala A, piano T, sezione censuaria Dairago, categoria C/1, classe 4, consistenza 66 m², rendita € 1.162,34.

Cantina 1: Foglio 5 particella 681, subalterno 31, categoria C/2, classe 4 consistenza 5 m²., superficie piano S1 rendita € 10,07.

Cantina 2: Foglio 5 particella 681, subalterno 35, categoria C/2, classe 4 consistenza 6 m²., superficie piano S1 rendita € 12,09.

Autorimessa: Foglio 5 particella 681, subalterno 68, categoria C/6, classe 5 consistenza 14 m²., superficie piano S1 rendita € 36,15.

2. Stato di possesso: l'immobile deve ritenersi occupato dalla società debitrice esecutata (libero all'atto di trasferimento).

3. Valore di diritto e quota stimati: Negozio: € 90.000,00 – Cantina 1: € 3.000,00 – Cantina 2: € 3.000,00 – Autorimessa: € 12.000,00.
TOTALE: € 108.000,00

4. Prezzo base d'asta occupato: € 62.500,00

5. Prezzo base d'asta libero: € 89.400,00

6. Osservazioni lotto 2: è necessario regolarizzare l'immobile dal punto di vista sia edilizio che catastale

• **LOTTO 3:**

1. Dati catastali:

Negozio: Foglio 5, particella 681, subalterno 4, indirizzo piazza Mazzini 5, scala B, piano T, sezione censuaria Dairago, categoria C/1, classe 4, consistenza 59 m², rendita € 1.039,06.

Cantina 1: Foglio 5 particella 681, subalterno 41, categoria C/2, classe 4 consistenza 6 m²., superficie piano S1 rendita € 12,09..

Cantina 2: Foglio 5 particella 681, subalterno 42, categoria C/2, classe 4 consistenza 6 m²., superficie piano S1 rendita € 12,09.



2. Stato di possesso: l'immobile deve ritenersi occupato dalla società debitrice esecutata (libero all'atto di trasferimento).
3. **Valore di diritto e quota stimati**: **Negoziato: € 80.000,00 - Cantina 1: € 3.000,00 - Cantina 2: € 3.000,00.**
TOTALE: € 86.000,00
4. **Prezzo base d'asta occupato: € 49.500,00**
5. **Prezzo base d'asta libero: € 70.700,00**
6. Osservazioni lotto 3: è necessario regolarizzare l'immobile dal punto di vista sia edilizio che catastale

• **LOTTO 4:**

1. Dati catastali:
Negoziato: Foglio 5, particella 681, subalterno 7, indirizzo piazza Mazzini 5, scala C, piano T, sezione censuaria Dairago, categoria C/1, classe 4, consistenza 66 m², rendita € 1162,34.
Cantina 1: Foglio 5 particella 681, subalterno 50, categoria C/2, classe 4 consistenza 5 m²., piano S1 rendita € 10,07.
Cantina 2: Foglio 5 particella 681, subalterno 51, categoria C/2, classe 4 consistenza 6 m²., piano S1 rendita € 12,09.
Autorimessa: Foglio 5, particella 681, subalterno 63, categoria C/6, classe 5 consistenza 24 m²., piano S1 rendita € 61,97.
2. Stato di possesso: l'immobile deve ritenersi occupato dalla società debitrice esecutata (libero all'atto di trasferimento).
3. **Valore di diritto e quota stimati**: **Negoziato: € 115.000,00 - Cantina 1: € 3.000,00 - Cantina 2: € 3.000,00 - autorimessa: 22.000,00**
TOTALE: € 143.000,00
4. **Prezzo base d'asta occupato: € 82.600,00**
5. **Prezzo base d'asta libero: € 118.000,00**
6. Osservazioni lotto 4: è necessario regolarizzare l'immobile dal punto di vista sia edilizio che catastale. L'attuale utilizzo ad ufficio non è conforme alla categoria catastale registrata (negoziato C/1).

• **LOTTO 5:**

1. Dati catastali:
Appartamento: Foglio 5, particella 681, subalterno 17, indirizzo piazza Mazzini 5, scala B, piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 326,66.
Cantina: foglio 5, particella 681, subalterno 43, categoria C/2, classe 4, consistenza 8 m²., piano S1, rendita € 16,11.
Autorimessa: Foglio 5, particella 681, subalterno 57, categoria C/6, classe 5, consistenza 26 m². piano S1, rendita € 67,14.
2. Stato di possesso: l'immobile deve ritenersi occupato dalla società debitrice esecutata (libero all'atto di trasferimento).
3. **Valore di diritto e quota stimati**: **Appartamento: € 138.000,00 - Cantina: € 4.000,00 - autorimessa: € 22.000,00**
TOTALE: € 164.000,00
4. **Prezzo base d'asta occupato: € 95.000,00**
5. **Prezzo base d'asta libero: € 135.700,00**
6. Osservazioni lotto 5: è necessario regolarizzare l'immobile dal punto di vista sia edilizio che catastale.

• **LOTTO 6:**

1. Dati catastali:
Foglio 5, particella 123, subalterno 707, indirizzo Via Gorizia SNC, piano T, categoria Area Urbana, consistenza 11 m²., rendita € 0,00.
2. Stato di possesso: non è stato possibile identificare con certezza l'immobile, motivo per cui non è possibile certificarne lo stato di possesso (si veda la relazione per approfondimento).
3. **Valore di diritto e quota stimati: € 4.000,00**
4. **Prezzo base d'asta occupato: € 1.500,00**
5. **Prezzo base d'asta libero: € 2.100,00**
6. Osservazioni lotto 6: come meglio motivato nella relazione che segue, **non è stato possibile identificare con certezza l'immobile** costituente il lotto 6, in quanto la planimetria catastale è mancante; è stato possibile solo certificarne la destinazione d'uso (Parcheggio) e l'ubicazione del mappale (posto a fianco all'edificio di Piazza Mazzini 5, lungo la via Gorizia); è quindi necessario stabilirne l'esatta identificazione, realizzando di conseguenza la planimetria catastale e correggendo i dati (attualmente è infatti accatastato con la categoria di area urbana).



Indice

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	6
LOTTO 01: SUB. 2 - 29 - 30	7
1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita:.....	7
2. Descrizione generale (quartiere e zona):	7
3. Stato di possesso:.....	8
4. Vincoli ed oneri giuridici:	8
5. Altre informazioni per l'acquirente:	9
6. Attuali e precedenti proprietari:	10
7. Pratiche edilizie:	11
8. Descrizione.....	13
9. Accessori:.....	15
10. Valutazione complessiva del lotto:.....	16
LOTTO 02: SUB. 3 - 31 - 35 - 68	18
1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita:.....	18
2. Descrizione generale (quartiere e zona):	18
3. Stato di possesso:.....	19
4. Vincoli ed oneri giuridici:	19
5. Altre informazioni per l'acquirente:	20
6. Attuali e precedenti proprietari:	21
7. Pratiche edilizie:	22
8. Descrizione.....	25
9. Accessori:.....	27
10. Valutazione complessiva del lotto:.....	28
LOTTO 03: SUB. 4 - 41 - 42	30
1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita:.....	30
2. Descrizione generale (quartiere e zona):	30
3. Stato di possesso:.....	31
4. Vincoli ed oneri giuridici:	31
5. Altre informazioni per l'acquirente:	32
6. Attuali e precedenti proprietari:	33
7. Pratiche edilizie:	34
8. Descrizione.....	37
9. Accessori:.....	39
10. Valutazione complessiva del lotto:.....	40
LOTTO 04: SUB. 7 - 50 - 51 - 63..	42
1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita:.....	42
2. Descrizione generale (quartiere e zona):	43
3. Stato di possesso:.....	43
4. Vincoli ed oneri giuridici:	43
5. Altre informazioni per l'acquirente:	44
6. Attuali e precedenti proprietari:	45



7. Pratiche edilizie:	46
8. Descrizione	49
9. Accessori:	51
10. Valutazione complessiva del lotto:	52
LOTTO: 05: SUB. 17 - 43 - 57	55
1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita:	55
2. Descrizione generale (quartiere e zona)	56
3. Stato di possesso:	56
4. Vincoli ed oneri giuridici:	57
5. Altre informazioni per l'acquirente:	58
6. Attuali e precedenti proprietari:	59
7. Pratiche edilizie:	62
8. Descrizione	64
9. Accessori:	65
10. Valutazione complessiva del lotto:	67
LOTTO 06: MAPP. 123 SUB.707	67
Operazioni preliminari allo svolgimento dell'incarico (LOTTO6)	68
1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita:	69
2. Descrizione generale (quartiere e zona):	70
3. Stato di possesso:	70
4. Vincoli ed oneri giuridici:	72
5. Altre informazioni per l'acquirente:	72
6. Attuali e precedenti proprietari:	73
7. Pratiche edilizie:	75
8. Descrizione	75
9. Valutazione complessiva del lotto:	75



Beni in **Dairago (Milano)**
Piazza Mazzini 5 - Via Gorizia SNC

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

LE CONSIDERAZIONI CHE SEGUONO VALGONO PER I LOTTI DI VENDITA N. 1-2-3-4-5.

Punto a) del verbale di giuramento:

comunicazione anche via email alla SIVAG dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: **Si**

Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: **Si**
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: **Si**
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: **No**: lo scrivente fa presente che i dati catastali inseriti nell'atto di pignoramento sono corretti; vi è però una discrepanza nel nome della società pignorata: nell'atto di pignoramento è indicata come [REDACTED] mentre nei registri catastali e nel registro imprese è denominata [REDACTED]. La partita IVA è invece indicata correttamente.
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: **Si**
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: **No**: non sussistono diritti di comproprietà.
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **Si**
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: **No**: è presente un trasferimento per causa di morte: questo riguarda la denuncia di successione per morte del sig. Marcora Giuseppe in favore dei sigg. Marcora Gaspare Giovanni, Angelo Giovanni e Michelina Teresa, apertasi il 21.03.1958 e registrata il 19.01.1959, riguardante i 331/1000 dell'intero edificio acquistato e poi trasformato (con demolizione totale dello stesso) attraverso la DIA di cui **all'all.10a** da [REDACTED]. Gli eredi hanno poi venduto alla società CRE.MA. S.r.l. che ha a sua volta venduto a [REDACTED] le quote di proprietà (si vedano i passaggi di proprietà riportati nei capitoli seguenti). La trascrizione non risulta però dai registri immobiliari in quanto avvenuta prima del ventennio.



Lotto 01: sub. 2 - 29 - 30

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Ufficio con due cantine.

Ufficio [U] sito in , Piazza Mazzini 5

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Sede: via Marsala 27 – Busto Arsizio (VA)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 5, particella 681, subalterno 2, indirizzo piazza Mazzini 5, scala A, piano T, categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 1.030,33

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/08/2010 n. 51021 .1/2010 in atti dal 05/08/2010 (protocollo n. MI0614805).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 39.33

Confini: partendo da Nord, in senso orario: parti comuni scala A, cortile comune sub. 1, rampa comune di accesso ai box, via Gorizia.

Note: si fa presente che dai registri catastali l'immobile risulta avere come numero civico il 5, mentre lo scrivente, al sopralluogo, ha constatato che il civico riportato sopra il portone comune di ingresso è il n. 6.

Conformità catastale:

Nessuna difformità riscontrata.

Si dichiara la conformità catastale

Note generali: la planimetria catastale (cfr. **all. 4a**) è conforme allo stato rilevato al sopralluogo dallo scrivente. Non è quindi necessaria alcuna regolarizzazione catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

il quartiere in cui è inserito l'immobile è a destinazione prevalentemente residenziale. Lo stabile è situato nel centro del Paese, e per tale motivo sono facilmente raggiungibili tutti i servizi di prima necessità. Il lotto di vendita n. 1, costituito da un ufficio e da due cantine adiacenti, è sprovvisto di box auto. In piazza Mazzini è comunque presente un parcheggio a sosta limitata; sono presenti ulteriori parcheggi a sosta libera sia lungo la via Gorizia, adiacenti allo stabile, sia in via Garibaldi a 300 metri dall'edificio.

Caratteristiche zona: centrale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non è presente nessun servizio ad alta tecnologia di rilievo.

Importanti centri limitrofi: Legnano (MI), distante circa 8 chilometri.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna di particolare rilievo.



Attrazioni storiche: nessuna di particolare rilievo.

Principali collegamenti pubblici: Linea Movibus Z625 - Busto Garolfo/Busto Arsizio distante circa 200 metri, linea Movibus Z627 Castano Primo/Legnano distante circa 500 metri, Stazione Ferroviaria di Busto Arsizio distante circa cinque chilometri, Stazione Ferroviaria di Legnano distante circa 6 chilometri.

Servizi offerti dalla zona: banche, ufficio postale, sede Comunale (situati nel raggio di 300 metri), Negozi di generi di prima necessità (situati nel raggio di 200 metri), Supermercato Coop (distante circa 200 metri), scuola elementare S. Giovanni Bosco (distante circa 400 metri), scuola media A. Frank (distante circa 400 metri), scuola materna (dell'infanzia) Rossetti Martorelli (distante circa 400 metri), nuovo Ospedale Civile di Legnano (distante circa 5 chilometri).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile.

Note: lo scrivente ha comunicato a SIVAG S.p.A. l'avvenuta nomina della stessa quale custode giudiziario e ha inviato le planimetrie per l'identificazione degli immobili pignorati con la mail del 16.09.2014 (cfr. all.2). L'accesso, coadiuvato dal custode nominato, è stato possibile in data 07.10.2014 alle ore 10.30 in presenza di persone facenti capo alla società debitrice esecutata, che hanno permesso l'accesso agli immobili pignorati per poter eseguire i rilievi di rito, ad eccezione di alcune cantine e alcuni box auto, dei quali non possedevano le chiavi. Dal sopralluogo è emerso che l'ufficio è utilizzato come deposito di alcuni scatoloni e oggetti vari di proprietà della società debitrice esecutata e andrà quindi liberato al decreto di trasferimento. Da ricerche presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti d'affitto stipulati dalla società debitrice esecutata quale dante causa per gli immobili costituenti il lotto di vendita (cfr. all.6).

Si fa presente che dal documento allegato 9c alla pagina 11, relativo alle spese condominiali a preventivo per la nuova gestione ordinaria, inviato allo scrivente dall'amministratore solo in data 27.02.2015, quindi pochi giorni prima del deposito della perizia, pare che l'immobile di cui al sub.2 sia occupato da "Studio Versaci" e non dalla società debitrice esecutata, in contrasto con quanto rilevato al sopralluogo, con quanto risulta allo scrivente dai registri immobiliari e con quanto indicato il 03.12.2014 dall'Agenzia delle Entrate che come detto poco sopra, ha dichiarato che non esistono contratti d'affitto.

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 giudiziale attiva a favore di Summa Anna Maria contro [REDACTED]



██████████ - Importo ipoteca: € 20.000,00 - Importo capitale: € 16.800,00
iscritta/trascritta a Milano 2 in data 11/10/2012 ai nn. 100576/17059

Note: l'elenco delle note di iscrizione è visibile nell'**allegato 7a**. Il certificato dell'ipoteca è riportato nell'**allegato 8**. Si fa presente che tale ipoteca deriva da una sentenza di condanna con atto giudiziario del 24.05.2012, quindi antecedente al pignoramento. La registrazione dell'iscrizione è avvenuta, però, in data successiva alla trascrizione del pignoramento. Tale iscrizione è presente anche nell'elenco delle due cantine sub. 29 e 30.

4.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di F.II Giusto S.r.l. contro ██████████
iscritto/trascritto a Milano 2 in data 20/09/2012 ai nn. 92852/63566
L'elenco delle trascrizioni relative al lotto 1 è riportato nell'**allegato 7a**. Il certificato di pignoramento è riportato nell'**allegato 3**. Questa nota di trascrizione è presente anche nelle due cantine sub. 29 e 30.

4.2.3 **Altre trascrizioni:**

Annotazione a Iscrizione - frazionamento in quota - Presentazione n. 546 del 19.01.2010 - R.G. 5072 R.P. 1263 derivante da atto notarile notaio dott. Ferè Carlo del 22.12.2009 rep. 38731/6796. Annotazione presente anche nell'elenco delle due cantine sub. 29 e 30.

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

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 768,87

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3.394,97

Millesimi di proprietà: 40.13. (millesimi totali dati dalla somma dei millesimi di ogni subalterno costituente il lotto di vendita).

Relativamente alle spese insolute lo scrivente comunica che l'unico dato fornito dall'amministratore è quello riportato nell'**allegato 9c**, inviato solo in data 27.02.2015 alle ore 18.39, dove è visibile il consuntivo dell'insoluto della gestione 2013 e 2014, approvato in data 18.02.2015, e il preventivo della gestione 2014-2015. Non è stato quindi comunicato l'importo delle spese scadute dei soli ultimi due anni di gestione nonostante fosse stato richiesto nella prima mail e più volte ricordato con successivi solleciti sempre a mezzo email (cfr. **all. 9d**). Il valore indicato in precedenza relativo alle spese scadute è la somma dei valori a consuntivo dei subalterni 2, 29 e 30. Le spese ordinarie annue di gestione sono invece ricavate dal dato a preventivo della gestione 2014-2015.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'immobile è accessibile ai soggetti diversamente abili ai sensi dei decreti D.P.R. n. 384/78 e 236/89.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni Propter Rem di carattere condominiale si rimanda al regolamento di condominio **all. 9a**. Si fa presente che la convenzione urbanistica stipulata per la costruzione dell'intero edificio, all'art. 11 (cfr. **all. 10d**), stabilisce che la corte interna si configura come spazio privato ad uso pubblico: la stessa dovrà quindi rimanere aperta nei giorni feriali dalle ore 8.00 alle ore 19.30, salvo ulteriori accordi tra i condòmini, i futuri negozianti e il Comune di Dairago. La gestione e manutenzione della corte sarà a carico dei condòmini in proporzione ai millesimi di proprietà.

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: 27.7 kWh/m²a, classe energetica D.



Note indice di prestazione energetica: lo scrivente al sopralluogo è venuto a conoscenza dell'esistenza della certificazione energetica dell'immobile di cui al D. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009. Per tale motivo ne ha chiesto copia alla società debitrice eseguita che però non ha mai provveduto all'invio. Ha quindi dovuto effettuare una visura al Catasto Energetico degli Edifici dalla quale è riuscito a ricavare il nome e i contatti del certificatore a cui ha chiesto copia dell'attestato. (cfr. **all. 11**).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo presente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: sig. Lombardo Candeloro per 57/1000 **da data precedente al ventennio al 12/04/2002**, in forza di titoli anteriori al ventennio.

Note: il sig. Lombardo Candeloro era proprietario per titoli anteriori al ventennio di 57/1000 dell'intero immobile.

Titolare/Proprietario: sigg. Villarà Giovanni e Mascia Marinella per 57/1000 **da data precedente al ventennio al 12/04/2002** In forza di titoli anteriori al ventennio.

Note: i sigg. Villarà e Mascia erano proprietari per titoli anteriori al ventennio di 57/1000 dell'intero immobile.

Titolare/Proprietario: Sigg. MARCORA per 331/1000 dal **21/03/1958 (ante ventennio) al 28/10/2002** in forza di denuncia di successione.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

Note: la successione è ANTE-VENTENNIO, essendo apertasi nel 1958 e registrata nel 1959 come meglio specificato di seguito.

Trascrizione registrata a Magenta in data 19/01/1959 ai nn. 23 vol.231.

Note: denuncia di successione per morte del sig. Marcora Giuseppe in favore dei sigg. Marcora Gaspare Giovanni, Angelo Giovanni e Michelina Teresa, apertasi il 21.03.1958 e registrata il 19.01.1959.

Titolare/Proprietario: sig.ra Summa Anna Maria per 83/1000 dal **14/12/1993 (ante ventennio) al 12/04/2002** in forza di atto di compravendita a rogito notaio dott.ssa Miriam Mezzanatica in data 14/12/1993 ai nn. 73450, trascritto a Milano 2 in data 23/12/1993 ai nn. 94694-5/63971-2.

Note: atto di compravendita con cui la sig.ra Summa Anna Maria ha acquistato dalle sig.re Olgiati Adele Antonina e Calloni Cherubina 83/1000 della proprietà dell'intero immobile.

Titolare/Proprietario: La Magentina S.r.l. per 472/1000 dal **23/02/1994 (ante ventennio) al 28/10/2002** in forza di atto di compravendita a rogito notaio dott. Franco Gavosto in data 23/02/1994 ai nn. 23850, trascritto a Milano 2 in data 23/03/1994 ai nn. 22903-4/15217-8.

Note: atto di acquisto della società La Magentina S.r.l. della piena proprietà degli immobili di proprietà dei sigg. Ceriotti Natale, Ceriotti Genesisio, Ceriotti Feliciano, Ceriotti Claudio, Rolfi Piero Giulio, Rolfi Giulio Giuseppe, e Rolfi Giannino, ad essi pervenuti per titoli anteriori al ventennio.

Titolare/Proprietario: La Magentina S.r.l. per 114/1000 dal **12/04/2002 al 28/10/2002** In forza di Scrittura Privata a rogito notaio dott. Oreste Cirillo in data 12/04/2002 ai nn. 6557,



trascritto a Milano 2 in data 17/04/2002 ai nn. 46947/28115.

Note: scrittura privata con cui la società La Magentina S.r.l. ha acquistato i 114/1000 dell'intera proprietà dal sig. Lombardo Candeloro e dai sigg. Villarà Giovanni e Mascia Marinella.

