

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA

contro

N. Gen. Rep. **328/2012**

Giudice: Dott. Sergio ROSSETTI
Custode Giudiziario: SIVAG

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Anna Teresa Ritacco
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12909
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11263
C.F. RTCNTR71A60A773D – P.IVA N. 03227970278

con studio in Milano – Viale Gian Galeazzo n.17
Telefono e fax 02 36560692 - Cellulare: 347 3129596
e-mail: line_project@hotmail.it

Giudice: Dott. Sergio ROSSETTI
Custode: SIVAG
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

1



**Beni immobili siti in Legnano (MI)
Via Massimo D'Azeglio n. 42 e Via Vespucci n. 69
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di **4/6**, esegutat piena
proprietà per la quota di **1/6**, esegutat piena
proprietà per la quota di **1/6**, esegutat **di un box posto
al piano terra trasformato in deposito/ripostiglio esterno, di un negozio al
piano terra con annessa area asservita a parcheggio lato cortile interno
adibito ad aiuole, di un'unità immobiliare composta da una porzione di
locale e bagno al piano terra e ripostiglio al piano cantinato**, in Via
Massimo D'Azeglio n. 42 – Legnano (MI).

Le unità immobiliare sviluppano una superficie lorda di mq **139,00** circa, compreso di accessori.

Identificato in Catasto come segue al 31.07.2015:

Intestazione:

Autorimessa posta al piano terra, denunciata presso l'Agenzia del Territorio di Milano, catasto fabbricati, Comune di Legnano, come segue:

- **partita 1006194 fg. 21 mapp. 874** Via Amerigo Vespucci n. 21 PT Cat C/6 Cl. 2 mq. 15 Rendita Euro 44,93.

Ditta intestata:

, a Legnano il 03/03/1941, Codice Fiscale:
E5140 **per la quota di 4/6** del diritto di piena proprietà, a
Castellanza il 15/09/1967, Codice Fiscale:
a Castellanza il 10/12/1964, Codice Fiscale: **per la
quota di 1/6 ciascuno del diritto di piena proprietà.**

Negozio posto al piano terra, denunciato presso l'Agenzia del Territorio di Milano, catasto fabbricati, Comune di Legnano, come segue:

- **fg. 21 mapp. 185 sub. 706** Via Massimo D'Azeglio n. 42 PT Cat C/1 Cl. 3 mq. 56 Rendita Euro 1.006,47.

Inizialmente le due porzioni erano identificate al catasto urbano (NCEU) come:
Fg.21 - mappale 185 - sub. 2 a cui era graffato il mappale 872 come area di pertinenza (cortile esclusivo).

Il frazionamento effettuato per il cambio di destinazione d'uso di una porzione di fabbricato da residenziale a commerciale, ha previsto la presentazione di una domanda di concessione edilizia (pratica edilizia n. 159/95 decaduta e successiva pratica n. 140/97) presso il Comune di Legnano. Tale concessione era subordinata all'annessione di 19,60 mq, da destinare a parcheggio, all'unità oggetto di concessione. Il mappale 872 è esattamente pari a 20 mq per cui si prevedeva di graffare tale mappale alla porzione di fabbricato destinato ad attività commerciale (come da atto notarile – obbligo unilaterale doc. all. n. 9).

Dal frazionamento per il cambio di destinazione d'uso si sopprimeva il sub. 2 e si costituivano i due nuovi sub - **sub. 706 negozio - sub 707 abitazione.**

Il mappale 782 anziché essere graffato al negozio sub. 706 come richiesto dalla concessione edilizia, è stato graffato al sub. 707 (abitazione).



L'operazione effettuata per rispondere alla richiesta del Comune come prerogativa alle Concessione Edilizie consiste in un atto di aggiornamento Docfa di **frazionamento e fusione ovvero, sono stati soppressi il sub. 706 con graffato il mappale 872 e il sub.707 e sono stati costituiti due nuovi subalterni:**

- sub. 708 negozio con graffato il mappale 872
- sub. 709 abitazione

Pertanto il negozio viene identificato ora al Catasto Fabbricati come segue:

- fg. 21 mapp. 185 graffato con il mapp. 872 - sub. 708 Via Massimo D'Azeglio n. 42
PT Cat C/1 Cl. 3 mq. 56 Rendita Euro 977,55.