Titolare/Proprietario: La Magentina S.r.l. per 83/1000 dal **12/04/2002 al 28/10/2002** In forza di Scrittura Privata a rogito notaio dott. Oreste Cirillo in data 12/04/2002 ai nn. 6558, trascritto a Milano 2 in data 17/04/2002 ai nn. 46955/28123.

Note: Scrittura privata con cui la società La Magentina S.r.l. ha acquistato dalla sig.ra Summa Anna Maria 83/1000 degli immobili.

Titolare/Proprietario: CRE.MA. S.r.l. dal **28/10/2002 al 01/02/2006** in forza di Scrittura Privata a rogito notaio dott. Oreste Cirillo in data 28/10/2002 ai nn. 8275/4317 e 8276/4318, trascritto a Milano 2 in data 06/11/2002 ai nn. 138866/80719 e 138867/80720.

Note: la società CRE.MA S.r.l. ha acquistato i beni con due scritture private contemporanee: la prima (rep. 8275) per acquisto dalla società La Magnetina S.r.l., la seconda (rep. 8276) per acquisto dai sigg. Marcora.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **01/02/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito notaio dott. Ugo Cantiello in data 01/02/2006 ai nn. 9321/5682, trascritto a Milano 2 in data 13/02/2006 ai nn. 20821/10496

Note: atto di provenienza con il quale la società debitrice eseguita ha acquistato dalla società CRE.MA S.r.l. la proprietà poi trasformata con la DIA di cui all'**allegato 10a**, e che ha generato gli immobili oggetto del presente pignoramento. Il documento è allegato alla presente con il **n. 1**.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: D.I.A. del 30.10.2007 n. 74/07.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico).

Per lavori di: nuova costruzione di edificio ad uso residenziale e terziario.

Presentazione in data: 30/10/2007 al n. di prot. 7292

Rilascio in data: 30/11/2007.

NOTE: i documenti relativi alla Denuncia di Inizio Attività sono riportati nell'**allegato 10a**. All'interno di tale allegato sono visibili anche le planimetrie depositate. L'abitabilità dell'intero edificio, come sarà meglio specificato al punto successivo, non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'ufficio e le cantine sono conformi sia alla planimetria catastale che al progetto depositato in Comune (cfr. planimetrie **all. 4a** con quelle riportate nell'**allegato 10a**).

Non è però mai stata comunicata la fine lavori e non è quindi mai stato richiesto il certificato di abitabilità. Durante la visura delle pratiche in comune, l'ufficio tecnico ha comunicato allo scrivente che la mancanza dell'abitabilità e della fine lavori era dovuta al fatto che la società costruttrice non possedeva ancora né il collaudo statico né le dichiarazioni di conformità di alcuni impianti, a causa della rottura dei rapporti con alcuni dei propri subappaltatori.



Regolarizzabili mediante: richiesta del certificato di abitabilità.

Descrizione delle opere da sanare: è necessario affidare ad un tecnico abilitato il completamento della pratica di abitabilità: lo stesso dovrà predisporre tutta la documentazione mancante avvalendosi, nel caso, anche di imprese esterne che certifichino la regolare esecuzione degli impianti sprovvisti delle relative dichiarazioni di conformità, ed eseguendo il collaudo statico dell'edificio.

Note: non è possibile determinare con precisione le spese attribuibili a questo lotto di vendita. L'amministratore, una volta nominato il tecnico abilitato, dovrà consegnare allo stesso la documentazione in suo possesso necessaria alla richiesta dell'abitabilità. Il tecnico, sulla base dei documenti consegnati, determinerà, con l'assistenza dell'ufficio tecnico comunale, quelli mancanti e preparerà un preventivo di spesa per il completamento della pratica, comprensivo del rilievo necessario a dichiarare la conformità dell'eseguito rispetto al progetto. L'amministratore provvederà quindi a suddividere per millesimi il totale degli oneri professionali e degli eventuali oneri da corrispondere alle imprese che produrranno le dichiarazioni mancanti, attribuendoli così a ciascun condomino.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia:

note: non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto manca l'abitabilità dell'intero edificio.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del 18 marzo 2011
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione Urbanistica per l'edificazione dell'intero stabile.
Estremi delle convenzioni:	Atto notaio Ugo Cantiello del 26.04.2007 rep. 12098/7950 (cfr. all.10d) trascritto a Milano 2 il 24.05.2007 R.G. 78055 R.P.41248 (cfr. all.10e)
Obblighi derivanti:	La convenzione prevedeva la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione primaria e secondaria per poter ottenere il permesso di edificazione dell'edificio in cui si trovano gli immobili oggetto di pignoramento. Il costo della realizzazione di tali opere andava a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che la società costruttrice avrebbe dovuto corrispondere al Comune (per un maggior dettaglio si veda l'atto



all. 5b), intendendosi per tale in una scala da 1 a 10, un valore pari a 8. L'immobile, ad eccezione dell'attuale uso come deposito di scatoloni e oggetti vari, non sembra, infatti, essere mai stato utilizzato.

Superficie complessiva di circa m2. **82.1.**; è posto al piano terra, ha un'altezza interna di circa cm.307 ed è composto da n. 1 piano complessivo fuori terra.

L'edificio è stato costruito nel 2007.

Condizioni Generali dell'edificio di cui fa parte l'immobile: lo stato di manutenzione delle facciate può ritenersi molto buono. Anche l'ingresso, il vano scala e il cortile comune sono in buone condizioni di manutenzione non facendo presupporre la necessità di interventi manutentivi nel breve periodo (cfr. **all.5a**). Il piano interrato, invece, presenta sul plafone, in alcuni punti, tracce di infiltrazioni (cfr. **fotografia 16 allegato 5a**). Le strutture dell'edificio sono in c.a. e, per ciò che era possibile verificare a vista, si presentavano in buone condizioni. L'amministratore ha fornito il verbale di verifica periodica degli ascensori e la dichiarazione di conformità dell'impianto termico centralizzato (cfr. **all.12**). Non ha invece inviato nulla relativamente alla conformità dell'impianto elettrico condominiale. Le certificazioni mancanti non sono state reperite nemmeno dalla pratica di edificazione dell'immobile perché, come già indicato nel relativo paragrafo, non è mai stata depositata la fine lavori con i relativi allegati.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni protezione: **inesistente**, condizioni: **buone**
- Note: la vetrina verso la via Gorizia è costituita da telaio in alluminio e doppi vetri, mentre i restanti serramenti sono in legno con vetrocamera. Non sono presenti sistemi di oscuramento.
- Infissi interni tipologia: **a battente**, materiale: **legno tamburato**, condizioni: **buone**
- Note: porte interne in legno con ferramenta in ottone.
- Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica**, condizioni: **buone**
- Note: pavimento costituito da piastrelle di ceramica dim. cm. 33x33 circa, posate in diagonale con fughe.
- Plafoni materiale: **stabilitura**, condizioni: **buone**
- Note: soffitti intonacati e verniciati tinta bianca.
- Porta di ingresso tipologia: **anta singola a battente**, condizioni: **buone**
- Note: porta d'ingresso blindata dotata di singola serratura di sicurezza.
- Rivestimento ubicazione: **bagno**, materiale: **ceramica**, condizioni: **buone**
- Note: il bagno è dotato di rivestimento in piastrelle di ceramica fino all'altezza di cm. 200.

Impianti:



	della convenzione di cui all'allegato 10d.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile è conforme alla destinazione urbanistica prevista dal PGT per la zona in cui è edificato, infatti non è mai stata oggetto di contestazioni la denuncia di inizio attività presentata dalla società costruttrice; non è però mai stato eseguito il collaudo delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione di cui all'**allegato 10d** in quanto, come comunicato allo scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale, i lavori non sono stati completati con tutti i dettagli previsti dal progetto.

Descrizione delle opere da sanare: è necessario completare i lavori mancanti e successivamente comunicare al Comune l'esecuzione degli stessi affinché predisponga il relativo collaudo.

Note: l'irregolarità evidenziata non comporta spese attribuibili ai condòmini in quanto il Comune, come previsto dalla convenzione (cfr. **art. 5 punto 7** della stessa), in caso di lavori incompleti ha facoltà di eseguirli lui stesso rivalendosi sulla società costruttrice. Inoltre, a garanzia dei lavori, è stata depositata una cauzione (cfr. **art. 13 punto 1** della convenzione **all.10d**).

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: l'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico (come indicato anche nell'atto di convenzione), ma è necessario completare i lavori indicati precedentemente per poter collaudare le opere di urbanizzazione realizzate.

8. Descrizione

Trattasi di immobile accatastato come ufficio sito al piano terra del condominio, con una vetrina prospettante su via Gorizia. Il lotto 1, secondo l'abbinamento proposto dallo scrivente, è costituito inoltre da due vani cantina situati nella scala A al piano interrato che possono essere utilizzati come archivio. All'immobile è possibile accedere da due ingressi: dalla via Gorizia e dal pianerottolo del piano terra della scala A. E' composto da un open space ad uso ufficio, da un bagno e da un locale antibagno che funge anche da ingresso, se si accede dal pianerottolo. Le planimetrie catastali dell'ufficio e delle cantine sono visibili nell'**allegato 4a**. Lo stato di conservazione/manutenzione generale è buono (cfr. fotografie



- Ascensore condizioni: **buone**, conformità: **con certificato di collaudo**.
- Note: l'impianto ascensore ha i relativi certificati di controllo (cfr. **all. 12**).
- Citofonico tipologia: **video**, condizioni: **buone**.
- Condizionamento tipologia: **autonomo**.
- Note: l'open space è predisposto per un'eventuale futura installazione di un impianto di climatizzazione della tipologia a split.
- Elettrico tipologia: **sottotraccia**, tensione: **220V**, condizioni: **buone**.
- Note: l'impianto elettrico è del tipo tradizionale, ma non sono state consegnate le relative dichiarazioni di conformità.
- Idrico tipologia: **sottotraccia**, condizioni: **buone**.
- Note: impianto idrico-sanitario con tubazioni sottotraccia; nel bagno sono presenti solo il WC e il lavabo.
- Termico tipologia: **centralizzato**, alimentazione: **metano**, diffusori: **pannelli radianti a pavimento**, condizioni: **buone**, conformità: **rispettoso delle vigenti normative**.
- Note: l'impianto termico è di tipo centralizzato con contabilizzazione e termoregolazione autonoma. L'impianto centralizzato produce anche l'acqua calda sanitaria. L'amministratore ha fornito la dichiarazione di conformità (cfr. **all.12**).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio	sup lorda di pavimento	82,10	1,00	82,10
I coefficienti di ragguglio delle superfici permettono di calcolare la superficie commerciale dell'immobile, necessaria per la valutazione dello stesso. I coefficienti utilizzati sono stati reperiti dalla "Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio all'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare."				

9. Accessori:

- 1 - Cantina sub.29 intestazione: [redacted] foglio 5 particella 681, subalterno 29, categoria C/2, classe 4 consistenza 7 m²., superficie piano S1 rendita €. 14,10.
Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/08/2010 n. 51021 .1/2010 in atti dal 05/08/2010 (protocollo n. MI0614805).
Coerenze: da Nord in senso orario: corridoio comune sub.1, cantina



sub. 30, rampa carraia comune, via Gorizia.

E' posta al piano Interrato ed è composto da un unico locale -
Sviluppa una superficie complessiva di m². 7,0

Valore a corpo: € 4.000,00

Note: cantina posta al piano interrato, accatastata separatamente dall'ufficio. La planimetria catastale è allegata con il n. **4a**. Si precisa che non è stato possibile visionare l'interno del locale in quanto i proprietari non possedevano le chiavi; le finiture e le caratteristiche sono state però rilevate da alcune cantine adiacenti e la superficie è stata calcolata dalla planimetria catastale (cfr. fotografie **all. 5b**).

2 - Cantina
sub.30

intestazione: Immobiliare Jessica S.r.l., foglio 5 particella 681, subalterno 30, categoria C/2; classe 4 consistenza 5 m²., superficie piano S1 rendita €. 10.07.

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/08/2010 n . 51021 .1/2010 in atti dal 05/08/2010 (protocollo n . MI0614805).

Coerenze: partendo da Nord in senso orario: corridoio comune sub.1, cantina sub. 31 altra proprietà, rampa carraia comune, via Gorizia.

E' posta al piano Interrato ed è composto da un unico locale -
Sviluppa una superficie complessiva di m². 5,0

Valore a corpo: € 3.000,00

Note: cantina posta al piano interrato, accatastata separatamente dall'ufficio. La planimetria catastale è allegata con il n. **4a**. Si precisa che non è stato possibile visionare l'interno del locale in quanto i proprietari non possedevano le chiavi; le finiture e le caratteristiche sono state però rilevate da alcune cantine adiacenti e la superficie è stata calcolata dalla planimetria catastale (cfr. fotografie **all. 5b**).

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima:

Stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica).

Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2014 (prezzi variabili da €/m². 1.300,00 a €/m². 1.450,00 per uffici, in stato conservativo ottimo e in zona Centrale/Centro Urbano).

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito dalla OSMI Borsa Immobiliare Milano in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano (numero 45) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/m²): la rivista ipotizza per la tipologia "uffici" in zona centro, un valore variabile da €/m². 1.200,00 ad €/m². 1.500,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e



all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate. Come si vedrà successivamente si considera il valore minimo di €/m². 1.200,00 che verrà mediato con quello indicato dall'Agenzia del Territorio.

Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
01	Ufficio con annesso n. 2 cantine	82,10	82,10	109.000,00	109.000,00

Lo scrivente, per la determinazione del prezzo unitario, reputa di dover considerare la media dei valori minimi indicati dall'Agenzia del Territorio e dalla rivista consultata:
 $(1.200,00 \text{ €/m}^2 + 1.300,00 \text{ €/m}^2) / 2 = 1.250,00 \text{ €/m}^2$.

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi: le difficoltà del mercato immobiliare, soprattutto riguardo alla vendita di uffici in paesi di provincia e la mancanza dell'abitabilità dell'intero edificio (che andrà richiesta);
- come fattori positivi: lo stato pressoché nuovo dell'ufficio, la posizione centrale dell'edificio e quindi la vicinanza con i servizi principali tra cui banche, uffici postali ecc., e la buona manutenzione delle parti comuni dell'intero stabile. Il valore ottenuto è infine corretto attraverso un arrotondamento.

Calcolo: $1.250,00 \times 82,1 = 102.625,00 \text{ €}$. Arrotondato ad $\text{€} 102.000,00$
 a cui va aggiunto il valore totale delle due cantine pari ad $\text{€} 7.000,00$

€ 109.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€ 16.350,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 92.650,00

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

€ 64.800,00

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

€ 92.600,00



Lotto 02: sub. 3 - 31 - 35 - 68

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Negozio con due cantine e box auto.

Negozio [N] sito in Piazza Mazzini 5.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale/P.IVA: 03594120960

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 5, particella 681, subalterno 3, indirizzo piazza Mazzini 5, scala A, piano T, sezione censuaria Dairago, categoria C/1, classe 4, consistenza 66 m², rendita €. 1.162,34

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/08/2010 n. 51021 .1/2010 in atti dal 05/08/2010 (protocollo n. MI0614805).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 43.10.

Confini: partendo da Nord, in senso orario: negozio sub. 4, cortile comune sub. 1, parti comuni scala A, via Gorizia.

Note: Si fa presente che dai registri catastali l'immobile risulta avere come numero civico il 5, mentre lo scrivente, al sopralluogo, ha constatato che il civico riportato sopra il portone comune di ingresso della piazza Mazzini è il n. 6.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la distribuzione interna del negozio raffigurata nella planimetria catastale è conforme allo stato rilevato. E' però errata la posizione dell'ingresso dalla via Gorizia, che avviene dal serramento centrale e non da quello di sinistra come raffigurato nella planimetria catastale **all.4b**.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale.

Descrizione delle opere da sanare: è necessario correggere la planimetria catastale con la modifica sopra riportata.

Aggiornamento catastale: €500,00

Cassa Previdenziale (4%) : €20,00

I.V.A. su 520,00 € (22%) : €114,40

Oneri Totali: € 634,40

Per quanto sopra **non si dichiara la conformità catastale.**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere in cui è inserito l'immobile è a destinazione prevalentemente residenziale. Lo stabile è situato nel centro del Paese, e per tale motivo sono facilmente raggiungibili tutti i servizi di prima necessità. Il lotto di vendita n. 2 è costituito da un negozio, da due cantine e da un box auto. In piazza Mazzini è inoltre presente un parcheggio a sosta limitata; sono presenti ulteriori parcheggi a sosta libera sia lungo la via Gorizia, adiacenti allo stabile, sia in via Garibaldi a 300 metri dall'edificio.



Caratteristiche zona: centrale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non è presente nessun servizio ad alta tecnologia di rilievo.

Importanti centri limitrofi: Legnano (MI), distante circa 8 chilometri.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna di particolare rilievo.

Attrazioni storiche: nessuna di particolare rilievo.

Principali collegamenti pubblici: Linea Movibus Z625 - Busto Garolfo/Busto Arsizio distante circa 200 metri, linea Movibus Z627 Castano Primo/Legnano distante circa 500 metri, Stazione Ferroviaria di Busto Arsizio distante circa cinque chilometri, Stazione Ferroviaria di Legnano distante circa 6 chilometri.

Servizi offerti dalla zona: banche, ufficio postale, sede Comunale (situati nel raggio di 300 metri), Negozi di generi di prima necessità (situati nel raggio di 200 metri), Supermercato Coop (distante circa 200 metri), scuola elementare S. Giovanni Bosco (distante circa 400 metri), scuola media A. Frank (distante circa 400 metri), scuola materna (dell'infanzia) Rossetti Martorelli (distante circa 400 metri), nuovo Ospedale Civile di Legnano (distante circa 5 chilometri).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile.

Note: lo scrivente ha comunicato a SIVAG S.p.A. l'avvenuta nomina della stessa quale custode giudiziario e ha inviato le planimetrie per l'identificazione degli immobili pignorati con la mail del 16.09.2014 (cfr. all.2). L'accesso, coadiuvato dal custode nominato, è stato possibile in data 07.10.2014 alle ore 10.30 in presenza di persone facenti capo alla società debitrice eseguita che hanno permesso l'accesso agli immobili pignorati per poter eseguire i rilievi di rito, ad eccezione di alcune cantine e alcuni box auto, dei quali non possedevano le chiavi. Dal sopralluogo è emerso che il negozio è utilizzato come deposito di scatoloni, documenti e oggetti vari dalla società debitrice eseguita e andrà quindi liberato al decreto di trasferimento. Da ricerche presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti d'affitto stipulati dalla società debitrice eseguita quale dante causa per gli immobili costituenti il lotto di vendita (cfr. all.6).

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 giudiziale attiva a favore di Summa Anna Maria contro [REDACTED]



██████████ - Importo ipoteca: € 20.000,00 - Importo capitale: € 16.800,00
iscritta/trascritta a Milano 2 in data 11/10/2012 ai nn. 100576/17059

Note: l'elenco delle note di iscrizione è visibile nell'**allegato 7b**. Il certificato dell'ipoteca è riportato nell'**allegato 8**. Si fa presente che tale ipoteca deriva da una sentenza di condanna con atto giudiziario del 24.05.2012, quindi antecedente al pignoramento. La registrazione dell'iscrizione è avvenuta, però, in data successiva alla trascrizione del pignoramento. Tale iscrizione è presente anche nell'elenco delle due cantine sub. 31 e 35 e del box sub.68.

12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di F.Ili Giusto S.r.l. contro ██████████
iscritto/trascritto a Milano 2 in data 20/09/2012 ai nn. 92852/63566.

L'elenco delle trascrizioni relative al lotto 2 è riportato nell'**allegato 7b**. Il certificato di pignoramento è riportato nell'**allegato 3**. Questa nota di trascrizione è presente anche nelle due cantine sub. 31 e 35, e nell'autorimessa sub.68.

12.2.3 Altre trascrizioni:

Annotazione a Iscrizione - frazionamento in quota - Presentazione n. 546 del 19.01.2010 - R.G. 5072 R.P. 1263 derivante da atto notarile notaio dott. Ferè Carlo del 22.12.2009 rep. 38731/6796. Annotazione presente anche nell'elenco delle due cantine sub. 31 e 35 e del box sub.68.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 858,85

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 3.747,88

Millesimi di proprietà: 45,72 (millesimi totali dati dalla somma dei millesimi di ogni subalterno costituente il lotto di vendita). Relativamente alle spese insolute lo scrivente comunica che l'unico dato fornito dall'amministratore è quello riportato nell'**allegato 9c**, inviato solo in data 27.02.2015 alle ore 18,39, dove è visibile il consuntivo dell'insoluto della gestione 2013 e 2014, approvato in data 18.02.2015, e il preventivo della gestione 2014-2015. Non è stato quindi comunicato l'importo delle spese scadute dei soli ultimi due anni di gestione nonostante fosse stato richiesto nella prima mail e più volte ricordato con successivi solleciti sempre a mezzo email (cfr. **all. 9d**). Il valore indicato in precedenza relativo alle spese scadute è la somma dei valori a consuntivo dei subalterni 3, 31, 35 e 68. Le spese ordinarie annue di gestione sono invece ricavate dal dato a preventivo della gestione 2014-2015.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'immobile è accessibile ai soggetti diversamente abili ai sensi dei decreti D.P.R. n. 384/78 e 236/89.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni Propter Rem di carattere condominiale si rimanda al regolamento di condominio **all.9a**. Si fa presente che la convenzione urbanistica stipulata per la costruzione dell'intero edificio, all'art. 11 (cfr. **all.10d**), stabilisce che la corte interna si configura come spazio privato ad uso pubblico: la stessa dovrà quindi rimanere aperta nei giorni feriali dalle ore 8.00 alle ore 19.30, salvo ulteriori accordi tra i condòmini, i futuri negozianti e il Comune di Dairago. La

Pag. 20
Ver. 3.0

Edicom Finance srl



gestione e manutenzione della corte sarà a carico dei condòmini in proporzione ai millesimi di proprietà.