Ditta intestata:

, na a Legnano il 03/03/1941, Codice Fiscale:
E5140 **per la quota di 4/6** del diritto di piena proprietà, a
Castellanza il 15/09/1967, Codice Fiscale:
a Castellanza il 10/12/1964, Codice Fiscale: **per la
quota di 1/6 ciascuno del diritto di piena proprietà.**

Unità immobiliare ad uso abitazione posta su più piani, denunciata presso l'
Agenzia del Territorio di Milano, catasto fabbricati, Comune di Legnano, come
segue:

- fg. 21 mapp. 185 sub. 707 graffato con il mapp. 872 Via Massimo D'Azeglio n. 42
piano T-S1 Cat A/3 Cl. 2 vani 2 Rendita Euro 144,61.

Inizialmente le due porzioni erano identificate al catasto urbano (NCEU) come:
Fg.21 - mappale 185 - sub. 2 a cui era graffato il mappale 872 come area di
pertinenza (cortile esclusivo).

Il frazionamento effettuato per il cambio di destinazione d'uso di una porzione di
fabbricato da residenziale a commerciale, ha previsto la presentazione di una
domanda di concessione edilizia (pratica edilizia n. 159/95 decaduta e successiva
pratica n. 140/97) presso il Comune di Legnano. Tale concessione era subordinata
all'annessione di 19,60 mq, da destinare a parcheggio, all'unità oggetto di
concessione. Il mappale 872 è esattamente pari a 20 mq per cui si prevedeva di
graffare tale mappale alla porzione di fabbricato destinato ad attività
commerciale (come da atto notarile - obbligo unilaterale doc. all. n. 9).

Dal frazionamento per il cambio di destinazione d'uso si sopprimeva il sub. 2 e si
costituivano i due nuovi sub - **sub. 706 negozio - sub 707 abitazione.**

**Il mappale 782 anziché essere graffato al negozio sub. 706 come richiesto dalla
concessione edilizia, è stato graffato al sub. 707 (abitazione).**

L'operazione effettuata per rispondere alla richiesta del Comune come
prerogativa alle Concessione Edilizie consiste in un atto di aggiornamento Docfa di
**frazionamento e fusione ovvero, sono stati soppressi il sub. 706 con graffato il
mappale 872 e il sub.707 e sono stati costituiti due nuovi subalterni:**

- sub. 708 negozio con graffato il mappale 872
- sub. 709 abitazione

**Pertanto l'unità immobiliare viene identificata ora al Catasto Fabbricati come
segue:**

- fg. 21 mapp. 185 graffato con il mapp. 872 - sub. 709 Via Massimo D'Azeglio n. 42
PT/S1 Cat A/3 Cl. 2 mq. 22 Rendita Euro 320,20.

Ditta intestata:

, a Legnano il 03/03/1941, Codice Fiscale:
E5140 **per la quota di 4/6** del diritto di piena proprietà, a
Giudice: Dott. Sergio ROSSETTI 3
Custode: SIVAG
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco



Castellanza il 15/09/1967, Codice Fiscale:
a Castellanza il 10/12/1964, Codice Fiscale:
quota di 1/6 ciascuno del diritto di piena proprietà.

per la

Coerenze in contorno dei locali al piano terra, da nord in senso orario:

Via D'Azeglio, proprietà Ferraiò, parti comuni su due lati.

Coerenze in contorno al box, da nord in senso orario:

cortile comune, altra proprietà su tre lati.

Coerenze in contorno di area asservita:

Via Vespucci, mapp. 871, cortile comune e residua parte del mapp. 872.

STORIA CATASTALE:

Dall'impianto del meccanografico del 30/06/1987 gli immobili in oggetto risultavano censiti in NCEU come segue:

- fg. 13 mapp. 8317 sub. 2 Via Amerigio Vespucci n. 21 PT/S1 Cat. A/3 Cl. 3 vani 4 Rendita L. 1.128 graffato con il mapp. 10440;

- fg. 13 mapp. 10437 Via Amerigio Vespucci n. 21 PT Cat. C/6 Cl. 2 mq. 15 Rendita L. 124.

Con VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992 con cui al bene di cui al mapp. 8317 sub. 2 graffato con il mapp. 10440 veniva attribuita la rendita di Euro 340,86 e al mapp. 10437 la rendita di Euro 44,93.