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: 24.9 kWh/m²a, Classe Energetica C.

Note indice di prestazione energetica: lo scrivente al sopralluogo è venuto a conoscenza dell'esistenza della certificazione energetica dell'immobile di cui al D. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009 per l'intero edificio. Per tale motivo ne ha chiesta copia alla società debitrice eseguita che però non ha mai provveduto all'invio. Ha quindi dovuto effettuare una visura al Catasto Energetico degli Edifici dalla quale è riuscito a ricavare il nome e i contatti del certificatore a cui ha chiesto copia dell'attestato. (cfr. all. 11).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo presente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: sig. Lombardo Candeloro per 57/1000 **da data precedente al ventennio al 12/04/2002**, in forza di titoli anteriori al ventennio.

Note: il sig. Lombardo Candeloro era proprietario per titoli anteriori al ventennio di 57/1000 dell'intero immobile.

Titolare/Proprietario: sigg. Villarà Giovanni e Mascia Marinella per 57/1000 **da data precedente al ventennio al 12/04/2002** In forza di titoli anteriori al ventennio.

Note: i sigg. Villarà e Mascia erano proprietari per titoli anteriori al ventennio di 57/1000 dell'intero immobile.

Titolare/Proprietario: Sigg. MARCORA per 331/1000 dal **21/03/1958 (ante ventennio) al 28/10/2002** in forza di denuncia di successione.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

Note: la successione è ANTE-VENTENNIO, essendo apertasi nel 1958 e registrata nel 1959 come meglio specificato di seguito.

Trascrizione registrata a Magenta in data 19/01/1959 ai nn. 23 vol.231.

Note: denuncia di successione per morte del sig. Marcora Giuseppe in favore dei sigg. Marcora Gaspare Giovanni, Angelo Giovanni e Michelina Teresa, apertasi il 21.03.1958 e registrata il 19.01.1959.

Titolare/Proprietario: sig.ra Summa Anna Maria per 83/1000 dal **14/12/1993 (ante ventennio) al 12/04/2002** in forza di atto di compravendita a rogito notaio dott.ssa Miriam Mezzanatica in data 14/12/1993 ai nn. 73450, trascritto a Milano 2 in data 23/12/1993 ai nn. 94694-5/63971-2

Note: atto di compravendita con cui la sig.ra Summa Anna Maria ha acquistato dalle sig.re Olgiate Adele Antonina e Calloni Cherubina 83/1000 della proprietà dell'intero immobile.

Titolare/Proprietario: La Magentina S.r.l. per 472/1000 dal **23/02/1994 (ante ventennio) al 28/10/2002** in forza di atto di compravendita a rogito notaio dott. Franco Gavosto in data 23/02/1994 ai nn. 23850, trascritto a Milano 2 in data 23/03/1994 ai nn. 22903-4/15217-8.

Note: atto di acquisto della società La Magentina S.r.l. della piena proprietà degli immobili



di proprietà dei sigg. Ceriotti Natale, Ceriotti Genesis, Ceriotti Feliciano, Ceriotti Claudio, Rolfi Piero Giulio, Rolfi Giulio Giuseppe, e Rolfi Giannino, ad essi pervenuti per titoli anteriori al ventennio.

Titolare/Proprietario: La Magentina S.r.l. per 114/1000 dal **12/04/2002 al 28/10/2002** In forza di Scrittura Privata a rogito notaio dott. Oreste Cirillo in data 12/04/2002 ai nn. 6557, trascritto a Milano 2 in data 17/04/2002 ai nn. 46947/28115.

Note: scrittura privata con cui la società La Magentina S.r.l. ha acquistato i 114/1000 dell'intera proprietà dal sig. Lombardo Candeloro e dai sigg. Villarà Giovanni e Mascia Marinella.

Titolare/Proprietario: La Magentina S.r.l. per 83/1000 dal **12/04/2002 al 28/10/2002** In forza di Scrittura Privata a rogito notaio dott. Oreste Cirillo in data 12/04/2002 ai nn. 6558, trascritto a Milano 2 in data 17/04/2002 ai nn. 46955/28123.

Note: Scrittura privata con cui la società La Magentina S.r.l. ha acquistato dalla sig.ra Summa Anna Maria 83/1000 degli immobili.

Titolare/Proprietario: CRE.MA. S.r.l. dal **28/10/2002 al 01/02/2006** in forza di Scrittura Privata a rogito notaio dott. Oreste Cirillo in data 28/10/2002 ai nn. 8275/4317 e 8276/4318, trascritto a Milano 2 in data 06/11/2002 ai nn. 138866/80719 e 138867/80720.

Note: la società CRE.MA S.r.l. ha acquistato i beni con due scritture private contemporanee: la prima (rep. 8275) per acquisto dalla società La Magentina S.r.l., la seconda (rep. 8276) per acquisto dai sigg. Marcora.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **01/02/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito notaio dott. Ugo Cantiello in data 01/02/2006 ai nn. 9321/5682, trascritto a Milano 2 in data 13/02/2006 ai nn. 20821/10496

Note: atto di provenienza con il quale la società debitrice eseguita ha acquistato dalla società CRE.MA S.r.l. la proprietà poi trasformata con la DIA di cui all'**allegato 10a**, e che ha generato gli immobili oggetto del presente pignoramento. Il documento è allegato alla presente con il n. 1.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: D.I.A. del 30.10.2007 n. 74/07.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico).

Per lavori di: nuova costruzione di edificio ad uso residenziale e terziario.

Presentazione in data: 30/10/2007 al n. di prot. 7292

Rilascio in data: 30/11/2007.

NOTE: i documenti relativi alla Denuncia di Inizio Attività sono riportati nell'**allegato 10a**. All'interno di tale allegato sono visibili anche le planimetrie depositate. L'abitabilità dell'intero edificio, come sarà meglio specificato al punto successivo, non è mai stata rilasciata.

15. Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A - non è mai stata comunicata la fine lavori e non è quindi mai stato richiesto il certificato di abitabilità. Durante la visura delle pratiche in comune, l'ufficio tecnico ha comunicato



allo scrivente che la mancanza dell'abitabilità e della fine lavori era dovuta al fatto che la società costruttrice non possedeva ancora né il collaudo statico né le dichiarazioni di conformità di alcuni impianti, a causa della rottura dei rapporti con alcuni dei propri subappaltatori.

Regolarizzabili mediante: richiesta del certificato di abitabilità.

Descrizione delle opere da sanare: E' necessario affidare ad un tecnico abilitato il completamento della pratica di abitabilità: lo stesso dovrà predisporre tutta la documentazione mancante avvalendosi, nel caso, anche di imprese esterne che certifichino la regolare esecuzione degli impianti sprovvisti delle relative dichiarazioni di conformità, e eseguendo il collaudo statico dell'edificio.

Note: non è possibile determinare con precisione le spese attribuibili a questo lotto di vendita. L'amministratore, una volta nominato il tecnico abilitato, dovrà consegnare allo stesso la documentazione in suo possesso necessaria alla richiesta dell'abitabilità. Il tecnico, sulla base dei documenti consegnati, determinerà, con l'assistenza dell'ufficio tecnico comunale, quelli mancanti e preparerà un preventivo di spesa per il completamento della pratica, comprensivo del rilievo necessario a dichiarare la conformità dell'eseguito rispetto al progetto. L'amministratore provvederà quindi a suddividere per millesimi il totale degli oneri professionali e degli eventuali oneri da corrispondere alle imprese che produrranno le dichiarazioni mancanti, attribuendoli così a ciascun condomino.

B - Come già descritto per la conformità catastale, la distribuzione interna del negozio raffigurata nella planimetria catastale è conforme sia allo stato rilevato che alla planimetria depositata in comune (cfr. **all. 10a**). E' però errata la posizione dell'ingresso dalla via Gorizia, che avviene dal serramento centrale e non da quello di sinistra come raffigurato sia nella planimetria catastale **all.4b** che nella planimetria depositata in comune **all. 10a**.

Regolarizzabili mediante: pratica di Sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: è necessario affidare ad un tecnico abilitato la pratica di Sanatoria, affinché regolarizzi la discrepanza riscontrata dallo scrivente rispetto al progetto presentato in Comune. Nel contempo andrà, come già descritto, regolarizzata anche la planimetria catastale.

Oneri professionali: €. 1.000,00
Cassa Previdenziale : €. 40,00
I.V.A. su €. 1.040,00 (22%) : €. 228,80
Sanzione pecuniaria: €. 516,00

Oneri Totali: €. 1.784,80

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità edilizia;**

note: non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto manca l'abitabilità dell'intero edificio ed è necessario regolarizzare quanto indicato in precedenza.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del 18 marzo 2011



Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Urbanistica per l'edificazione dell'intero stabile.
Estremi delle convenzioni:	Atto notaio Ugo Cantiello del 26.04.2007 rep. 12098/7950 (cfr. all.10d) trascritto a Milano 2 il 24.05.2007 R.G. 78055 R.P.41248 (cfr. all.10e)
Obblighi derivanti:	La convenzione prevedeva la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione primaria e secondaria per poter ottenere il permesso di edificazione dell'edificio in cui si trovano gli immobili oggetto di pignoramento. Il costo della realizzazione di tali opere andava a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che la società costruttrice avrebbe dovuto corrispondere al Comune (per un maggior dettaglio si veda l'atto della convenzione di cui all'allegato 10d.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile è conforme alla destinazione urbanistica prevista dal PGT per la zona in cui è edificato, infatti non è mai stata oggetto di contestazioni la denuncia di inizio attività presentata dalla società costruttrice; non è però mai stato eseguito il collaudo delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione di cui all'**allegato 10d** in quanto, come comunicato allo scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale, i lavori non sono stati completati con tutti i dettagli previsti dal progetto.



Descrizione delle opere da sanare: è necessario completare i lavori mancanti e successivamente comunicare al Comune l'esecuzione degli stessi affinché predisponga il relativo collaudo.

Note: l'irregolarità evidenziata non comporta spese attribuibili ai condòmini in quanto il Comune, come previsto dalla convenzione (cfr. **art. 5 punto 7** della stessa), in caso di lavori incompleti ha facoltà di eseguirli lui stesso rivalendosi sulla società costruttrice. Inoltre, a garanzia dei lavori, è stata depositata una cauzione (cfr. **art. 13 punto 1** della convenzione **all.10d**).

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: l'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico (come indicato anche nell'atto di convenzione), ma è necessario completare i lavori indicati precedentemente per poter collaudare le opere di urbanizzazione realizzate.

8. Descrizione

Trattasi di immobile accatastato come negozio sito al piano terra del condominio, con tre vetrine prospettanti sulla via Gorizia. Il lotto 2, secondo l'abbinamento proposto dallo scrivente, è costituito inoltre da due vani cantina situati nella scala A al piano interrato che possono essere utilizzati come depositi, e da un box auto singolo. All'immobile è possibile accedere da tre ingressi: dalla via Gorizia, dal pianerottolo del piano terra della scala A e dalla corte interna. E' composto da un open space, da un bagno e da un locale antibagno che funge anche da ingresso, se si accede dal pianerottolo. Le planimetrie catastali del negozio, delle cantine e del box auto sono visibili nell'**allegato 4b**. Lo stato di conservazione/manutenzione generale è buono (cfr. fotografie **all. 5c**), intendendosi per tale in una scala da 1 a 10, un valore pari a 8.

Superficie complessiva di circa m² **82.1.**; è posto al piano terra, ha un'altezza interna di circa cm.308 ed è composto da n. 1 piano complessivo fuori terra.
L'edificio è stato costruito nel 2007.

Condizioni Generali dell'edificio di cui fa parte l'immobile: lo stato di manutenzione delle facciate può ritenersi molto buono. Anche l'ingresso, il vano scala e il cortile comune sono in buone condizioni di manutenzione non facendo presupporre la necessità di interventi manutentivi nel breve periodo (cfr. **all.5a**). Il piano interrato, invece, presenta sul plafone, in alcuni punti, tracce di infiltrazioni (cfr. **fotografia 16 allegato 5a**). Le strutture dell'edificio sono in c.a. e, per ciò che era possibile verificare a vista, si presentavano in buone condizioni. L'amministratore ha fornito il verbale di verifica periodica degli ascensori e la dichiarazione di conformità dell'impianto termico centralizzato (cfr. **all.12**). Non ha invece inviato nulla relativamente alla conformità dell'impianto elettrico condominiale. Le certificazioni mancanti non sono state reperite nemmeno dalla pratica di edificazione dell'immobile perché, come già indicato nel relativo paragrafo, non è mai stata depositata la fine lavori con i relativi allegati.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

protezione: **inesistente**, condizioni: **buone**

- Note: le vetrine verso la via Gorizia e verso la corte interna sono costituite da telaio in alluminio e doppi vetri. Non sono presenti sistemi di oscuramento.



Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: buone - Note: porte interne in legno con ferramenta in ottone.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica , condizioni: buone . - Note: pavimento costituito da piastrelle di ceramica dim. cm. 33x33 circa, posate in diagonale con fughe.
Plafoni	materiale: stabilitura , condizioni: buone . - Note: soffitti intonacati e verniciati tinta bianca.
Porta di ingresso	tipologia: anta singola a battente , condizioni: buone . - Note: porta d'ingresso blindata dotata di singola serratura di sicurezza.
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: Ceramica , condizioni: buone . - Note: il bagno è dotato di rivestimento in piastrelle di ceramica fino all'altezza di cm. 200.
<u>Impianti:</u>	
Ascensore	condizioni: buone , conformità: con certificato di collaudo . - Note: l'impianto ascensore ha i relativi certificati di controllo (cfr. all. 12).
Citofonico	tipologia: video , condizioni: buone
Condizionamento	tipologia: autonomo . - Note: l'open space è predisposto per un'eventuale futura installazione di un impianto di climatizzazione della tipologia a split.
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: buone - Note: l'impianto elettrico è del tipo tradizionale, ma non sono state consegnate le relative dichiarazioni di conformità.
Idrico	tipologia: sottotraccia , condizioni: buone . - Note: impianto idrico-sanitario con tubazioni sottotraccia; nel bagno sono presenti solo il WC e il lavabo.
Termico	tipologia: centralizzato , alimentazione: metano , diffusori: pannelli radianti a pavimento , condizioni: buone , conformità: rispettoso delle vigenti normative . - Note: l'impianto termico è di tipo centralizzato con contabilizzazione e termoregolazione autonoma. L'impianto centralizzato produce anche l'acqua calda sanitaria. L'amministratore ha fornito la dichiarazione di conformità (cfr. all.12)



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio	sup lorda di pavimento	82,10	1,00	82,10
I coefficienti di ragguaglio delle superfici permettono di calcolare la superficie commerciale dell'immobile, necessaria per la valutazione dello stesso. I coefficienti utilizzati sono stati reperiti dalla "Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio all'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare."				

9. Accessori:

1 - Cantina
sub.31.

intestazione: [REDACTED]

Foglio 5 particella 681, subalterno 31, categoria C/2, classe 4 consistenza 5 m²., superficie piano S1 rendita € 10,07,

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/08/2010 n. 51021.1/2010 in atti dal 05/08/2010 (protocollo n. MI0614805).

Coerenze: da Nord in senso orario: corridoio comune sub.1, cantina sub. 32, rampa carraia comune, cantina sub. 30.

E' posta al piano interrato ed è composta da un unico locale - Sviluppa una superficie complessiva di m².5,0.

Valore a corpo: € 3.000,00

Note: cantina posta al piano interrato, accatastata separatamente dal negozio. La planimetria catastale è allegata con il n. 4b. Si precisa che non è stato possibile visionare l'interno del locale in quanto i proprietari non possedevano le chiavi; le finiture e le caratteristiche sono state però rilevate da alcune cantine adiacenti e la superficie è stata calcolata dalla planimetria catastale (cfr. fotografie **all. 5c**).

2 - Cantina
Sub.35

intestazione: [REDACTED]

Foglio 5 particella 681, subalterno 35, categoria C/2, classe 4 consistenza 6 m²., superficie piano S1 rendita € 12,09,

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/08/2010 n. 51021.1/2010 in atti dal 05/08/2010 (protocollo n. MI0614805).

Coerenze: partendo da Nord in senso orario: corridoio comune sub.1, corsello box sub. 1, corridoio comune sub.1, locale comune sub. 1.

E' posta al piano interrato ed è composta da un unico locale - Sviluppa una superficie complessiva di m².6,0.

Valore a corpo: € 3.000,00

Note: cantina posta al piano interrato, accatastata separatamente dal negozio. La planimetria catastale è allegata con il n. 4b. Si precisa che non è stato possibile visionare l'interno del locale in quanto i proprietari non possedevano le chiavi; le finiture e le caratteristiche sono state però rilevate da alcune cantine adiacenti e la superficie è stata calcolata dalla planimetria catastale (cfr. fotografie **all. 5c**).



3 - Box
Sub.68.

intestazione: [REDACTED]

Foglio 5 particella 681, subalterno 68, categoria C/6, classe 5 consistenza 14 m²., superficie piano S1 rendita € 36.15.

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/08/2010 n. 51021.1/2010 in atti dal 05/08/2010 (protocollo n. MI0614805).

Coerenze: da Nord in senso orario: box altra proprietà, Piazza Mazzini, corsello box sub.1, box altra proprietà.

E' posto al piano Interrato ed è composto da un unico locale - Sviluppa una superficie complessiva di m². 16,00.

Valore a corpo: € **12.000,00**

Note: l'autorimessa è dotata di basculante ad apertura manuale in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono in blocchi di calcestruzzo verniciati tinta bianca (cfr. fotografie all. 5c). All'interno è presente l'illuminazione elettrica. La planimetria catastale è allegata con il n. 4b.

Lo scrivente, per la valutazione a corpo, ha ritenuto di dovere effettuare una media tra il valore minimo riportato sulla rivista specialistica consultata (€11.000,00), mediato con il valore minimo indicato dall'Agenzia delle Entrate (800,00 €/m². x 16 m². = € 12.800,00).

La media tiene conto delle difficoltà del mercato immobiliare.

Calcolo: (€11.000,00 + € 12.800,00) /2 = € 11.900,00 arrotondato a € **12.000,00**.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima:

Stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica).

Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2014 (in zona centrale/centro urbano, prezzi variabili da €/m². 1.300,00 a €/m². 1.450,00 per negozi, in stato conservativo normale).

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito dalla OSMI Borsa Immobiliare Milano in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano (numero 45) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/m²): la rivista ipotizza, in zona centro, per la tipologia "negozi", un valore variabile da €/m². 1.200,00 ad €/m². 1.500,00 e per i boxes un valore a corpo variabile da €11.000,00 ad € 15.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate. Come si vedrà successivamente si considera il valore minimo



di €/m². 1.200,00 ridotto del 10% per il negozio (a causa della scarsa visibilità di cui gode la vetrina che affaccia sulla via Gorizia, via a limitato traffico veicolare) ed il valore minimo di €.11.000,00 per il box. Tali valori saranno mediati con quelli indicati dall'Agenzia del Territorio.

Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
02	Negozi con annesso due cantine e un' autorimessa.	82,10	82,10	108.000,00	108.000,00

Lo scrivente, per la determinazione del prezzo unitario, reputa di dover considerare la media dei valori minimi indicati dall'Agenzia del Territorio e dalla rivista consultata, ridotti entrambi del 10%:

$(1.200,00 \text{ €/m}^2 * 0,9 + 1.300,00 \text{ €/m}^2 * 0,9) / 2 = \text{€/m}^2. 1.125,00$ arrotondato ad €/m². 1.100,00.

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi: le difficoltà del mercato immobiliare, soprattutto riguardo alla vendita di negozi in piccoli paesi di provincia, la mancanza dell'abitabilità dell'intero edificio (che andrà richiesta) e l'affaccio della vetrina su una via a scarsa visibilità;
- come fattori positivi: lo stato pressoché nuovo del negozio, la posizione centrale dell'edificio, e la buona manutenzione delle parti comuni dell'intero stabile. Il valore ottenuto è infine corretto attraverso un arrotondamento.

Calcolo: $1.100,00 \times 82,1 = 90.310,00 \text{ €}$. Arrotondato ad €. 90.000,00, a cui va aggiunto il valore totale delle due cantine e del box auto pari ad €. 18.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€ 16.200,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.419,20

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **89.380,80**

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

€ **62.500,00**

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

€ **89.400,00**



Lotto: 03: sub. 4 - 41 - 42

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Negozio con due cantine.

Negozio [N] sito in Piazza Mazzini 5.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale/P.IVA: 03594120960

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 5, particella 681, subalterno 4, indirizzo piazza Mazzini 5, scala B, piano T, sezione censuaria Dairago, categoria C/1, classe 4, consistenza 59 m², rendita €. 1.039,06

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/08/2010 n. 51021 .1/2010 in atti dal 05/08/2010 (protocollo n. MI0614805).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 39,29.