Con SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA PER COLLEGAMENTO DA VECCHIA A NUOVA MAPPA del 08/01/1997 n. 720003 in atti dal 08/01/1997 i beni risultavano censiti in NCEU come segue:

- fg. 21 mapp. 185 sub. 2 Via Amerigio Vespucci n. 21 PT/S1 Cat. A/3 Cl. 3 vani 4 Rendita L. 660.000;

- fg. 21 mapp. 874 Via Amerigio Vespucci n. 21 PT Cat. C/6 Cl. 2 mq. 15 Rendita Euro 44,93.

Con SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA PER ERRATO IDENTIFICATIVO CATASTALE VEDI MOD. 55 P. 889 del 15/01/1999 n. 707662 in atti risultavano censiti in NCEU al

- fg. 21 mapp. 185 sub. 2 Via Amerigio Vespucci n. 21 PT/PS Cat. A/3 Cl. 3, Vani 4 Rendita L. 660.000.

Con VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI ABITAZIONE NEGOZIO del 25/03/1999 n. 318065 in atti dal 25/03/1999 i beni risultavano censiti in NCEU come segue:

- fg. 21 mapp. 185 sub. 707 graffato con il mapp. 872 via Massimo D'Azeglio n. 42 PT/S1 - in corso di definizione;

- fg. 21 mapp. 185 sub. 706 Via Massimo D'Azeglio n. 42 PT. Cat. C/1 Cl. 3 mq. 56 Rendita Euro 1.006,47 nella sua attuale identificazione catastale.

Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del atti dal 14/07/2009 protocollo n. 111408 in atti dal 14/07/2009 prot. n. MI0663087 il bene al mapp. 185 sub. 707 graffato con il mapp. 872 assumeva l'attuale identificazione catastale.

La storia degli intestati corrisponde a quella ipotecaria di cui infra, ad eccezione del mapp. 874 per il quale non risulta volturata la

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semi - centrale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e terziario.



Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), centri commerciali a Legnano (buono), cinema Teatro a Legnano (buoni), farmacie (buone), municipio (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), carabinieri a Legnano (buono), scuola elementare (buona), scuola materna (buona), scuola media inferiore (buona), superiore università (MI) (buono) supermercati a Legnano (buono), Ospedali (MI) (buoni), spazi verdi Aree Agricole (non verificato).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): autobus e ferrovia a 150 m.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato d

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: **Obbligo Unilaterale** (all. n. 9).

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione ipoteca volontaria: iscritta all'Agenzia del Territorio – Milano 2 – servizio di Pubblicità Immobiliare – il 02.10.1998 nn. ri 76673/19562 in forza di atto di mutuo a rogito Notaio Davide Carugate del 28/09/1998 n. 38044 per complessive Lire 250.000.000 a garanzia di un capitale di Lire 130.000.000 al tasso del 5,886% per la durata di anni 10 sui beni in Legnano censiti in NCEU al fg. 21 mapp. 185 sub. 2 e fg. 21 mapp. 874, **a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SOC. COOP. A.R.L.** sede in Milano e domicilio ipotecario eletto in Milano Via della Moscova n. 33, Codice Fiscale: 00714480159, **a carico di**

, a Legnano il 03/03/1941, Codice Fiscale:

E5140 **per la quota di 4/6** del diritto di piena proprietà,

, a Castellanza il 15/09/1967, Codice Fiscale:

a Castellanza il 10/12/1964,

Codice Fiscale:

per la quota di 1/6 ciascuno del

diritto di piena proprietà.

Importo capitale: L. 130.000,000

Importo ipoteca: L. 250.000,000

Riferito limitatamente a corpo unico.

Iscrizione ipoteca volontaria: iscritta all'Agenzia del Territorio – Milano 2 – servizio di Pubblicità Immobiliare – il 10.08.1999 nn. ri 84957/25242 in forza di atto di mutuo a rogito Notaio Davide Carugate del 29/07/1999 n. 41765 per complessive Lire 100.000.000 a garanzia di un capi tale di Lire 60.000,000 al tasso del 3,655% per la durata di anni 10 sui beni in Legnano censiti in NCEU al fg. 21 mapp. 185 sub. 706, fg. 21 mapp. 185 sub. 707 graffato con il mapp. 87 2 e fg. 21 mapp. 874, **a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SOC. COOP. A.R.L.** sede in Milano e domicilio ipotecario eletto in Milano Via della Moscova n. 33, Codice fiscale: 00714480159, **a carico di**

Giudice: Dott. Sergio ROSSETTI

Custode: SIVAG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco



Legnano il 03/03/1941, Codice Fiscale: _____ per la quota
di 4/6 del diritto di piena proprietà, _____ a
Castellanza il 15/09/1967, Codice Fiscale: _____
a Castellanza il 10/12/1964, Codice Fiscale: _____
per la quota di 1/6 ciascuno del diritto di piena

proprietà.

Importo capitale: L. 60.000,000

Importo ipoteca: L. 100.000,000

Riferito limitatamente a corpo unico.

Iscrizione ipoteca legale: trascritto all'Agenda del Territorio – Milano 2 – servizio di Pubblicità Immobiliare – il 28.06.2007 nn. ri 100539/26959, in forza di atto amministrativo del 19/06/2007 Rep. 13351/68 per complessive Euro 23.403,42 a garanzia di un capitale di Euro 11.701,71 al tasso dell'8,4% a favore di **ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A.** con sede in Milano e domicilio ipoteca rio eletto in Milano, Viale dell'Innovazione c/o Esatri Esazione Tributi S.P.A. a carico di _____, Castellanza (VA) il 10/12/1964,

per la quota di 1666/1000 del diritto di piena proprietà, sui beni in Legnano censiti in NCEU al fg. 21 mapp. 185 sub. 706 e mapp. 874 per la quota di 1666/100 del diritto di piena proprietà, sui beni in Legnano censiti in NCEU al fg. 21 mapp. 185 sub. 707 e mapp. 872.

Importo capitale: € 11.701,71

Importo ipoteca: € 23.403,42

Riferito limitatamente a corpo unico.

Iscrizione ipoteca legale: trascritto all'Agenda del Territorio – Milano 2 – servizio di Pubblicità Immobiliare – il 16.07.2009 nn. ri 12083/19011, in forza di atto amministrativo del 09.07.2009 Rep. 9782/68 per complessive Euro 77.111,90 a garanzia di un capitale di Euro 35.555,95 al tasso dell'8,4% a favore di **ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A.** con sede in Milano e domicilio ipoteca rio eletto in Milano, Viale dell'Innovazione c/o Esatri Esazione Tributi S.P.A., a carico di _____, _____ a Legnano il 03/03/1941, Codice Fiscale: _____ per la quota di

6666/1000 del diritto di piena proprietà,

Importo capitale: € 35.555,95

Importo ipoteca: € 77.111,90

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento: trascritto all'Agenda del Territorio – Milano 2 – servizio di Pubblicità Immobiliare – il 23.12.2012 nn. ri 12083/8116, a favore di in forza di verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Milano il 23/12/2011 n. 23364 sui beni in Legnano censiti in NCEU al fg. 21 mapp. 185 sub. 707 graffato con il mapp. 872, fg. 21 mapp. 185 sub. 706 e fg. 21 mapp. 874, a favore di **BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A.** sede Milano (MI), codice fiscale: 0391042096, a carico di _____, _____ a Legnano il 03/03/1941, Codice

Fiscale: _____ per la quota di 4/6 del diritto di piena proprietà, _____ a Castellanza il 15/09/1967,

Codice Fiscale: _____ a Castellanza il 10/12/1964, Codice Fiscale: _____ per la

quota di 1/6 ciascuno del diritto di piena proprietà.

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Giudice: Dott. Sergio ROSSETTI

Custode: SIVAG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco



4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale e dai progetti depositati in Comune, si evincono alcune difformità e precisamente è stata tolta la porta del box e inserito un serramento apribile solo in parte e nel negozio è stata spostata a filo muro del fabbricato la porta d'ingresso. Pertanto bisogna sanare tali abusi con una pratica in comune presentata da un tecnico abilitato - PERMESSO DI COSTRUIRE A SANATORIA (artt. 11/15 D.P.R. 380/2001) AI SENSI DEL D.P.R. 380 DEL 06-06-2001 e un successivo aggiornamento catastale, con un'eventuale cambio d'uso.

Costo pratica comunale, aggiornamento catastale, sanzione, euro 5.000,00 oltre IVA e CPA.