Confini: partendo da Nord, in senso orario: altra unità immobiliare e parti comuni scala B, cortile comune sub. 1, negozio sub3, via Gorizia.

Note: Si fa presente che dai registri catastali l'immobile risulta avere come numero civico il 5, mentre lo scrivente, al sopralluogo, ha constatato che il civico riportato sopra il portone comune di ingresso della piazza Mazzini è il n. 6.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La distribuzione interna del negozio raffigurata nella planimetria catastale è conforme allo stato rilevato. E' però errata la posizione dell'ingresso dalla via Gorizia, che avviene dal serramento centrale e non da quello di sinistra come raffigurato nella planimetria catastale **all.4c**.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale.

Descrizione delle opere da sanare: è necessario correggere la planimetria catastale con la modifica sopra riportata.

Aggiornamento catastale: €. 500,00

Cassa Previdenziale (4%) : €. 20,00

I.V.A. su 520,00 €. (22%) : €. 114,40

Oneri Totali: €. 634,40

Per quanto **sopra non si dichiara la conformità catastale.**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

il quartiere in cui è inserito l'immobile è a destinazione prevalentemente residenziale. Lo stabile è situato nel centro del Paese, e per tale motivo sono facilmente raggiungibili tutti i servizi di prima necessità. Il lotto di vendita n. 3, costituito da un negozio e da due cantine adiacenti, è sprovvisto di box auto. In piazza Mazzini è comunque presente un parcheggio a sosta limitata; sono presenti ulteriori parcheggi a sosta libera sia lungo la via Gorizia, adiacenti allo stabile, sia in via Garibaldi a 300 metri dall'edificio.



Caratteristiche zona: centrale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non è presente nessun servizio ad alta tecnologia di rilievo.

Importanti centri limitrofi: Legnano (MI), distante circa 8 chilometri.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna di particolare rilievo.

Attrazioni storiche: nessuna di particolare rilievo.

Principali collegamenti pubblici: Linea Movibus Z625 - Busto Garolfo/Busto Arsizio distante circa 200 metri, linea Movibus Z627 Castano Primo/Legnano distante circa 500 metri, Stazione Ferroviaria di Busto Arsizio distante circa cinque chilometri, Stazione Ferroviaria di Legnano distante circa 6 chilometri.

Servizi offerti dalla zona: banche, ufficio postale, sede Comunale (situati nel raggio di 300 metri), Negozi di generi di prima necessità (situati nel raggio di 200 metri), Supermercato Coop (distante circa 200 metri), scuola elementare S. Giovanni Bosco (distante circa 400 metri), scuola media A. Frank (distante circa 400 metri), scuola materna (dell'infanzia) Rossetti Martorelli (distante circa 400 metri), nuovo Ospedale Civile di Legnano (distante circa 5 chilometri).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

Note: lo scrivente ha comunicato a SIVAG S.p.A. l'avvenuta nomina della stessa quale custode giudiziario e ha inviato le planimetrie per l'identificazione degli immobili pignorati con la mail del 16.09.2014 (cfr. all.2). L'accesso, coadiuvato dal custode nominato, è stato possibile in data 07.10.2014 alle ore 10.30 in presenza di persone facenti capo alla società debitrice esecutata che hanno permesso l'accesso agli immobili pignorati per poter eseguire i rilievi di rito, ad eccezione di alcune cantine e alcuni box auto, dei quali non possedevano le chiavi. Dal sopralluogo è emerso che il negozio è utilizzato dalla società debitrice esecutata e andrà quindi liberato al decreto di trasferimento. All'interno si trova infatti del mobilio oltre ad alcuni suppellettili. Da ricerche presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti d'affitto stipulati dalla società debitrice esecutata quale dante causa per gli immobili costituenti il lotto di vendita (cfr. all.6).

Si fa presente che dal documento allegato 9c alla pagina 11, relativo alle spese condominiali a preventivo per la nuova gestione ordinaria, inviato allo scrivente dall'amministratore solo in data 27.02.2015, quindi pochi giorni prima del deposito della perizia, pare che l'immobile di cui al sub.4 sia occupato da "Call Center" e non dalla società debitrice esecutata, in contrasto con quanto rilevato al sopralluogo, con quanto risulta allo scrivente dai registri immobiliari e con quanto indicato il 03.12.2014 dall'Agenzia delle Entrate che come detto poco sopra, ha dichiarato che non esistono contratti d'affitto.

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 giudiziale attiva a favore di Summa Anna Maria contro [REDACTED]
[REDACTED] - Importo ipoteca: € 20.000,00 - Importo capitale: € 16.800,00
iscritta/trascritta a Milano 2 in data 11/10/2012 ai nn. 100576/17059

Note: l'elenco delle note di iscrizione è visibile nell'**allegato 7c**. Il certificato dell'ipoteca è riportato nell'**allegato 8**. Si fa presente che tale ipoteca deriva da una sentenza di condanna con atto giudiziario del 24.05.2012, quindi antecedente al pignoramento. La registrazione dell'iscrizione è avvenuta, però, in data successiva alla trascrizione del pignoramento. Tale iscrizione è presente anche nell'elenco delle due cantine sub. 41 e 42.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di F.lli Giusto S.r.l. contro [REDACTED]
iscritto/trascritto a Milano 2 in data 20/09/2012 ai nn. 92852/63566.
L'elenco delle trascrizioni relative al lotto 2 è riportato nell'**allegato 7c**. Il certificato di pignoramento è riportato nell'**allegato 3**. Questa nota di trascrizione è presente anche nelle due cantine sub. 41 e 42.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Annotazione a Iscrizione - frazionamento in quota - Presentazione n. 546 del 19.01.2010 - R.G. 5072 R.P. 1263 derivante da atto notarile notaio dott. Ferè Carlo del 22.12.2009 rep. 38731/6796. Annotazione presente anche nell'elenco delle due cantine sub. 41 e 42.

20.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 523.36

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: €. 2.906.93.

Millesimi di proprietà: 40.12 (millesimi totali dati dalla somma dei millesimi di ogni subalterno costituente il lotto di vendita). Relativamente alle spese insolte lo scrivente comunica che l'unico dato fornito dall'amministratore è quello riportato nell'**allegato 9c**, inviato solo in data 27.02.2015 alle ore 18.39, dove è visibile il consuntivo dell'insoluto della gestione 2013 e 2014, approvato in data 18.02.2015, e il preventivo della gestione 2014-2015. Non è stato quindi comunicato l'importo delle spese scadute dei soli ultimi due anni di gestione nonostante fosse stato richiesto nella prima mail e più volte ricordato con successivi solleciti sempre a mezzo email (cfr. **all. 9d**). Il valore indicato in precedenza relativo alle spese scadute è la somma dei valori a consuntivo dei subalterni 4, 41, e 42. Le spese ordinarie annue di gestione sono invece ricavate dal dato a preventivo della gestione 2014-2015.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'immobile è accessibile ai soggetti diversamente abili ai sensi dei decreti D.P.R. n. 384/78 e 236/89.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni Propter Rem di carattere condominiale si rimanda al regolamento di condominio **all.9a**. Si fa



presente che la convenzione urbanistica stipulata per la costruzione dell'intero edificio, all'art. 11 (cfr. all.10d), stabilisce che la corte interna si configura come spazio privato ad uso pubblico: la stessa dovrà quindi rimanere aperta nei giorni feriali dalle ore 8.00 alle ore 19.30, salvo ulteriori accordi tra i condòmini, i futuri negozianti e il Comune di Dairago. La gestione e manutenzione della corte sarà a carico dei condòmini in proporzione ai millesimi di proprietà.

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: 22.4 kWh/m²a, Classe Energetica C.

Note indice di prestazione energetica: lo scrivente al sopralluogo è venuto a conoscenza dell'esistenza della certificazione energetica dell'immobile di cui al D. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009 per l'intero edificio. Per tale motivo ne ha chiesta copia alla società debitrice eseguita che però non ha mai provveduto all'invio. Ha quindi dovuto effettuare una visura al Catasto Energetico degli Edifici dalla quale è riuscito a ricavare il nome e i contatti del certificatore a cui ha chiesto copia dell'attestato. (cfr. all. 11).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo presente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: sig. Lombardo Candeloro per 57/1000 da data precedente al ventennio al 12/04/2002, in forza di titoli anteriori al ventennio.

Note: il sig. Lombardo Candeloro era proprietario per titoli anteriori al ventennio di 57/1000 dell'intero immobile.

Titolare/Proprietario: sigg. Villarà Giovanni e Mascia Marinella per 57/1000 da data precedente al ventennio al 12/04/2002 in forza di titoli anteriori al ventennio.

Note: i sigg. Villarà e Mascia erano proprietari per titoli anteriori al ventennio di 57/1000 dell'intero immobile.

Titolare/Proprietario: Sigg. MARCORA per 331/1000 dal 21/03/1958 (ante ventennio) al 28/10/2002 in forza di denuncia di successione.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

Note: la successione è ANTE-VENTENNIO, essendo apertasi nel 1958 e registrata nel 1959 come meglio specificato di seguito.

Trascrizione registrata a Magenta in data 19/01/1959 ai nn. 23 vol.231.

Note: denuncia di successione per morte del sig. Marcora Giuseppe in favore dei sigg. Marcora Gaspare Giovanni, Angelo Giovanni e Michelina Teresa, apertasi il 21.03.1958 e registrata il 19.01.1959.

Titolare/Proprietario: sig.ra Summa Anna Maria per 83/1000 dal 14/12/1993 (ante ventennio) al 12/04/2002 in forza di atto di compravendita a rogito notaio dott.ssa Miriam Mezzanatica in data 14/12/1993 ai nn. 73450, trascritto a Milano 2 in data 23/12/1993 ai nn. 94694-5/63971-2

Note: atto di compravendita con cui la sig.ra Summa Anna Maria ha acquistato dalle sig.re Olgiati Adele Antonina e Calloni Cherubina 83/1000 della proprietà dell'intero immobile.



Titolare/Proprietario: La Magentina S.r.l. per 472/1000 dal **23/02/1994 (ante ventennio) al 28/10/2002** in forza di atto di compravendita a rogito notaio dott. Franco Gavosto in data 23/02/1994 ai nn. 23850, trascritto a Milano 2 in data 23/03/1994 ai nn. 22903-4/15217-8.

Note: atto di acquisto della società La Magentina S.r.l. della piena proprietà degli immobili di proprietà dei sigg. Ceriotti Natale, Ceriotti Genesio, Ceriotti Feliciano, Ceriotti Claudio, Rolfi Piero Giulio, Rolfi Giulio Giuseppe, e Rolfi Giannino, ad essi pervenuti per titoli anteriori al ventennio.

Titolare/Proprietario: La Magentina S.r.l. per 114/1000 dal **12/04/2002 al 28/10/2002** In forza di Scrittura Privata a rogito notaio dott. Oreste Cirillo in data 12/04/2002 ai nn. 6557, trascritto a Milano 2 in data 17/04/2002 ai nn. 46947/28115.

Note: scrittura privata con cui la società La Magentina S.r.l. ha acquistato i 114/1000 dell'intera proprietà dal sig. Lombardo Candeloro e dai sigg. Villarà Giovanni e Mascia Marinella.

Titolare/Proprietario: La Magentina S.r.l. per 83/1000 dal **12/04/2002 al 28/10/2002** In forza di Scrittura Privata a rogito notaio dott. Oreste Cirillo in data 12/04/2002 ai nn. 6558, trascritto a Milano 2 in data 17/04/2002 ai nn. 46955/28123.

Note: Scrittura privata con cui la società La Magentina S.r.l. ha acquistato dalla sig.ra Summa Anna Maria 83/1000 degli immobili.

Titolare/Proprietario: CRE.MA. S.r.l. dal **28/10/2002 al 01/02/2006** in forza di Scrittura Privata a rogito notaio dott. Oreste Cirillo in data 28/10/2002 ai nn. 8275/4317 e 8276/4318, trascritto a Milano 2 in data 06/11/2002 ai nn. 138866/80719 e 138867/80720.

Note: la società CRE.MA S.r.l. ha acquistato i beni con due scritture private contemporanee: la prima (rep. 8275) per acquisto dalla società La Magentina S.r.l., la seconda (rep. 8276) per acquisto dai sigg. Marcora.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **01/02/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito notaio dott. Ugo Cantello in data 01/02/2006 ai nn. 9321/5682, trascritto a Milano 2 in data 13/02/2006 ai nn. 20821/10496

Note: atto di provenienza con il quale la società debitrice esecutata ha acquistato dalla società CRE.MA S.r.l. la proprietà poi trasformata con la DIA di cui all'**allegato 10a**, e che ha generato gli immobili oggetto del presente pignoramento. Il documento è allegato alla presente con il **n. 1**.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: D.I.A. del 30.10.2007 n. 74/07.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico).

Per lavori di: nuova costruzione di edificio ad uso residenziale e terziario.

Presentazione in data: 30/10/2007 al n. di prot. 7292

Rilascio in data: 30/11/2007.

NOTE: i documenti relativi alla Denuncia di Inizio Attività sono riportati nell'**allegato 10a**. All'interno di tale allegato sono visibili anche le planimetrie depositate. L'abitabilità dell'intero edificio, come sarà meglio specificato al punto successivo, non è mai stata rilasciata.



7.1 Conformità edilizia:

A - non è mai stata comunicata la fine lavori e non è quindi mai stato richiesto il certificato di abitabilità. Durante la visura delle pratiche in comune, l'ufficio tecnico ha comunicato allo scrivente che la mancanza dell'abitabilità e della fine lavori era dovuta al fatto che la società costruttrice non possedeva ancora né il collaudo statico né le dichiarazioni di conformità di alcuni impianti, a causa della rottura dei rapporti con alcuni dei propri subappaltatori.

Regolarizzabili mediante: richiesta del certificato di abitabilità.

Descrizione delle opere da sanare: E' necessario affidare ad un tecnico abilitato il completamento della pratica di abitabilità: lo stesso dovrà predisporre tutta la documentazione mancante avvalendosi, nel caso, anche di imprese esterne che certifichino la regolare esecuzione degli impianti sprovvisti delle relative dichiarazioni di conformità, e eseguendo il collaudo statico dell'edificio.

Note: non è possibile determinare con precisione le spese attribuibili a questo lotto di vendita. L'amministratore, una volta nominato il tecnico abilitato, dovrà consegnare allo stesso la documentazione in suo possesso necessaria alla richiesta dell'abitabilità. Il tecnico, sulla base dei documenti consegnati, determinerà, con l'assistenza dell'ufficio tecnico comunale, quelli mancanti e preparerà un preventivo di spesa per il completamento della pratica, comprensivo del rilievo necessario a dichiarare la conformità dell'eseguito rispetto al progetto. L'amministratore provvederà quindi a suddividere per millesimi il totale degli oneri professionali e degli eventuali oneri da corrispondere alle imprese che produrranno le dichiarazioni mancanti, attribuendoli così a ciascun condomino.

B - Come già descritto per la conformità catastale, la distribuzione interna del negozio raffigurata nella planimetria catastale è conforme sia allo stato rilevato che alla planimetria depositata in comune (**cf. all. 10a**). E' però errata la posizione dell'ingresso dalla via Gorizia, che avviene dal serramento centrale e non da quello di sinistra come raffigurato sia nella planimetria catastale **all.4c** che nella planimetria depositata in comune **all. 10a**.

Regolarizzabili mediante: pratica di Sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: è necessario affidare ad un tecnico abilitato la pratica di Sanatoria, affinché regolarizzi la discrepanza riscontrata dallo scrivente rispetto al progetto presentato in Comune. Nel contempo andrà, come già descritto, regolarizzata anche la planimetria catastale.

Oneri professionali: € 1.000,00

Cassa Previdenziale : € 40,00

I.V.A. su € 1.040,00 (22%) : € 228,80

Sanzione pecuniaria: € 516,00

Oneri Totali: € 1.784,80

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità edilizia;**

note: non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto manca l'abitabilità dell'intero edificio ed è necessario regolarizzare quanto indicato in precedenza.



7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del 18 marzo 2011
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Urbanistica per l'edificazione dell'intero stabile.
Estremi delle convenzioni:	Atto notaio Ugo Cantiello del 26.04.2007 rep. 12098/7950 (cfr. all.10d) trascritto a Milano 2 il 24.05.2007 R.G. 78055 R.P.41248 (cfr. all.10e)
Obblighi derivanti:	La convenzione prevedeva la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione primaria e secondaria per poter ottenere il permesso di edificazione dell'edificio in cui si trovano gli immobili oggetto di pignoramento. Il costo della realizzazione di tali opere andava a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che la società costruttrice avrebbe dovuto corrispondere al Comune (per un maggior dettaglio si veda l'atto della convenzione di cui all'allegato 10d.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile è conforme alla destinazione



urbanistica prevista dal PGT per la zona in cui è edificato, infatti non è mai stata oggetto di contestazioni la denuncia di inizio attività presentata dalla società costruttrice; non è però mai stato eseguito il collaudo delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione di cui all'**allegato 10d** in quanto, come comunicato allo scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale, i lavori non sono stati completati con tutti i dettagli previsti dal progetto.

Descrizione delle opere da sanare: è necessario completare i lavori mancanti e successivamente comunicare al Comune l'esecuzione degli stessi affinché predisponga il relativo collaudo.

Note: l'irregolarità evidenziata non comporta spese attribuibili ai condòmini in quanto il Comune, come previsto dalla convenzione (cfr. **art. 5 punto 7** della stessa), in caso di lavori incompleti ha facoltà di eseguirli lui stesso rivalendosi sulla società costruttrice. Inoltre, a garanzia dei lavori, è stata depositata una cauzione (cfr. **art. 13 punto 1** della convenzione **all.10d**).

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: l'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico (come indicato anche nell'atto di convenzione), ma è necessario completare i lavori indicati precedentemente per poter collaudare le opere di urbanizzazione realizzate.

8. Descrizione

Trattasi di immobile accatastato come negozio sito al piano terra del condominio, con tre vetrine prospettanti sulla via Gorizia. Il lotto 3, secondo l'abbinamento proposto dallo scrivente, è costituito inoltre da due vani cantina situati nella scala B al piano interrato che possono essere utilizzati come depositi. All'immobile è possibile accedere da tre ingressi: dalla via Gorizia, dal pianerottolo del piano terra della scala B e dalla corte interna. E' composto da un open space, un bagno e un locale antibagno che funge anche da ingresso, se si accede dal pianerottolo. Le planimetrie catastali del negozio e delle cantine sono visibili nell'**allegato 4c**. Lo stato di conservazione/manutenzione generale è buono (cfr. fotografie **all. 5d**), intendendosi per tale in una scala da 1 a 10, un valore pari a 8.

Superficie complessiva di circa m². **72.7**; è posto al piano terra, ha un'altezza interna di circa cm. 306 ed è composto da n. 1 piano complessivo fuori terra.

L'edificio è stato costruito nel 2007.

Condizioni Generali dell'edificio di cui fa parte l'immobile: lo stato di manutenzione delle facciate può ritenersi molto buono. Anche l'ingresso, il vano scala e il cortile comune sono in buone condizioni di manutenzione non facendo presupporre la necessità di interventi manutentivi nel breve periodo (cfr. **all.5a**). Il piano interrato, invece, presenta sul platone, in alcuni punti, tracce di infiltrazioni (cfr. **fotografia 16 allegato 5a**). Le strutture dell'edificio sono in c.a. e, per ciò che era possibile verificare a vista, si presentavano in buone condizioni. L'amministratore ha fornito il verbale di verifica periodica degli ascensori e la dichiarazione di conformità dell'impianto termico centralizzato (cfr. **all.12**). Non ha invece inviato nulla relativamente alla conformità dell'impianto elettrico condominiale. Le certificazioni mancanti già indicato nel relativo paragrafo, non è mai stata depositata la fine lavori con i relativi allegati.



Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni protezione: **inesistente**, condizioni: **buone**.
- Note: le vetrine verso la via Gorizia e verso la corte interna sono costituite da telaio in alluminio e doppi vetri. Non sono presenti sistemi di oscuramento.

Infissi interni tipologia: **a battente**, materiale: **legno tamburato**, condizioni: **buone**.
- Note: porte interne in legno con ferramenta in ottone.

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica**, condizioni: **buone**.
- Note: pavimento costituito da piastrelle di ceramica dim. cm. 33x33 circa, posate in diagonale con fughe.

Plafoni materiale: **stabilitura**, condizioni: **buone**.
- Note: soffitti intonacati e verniciati tinta bianca.

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente**, condizioni: **buone**.
- Note: porta d'ingresso blindata dotata di singola serratura di sicurezza.

Rivestimento ubicazione: **bagno**, materiale: **Ceramica**, condizioni: **buone**.
- Note: il bagno è dotato di rivestimento in piastrelle di ceramica fino all'altezza di cm. 200

Impianti:

Ascensore condizioni: **buone**, conformità: **con certificato di collaudo**.
- Note: l'impianto ascensore ha i relativi certificati di controllo (cfr. all. 12).

Citofonico tipologia: **video**, condizioni: **buone**.

Condizionamento tipologia: **autonomo**.
- Note: l'open space è predisposto per un'eventuale futura installazione di un impianto di climatizzazione della tipologia a split.

Elettrico tipologia: **sottotraccia**, tensione: **220V**, condizioni: **buone**.
- Note: l'impianto elettrico è del tipo tradizionale, ma non sono state consegnate le relative dichiarazioni di conformità.

Idrico tipologia: **sottotraccia**, condizioni: **buone**.
- Note: impianto idrico-sanitario con tubazioni sottotraccia; nel bagno sono presenti solo il WC e il lavabo.



Termico

tipologia: **centralizzato**, alimentazione: **metano**, diffusori: **pannelli radianti a pavimento**, condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**.

- Note: l'impianto termico è di tipo centralizzato con contabilizzazione e termoregolazione autonoma. L'impianto centralizzato produce anche l'acqua calda sanitaria. L'amministratore ha fornito la dichiarazione di conformità (cfr. all.12).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozi	sup lorda di pavimento	72,70	1,00	72,70
I coefficienti di ragguaglio delle superfici permettono di calcolare la superficie commerciale dell'immobile, necessaria per la valutazione dello stesso. I coefficienti utilizzati sono stati reperiti dalla "Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio all'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare."				

9. Accessori:

1 - Cantina
Sub.41

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 5 particella 681, subalterno 41, categoria C/2, classe 4 consistenza 6 m²., superficie piano S1 rendita € 12,09.

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/08/2010 n. 51021.1/2010 in atti dal 05/08/2010 (protocollo n. MI0614805).

Coerenze: da Nord in senso orario: piazza Mazzini, cantina sub. 42, corridoio comune sub.1, cantina sub. 40.

E' posta al piano Interrato ed è composta da un unico locale.

Sviluppa una superficie complessiva di m².6,0.

Valore a corpo: € 3.000,00

Note: cantina posta al piano interrato, accatastata separatamente dal negozio. La planimetria catastale è allegata con il n. **4c**. Si precisa che non è stato possibile visionare l'interno del locale in quanto i proprietari non possedevano le chiavi; le finiture e le caratteristiche sono state però rilevate da alcune cantine adiacenti e la superficie è stata calcolata dalla planimetria catastale (cfr. fotografie **all. 5d**).

2 - Cantina
Sub.42

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 5 particella 681, subalterno 42, categoria C/2, classe 4 consistenza 6 m²., superficie piano S1 rendita € 12,09.

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/08/2010 n. 51021.1/2010 in atti dal 05/08/2010 (protocollo n. MI0614805).

Coerenze: partendo da Nord in senso orario: piazza Mazzini, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, corridoio comune sub.1 e cantina sub. 41.



E' posta al piano interrato ed è composta da un unico locale.
Sviluppa una superficie complessiva di m².6,0.

Valore a corpo: €. **3.000,00**

Note: cantina posta al piano interrato, accatastata separatamente dal negozio. L'accesso a tale accessorio è stato consentito ed è stato possibile rilevare misure e finiture (cfr. fotografie **all. 5d**). La planimetria catastale è allegata con il **n. 4c**.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima:

Stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica)

Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2014 (in zona centrale/centro urbano, prezzi variabili da €/m². 1.300,00 a €/m². 1.450,00 per negozi, in stato conservativo normale.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito dalla OSMI Borsa Immobiliare Milano in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano (numero 45) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/m²): la rivista ipotizza per la tipologia "negozi" in zona centro, un valore variabile da €/m². 1.200,00 ad €/m². 1.500,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate. Come si vedrà successivamente si considera il valore minimo di €/m². 1.200,00 ridotto del 10% (a causa della scarsa visibilità di cui gode la vetrina che affaccia sulla via Gorizia, via a limitato traffico veicolare) che verrà mediato con quello indicato dall'Agenzia del Territorio.

Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
03	Negozi con annesse due cantine	72,70	72,70	86.000,00	86.000,00



Lo scrivente, per la determinazione del prezzo unitario, reputa di dover considerare la media dei valori minimi indicati dall'Agenzia del Territorio e dalla rivista consultata ridotti entrambi del 10%:
 $(1.200,00 \text{ €/m}^2 * 0,9 + 1.300,00 \text{ €/m}^2 * 0,9) / 2 = \text{€/m}^2. 1.125,00$ arrotondato ad $\text{€/m}^2. 1.100,00$.

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi: le difficoltà del mercato immobiliare, soprattutto riguardo alla vendita di negozi in piccoli paesi di provincia, la mancanza dell'abitabilità dell'intero edificio (che andrà richiesta) e l'affaccio della vetrina su una via a scarsa visibilità;
- come fattori positivi: lo stato pressoché nuovo del negozio, la posizione centrale dell'edificio, e la buona manutenzione delle parti comuni dell'intero stabile. Il valore ottenuto è infine corretto attraverso un arrotondamento.

Calcolo: $1.100,00 \times 72,7 = 79.970,00 \text{ €}$. Arrotondato ad $\text{€} 80.000,00$,
 a cui va aggiunto il valore totale delle due cantine pari ad $\text{€} 6.000,00$

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€ 12.900,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.419,20

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 70.680,80

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

€ 49.500,00

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

€ 70.700,00



Lotto 04: sub. 7 - 50 - 51 - 63

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Negozio con due cantine e box auto.

Negozio [N] sito in Piazza Mazzini 5

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03594120960

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 5, particella 681, subalterno 7, indirizzo piazza Mazzini 5, scala C, piano T, sezione censuaria Dairago, categoria C/1, classe 4, consistenza 66 m², rendita € 1.162,34

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/08/2010 n. 51021 .1/2010 in atti dal 05/08/2010 (protocollo n. MI0614805).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 39.62.

Confini: partendo da Nord, in senso orario: piazza Mazzini, altra unità immobiliare, scala C e corte comune sub.1, androne di ingresso sub.1.

Note: si fa presente che dai registri catastali l'immobile risulta avere come numero civico il 5, mentre lo scrivente, al sopralluogo, ha constatato che il civico riportato sopra il portone comune di ingresso della piazza Mazzini è il n. 6. Il n. 5 è invece riportato sopra la vetrina centrale del negozio verso la piazza Mazzini.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la distribuzione interna del negozio, raffigurata nella planimetria catastale, non è conforme allo stato rilevato. E' stato realizzato, infatti, un tavolato che divide l'open space raffigurato nella planimetria **all.4d** in due locali distinti; inoltre l'accesso al negozio dalla piazza Mazzini (segnato sulla planimetria) non è più presente, in quanto in quel punto è stata rilevata una vetrina fissa; l'accesso diretto dall'esterno avviene invece dal serramento che prospetta sull'androne di ingresso.

Regularizzabili mediante: aggiornamento catastale.

Descrizione delle opere da sanare: è necessario correggere la planimetria catastale con le modifiche sopra riportate.

Aggiornamento catastale: € 500,00

Cassa Previdenziale (4%) : € 20,00

I.V.A. su 520,00 €. (22%) : € 114,40

Oneri Totali: € 634,40

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

il quartiere in cui è inserito l'immobile è a destinazione prevalentemente residenziale. Lo stabile è infatti situato nel centro del Paese, e per tale motivo sono facilmente raggiungibili tutti i servizi di prima necessità. Il lotto di vendita n. 4 è costituito da un negozio, da due cantine adiacenti, e da un box auto doppio in lunghezza. In piazza Mazzini è inoltre presente un parcheggio a sosta limitata; sono presenti ulteriori parcheggi a sosta libera sia lungo la via Gorizia, adiacenti allo stabile, sia in via Garibaldi a 300 metri dall'edificio.

Caratteristiche zona: centrale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non è presente nessun servizio ad alta tecnologia di rilievo.

Importanti centri limitrofi: Legnano (MI), distante circa 8 chilometri.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna di particolare rilievo.

Attrazioni storiche: nessuna di particolare rilievo.

Principali collegamenti pubblici: Linea Movibus Z625 - Busto Garolfo/Busto Arsizio distante circa 200 metri, linea Movibus Z627 Castano Primo/Lignano distante circa 500 metri, Stazione Ferroviaria di Busto Arsizio distante circa cinque chilometri, Stazione Ferroviaria di Legnano distante circa 6 chilometri.

Servizi offerti dalla zona: banche, ufficio postale, sede Comunale (situati nel raggio di 300 metri), Negozi di generi di prima necessità (situati nel raggio di 200 metri), Supermercato Coop (distante circa 200 metri), scuola elementare S. Giovanni Bosco (distante circa 400 metri), scuola media A. Frank (distante circa 400 metri), scuola materna (dell'infanzia) Rossetti Martorelli (distante circa 400 metri), nuovo Ospedale Civile di Legnano (distante circa 5 chilometri).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietaria dell'immobile.

Note: lo scrivente ha comunicato a SIVAG S.p.A. l'avvenuta nomina della stessa quale custode giudiziario e ha inviato le planimetrie per l'identificazione degli immobili pignorati con la mail del 16.09.2014 (cfr. **all.2**). L'accesso, coadiuvato dal custode nominato, è stato possibile in data 07.10.2014 alle ore 10.30 in presenza di persone facenti capo alla società debitrice esecutata, che hanno permesso l'accesso agli immobili pignorati per poter eseguire i rilievi di rito, ad eccezione di alcune cantine e alcuni box auto, dei quali non possedevano le chiavi. Dal sopralluogo è emerso che il negozio, come dichiarato dagli occupanti, viene utilizzato come ufficio della società debitrice esecutata e andrà quindi liberato al decreto di trasferimento. Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti d'affitto stipulati dalla società debitrice esecutata quale dante causa (cfr. **all.6**).

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 giudiziale attiva, a favore di Summa Anna Maria contro [REDACTED]
[REDACTED] Importo ipoteca: € 20.000,00 - Importo capitale: € 16.800,00
iscritta/trascritta a Milano 2 in data 11/10/2012 ai nn. 100576/17059

Note: l'elenco delle note di iscrizione è visibile nell'**allegato 7d**. Il certificato dell'ipoteca è riportato nell'**allegato 8**. Si fa presente che tale ipoteca deriva da una sentenza di condanna con atto giudiziario del 24.05.2012, quindi antecedente al pignoramento. La registrazione dell'iscrizione è avvenuta, però, in data successiva alla trascrizione del pignoramento. Tale iscrizione è presente anche nell'elenco delle due cantine sub. 50 e 51 e nell'autorimessa sub. 63.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di F.lli Giusto S.r.l. contro [REDACTED]
iscritto/trascritto a Milano 2 in data 20/09/2012 ai nn. 92852/63566.
L'elenco delle trascrizioni relative al lotto 2 è riportato nell'**allegato 7d**. Il certificato di pignoramento è riportato nell'**allegato 3**. Questa nota di trascrizione è presente anche nelle due cantine sub. 50 e 51 e nell'autorimessa sub. 63.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Annotazione a Iscrizione - frazionamento in quota - Presentazione n. 546 del 19.01.2010 - R.G. 5072 R.P. 1263 derivante da atto notarile notaio dott. Ferè Carlo del 22.12.2009 rep. 38731/6796. Annotazione presente anche nell'elenco delle due cantine sub. 50 e 51 e nell'autorimessa sub. 63.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 555,83

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 2.873,13

Millesimi di proprietà: 43,47 (millesimi totali dati dalla somma dei millesimi di ogni subalterno costituente il lotto di vendita). Relativamente alle spese insolute lo scrivente comunica che l'unico dato fornito dall'amministratore è quello riportato nell'**allegato 9c**, inviato solo in data 27.02.2015 alle ore 18.39, dove è visibile il consuntivo dell'insoluto della gestione 2013 e 2014, approvato in data 18.02.2015, e il preventivo della gestione 2014-2015. Non è stato quindi comunicato l'importo delle spese scadute dei soli ultimi due anni di gestione nonostante fosse stato richiesto nella prima mail e più volte ricordato con successivi solleciti sempre a mezzo email (cfr. **all. 9d**). Il valore indicato in precedenza relativo alle spese scadute è la somma dei valori a consuntivo dei subalterni 7, 50, 51 e 63. Le spese ordinarie annue di gestione sono invece ricavate dal dato a preventivo della gestione 2014-2015.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'immobile è accessibile ai soggetti diversamente abili ai sensi dei decreti D.P.R. n. 384/78 e 236/89.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni Propter



Rem di carattere condominiale si rimanda al regolamento di condominio **all.9a**. Si fa presente che la convenzione urbanistica stipulata per la costruzione dell'intero edificio, all'art. 11 (**cf. all.10d**), stabilisce che la corte interna si configura come spazio privato ad uso pubblico: la stessa dovrà quindi rimanere aperta nei giorni feriali dalle ore 8.00 alle ore 19.30, salvo ulteriori accordi tra i condòmini, i futuri negozianti e il Comune di Dairago. La gestione e manutenzione della corte sarà a carico dei condòmini in proporzione ai millesimi di proprietà.

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: 24,2 kWh/m²a, **Classe Energetica C.**

Note indice di prestazione energetica: lo scrivente al sopralluogo è venuto a conoscenza dell'esistenza della certificazione energetica dell'immobile di cui al D. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009 per l'intero edificio. Per tale motivo ne ha chiesta copia alla società debitrice eseguita che però non ha mai provveduto all'invio. Ha quindi dovuto effettuare una visura al Catasto Energetico degli Edifici dalla quale è riuscito a ricavare il nome e i contatti del certificatore a cui ha chiesto copia dell'attestato. (**cf. all. 11**).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo presente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: sig. Lombardo Candeloro per 57/1000 **da data precedente al ventennio al 12/04/2002**, in forza di titoli anteriori al ventennio.

Note: il sig. Lombardo Candeloro era proprietario per titoli anteriori al ventennio di 57/1000 dell'intero immobile.

Titolare/Proprietario: sigg. Villarà Giovanni e Mascia Marinella per 57/1000 **da data precedente al ventennio al 12/04/2002** In forza di titoli anteriori al ventennio.

Note: i sigg. Villarà e Mascia erano proprietari per titoli anteriori al ventennio di 57/1000 dell'intero immobile.

Titolare/Proprietario: Sigg. MARCORA per 331/1000 dal **21/03/1958 (ante ventennio) al 28/10/2002** in forza di denuncia di successione.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

Note: la successione è ANTE-VENTENNIO, essendo apertasi nel 1958 e registrata nel 1959 come meglio specificato di seguito.

Trascrizione registrata a Magenta in data 19/01/1959 ai nn. 23 vol.231.

Note: denuncia di successione per morte del sig. Marcora Giuseppe in favore dei sigg. Marcora Gaspare Giovanni, Angelo Giovanni e Michelina Teresa, apertasi il 21.03.1958 e registrata il 19.01.1959.

Titolare/Proprietario: sig.ra Summa Anna Maria per 83/1000 dal **14/12/1993 (ante ventennio) al 12/04/2002** in forza di atto di compravendita a rogito notaio dott.ssa Miriam Mezzanatica in data 14/12/1993 ai nn. 73450, trascritto a Milano 2 in data 23/12/1993 ai nn. 94694-5/63971-2

Note: atto di compravendita con cui la sig.ra Summa Anna Maria ha acquistato dalle sig.re Olgiati Adele Antonina e Calloni Cherubina 83/1000 della proprietà dell'intero immobile.



Titolare/Proprietario: La Magentina S.r.l. per 472/1000 dal **23/02/1994 (ante ventennio) al 28/10/2002** in forza di atto di compravendita a rogito notaio dott. Franco Gavosto in data 23/02/1994 ai nn. 23850, trascritto a Milano 2 in data 23/03/1994 ai nn. 22903-4/15217-8.

Note: atto di acquisto della società La Magentina S.r.l. della piena proprietà degli immobili di proprietà dei sigg. Ceriotti Natale, Ceriotti Genesis, Ceriotti Feliciano, Ceriotti Claudio, Rolfi Piero Giulio, Rolfi Giulio Giuseppe, e Rolfi Giannino, ad essi pervenuti per titoli anteriori al ventennio.

Titolare/Proprietario: La Magentina S.r.l. per 114/1000 dal **12/04/2002 al 28/10/2002** In forza di Scrittura Privata a rogito notaio dott. Oreste Cirillo in data 12/04/2002 ai nn. 6557, trascritto a Milano 2 in data 17/04/2002 ai nn. 46947/28115.

Note: scrittura privata con cui la società La Magentina S.r.l. ha acquistato i 114/1000 dell'intera proprietà dal sig. Lombardo Candeloro e dai sigg. Villarà Giovanni e Mascia Marinella.

Titolare/Proprietario: La Magentina S.r.l. per 83/1000 dal **12/04/2002 al 28/10/2002** In forza di Scrittura Privata a rogito notaio dott. Oreste Cirillo in data 12/04/2002 ai nn. 6558, trascritto a Milano 2 in data 17/04/2002 ai nn. 46955/28123.

Note: Scrittura privata con cui la società La Magentina S.r.l. ha acquistato dalla sig.ra Summa Anna Maria 83/1000 degli immobili.

Titolare/Proprietario: CRE.MA. S.r.l. dal **28/10/2002 al 01/02/2006** in forza di Scrittura Privata a rogito notaio dott. Oreste Cirillo in data 28/10/2002 ai nn. 8275/4317 e 8276/4318, trascritto a Milano 2 in data 06/11/2002 ai nn. 138866/80719 e 138867/80720.

Note: la società CRE.MA S.r.l. ha acquistato i beni con due scritture private contemporanee: la prima (rep. 8275) per acquisto dalla società La Magentina S.r.l., la seconda (rep. 8276) per acquisto dai sigg. Marcora.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **01/02/2006 ad oggi (attuale/proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito notaio dott. Ugo Cantiello in data 01/02/2006 ai nn. 9321/5682, trascritto a Milano 2 in data 13/02/2006 ai nn. 20821/10496

Note: atto di provenienza con il quale la società debitrice esecutata ha acquistato dalla società CRE.MA S.r.l. la proprietà poi trasformata con la DIA di cui all'**allegato 10a**, e che ha generato gli immobili oggetto del presente pignoramento. Il documento è allegato alla presente con il **n. 1**.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: D.I.A. del 30.10.2007 n. 74/07.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico).

Per lavori di: nuova costruzione di edificio ad uso residenziale e terziario.

Presentazione in data: 30/10/2007 al n. di prot. 7292

Rilascio in data: 30/11/2007.

NOTE: i documenti relativi alla Denuncia di Inizio Attività sono riportati nell'**allegato 10a**. All'interno di tale allegato sono visibili anche le planimetrie depositate. L'abitabilità dell'intero edificio, come sarà meglio specificato al punto successivo, non è mai stata rilasciata.



7.1 Conformità edilizia:

A - non è mai stata comunicata la fine lavori e non è quindi mai stato richiesto il certificato di abitabilità. Durante la visura delle pratiche in comune, l'ufficio tecnico ha comunicato allo scrivente che la mancanza dell'abitabilità e della fine lavori era dovuta al fatto che la società costruttrice non possedeva ancora né il collaudo statico né le dichiarazioni di conformità di alcuni impianti, a causa della rottura dei rapporti con alcuni dei propri subappaltatori.

Regolarizzabili mediante: richiesta del certificato di abitabilità.

Descrizione delle opere da sanare: E' necessario affidare ad un tecnico abilitato il completamento della pratica di abitabilità: lo stesso dovrà predisporre tutta la documentazione mancante avvalendosi, nel caso, anche di imprese esterne che certifichino la regolare esecuzione degli impianti sprovvisti delle relative dichiarazioni di conformità, e eseguendo il collaudo statico dell'edificio.

Note: non è possibile determinare con precisione le spese attribuibili a questo lotto di vendita. L'amministratore, una volta nominato il tecnico abilitato, dovrà consegnare allo stesso la documentazione in suo possesso necessaria alla richiesta dell'abitabilità. Il tecnico, sulla base dei documenti consegnati, determinerà, con l'assistenza dell'ufficio tecnico comunale, quelli mancanti e preparerà un preventivo di spesa per il completamento della pratica, comprensivo del rilievo necessario a dichiarare la conformità dell'eseguito rispetto al progetto. L'amministratore provvederà quindi a suddividere per millesimi il totale degli oneri professionali e degli eventuali oneri da corrispondere alle imprese che produrranno le dichiarazioni mancanti, attribuendoli così a ciascun condomino.

B - Come già descritto per la conformità catastale, la distribuzione interna del negozio rilevata, non è conforme né alla planimetria catastale **all.4d** né alla planimetria depositata in comune visibile nell'**all.10a**. E' stato realizzato, infatti, un tavolato che divide l'open space raffigurato nella planimetria **all.4d** in due locali distinti; inoltre l'accesso al negozio dalla piazza Mazzini (segnato sulle planimetrie) non è più presente, poiché in quel punto è stata rilevata una vetrina fissa; l'accesso diretto dall'esterno avviene invece dal serramento che prospetta sull'androne d'ingresso. Inoltre la destinazione d'uso rilevata (ufficio) non è conforme a quella prevista da progetto (negozio).

Regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: è necessario affidare ad un tecnico abilitato la pratica di Sanatoria, affinché regolarizzi la discrepanza riscontrata dallo scrivente rispetto al progetto presentato in Comune. Nel contempo andrà, come già descritto, regolarizzata anche la planimetria catastale.

Oneri professionali: € 1.000,00
 Cassa Previdenziale : €. 40,00
 I.V.A. su €. 1.040,00 (22%) : €. 228,80
 Sanzione pecuniaria: €. 516,00
Oneri Totali: €. 1.784,80

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità edilizia;**

note: non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto manca l'abitabilità dell'intero edificio ed è necessario regolarizzare quanto indicato in precedenza.