4.3.1. Conformità catastale: dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale, si evince la difformità sopra esposta.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

| | |
|--|----------|
| Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2011/12 | € 000,00 |
| Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2012/13 | € 000,00 |
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | € 000,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 000,00 |
| Spesa straordinaria manutenzione tetto | € 000,00 |

Cause in corso: nessuna

Atti ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Dall'esame dei Registri Immobiliari di Milano 2 a tutto il **22.0.2015** le unità in oggetto risultavano di proprietà di _____, _____ a Legnano il 03/03/1941, Codice Fiscale: _____ **per la quota di 4/6** del diritto di piena proprietà, _____, _____ a Castellanza il 15/09/1967, Codice Fiscale: _____, _____ a Castellanza il 10/12/1964, Codice Fiscale: _____ **per la quota di 1/6 ciascuno del diritto di piena proprietà.**
Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 Con atto di compravendita in autentica Notaio Aldo Novara del 26/06/1979 repertorio n. 422 trascritto a Milano 2 il 18/07/1979 ai nn. ri 40296/33i93 il signor _____ 13/09/1918, vendeva in Legnano beni censiti in NCEU al fg. 13 mapp. 8317 sub. 2 mapp. 10440; mapp. 8317 sub. 4; mapp. 10437 sub. 1, (corrispondenti a schede M-0366632, M-0366628, M-0366638, registrate il 12/09/1964 ai nn. ri 2733, 2731 e 2736) ai signori _____ LUIGI, nato a Legnano il 31 /03/1937, _____ 3 o 9 marzo 1941, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni.

Con atto in autentica Notaio Davide Carugate del 10/02/1997 Rep. 31760 - trascritto a Milano 2 il 28/02/1997 ai nn. ri 14987/11390 è stato stipulato atto d'obbligo unilaterale edilizio avente ad oggetto beni in LEGNANO censiti in NCEU al fg. 21 mapp. 185 sub. 2 e in NCT al fg. 21 mapp. 872, finalizzato all'asservimento della porzione di area al mapp. 872 di mq 19.60 a pargheggio dell'unità immobiliare oggetto della concessione edilizia a favore del Comune di Legnano, con sede in Legnano (MI), Codice Fiscale: 00807960158, a carico di



di _____, a Legnano il 03/03/1941, Codice Fiscale:
per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà,
_____, a Castellanza il 15/09/1967, Codice Fiscale:
_____, a Castellanza il 10/12/1964, Codice Fiscale:
per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di piena

proprietà.

Si segnala l'errata indicazione della quota di 1/3 ciascuno di comproprietà dei
_____, e _____ anziché
della corretta quota di 4/6 della signora _____ e di 1/6 dei signori
_____ e _____

_____ apertasi il 16/06/1996, denuncia
presentata all'Ufficio del Registro di Legnano il 30/10/1998 al n. 827 Vol. 1996, i
beni in LEGNANO censiti in NCEU al fg. 13 mappali 8317 sub. 2, 10440, 8417 sub.
4 e 10437 e in NCT al fg. 21 mapp. 872 passavano al coniuge
_____ Legnano (MI) il 03/03/1941,

E5140, per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà, e ai figli,

_____, a Castellanza il 15/09/1967, Codice Fiscale:

_____, a Castellanza il 10/12/1964, Codice Fiscale:

per la quota di 1/6 ciascuno del diritto di piena

proprietà.

Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Il fabbricato è stato costruito antecedentemente al 1 settembre 1967. Successivamente è stata presentata al **Comune di Legnano una Concessione Edilizia N. 159/1995, del 16.10.1995 per il cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale, prevede che mq 19.60 siano asserviti a parcheggio dell'unità oggetto di concessione** (doc. all. n. 7 – ispezione n. MI 497921/14 del 2015 - Sezione D). **Tale Concessione risulta decaduta lettera Prof. N. 33715 definita dal Comune, in quanto le opere di inizio lavori non sono state iniziate entro i termini prescritti, pertanto successivamente è stata ripresentata una nuova pratica - Concessione Edilizia N. 140/1997 del 30.11.1997 – Prot. N. 35202.**

Domanda di Licenza di Abitabilità del 21.01.1999 – Prot. N. 159.