7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del 18 marzo 2011
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione Urbanistica per l'edificazione dell'intero stabile.
Estremi delle convenzioni:	Atto notaio Ugo Cantiello del 26.04.2007 rep. 12098/7950 (cfr. all.10d) trascritto a Milano 2 il 24.05.2007 R.G. 78055 R.P.41248 (cfr. all.10e)
Obblighi derivanti:	La convenzione prevedeva la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione primaria e secondaria per poter ottenere il permesso di edificazione dell'edificio in cui si trovano gli immobili oggetto di pignoramento. Il costo della realizzazione di tali opere andava a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che la società costruttrice avrebbe dovuto corrispondere al Comune (per un maggior dettaglio si veda l'atto della convenzione di cui all'allegato 10d.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile è conforme alla destinazione urbanistica prevista dal PGT per la zona in cui è edificato, infatti non è mai stata oggetto



di contestazioni la denuncia di inizio attività presentata dalla società costruttrice; non è però mai stato eseguito il collaudo delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione di cui all'**allegato 10d** in quanto, come comunicato allo scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale, i lavori non sono stati completati con tutti i dettagli previsti dal progetto.

Descrizione delle opere da sanare: è necessario completare i lavori mancanti e successivamente comunicare al Comune l'esecuzione degli stessi affinché predisponga il relativo collaudo.

Note: l'irregolarità evidenziata non comporta spese attribuibili ai condòmini in quanto il Comune, come previsto dalla convenzione (cfr. **art. 5 punto 7** della stessa), in caso di lavori incompleti ha facoltà di eseguirli lui stesso rivalendosi sulla società costruttrice. Inoltre, a garanzia dei lavori, è stata depositata una cauzione (cfr. **art. 13 punto 1** della convenzione **all.10d**).

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: l'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico (come indicato anche nell'atto di convenzione), ma è necessario completare i lavori indicati precedentemente per poter collaudare le opere di urbanizzazione realizzate.

8. Descrizione

Trattasi di immobile accatastato come negozio sito al piano terra del condominio, con tre vetrine prospettanti sulla piazza Mazzini. Come già descritto lo stesso risulta ora utilizzato come ufficio. Il lotto 4, secondo l'abbinamento proposto dallo scrivente, è costituito inoltre da due vani cantina situati nella scala C al piano interrato che possono essere utilizzati come depositi, e da un box auto doppio in serie. All'immobile è possibile accedere da tre ingressi: dall'androne d'ingresso, dal pianerottolo del piano terra della scala C e dalla corte interna. E' composto da un ampio locale open space a cui si accede dall'ingresso dell'androne, un locale più piccolo posto sul retro a cui si può accedere direttamente dalla corte interna, un bagno e un locale antibagno che funge anche da ingresso, se si accede dal pianerottolo della scala C. Le planimetrie catastali del negozio, delle cantine e del box auto sono visibili **nell'allegato 4d**.

Lo stato di conservazione/manutenzione generale è buono (cfr. fotografie **all. 5e**), intendendosi per tale in una scala da 1 a 10, un valore pari a 8.

Superficie complessiva di circa m² **85.3**; è posto al piano terra, ha un'altezza interna di circa cm.307 ed è composto da n. 1 piano complessivo fuori terra.

L'edificio è stato costruito nel 2007.

Condizioni Generali dell'edificio di cui fa parte l'immobile: lo stato di manutenzione delle facciate può ritenersi molto buono. Anche l'ingresso, il vano scala e il cortile comune sono in buone condizioni di manutenzione non facendo presupporre la necessità di interventi manutentivi nel breve periodo (cfr. **all.5a**). Il piano interrato, invece, presenta sul plafone, in alcuni punti, tracce di infiltrazioni (cfr. **fotografia 16 allegato 5a**). Le strutture dell'edificio sono in c.a. e, per ciò che era possibile verificare a vista, si presentavano in buone condizioni. L'amministratore ha fornito il verbale di verifica periodica degli ascensori e la dichiarazione di conformità dell'impianto termico centralizzato (cfr. **all.12**). Non ha invece inviato nulla relativamente alla conformità dell'impianto elettrico condominiale. Le certificazioni mancanti non sono state reperite nemmeno dalla pratica di edificazione dell'immobile perché, come



già indicato nel relativo paragrafo, non è mai stata depositata la fine lavori con i relativi allegati.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni protezione: **inesistente**, condizioni: **buone**.
- Note: le vetrine verso la via Gorizia e verso la corte interna sono costituite da telaio in alluminio e doppi vetri. Non sono presenti sistemi di oscuramento.
- Infissi interni tipologia: **a battente**, materiale: **legno lammurato**, condizioni: **buone**.
- Note: porte interne in legno con ferramenta in ottone.
- Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica**, condizioni: **buone**.
- Note: pavimento costituito da piastrelle di ceramica dim. cm. 33x33 circa, posate in diagonale con fughe.
- Plafoni materiale: **stabilitura**, condizioni: **buone**.
- Note: soffitti intonacati e verniciati tinta bianca.
- Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente**, condizioni: **buone**.
- Note: porta d'ingresso blindata dotata di singola serratura di sicurezza.
- Rivestimento ubicazione: **bagno**, materiale: **Ceramica**, condizioni: **buone**.
- Note: il bagno è dotato di rivestimento in piastrelle di ceramica fino all'altezza di cm. 200
- Impianti:
- Ascensore condizioni: **buone**, conformità: **con certificato di collaudo**.
- Note: l'impianto ascensore ha i relativi certificati di controllo (cfr. all. 12).
- Citofonico tipologia: **video**, condizioni: **buone**.
- Condizionamento tipologia: **autonomo**.
- Note: l'open space è predisposto per un'eventuale futura installazione di un impianto di climatizzazione della tipologia a split.
- Elettrico tipologia: **sottotraccia**, tensione: **220V**, condizioni: **buone**.
- Note: l'impianto elettrico è del tipo tradizionale, ma non sono state consegnate le relative dichiarazioni di conformità.



Idrico
 tipologia: **sottotraccia**, condizioni: **buone**.
 - Note: impianto idrico-sanitario con tubazioni sottotraccia; nel bagno sono presenti solo il WC e il lavabo.

Termico
 tipologia: **centralizzato**, alimentazione: **metano**, diffusori: **pannelli radianti a pavimento**, condizioni: **buone**, conformità: **rispettoso delle vigenti normative**.
 - Note: l'impianto termico è di tipo centralizzato con contabilizzazione e termoregolazione autonoma. L'impianto centralizzato produce anche l'acqua calda sanitaria. L'amministratore ha fornito la dichiarazione di conformità (cfr. **all.12**).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozi	sup lorda di pavimento	85,30	1,00	85,30

Il coefficienti di ragguaglio delle superfici permettono di calcolare la superficie commerciale dell'immobile, necessaria per la valutazione dello stesso. I coefficienti utilizzati sono stati reperiti dalla "Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio all'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare."

9. Accessori:

1 - Cantina
 Sub.50

Intestazione: [REDACTED]
 Foglio 5 particella 681, subalterno 50, categoria C/2, classe 4 consistenza 5 m²., piano S1 rendita € 10,07.
Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/08/2010 n. 51021.1/2010 in atti dal 05/08/2010 (protocollo n. MI0614805).
Coerenze: Da Nord in senso orario: piazza Mazzini, altra unità immobiliare, corridoio comune sub.1, cantina sub. 51.
 E' posta al piano interrato ed è composta da un unico locale. - Sviluppa una superficie complessiva di m²5,0
Valore a corpo: € 3.000,00

Note: cantina posta al piano interrato, accatastata separatamente dal negozio. La planimetria catastale è allegata con il n. 4d. Si precisa che non è stato possibile visionare l'interno del locale in quanto i proprietari non possedevano le chiavi; le finiture e le caratteristiche sono state però rilevate da alcune cantine adiacenti e la superficie è stata calcolata dalla planimetria catastale (cfr. fotografie **all. 5e**).

2 - Cantina
 Sub. 51

Intestazione: [REDACTED]
 Foglio 5 particella 681, subalterno 51, categoria C/2, classe 4 consistenza 6 m²., piano S1 rendita € 12,09.
Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/08/2010 n. 51021.1/2010 in atti dal 05/08/2010 (protocollo n. MI0614805).



Coerenze: partendo da Nord in senso orario: piazza Mazzini, cantina sub.50 e corridoio comune sub.1, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare. posto al piano Interrato composto da Unico locale - Sviluppa una superficie complessiva di 6

Valore a corpo: € **3.000,00**

Note: cantina posta al piano interrato, accatastata separatamente dal negozio. La planimetria catastale è allegata con il n. **4d**. Si precisa che non è stato possibile visionare l'interno del locale in quanto i proprietari non possedevano le chiavi; le finiture e le caratteristiche sono state però rilevate da alcune cantine adiacenti e la superficie è stata calcolata dalla planimetria catastale (cfr. fotografie **all. 5e**).

3 - autorimessa
Sub. 63

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 5, particella 681, subalterno 63, categoria C/6, classe 5 consistenza 24 m²., piano S1 rendita € 61.97.

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/08/2010 n. 51021 .1/2010 in atti dal 05/08/2010 (protocollo n. MI0614805)

Coerenze: da Nord in senso orario: box altra proprietà, Piazza Mazzini, corsello box sub.1, box altra proprietà.

E' posto al piano Interrato ed è composto da un unico locale; sviluppa una superficie complessiva di m². 27,00

Valore a corpo: €. **22.000,00**

Note: l'autorimessa, doppia in serie, è dotata di basculante ad apertura manuale in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono in blocchi di calcestruzzo verniciati con tinta bianca.

All'interno è presente l'illuminazione elettrica.

La planimetria catastale è allegata con il n. **4d**.

Si precisa che non è stato possibile visionare l'interno del box in quanto i proprietari non possedevano le chiavi; le finiture e le caratteristiche sono state però rilevate da altri box ispezionabili e la superficie è stata calcolata dalla planimetria catastale (cfr. fotografie **all. 5e**).

Lo scrivente, per la valutazione a corpo, ha ritenuto di dovere effettuare una media tra il valore minimo riportato sulla rivista specialistica consultata (€11.000,00, raddoppiato in quanto trattasi di box doppio), mediato con il valore minimo indicato dall'Agenzia delle Entrate (800,00 €/m². x 27 m². = € 21.600,00). La media tiene conto delle difficoltà del mercato immobiliare.

Calcolo: (€22.000,00 + € 21.600,00) / 2 = € 21.800,00

arrotondato a € 22.000,00

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima:

Stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica)

Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano,



rilevazioni primo semestre 2014 (in zona centrale/centro urbano, prezzi variabili da €/m². 1.300,00 a €/m². 1.450,00 per negozi, in stato conservativo normale).

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito dalla OSMI Borsa Immobiliare Milano in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano (numero 45) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/m²): la rivista ipotizza, in zona centro, per la tipologia "negozi", un valore variabile da €/m². 1.200,00 ad €/m². 1.500,00, per i boxes un valore a corpo variabile da €11.000,00 ad € 15.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate. Come si vedrà successivamente, si considera il valore medio di €/m². 1.350,00 per il negozio (a differenza degli altri, gode di affaccio diretto sulla piazza Mazzini, e quindi di ottima visibilità), ed il valore minimo di € 11.000,00 per il box, raddoppiato ad € 22.000,00 in quanto trattasi di box doppio. Tali valori saranno mediati con quelli indicati dall'Agenzia del Territorio.

Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
04	Negozi con annesse due cantine e un'autorimessa	85,30	85,30	143.000,00	143.000,00

Lo scrivente, per la determinazione del prezzo unitario, reputa di dover considerare la media dei valori medi indicati dall'Agenzia del Territorio e dalla rivista consultata:

$(1.350,00 \text{ €/m}^2 + 1.375,00 \text{ €/m}^2) / 2 = \text{€/m}^2. 1.362,50.$

arrotondato ad €/m². 1.350,00.

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi: le difficoltà del mercato immobiliare, soprattutto riguardo alla vendita di negozi in piccoli paesi di provincia e la mancanza dell'abitabilità dell'intero edificio (che andrà richiesta);
- come fattori positivi: lo stato pressoché nuovo del negozio, la posizione centrale dell'edificio, l'affaccio diretto su piazza Mazzini e la buona manutenzione delle parti comuni dell'intero stabile.

Il valore ottenuto è infine corretto attraverso un arrotondamento.

Calcolo: $1.350,00 \times 85,3 = \text{€} 115.155,00$ arrotondato ad € 115.000,00,

a cui va aggiunto il valore totale delle due cantine e del box auto pari ad € 28.000,00.



Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € 21.450,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.419,20

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 118.130,80

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 82.600,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 118.000,00



Lotto: 05: sub. 17 - 43 - 57

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento con cantina e box doppio in serie.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Piazza Mazzini 5.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale/P.IVA: 03594120960

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 5, particella 681, subalterno 17, indirizzo piazza Mazzini 5, scala B, piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita €. 326.66.

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/08/2010 n. 51021 .1/2010 in atti dal 05/08/2010 (protocollo n. MI0614805).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 35.13

Confini: partendo da Nord, in senso orario: piazza Mazzini, altra unità immobiliare, cortile comune sub.1, pianerottolo scala B sub.1 e altra unità immobiliare.

Note: si fa presente che dai registri catastali l'immobile risulta avere come numero civico il 5, mentre lo scrivente, al sopralluogo, ha constatato che il civico riportato sopra il portone comune di ingresso è il n. 6.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la distribuzione interna dell'appartamento raffigurata nella planimetria catastale **all.4e**, non è conforme allo stato rilevato. E' stato demolito, infatti, il tavolato che divideva la cabina armadio dal locale soggiorno-cucina ed è stata chiusa la porta che collegava la cabina armadio con la camera. Nello spazio ricavato, aperto ora sul soggiorno, è stato realizzato l'angolo cottura.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale.

Descrizione delle opere da sanare: è necessario correggere la planimetria catastale con le modifiche sopra riportate.

Aggiornamento catastale: : €. 500,00

Cassa Previdenziale (4%) : €. 20,00

I.V.A. su 520,00 € (22%) : €. 114,00

Oneri Totali: € 634,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA)

Il quartiere in cui è inserito l'immobile è a destinazione prevalentemente residenziale. Lo stabile è infatti situato nel centro del Paese, e per tale motivo sono facilmente raggiungibili tutti i servizi di prima necessità. Il lotto di vendita n. 5 è costituito da un appartamento, da un'ampia cantina, e da un box auto doppio in lunghezza.



Caratteristiche zona: centrale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non è presente nessun servizio ad alta tecnologia di rilievo.

Importanti centri limitrofi: Legnano (MI), distante circa 8 chilometri.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna di particolare rilievo.

Attrazioni storiche: nessuna di particolare rilievo.

Principali collegamenti pubblici: Linea Movibus Z625 - Busto Garolfo/Busto Arsizio distante circa 200 metri, linea Movibus Z627 Castano Primo/Lignano distante circa 500 metri, Stazione Ferroviaria di Busto Arsizio distante circa cinque chilometri, Stazione Ferroviaria di Legnano distante circa 6 chilometri.

Servizi offerti dalla zona: banche, ufficio postale, sede Comunale (situati nel raggio di 300 metri), Negozi di generi di prima necessità (situati nel raggio di 200 metri), Supermercato Coop (distante circa 200 metri), scuola elementare S. Giovanni Bosco (distante circa 400 metri), scuola media A. Frank (distante circa 400 metri), scuola materna (dell'infanzia) Rossetti Martorelli (distante circa 400 metri), nuovo Ospedale Civile di Legnano (distante circa 5 chilometri).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato, senza alcun titolo (cfr. richiesta Agenzia delle Entrate **all.6**), da una persona identificatasi come dipendente/collaboratore di [REDACTED]

Note:

lo scrivente ha comunicato a SIVAG S.p.A. l'avvenuta nomina della stessa e ha inviato le planimetrie per l'identificazione degli immobili pignorati con la mail del 16.09.2014 (cfr. **all.2**). L'accesso, coadiuvato dal custode nominato, è stato possibile in data 07.10.2014 alle ore 10.30 in presenza di persone facenti capo alla società debitrice esecutata che hanno permesso l'accesso agli immobili pignorati per poter eseguire i rilievi di rito, ad eccezione di alcune cantine e alcuni box auto, dei quali non possedevano le chiavi.

Dal sopralluogo è emerso che l'appartamento viene utilizzato da una persona che si è identificata quale dipendente/collaboratore della società [REDACTED]

Da ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, però, non risultano contratti d'affitto stipulati dalla società debitrice esecutata quale dante (cfr. **all.6**).

Si fa presente che dal documento allegato 9c alla pagina 11, relativo alle spese condominiali a preventivo per la nuova gestione ordinaria, inviato allo scrivente dall'amministratore solo in data 27.02.2015, quindi pochi giorni prima del deposito della perizia, pare che l'immobile di cui al sub.17 sia occupato dal sig. Parisi Giuseppe. Lo scrivente non può però confermare che trattasi del dipendente/collaboratore di [REDACTED] che occupava l'immobile al momento del sopralluogo, in quanto non si è identificato.

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 giudiziale attiva, a favore di Summa Anna Maria contro [REDACTED] - Importo ipoteca: € 20.000,00 - Importo capitale: € 16.800,00 iscritta/trascritta a Milano 2 in data 11/10/2012 ai nn. 100576/17059

Note: l'elenco delle note di iscrizione è visibile nell'**allegato 7e**. Il certificato dell'ipoteca è riportato nell'**allegato 8**. Si fa presente che tale ipoteca deriva da una sentenza di condanna con atto giudiziario del 24.05.2012, quindi antecedente al pignoramento. La registrazione dell'iscrizione è avvenuta, però, in data successiva alla trascrizione del pignoramento. Tale iscrizione è presente anche nell'elenco della cantina sub. 43 e dell'autorimessa sub. 57.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di F.lli Giusto S.r.l. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Milano 2 in data 20/09/2012 ai nn. 92852/63566. L'elenco delle trascrizioni relative al lotto 2 è riportato nell'**allegato 7e**. Il certificato di pignoramento è riportato nell'**allegato 3**. Questa nota di trascrizione è presente anche nell'elenco della cantina sub. 43 e dell'autorimessa sub. 57..

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Annotazione a Iscrizione - frazionamento in quota - Presentazione n. 546 del 19.01.2010 - R.G. 5072 R.P. 1263 derivante da atto notarile notaio dott. Ferè Carlo del 22.12.2009 rep. 38731/6796. Annotazione presente anche nell'elenco della cantina sub. 43 e dell'autorimessa sub. 57.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 613,21

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: €. 3.124,28

Millesimi di proprietà: 39,22 (millesimi totali dati dalla somma dei millesimi di ogni subalterno costituente il lotto di vendita). Relativamente alle spese insolte lo scrivente comunica che l'unico dato fornito dall'amministratore è quello riportato nell'**allegato 9c**, inviato solo in data 27.02.2015 alle ore 18.39, dove è visibile il consuntivo dell'insoluto della gestione 2013 e 2014, approvato in data 18.02.2015, e il preventivo della gestione 2014-2015. Non è stato quindi comunicato l'importo delle spese scadute dei soli ultimi due anni di gestione nonostante fosse stato richiesto nella prima mail e più volte ricordato con successivi solleciti sempre a mezzo email (cfr. **all. 9d**). Il valore indicato in precedenza relativo alle spese scadute è la somma dei valori a consuntivo dei subalterni 4, 41, e 42. Le spese ordinarie annue di gestione sono invece ricavate dal dato a preventivo della gestione 2014-2015.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'immobile è accessibile ai soggetti diversamente abili ai sensi dei decreti D.P.R. n. 384/78 e 236/89.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni Propter Rem di carattere condominiale si rimanda al regolamento di condominio **all.9a**. Si fa



presente che la convenzione urbanistica stipulata per la costruzione dell'intero edificio, all'art. 11 (cfr. all.10d), stabilisce che la corte interna si configura come spazio privato ad uso pubblico: la stessa dovrà quindi rimanere aperta nei giorni feriali dalle ore 8.00 alle ore 19.30, salvo ulteriori accordi tra i condòmini, i futuri negozianti e il Comune di Dairago. La gestione e manutenzione della corte sarà a carico dei condòmini in proporzione ai millesimi di proprietà.

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: 43.4 kWh/m²a, **classe energetica B.**

Note Indice di prestazione energetica: lo scrivente al sopralluogo è venuto a conoscenza dell'esistenza della certificazione energetica dell'immobile di cui al D. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009 per l'intero edificio. Per tale motivo ne ha chiesta copia alla società debitrice eseguita che però non ha mai provveduto all'invio. Ha quindi dovuto effettuare una visura al Catasto Energetico degli Edifici dalla quale è riuscito a ricavare il nome e i contatti del certificatore a cui ha chiesto copia dell'attestato. (cfr. all. 11).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo presente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: sig. Lombardo Candeloro per 57/1000 **da data precedente al ventennio al 12/04/2002**, in forza di titoli anteriori al ventennio.

Note: il sig. Lombardo Candeloro era proprietario per titoli anteriori al ventennio di 57/1000 dell'intero immobile.

Titolare/Proprietario: sigg. Villarà Giovanni e Mascia Marinella per 57/1000 **da data precedente al ventennio al 12/04/2002** In forza di titoli anteriori al ventennio.

Note: i sigg. Villarà e Mascia erano proprietari per titoli anteriori al ventennio di 57/1000 dell'intero immobile.

Titolare/Proprietario: Sigg. MARCORA per 331/1000 dal **21/03/1958 (ante ventennio) al 28/10/2002** in forza di denuncia di successione.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

Note: la successione è ANTE-VENTENNIO, essendo apertasi nel 1958 e registrata nel 1959 come meglio specificato di seguito.

Trascrizione registrata a Magenta in data 19/01/1959 ai nn. 23 vol.231.

Note: denuncia di successione per morte del sig. Marcora Giuseppe in favore dei sigg. Marcora Gaspare Giovanni, Angelo Giovanni e Michelina Teresa, apertasi il 21.03.1958 e registrata il 19.01.1959.

Titolare/Proprietario: sig.ra Summa Anna Maria per 83/1000 dal **14/12/1993 (ante ventennio) al 12/04/2002** in forza di atto di compravendita a rogito notaio dott.ssa Miriam Mezzanzanica in data 14/12/1993 ai nn. 73450, trascritto a Milano 2 in data 23/12/1993 ai nn. 94694-5/63971-2

Note: atto di compravendita con cui la sig.ra Summa Anna Maria ha acquistato dalle sig.re Olgiati Adele Antonina e Calloni Cherubina 83/1000 della proprietà dell'intero immobile.



Titolare/Proprietario: La Magentina S.r.l. per 472/1000 dal **23/02/1994 (ante ventennio) al 28/10/2002** in forza di atto di compravendita a rogito notaio dott. Franco Gavosto in data 23/02/1994 ai nn. 23850, trascritto a Milano 2 in data 23/03/1994 ai nn. 22903-4/15217-8.

Note: atto di acquisto della società La Magentina S.r.l. della piena proprietà degli immobili di proprietà dei sigg. Ceriotti Natale, Ceriotti Genesisio, Ceriotti Feliciano, Ceriotti Claudio, Rolfi Piero Giulio, Rolfi Giulio Giuseppe, e Rolfi Giannino, ad essi pervenuti per titoli anteriori al ventennio.

Titolare/Proprietario: La Magentina S.r.l. per 114/1000 dal **12/04/2002 al 28/10/2002** In forza di Scrittura Privata a rogito notaio dott. Oreste Cirillo in data 12/04/2002 ai nn. 6557, trascritto a Milano 2 in data 17/04/2002 ai nn. 46947/28115.

Note: scrittura privata con cui la società La Magentina S.r.l. ha acquistato i 114/1000 dell'intera proprietà dal sig. Lombardo Candeloro e dai sigg. Villarà Giovanni e Mascia Marinella.

Titolare/Proprietario: La Magentina S.r.l. per 83/1000 dal **12/04/2002 al 28/10/2002** In forza di Scrittura Privata a rogito notaio dott. Oreste Cirillo in data 12/04/2002 ai nn. 6558, trascritto a Milano 2 in data 17/04/2002 ai nn. 46955/28123.

Note: Scrittura privata con cui la società La Magentina S.r.l. ha acquistato dalla sig.ra Summa Anna Maria 83/1000 degli immobili.

Titolare/Proprietario: CRE.MA. S.r.l. dal **28/10/2002 al 01/02/2006** in forza di Scrittura Privata a rogito notaio dott. Oreste Cirillo in data 28/10/2002 ai nn. 8275/4317 e 8276/4318, trascritto a Milano 2 in data 06/11/2002 ai nn. 138866/80719 e 138867/80720.

Note: la società CRE.MA S.r.l. ha acquistato i beni con due scritture private contemporanee: la prima (rep. 8275) per acquisto dalla società La Magnetina S.r.l., la seconda (rep. 8276) per acquisto dai sigg. Marcora.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **01/02/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito notaio dott. Ugo Cantiello in data 01/02/2006 ai nn. 9321/5682, trascritto a Milano 2 in data 13/02/2006 ai nn. 20821/10496

Note: atto di provenienza con il quale la società debitrice eseguita ha acquistato dalla società CRE.MA S.r.l. la proprietà poi trasformata con la DIA di cui all'**allegato 10a**, e che ha generato gli immobili oggetto del presente pignoramento. Il documento è allegato alla presente con il **n. 1**.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: D.I.A. del 30.10.2007 n. 74/07.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico).

Per lavori di: nuova costruzione di edificio ad uso residenziale e terziario.

Presentazione in data: 30/10/2007 al n. di prot. 7292

Rilascio in data: 30/11/2007.

NOTE: i documenti relativi alla Denuncia di Inizio Attività sono riportati nell'**allegato 10a**. All'interno di tale allegato sono visibili anche le planimetrie depositate. L'abitabilità dell'intero edificio, come sarà meglio specificato al punto successivo, non è mai stata rilasciata.



7.1 Conformità edilizia:

A - non è mai stata comunicata la fine lavori e non è quindi mai stato richiesto il certificato di abitabilità. Durante la visura delle pratiche in comune, l'ufficio tecnico ha comunicato allo scrivente che la mancanza dell'abitabilità e della fine lavori era dovuta al fatto che la società costruttrice non possedeva ancora né il collaudo statico né le dichiarazioni di conformità di alcuni impianti, a causa della rottura dei rapporti con alcuni dei propri subappaltatori.

Regolarizzabili mediante: richiesta del certificato di abitabilità.

Descrizione delle opere da sanare: E' necessario affidare ad un tecnico abilitato il completamento della pratica di abitabilità: lo stesso dovrà predisporre tutta la documentazione mancante avvalendosi, nel caso, anche di imprese esterne che certifichino la regolare esecuzione degli impianti sprovvisti delle relative dichiarazioni di conformità, e eseguendo il collaudo statico dell'edificio.

Note: non è possibile determinare con precisione le spese attribuibili a questo lotto di vendita. L'amministratore, una volta nominato il tecnico abilitato, dovrà consegnare allo stesso la documentazione in suo possesso necessaria alla richiesta dell'abitabilità. Il tecnico, sulla base dei documenti consegnati, determinerà, con l'assistenza dell'ufficio tecnico comunale, quelli mancanti e preparerà un preventivo di spesa per il completamento della pratica, comprensivo del rilievo necessario a dichiarare la conformità dell'eseguito rispetto al progetto. L'amministratore provvederà quindi a suddividere per millesimi il totale degli oneri professionali e degli eventuali oneri da corrispondere alle imprese che produrranno le dichiarazioni mancanti, attribuendoli così a ciascun condomino.

B - Come indicato anche nel capitolo della conformità catastale, la distribuzione interna dell'appartamento rilevata non è conforme né alla planimetria catastale **all.4e**, né alla planimetria depositata in Comune (cfr. **all.10a**). E' stato demolito, infatti, il tavolato che divideva la cabina armadio dal locale soggiorno-cucina ed è stata chiusa la porta che collegava la cabina armadio con la camera. Nello spazio ricavato, aperto ora sul soggiorno, è stato realizzato l'angolo cottura.

Regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: è necessario affidare ad un tecnico abilitato la pratica di Sanatoria, affinché regolarizzi la discrepanza riscontrata dallo scrivente rispetto al progetto presentato in Comune. Nel contempo andrà, come già descritto, regolarizzata anche la planimetria catastale.

Oneri professionali: € 2.000,00

Cassa Previdenziale : € 80,00

I.V.A. su € 2.080,00 (22%) : € 457,60

Sanzione pecuniaria: € 516,00

Oneri Totali: € 3.053,60

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità edilizia;**

note: non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto manca l'abitabilità dell'intero edificio ed è necessario regolarizzare quanto indicato in precedenza.



7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del 18 marzo 2011
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Urbanistica per l'edificazione dell'intero stabile.
Estremi delle convenzioni:	Atto notaio Ugo Cantiello del 26.04.2007 rep. 12098/7950 (cfr. all.10d) trascritto a Milano 2 il 24.05.2007 R.G. 78055 R.P.41248 (cfr. all.10e)
Obblighi derivanti:	La convenzione prevedeva la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione primaria e secondaria per poter ottenere il permesso di edificazione dell'edificio in cui si trovano gli immobili oggetto di pignoramento. Il costo della realizzazione di tali opere andava a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che la società costruttrice avrebbe dovuto corrispondere al Comune (per un maggior dettaglio si veda l'atto della convenzione di cui all'allegato 10d.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile è conforme alla destinazione urbanistica prevista dal PGT per la zona in cui è edificato, infatti non è mai stata oggetto di contestazioni la denuncia di inizio attività presentata dalla società costruttrice; non è



però mai stato eseguito il collaudo delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione di cui all'**allegato 10d** in quanto, come comunicato allo scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale, i lavori non sono stati completati con tutti i dettagli previsti dal progetto.

Descrizione delle opere da sanare: è necessario completare i lavori mancanti e successivamente comunicare al Comune l'esecuzione degli stessi affinché predisponga il relativo collaudo.

Note: l'irregolarità evidenziata non comporta spese attribuibili ai condòmini in quanto il Comune, come previsto dalla convenzione (cfr. **art. 5 punto 7** della stessa), in caso di lavori incompleti ha facoltà di eseguirli lui stesso rivalendosi sulla società costruttrice. Inoltre, a garanzia dei lavori, è stata depositata una cauzione (cfr. **art. 13 punto 1** della convenzione **all.10d**).

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: l'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico (come indicato anche nell'atto di convenzione), ma è necessario completare i lavori indicati precedentemente per poter collaudare le opere di urbanizzazione realizzate.

8. Descrizione

Trattasi di appartamento sito al piano primo della scala B del condominio. Il lotto 5, secondo l'abbinamento proposto dallo scrivente, è costituito inoltre da un vano cantina situato nella scala B al piano interrato e da un box auto doppio in serie. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, due bagni di cui uno cieco e uno con finestra, camera matrimoniale e cameretta. Dal soggiorno è possibile accedere ad un balcone che prospetta sulla corte interna. Le planimetrie catastali dell'appartamento, della cantina e del box sono visibili nell'**allegato 4e**.

Come già indicato, la planimetria dell'appartamento è difforme dallo stato rilevato, in quanto è raffigurato un locale adibito a cabina armadio che è in realtà stato annesso al soggiorno e viene utilizzato come angolo cottura.

Lo stato di conservazione/manutenzione generale è molto buono (cfr. **fotografie all. 5f**), intendendosi per tale in una scala da 1 a 10, un valore pari a 8.

Le finiture dell'intero appartamento sono infatti di livello superiore alla media.

Superficie complessiva di circa m². **91,2**; è posto al piano primo, ha un'altezza interna di circa cm.272 ed è composto da n. 1 piano complessivo fuori terra.

L'edificio è stato costruito nel 2007.

Condizioni Generali dell'edificio di cui fa parte l'immobile: lo stato di manutenzione delle facciate può ritenersi molto buono. Anche l'ingresso, il vano scala e il cortile comune sono in buone condizioni di manutenzione non facendo presupporre la necessità di interventi manutentivi nel breve periodo (cfr. **all.5a**). Il piano interrato, invece, presenta sul plafone, in alcuni punti, tracce di infiltrazioni (cfr. **fotografia 16 allegato 5a**). Le strutture dell'edificio sono in c.a. e, per ciò che era possibile verificare a vista, si presentavano in buone condizioni. L'amministratore ha fornito il verbale di verifica periodica degli ascensori e la dichiarazione di conformità dell'impianto termico centralizzato (cfr. **all.12**). Non ha invece inviato nulla relativamente alla conformità dell'impianto elettrico condominiale. Le certificazioni mancanti non sono state reperite nemmeno dalla pratica di edificazione dell'immobile perché, come già indicato nel relativo paragrafo, non è mai stata depositata la fine lavori con i relativi allegati.



Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni materiale: **legno**, protezione: **persiane**, condizioni: **buone**.
- Note: serramenti in legno con doppi vetri. Il sistema di oscuramento è costituito da persiane esterne.
- Infissi interni tipologia: **a battente**, materiale: **legno tamburato**, condizioni: **ottime**.
- Note: porte interne in legno laccate con tinta tipo radica; la ferramenta è in ottone.
- Pavim. Interna materiale: **piastrelle di grès**, condizioni: **buone**.
- Note: pavimento costituito da piastrelle rettangolari di grès con effetto tipo legno, poste in tutto l'appartamento ad eccezione dei bagni, che hanno un pavimento in piastrelle di ceramica.
- Plafoni condizioni: **buone**.
- Note: soffitti intonacati e verniciati tinta bianca. Sopra l'angolo cottura e in alcune parti del soggiorno sono realizzati degli abbassamenti in cartongesso.
- Porta di ingresso tipologia: **anta singola a battente**, condizioni: **buone**.
- Note: porta d'ingresso blindata dotata di singola serratura di sicurezza. Il pannello interno è in tinta con la parete.
- Rivestimento ubicazione: **bagno**, materiale: **ceramica**, condizioni: **buone**.
- Note: i bagni sono dotati di rivestimento in piastrelle di ceramica fino all'altezza di cm. 240.
- Impianti:
- Ascensore condizioni: **buone**, conformità: **con certificato di collaudo**.
- Note: l'impianto ascensore ha i relativi certificati di controllo (cfr. all. 12).
- Citofonico tipologia: **video**, condizioni: **buone**.
- Condizionamento tipologia: **autonomo**.
- Note: il soggiorno e le camere sono predisposti per un'eventuale futura installazione di un impianto di climatizzazione della tipologia a split.
- Elettrico tipologia: **sottotraccia**, tensione: **220V**, condizioni: **buone**.
- Note: l'impianto elettrico è del tipo tradizionale, ma non sono state consegnate le relative dichiarazioni di conformità.
- Idrico tipologia: **sottotraccia**, condizioni: **buone**.



- Note: impianto idrico-sanitario con tubazioni sottotraccia; nel bagno con finestra sono installati il WC, il bidet, la vasca e un doppio lavabo; nel bagno cieco il WC, il lavabo e la doccia; manca quindi il bidet ed è presente l'attacco per la lavatrice.

Termico

tipologia: **centralizzato**, alimentazione: **metano**, diffusori: **pannelli radianti a pavimento**, condizioni: **buone**, conformità: **rispettoso delle vigenti normative**.

- Note: l'impianto termico è di tipo centralizzato con contabilizzazione e termoregolazione autonoma. L'impianto centralizzato produce anche l'acqua calda sanitaria. L'amministratore ha fornito la dichiarazione di conformità (cfr. **all.12**)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	83,90	1,00	83,90
Balcone	Sup. lorda di pavimento	7,30	0,30	2,20
I coefficienti di ragguglio delle superfici permettono di calcolare la superficie commerciale dell'immobile, necessaria per la valutazione dello stesso. I coefficienti utilizzati sono stati reperiti dalla "Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio all'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare."				
TOTALI		91,20		86,10

9. Accessori:

1 - Cantina
SUB. 43.

intestazione: [REDACTED]

foglio 5, particella 681, subalterno 43, categoria C/2, classe 4, consistenza 8 m²., piano S1, rendita €. 16.11.

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/08/2010 n. 51021 .1/2010 in atti dal 05/08/2010 (protocollo n. MI0614805).

Coerenze: Da Nord in senso orario: corridoio comune sub.1 e altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, locale comune e vano scala B sub. 1, altra unità immobiliare.

E' posta al piano interrato ed è composta da un unico locale; sviluppa una superficie complessiva di m². 8,0.

Valore a corpo: € 4.000,00

Note: cantina posta al piano interrato, accatastata separatamente dall'appartamento. La planimetria catastale è allegata con il n. 4e. Si precisa che non è stato possibile visionare l'interno del locale in quanto i proprietari non possedevano le chiavi; le finiture e le caratteristiche sono state però rilevate da alcune cantine adiacenti e la superficie è stata



calcolata dalla planimetria catastale (cfr. fotografie **all. 5f**).

2 - box doppio
in serie.
Sub. 57.

intestazione: [REDACTED]

Foglio 5, particella 681, subalterno 57, categoria C/6, classe 5, consistenza 26 m². piano S1, rendita €. 67.14.

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/08/2010 n. 51021.1/2010 in atti dal 05/08/2010 (protocollo n. MI0614805).

Coerenze: partendo da Nord in senso orario: box altra proprietà, corsello box sub.1, box altra proprietà, via Gorizia.

E' posto al piano interrato ed è composto da un unico locale; sviluppa una superficie complessiva di m². 28,0.

Valore a corpo: € 22.000,00

Note: l'autorimessa, doppia in serie, è dotata di basculante ad apertura manuale in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono in blocchi di calcestruzzo verniciati tinta bianca. All'interno è presente l'illuminazione elettrica. La planimetria catastale è allegata con il **n. 4e**. Si precisa che non è stato possibile visionare l'interno del locale in quanto i proprietari non possedevano le chiavi; le finiture e le caratteristiche sono state però rilevate da un box adiacente risultato aperto e la superficie è stata calcolata dalla planimetria catastale (cfr. fotografie **all. 5f**).

Lo scrivente, per la valutazione a corpo, ha ritenuto di dovere effettuare una media tra il valore minimo riportato sulla rivista specialistica consultata (€11.000,00, raddoppiato in quanto trattasi di box doppio), mediato con il valore minimo indicato dall'Agenzia delle Entrate (800,00 €/m². x 28 m². = €. 22.400,00). La media tiene conto delle difficoltà del mercato immobiliare.

Calcolo:

$(€22.000,00 + €22.400,00) / 2 = €22.200,00$ **arrotondato a € 22.000,00**

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima:

Stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica)

Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2014 (zona Centrale/Centro Urbano, prezzi variabili da €/m². 1.500,00 a €/m². 1.750,00 per abitazioni civili in stato conservativo ottimo).

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito dalla OSMI Borsa Immobiliare Milano in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano (numero 45) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/m².) la rivista ipotizza, in zona centro, per la tipologia "appartamenti nuovi-classe energetica A-B", un valore variabile da €/m². 1.500,00 ad €/m². 1.800,00, per i boxes un valore a corpo variabile da €.11.000,00 ad €. 15.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità



e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate. Come si vedrà successivamente si considera il valore medio di €/m². 1.650,00 per l'appartamento ed il valore minimo di €.11.000,00 per il box, raddoppiato ad €.22.000,00 in quanto trattasi di box doppio. Tali valori saranno mediati con quelli indicati dall'Agenzia del Territorio.

Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
05	Abitazione di tipo economico [A3] con annessa una cantina e un'autorimessa	86,10	91,20	164.000,00	164.000,00

Lo scrivente, per la determinazione del prezzo unitario, reputa di dover considerare la media tra il valore minimo indicato dall'Agenzia del Territorio (trattasi infatti di abitazione economica A/3 e non abitazione civile A/2, come considerata dall'Agenzia del Territorio per i valori riportati) e dal valore medio indicato dalla rivista consultata:

$(1.650,00 \text{ €/m}^2 + 1.500,00 \text{ €/m}^2) / 2 = 1.575,00 \text{ €/m}^2$, arrotondato a €/m². 1.600,00.

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi: le difficoltà del mercato immobiliare e la mancanza dell'abitabilità dell'intero edificio (che andrà richiesta);
- come fattori positivi: lo ottimo stato manutentivo dell'appartamento, la posizione centrale dell'edificio e quindi la vicinanza ai servizi di prima necessità, alle scuole e alle fermate dei mezzi pubblici e la buona manutenzione delle parti comuni dell'intero stabile.

Il valore ottenuto è infine corretto attraverso un arrotondamento.

Calcolo:

$1.600,00 \times 86,1 = 137.760,00 \text{ €}$. Arrotondato ad €. 138.000,00,

a cui va aggiunto il valore totale della cantina e del box pari ad €. 26.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€ 24.600,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.687,60

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **135.712,40**

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

€ **95.000,00**

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

€ **135.700,00**



Lotto 06: mapp. 123 sub.707

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto a) del verbale di giuramento:

comunicazione anche via email alla SIVAG dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: **Si**

Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: **Si**

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: **Altro**

Note: il bene oggetto dell'espropriazione (parcheggio mapp. 123 sub.707) relativamente ai dati catastali e ai registri immobiliari è indicato correttamente nell'atto di pignoramento. Si precisa però che, come verrà descritto nel prosieguo della relazione, non è stato identificato con certezza dallo scrivente in quanto non esiste una planimetria catastale specifica.

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: **No**

Note: lo scrivente fa presente che i dati catastali inseriti nell'atto di pignoramento sono corretti; vi è però una discrepanza nel nome della società pignorata: nell'atto di pignoramento è indicata come [REDACTED], mentre nei registri catastali e nel registro imprese è denominata [REDACTED]. La partita IVA è invece indicata correttamente.

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: **Si**

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: **No, non sussistono diritti di comproprietà.**

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **Si**

f1. Se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: **No.**

E' presente un trasferimento per causa di morte: questo riguarda la denuncia di successione per morte del sig. Marcora Giuseppe in favore dei sigg. Marcora Gaspare Giovanni, Angelo Giovanni e Michelina Teresa, apertasi il 21.03.1958 e registrata il 19.01.1959, riguardante i 331/1000 dell'intero edificio acquistato e poi trasformato (con demolizione totale dello stesso) attraverso la DIA di cui all'**all.10a** da [REDACTED]. Gli eredi hanno poi venduto alla società CRE.MA. S.r.l. che ha a sua volta venduto a [REDACTED] le quote di proprietà (si vedano i passaggi di proprietà riportati nei capitoli seguenti). La trascrizione non risulta però dai registri immobiliari in quanto avvenuta prima del ventennio.