Descrizione appartamento di cui al punto A

A. Piena proprietà per la quota di 4/6, eseguat _____ piena proprietà per la quota di 1/6, _____ eseguat piena proprietà per la quota di 1/6, _____ eseguat **di un box posto al piano terra trasformato in deposito/ripostiglio esterno, di un negozio al piano terra con annessa area asservita a parcheggio lato cortile interno adibito ad aiuole, di un'unità immobiliare composta da una porzione di locale e bagno al piano terra e ripostiglio al piano cantinato, in Via Massimo D'Azeglio n. 42 – Legnano (MI).**

Le unità immobiliare sviluppano una superficie lorda di mq **139,00** circa, compreso di accessori.

Identificato in Catasto come segue al 31.07.2015:

Intestazione:



Autorimessa posta al piano terra, denunciata presso l'Agenzia del Territorio di Milano, catasto fabbricati, Comune di Legnano, come segue:
- **partita 1006194 fg. 21 mapp. 874** Via Amerigo Vespucci n. 21 PT Cat C/6 Cl. 2 mq. 15 Rendita Euro 44,93.

Ditta intestata:

, a Legnano il 03/03/1941, Codice Fiscale:
E5140 **per la quota di 4/6** del diritto di piena proprietà, a
Castellanza il 15/09/1967, Codice Fiscale:
a Castellanza il 10/12/1964, Codice Fiscale: **per la
quota di 1/6 ciascuno del diritto di piena proprietà.**

Negozio posto al piano terra, denunciato presso l'Agenzia del Territorio di Milano, catasto fabbricati, Comune di Legnano, come segue:
- **fg. 21 mapp. 185 sub. 706** Via Massimo D'Azeglio n. 42 PT Cat C/1 Cl. 3 mq. 56 Rendita Euro 1.006,47.

Inizialmente le due porzioni erano identificate al catasto urbano (NCEU) come:
Fg.21 - mappale 185 - sub. 2 a cui era graffato il mappale 872 come area di pertinenza (cortile esclusivo).

Il frazionamento effettuato per il cambio di destinazione d'uso di una porzione di fabbricato da residenziale a commerciale, ha previsto la presentazione di una domanda di concessione edilizia (pratica edilizia n. 159/95 decaduta e successiva pratica n. 140/97) presso il Comune di Legnano. Tale concessione era subordinata all'annessione di 19,60 mq, da destinare a parcheggio, all'unità oggetto di concessione. Il mappale 872 è esattamente pari a 20 mq per cui si prevedeva di graffare tale mappale alla porzione di fabbricato destinato ad attività commerciale (come da atto notarile - obbligo unilaterale doc. all. n. 9).

Dal frazionamento per il cambio di destinazione d'uso si sopprimeva il sub. 2 e si costituivano i due nuovi sub - **sub. 706 negozio - sub 707 abitazione.**

Il mappale 782 anziché essere graffato al negozio sub. 706 come richiesto dalla concessione edilizia, è stato graffato al sub. 707 (abitazione).

L'operazione effettuata per rispondere alla richiesta del Comune come prerogativa alle Concessione Edilizie consiste in un atto di aggiornamento Docfa di **frazionamento e fusione ovvero, sono stati soppressi il sub. 706 con graffato il mappale 872 e il sub.707 e sono stati costituiti due nuovi subalterni:**

- **sub. 708 negozio con graffato il mappale 872**
- **sub. 709 abitazione**

Pertanto il negozio viene identificato ora al Catasto Fabbricati come segue:

- fg. 21 mapp. 185 graffato con il mapp. 872 - sub. 708 Via Massimo D'Azeglio n. 42 PT Cat C/1 Cl. 3 mq. 56 Rendita Euro 977,55.

Ditta intestata:

, a Legnano il 03/03/1941, Codice Fiscale:
per la quota di 4/6 del diritto di piena proprietà, a
Castellanza il 15/09/1967, Codice Fiscale:
a Castellanza il 10/12/1964, Codice Fiscale: **per la
quota di 1/6 ciascuno del diritto di piena proprietà.**

Unità immobiliare ad uso abitazione posta su più piani, denunciata presso l'Agenzia del Territorio di Milano, catasto fabbricati, Comune di Legnano, come segue:

- **fg. 21 mapp. 185 sub. 707 graffato con il mapp. 872** Via Massimo D'Azeglio n. 42 piano T-S1 Cat A/3 Cl. 2 vani 2 Rendita Euro 144,61.