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: parcheggio scoperto.****Posto auto [PA] sito in via Gorizia SNC****Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03594120960 - Sede: via Marsala 27 - Busto Arsizio (VA)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: [REDACTED]Foglio 5, particella 123, subalterno 707, indirizzo Via Gorizia SNC, piano T, categoria Area Urbana, consistenza 11 m²., rendita € 0.00Derivante da: DIVISIONE del 18/04/2007 n. 31745 .1/2007 in atti dal 18/04/2007 (protocollo n. MI0357231).Millesimi di proprietà di parti comuni: come si specificherà successivamente, non essendo stato possibile identificare con certezza l'immobile, non è stato possibile sapere se lo stesso fa parte del condominio, e se deve quindi partecipare alle spese relativamente alla propria quota millesimale. In ogni caso l'amministratore, tra i documenti inviati, non riporta mai alcun riferimento a quest'immobile.Confini: come si specificherà al punto seguente, non essendo stato possibile identificare con certezza l'immobile, non è stato possibile stabilirne i confini.**Note generali:**Riguardo all'identificazione dell'immobile lo scrivente precisa:

- di aver protocollato in data 07.10.2014 la richiesta di accesso agli atti per visualizzare le pratiche di edificazione degli immobili sottoposti a pignoramento, tra cui l'immobile facente parte di questo lotto di vendita;
- di aver effettuato la visura in data 09.12.2014, richiedendo e ricevendo le copie richieste delle pratiche edilizie e del testo della convenzione edilizia stipulata con il Comune di Dairago per la realizzazione dell'intero stabile di cui fanno parte gli immobili pignorati;
- di aver richiesto in catasto la planimetria del mapp. 123, sub.707 oggetto di valutazione, ma la richiesta ha dato esito negativo (cfr. **all.4f**), motivo per cui detto immobile non è identificabile con certezza;
- di aver perciò richiesto l'estratto del mappale 123 (cfr. **all.4f**) per identificare almeno la posizione del mappale de quo;
- di aver successivamente richiesto allo Sportello Unico per l'Edilizia in data 23.12.2014 il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile de quo, dal quale risulta che esso è adibito a parcheggio (cfr. **all.10c**);
- che dalla lettura del testo della convenzione non si evince alcun riferimento al sub 707 di cui si tratta; lo stesso è citato solamente tra le aree facenti parte della lottizzazione, ma non compare né nelle aree da cedere successivamente al comune, né nelle aree private ad uso pubblico che andranno gestite e mantenute dal condominio;
- che dalla visura è emerso che nella tavola PA_23 allegata alla convenzione, all'interno del mappale 123 è raffigurato un parcheggio separato da quelli confinanti,



identificato come "posto auto ad uso esclusivo" (cfr. elaborato riportato alla fine del testo della convenzione all.10d);

- che la dimensione dello stesso potrebbe essere conforme a quella indicata nella visura catastale del sub.707 (cfr. all.4h) che è di m².11, ma ciò non è sufficiente, ai fini dell'incarico che lo stesso deve espletare, ad identificare con certezza l'immobile;
- che al sopralluogo è stato rilevato che il parcheggio identificato in precedenza nella planimetria allegata alla convenzione è effettivamente delimitato da strisce gialle e sulla sua superficie è segnata una lettera "R", che sta ad identificare un posto auto riservato (cfr. fotografie all.5g)
- che né nella convenzione né nei documenti estratti dalla Conservatoria dei registri immobiliari vi è traccia della cessione/annessione ad uso esclusivo del mappale de quo ad altro mappale.

Per tali motivi lo scrivente può solo confermare che l'immobile è di proprietà della società [REDACTED] ma non può identificarlo con certezza.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: come spiegato nel campo "note generali" sopra riportato, non è stato possibile identificare con certezza l'immobile. Per tale motivo non ci si può esprimere circa la conformità catastale.

Si precisa in ogni caso che, se dovesse essere confermato l'uso esclusivo a carico della società proprietaria del parcheggio, non sarebbe corretta la categoria assegnata di "area urbana" con rendita pari a zero.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: è sicuramente necessario affidare ad un tecnico abilitato l'incombenza di accertare l'esatta identificazione dell'immobile, e successivamente di realizzare la relativa planimetria da depositare al catasto fabbricati. Nel caso lo stesso riuscisse ad accertarne anche l'uso esclusivo, sarà necessario correggere anche la categoria assegnata e calcolare la rendita catastale.

Aggiornamento catastale: € 1.500,00

Cassa Previdenziale (4%) : € 60,00

I.V.A. su 1.560,00 € (22%) : € 343,20

Oneri Totali: € 1.903,20

Per quanto sopra non è possibile dichiarare la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere (centro) in cui è inserito l'immobile è a destinazione prevalentemente residenziale. Per il parcheggio oggetto di valutazione, come visto, è stato possibile identificare solo la posizione del mappale in cui è collocato: esso si trova infatti a fianco all'edificio di piazza Mazzini 5, lungo la via Gorizia.

Caratteristiche zona: centrale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non è presente nessun servizio ad alta tecnologia di rilievo.



Importanti centri limitrofi: Legnano (MI), distante circa 8 chilometri.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna di particolare rilievo.

Attrazioni storiche: nessuna di particolare rilievo.

Principali collegamenti pubblici: Linea Movibus Z625 - Busto Garolfo/Busto Arsizio distante circa 200 metri, linea Movibus Z627 Castano Primo/Legnano distante circa 500 metri, Stazione Ferroviaria di Busto Arsizio distante circa cinque chilometri, Stazione Ferroviaria di Legnano distante circa 6 chilometri.

Servizi offerti dalla zona: banche, ufficio postale, sede Comunale (situati nel raggio di 300 metri), Negozi di generi di prima necessità (situati nel raggio di 200 metri), Supermercato Coop (distante circa 200 metri), scuola elementare S. Giovanni Bosco (distante circa 400 metri), scuola media A. Frank (distante circa 400 metri), scuola materna (dell'infanzia) Rossetti Martorelli (distante circa 400 metri), nuovo Ospedale Civile di Legnano (distante circa 5 chilometri).

3. STATO DI POSSESSO:

Note: come descritto in precedenza, non è stato possibile identificare con certezza l'immobile, motivo per cui non ci si può esprimere circa la disponibilità e la detenzione dello stesso. Si fa presente in ogni caso che il parcheggio delimitato dalle strisce gialle, e quindi destinato ad un uso esclusivo, al sopralluogo era risultato occupato da un'automobile (cfr. fotografie **all. 5g**). Nel caso fosse attestata la corrispondenza del parcheggio de quo con quello delimitato dalle strisce gialle, lo stesso andrà liberato alla data del decreto di trasferimento.

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:

- Convenzione edilizia a favore di Comune di Dairago, contro [REDACTED]

Rogito notaio dott. Ugo Cantiello in data 26/04/2007 ai nn. 12098/7950; iscritta/trascritta a Milano 2 in data 24/05/2007 ai nn. 78055/41248.

Trascrizione dell'atto di convenzione edilizia stipulato con il comune di Dairago dalla società debitrice esecutata. Il certificato della trascrizione è riportato nell'allegato **10e**.

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 INTRA SOCIETA' PER AZIONI contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 7.750.000,00 - Importo capitale: € 3.100.000,00.

Rogito notaio dott. Oreste Cirillo in data 27/07/2007 ai nn. 19860/13654;



iscritta/trascritta a Milano 2 in data 01/08/2007 ai nn. 125284/34397

Note: Il certificato dell'iscrizione è visibile nell'**allegato 8**. Tale iscrizione è stata soggetta alle seguenti successive annotazioni:

ANNOTAZIONE presentata il 01/04/2009 - Registro particolare n. 7679 Registro generale n. 39680 - Tipo di atto: EROGAZIONE PARZIALE.

ANNOTAZIONE presentata il 19/01/2010 - Registro particolare n. 1260 Registro generale n. 5069 - Tipo di atto: EROGAZIONE A SALDO.

ANNOTAZIONE presentata il 19/01/2010 - Registro particolare n. 1261 Registro generale n. 5070 - Tipo di atto: QUIETANZA E CONFERMA.

ANNOTAZIONE presentata il 19/01/2010 - Registro particolare n. 1262 Registro generale n. 5071 - Tipo di atto: RIDUZIONE DI SOMMA.

ANNOTAZIONE presentata il 19/01/2010 - Registro particolare n. 1263 Registro generale n. 5072 - Tipo di atto: FRAZIONAMENTO IN QUOTA.

ANNOTAZIONE presentata il 19/01/2010 - Registro particolare n. 1264 Registro generale n. 5073 - Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI.

ANNOTAZIONE presentata il 09/04/2010 - Registro particolare n. 7729 Registro generale n. 44319 - Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI.

ANNOTAZIONE presentata il 21/06/2010 - Registro particolare n. 13620 Registro generale n. 77738 - Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI.

ANNOTAZIONE presentata il 19/10/2010 - Registro particolare n. 21895 Registro generale n. 128333 - Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI.

ANNOTAZIONE presentata il 17/12/2010 - Registro particolare n. 26607 Registro generale n. 155039 - Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI.

ANNOTAZIONE presentata il 10/02/2011 - Registro particolare n. 3226 Registro generale n. 15663 - Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI.

ANNOTAZIONE presentata il 04/03/2011 - Registro particolare n. 5268 Registro generale n. 25525 - Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI.

ANNOTAZIONE presentata il 05/05/2011 - Registro particolare n. 10322 Registro generale n. 50947 - Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI.

ANNOTAZIONE presentata il 22/06/2011 - Registro particolare n. 13900 Registro generale n. 70432 - Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI.

ANNOTAZIONE presentata il 08/07/2011 - Registro particolare n. 15153 Registro generale n. 77945 - Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI.

ANNOTAZIONE presentata il 05/08/2011 - Registro particolare n. 17645 Registro generale n. 94753 - Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI.

ANNOTAZIONE presentata il 26/10/2011 - Registro particolare n. 21528 Registro generale n. 122547 - Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI.

ANNOTAZIONE presentata il 03/02/2014 - Registro particolare n. 1258 Registro generale n. 7659 - Tipo di atto: SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ART. 120 QUATER DEL D.LGS. 385/1993.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di F.lli Giusto S.r.l. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Milano 2 in data 20/09/2012 ai nn. 92852/63566.

L'elenco delle trascrizioni relative al lotto 6 è riportato nell'**allegato 7f**. Il certificato di pignoramento è riportato nell'**allegato 3**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: immobile non facente parte del condominio (cfr. **all 9c** con la comunicazione dell'amministratore del condominio della "Corte Mazzini", dove non compare alcun riferimento all'immobile relativo a tale lotto di vendita).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non Specificato

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di prestazione energetica non necessario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: sig. Lombardo Candeloro per 57/1000 **da data precedente al ventennio al 12/04/2002**, in forza di titoli anteriori al ventennio.

Note: il sig. Lombardo Candeloro era proprietario per titoli anteriori al ventennio di 57/1000 dell'intero immobile.

Titolare/Proprietario: sigg. Villarà Giovanni e Mascia Marinella per 57/1000 **da data precedente al ventennio al 12/04/2002** In forza di titoli anteriori al ventennio.

Note: i sigg. Villarà e Mascia erano proprietari per titoli anteriori al ventennio di 57/1000 dell'intero immobile.

Titolare/Proprietario: Sigg. MARCORA per 331/1000 dal **21/03/1958 (ante ventennio) al 28/10/2002** in forza di denuncia di successione.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

Note: la successione è ANTE-VENTENNIO, essendo apertasi nel 1958 e registrata nel 1959 come meglio specificato di seguito.

Trascrizione registrata a Magenta in data 19/01/1959 ai nn. 23 vol.231.

Note: denuncia di successione per morte del sig. Marcora Giuseppe in favore dei sigg. Marcora Gaspare Giovanni, Angelo Giovanni e Michelina Teresa, apertasi il 21.03.1958 e registrata il 19.01.1959.

Titolare/Proprietario: sig.ra Summa Anna Maria per 83/1000 dal **14/12/1993 (ante ventennio) al 12/04/2002** in forza di atto di compravendita a rogito notaio dott.ssa Miriam Mezzanzanica in data 14/12/1993 ai nn. 73450, trascritto a Milano 2 in data 23/12/1993 ai nn. 94694-5/63971-2

Note: atto di compravendita con cui la sig.ra Summa Anna Maria ha acquistato dalle sig.re Olgiati Adele Antonina e Calloni Cherubina 83/1000 della proprietà dell'intero immobile.

Titolare/Proprietario: La Magentina S.r.l. per 472/1000 dal **23/02/1994 (ante ventennio) al 28/10/2002** in forza di atto di compravendita a rogito notaio dott. Franco Gavosto in data 23/02/1994 ai nn. 23850, trascritto a Milano 2 in data 23/03/1994 ai nn. 22903-4/15217-8.

Note: atto di acquisto della società La Magentina S.r.l. della piena proprietà degli immobili di proprietà dei sigg. Ceriotti Natale, Ceriotti Genesisio, Ceriotti Feliciano, Ceriotti Claudio,



Rolfi Piero Giulio, Rolfi Giulio Giuseppe, e Rolfi Giannino, ad essi pervenuti per titoli anteriori al ventennio.

Titolare/Proprietario: La Magentina S.r.l. per 114/1000 dal **12/04/2002 al 28/10/2002** In forza di Scrittura Privata a rogito notaio dott. Oreste Cirillo in data 12/04/2002 ai nn. 6557, trascritto a Milano 2 in data 17/04/2002 ai nn. 46947/28115.

Note: scrittura privata con cui la società La Magentina S.r.l. ha acquistato i 114/1000 dell'intera proprietà dal sig. Lombardo Candeloro e dai sigg. Villarà Giovanni e Mascia Marinella.

Titolare/Proprietario: La Magentina S.r.l. per 83/1000 dal **12/04/2002 al 28/10/2002** In forza di Scrittura Privata a rogito notaio dott. Oreste Cirillo in data 12/04/2002 ai nn. 6558, trascritto a Milano 2 in data 17/04/2002 ai nn. 46955/28123.

Note: Scrittura privata con cui la società La Magentina S.r.l. ha acquistato dalla sig.ra Summa Anna Maria 83/1000 degli immobili.

Titolare/Proprietario: CRE.MA. S.r.l. dal **28/10/2002 al 01/02/2006** in forza di Scrittura Privata a rogito notaio dott. Oreste Cirillo in data 28/10/2002 ai nn. 8275/4317 e 8276/4318, trascritto a Milano 2 in data 06/11/2002 ai nn. 138866/80719 e 138867/80720.

Note: la società CRE.MA S.r.l. ha acquistato i beni con due scritture private contemporanee: la prima (rep. 8275) per acquisto dalla società La Magentina S.r.l., la seconda (rep. 8276) per acquisto dai sigg. Marcora.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **01/02/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito notaio dott. Ugo Cantiello in data 01/02/2006 ai nn. 9321/5682, trascritto a Milano 2 in data 13/02/2006 ai nn. 20821/10496

Note: atto di provenienza con il quale la società debitrice eseguita ha acquistato dalla società CRE.MA S.r.l. la proprietà poi trasformata con la DIA di cui all'**allegato 10a**, e che ha generato gli immobili oggetto del presente pignoramento. Il documento è allegato alla presente con il n. 1.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: D.I.A. del 30.10.2007 n. 74/07.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico).

Per lavori di: nuova costruzione di edificio ad uso residenziale e terziario.

Presentazione in data: 30/10/2007 al n. di prot. 7292

Rilascio in data: 30/11/2007.

NOTE: i documenti relativi alla Denuncia di Inizio Attività sono riportati nell'**allegato 10a**. All'interno di tale allegato sono visibili anche le planimetrie depositate. L'abitabilità dell'intero edificio, come sarà meglio specificato al punto successivo, non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Note: Sebbene non sia stato possibile identificare con certezza l'immobile, lo scrivente ha rilevato che l'intero mappale 123 è realizzato conformemente alla planimetria allegata al testo della convenzione di cui all'**allegato 10d** e per tale motivo è conforme dal punto di



vista edilizio.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del 18 marzo 2011
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Urbanistica per l'edificazione dell'intero stabile.
Estremi delle convenzioni:	Atto notaio Ugo Cantiello del 26.04.2007 rep. 12098/7950 (cfr. all.10d) trascritto a Milano 2 il 24.05.2007 R.G. 78055 R.P.41248 (cfr. all.10e)
Obblighi derivanti:	La convenzione prevedeva la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione primaria e secondaria per poter ottenere il permesso di edificazione dell'edificio in cui si trovano gli immobili oggetto di pignoramento. Il costo della realizzazione di tali opere andava a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che la società costruttrice avrebbe dovuto corrispondere al Comune (per un maggior dettaglio si veda l'atto della convenzione di cui all'allegato 10d.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Informazioni in merito alla conformità urbanistica: l'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico (come indicato anche nell'atto di convenzione).

Lo scrivente ha richiesto il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile. Tale documento è visibile all'**allegato 10c** e certifica la destinazione d'uso di parcheggio, in conformità al piano di recupero piazza Mazzini approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.48 del 06/11/2006 e in conformità alla convenzione urbanistica stipulata dalla società costruttrice con il Comune di Dairago (cfr. planimetria allegata alla fine del testo della convenzione di cui all'**allegato 10d**).

8. Descrizione

Lo scrivente, vista l'impossibilità di identificare con certezza l'immobile, non può eseguire una descrizione di tipo dettagliato dello stesso. Può solo confermare che trattasi di parcheggio scoperto, non recintato, con superficie di m². 11, situato sul mappale 123, ovvero in corrispondenza del parcheggio situato lungo la via Gorizia.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: il posto auto, sebbene non identificato con certezza, è situato sicuramente all'interno del parcheggio di via Gorizia il quale ha la superficie realizzata con asfalto ed è delimitato da alcune fioriere, dalle pareti degli edifici confinanti e dalla cancellata del mappale adiacente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto	superf. esterna lorda	11,00	1,00	11,00

Si fa presente che la superficie utilizzata per il calcolo è quella indicata dalla visura catastale **all.4h**.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima:

si adotta la stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), considerando il parcheggio alla stregua di un posto auto privato, per il quale, come detto, è necessaria però una corretta e certa identificazione.

Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2014 (zona Centrale/Centro Urbano, prezzi variabili da €/m². 800,00 a €/m². 1.000,00 per box auto).

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito dalla OSMI Borsa Immobiliare Milano in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano (numero 45) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/m²): la



rivista ipotizza, in zona centro, per la tipologia boxes un valore a corpo variabile da € 11.000,00 ad € 15.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate. Come si vedrà successivamente si considera il valore medio di €/m². 13.000,00 ridotto del 60% in quanto trattasi di posto auto scoperto e non recintato. Tale valore sarà mediato con quello indicato dall'Agazia del Territorio opportunamente corretto.

Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio	Valore diritto e quota
06	Parcheggio scoperto.	11,00	11,00	0,00	4.600,00

Lo scrivente, per la determinazione del prezzo dell'immobile, reputa di dover considerare la media dei valori minimi indicati dall'Agazia del Territorio e dalla rivista consultata ridotti entrambi del 60% in quanto trattasi di posto auto scoperto (non identificato) e non di autorimessa:
 $(13.000,00 \text{ €/m}^2 * 0,4 + (900,00 \text{ €/m}^2 * 0,4 * 11 \text{ m}^2)) / 2 = \text{€} 4.580,00$ arrotondato ad € 4.600,00.
 La media finale calcolata tiene conto delle difficoltà del mercato immobiliare, e dell'impossibilità attuale di identificare con certezza l'immobile.
 Le spese per la regolarizzazione catastale verranno detratte in seguito.

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€ 690,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.903,20

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 2.006,80

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

€ 1.400,00

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

€ 2.000,00



Allegati alla perizia relativi a tutti i lotti di vendita.

- All.1 - Atto di provenienza
- All.2 - Comunicazione a Sivag delle nomina quale Custode Giudiziario e invio planimetrie
- All.3 - Certificato di pignoramento
- All.4a - Planimetrie catastali Lotto 1
- All.4b - Planimetrie catastali Lotto 2
- All.4c - Planimetrie catastali Lotto 3
- All.4d - Planimetrie catastali Lotto 4
- All.4e - Planimetrie catastali Lotto 5
- All.4f - Estratto mappa lotto 6 e comunicazione planimetria non presente
- All.4g - Visura catastale immobili Lotti 1-2-3-4-5
- All.4h - Visura catastale immobile Lotto 6
- All.5a - Fotografie edificio
- All.5b - Fotografie immobili Lotto 1
- All.5c - Fotografie immobili Lotto 2
- All.5d - Fotografie immobili Lotto 3
- All.5e - Fotografie immobili Lotto 4
- All.5f - Fotografie immobili Lotto 5
- All.5g - Fotografie immobili Lotto 6
- All.6 - Richiesta esistenza contratti d'affitto
- All.7a - Elenchi formalità immobili Lotto 1
- All.7b - Elenchi formalità immobili Lotto 2
- All.7c - Elenchi formalità immobili Lotto 3
- All.7d - Elenchi formalità immobili Lotto 4
- All.7e - Elenchi formalità immobili Lotto 5
- All.7f - Elenchi formalità immobili Lotto 6
- All.8 - certificati di dettaglio delle note elettroniche di cui agli allegati 7
- All.9a - Regolamento di condominio
- All.9b - Comunicazione amministratore non presenza di amianto
- All.9c - Estratto conto spese condominiali
- All.9d - Email di richiesta informazioni all'amministratore
- All.10a - Denuncia di Inizio Attività
- All.10b - Mail amministratore con conferma di essere a conoscenza della mancanza dell'abitabilità dello stabile
- All.10c - Certificato di Destinazione Urbanistica parcheggio mapp. 123 sub.707
- All.10d - Convenzione Urbanistica All.10e - Certificato di trascrizione della Convenzione.
- All.11 - Attestati di Prestazione Energetica
- All.12 - Dichiarazioni di conformità degli impianti condominiali.

Data generazione:
04-03-2015 09:03:56

L'Esperto alla stima
Dott. Ing. Giuliano Bujatti