Giudice: Dott. Sergio ROSSETTI

9

Custode: SIVAG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco



Inizialmente le due porzioni erano identificate al catasto urbano (NCEU) come:
Fg.21 - mappale 185 - sub. 2 a cui era graffato il mappale 872 come area di pertinenza (cortile esclusivo).

Il frazionamento effettuato per il cambio di destinazione d'uso di una porzione di fabbricato da residenziale a commerciale, ha previsto la presentazione di una domanda di concessione edilizia (pratica edilizia n. 159/95 decaduta e successiva pratica n. 140/97) presso il Comune di Legnano. Tale concessione era subordinata all'annessione di 19,60 mq, da destinare a parcheggio, all'unità oggetto di concessione. Il mappale 872 è esattamente pari a 20 mq per cui si prevedeva di graffare tale mappale alla porzione di fabbricato destinato ad attività commerciale (come da atto notarile - obbligo unilaterale all. n. 9).

Dal frazionamento per il cambio di destinazione d'uso si sopprimeva il sub. 2 e si costituivano i due nuovi sub - **sub. 706 negozio - sub 707 abitazione.**

Il mappale 782 anziché essere graffato al negozio sub. 706 come richiesto dalla concessione edilizia, è stato graffato al sub. 707 (abitazione).

L'operazione effettuata per rispondere alla richiesta del Comune come prerogativa alle Concessione Edilizie consiste in un atto di aggiornamento Docfa di **frazionamento e fusione ovvero, sono stati soppressi il sub. 706 con graffato il mappale 872 e il sub.707 e sono stati costituiti due nuovi subalterni:**

- sub. 708 negozio con graffato il mappale 872
- sub. 709 abitazione

Pertanto l'unità immobiliare viene identificata ora al Catasto Fabbricati come segue:

- fg. 21 mapp. 185 graffato con il mapp. 872 - sub. 709 Via Massimo D'Azeglio n. 42 PT/S1 Cat A/3 Cl. 2 mq. 22 Rendita Euro 320,20.

Ditta intestata:

, a Legnano il 03/03/1941, Codice Fiscale:
per la quota di 4/6 del diritto di piena proprietà, a
Castellanza il 15/09/1967, Codice Fiscale:
a Castellanza il 10/12/1964, Codice Fiscale: **per la**
quota di 1/6 ciascuno del diritto di piena proprietà.

Coerenze in contorno dei locali al piano terra, da nord in senso orario:

Via D'Azeglio, proprietà Ferrario, parti comuni su due lati.

Coerenze in contorno al box, da nord in senso orario:

cortile comune, altra proprietà su tre lati.

Coerenze in contorno di area asservita:

Via Vespucci, mapp. 871, cortile comune e residua parte del mapp. 872.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 3.80 m locali con permanenza di persone, ripostiglio al piano interrato ha un'altezza interna di 2.45 m, box/ripostiglio esterno ha un'altezza di interna di 2.30 m.

| Il Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | Esposizione | Condizioni |
|---|--------------|--------|--------------|-------------|------------|
| Piano Terra | | | | | |
| Abitazione | 22,00 | 1,00 | 22,00 | Nord | Buono |
| Piano Interrato | | | | | |
| Ripostiglio | 22,00 | 0,30 | 6,60 | Nord/est | Buono |
| Piano Terra | | | | | |
| Box/modificato in ripostiglio-deposito esterno | 17,00 | 0,50 | 8,50 | Nord | Normale |



| | | |
|---------------|--------------|-------------------|
| Totale | 61,00 | 37,10 |
| | | Arr. 37,00 |
| Totale | | Arr. 37,00 |

| Il Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | Esposizione | Condizioni |
|--------------------|--------------|--------|-------------------|-------------|------------|
| Piano Terra | | | | | |
| Negozio | 58,00 | 1,00 | 58,00 | Sud/Nord | Buono |
| Piano Terra | | | | | |
| Posti auto | 20,00 | 0,25 | 5,00 | Nord | Normali |
| Totale | 78,00 | | 63,00 | | |
| | | | Arr. 63,00 | | |
| Totale | | | Arr. 63,00 | | |

Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciute.
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali (struttura):* materiale: mattoni forati o doppio uni e c.a. strutture portanti.
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Travi (struttura):* materiale: in c.a.
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):* tipologia: in cls e forati.
 Condizione: non verificata.
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura):* tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni.
 Condizioni: buone.
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: a falde in cls e rivestimento in tegole marsigliesi, con lattoneria in rame.
 Condizioni: buona.
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno.
 Condizioni: buone.
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in alluminio/legno e doppio vetro.
 Condizioni: buone.
 Protezioni esterne: nessuna – grate in ferro.
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Plafoni (componente edilizia):* materiale: stabilitura e pitturato.
 Condizioni: buoni.
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pareti (interne):* materiale: forati +intonaco+tinteggiatura.
 Condizioni: buone.
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: bagno, materiale: ceramica in buone condizioni;
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



| | |
|---|---|
| <i>Pavimenti :</i> <i>(componente edilizia):</i> | ubicazione: in tutti i manufatti. Materiale: ceramica di vario colore in buone condizioni. Pavimentazione bagno: ceramica in buone condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Portone di ingresso</i> <i>(componente edilizia):</i> | tipologia: porta in alluminio e vetro antisfondamento in buone condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Antenna collettiva</i> <i>(componente edilizia):</i> | tipologia: autonoma. Condizione: funzionante. Certificazione: non conosciuta. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Antifurto (componente edilizia):</i> | tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Gas (impianto):</i> | alimentazione: non presente. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Elettrico (impianto):</i> | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. Condizioni: normali. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Fognatura (impianto):</i> | tipologia: autonoma. Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Telefonico (impianto):</i> | tipologia: sottotraccia, centralino: non presente, non attivo. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Citofonico (impianto):</i> | tipologia: audio. Condizioni: buono. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Idrico (impianto):</i> | alimentazione: lavello e apparecchi sanitari. Condizioni: buono. Certificazioni: non conosciute. Bagni completi di quattro apparecchi. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Termico (impianto):</i> | tipologia: autonomo con caldaia posizionata al piano primo, ma scollegata dal negozio e retro; alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio. Condizioni: non verificata. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Certificazione energetica:</i> | redatta. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Ascensore(impianto)</i> | non presente. |
| <i>Condizionamento</i> <i>(componente edilizia):</i> | tipologia: presente. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Valutazione - Metodo Comparativo

Parametro di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello di stima.

| | ABITAZIONE | Minimo (€/Mq) | Massimo (€/Mq) |
|-------|--|---------------|----------------|
| Fonte | Rilevazione perito Arch. Ritacco in loco basata su Beni Immobili similari correntemente offerti sul mercato immobiliare. | € 700 | € 1.300 |
| Fonte | AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (II Semestre 2014) | € 1.100 | € 1.250 |

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Parametro utilizzato (€/Mq) | <u>€ 700</u> |
|-----------------------------|--------------|

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile – abitazione/retro negozio

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità discreto sia in base alla sua ubicazione, sia in base allo stato attuale di manutenzione e metratura commerciale. Da indagini di mercato svolte in loco su immobili simili a quello in oggetto, si sono riscontrati valori di cessione che si attestano tra i 700 e i 1.300 €/mq. Date le caratteristiche generali dell'immobile, l'età del fabbricato, l'ubicazione e il tipo di finiture presenti, si ritiene congruo attribuire un valore di cessione pari a **700 €/mq**.

| | NEGOZIO | Minimo (€/Mq) | Massimo (€/Mq) |
|-------|--|---------------|----------------|
| Fonte | Rilevazione perito Arch. Ritacco in loco basata su Beni Immobili similari correntemente offerti sul mercato immobiliare. | € 2.100 | € 3.500 |
| Fonte | AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (II Semestre 2014) | € 2.100 | € 3.100 |

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Parametro utilizzato (€/Mq) | <u>€ 2.300</u> |
|-----------------------------|----------------|

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile - negozio

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità buono sia in base alla sua ubicazione, sia in base allo stato attuale di manutenzione e metratura commerciale. Da indagini di mercato svolte in loco su immobili simili a quello in oggetto, si sono riscontrati valori di cessione che si attestano tra i 2.100 e i 3.500 €/mq. Date le caratteristiche generali dell'immobile, l'età del fabbricato, l'ubicazione e il tipo di finiture presenti, si ritiene congruo attribuire un valore di cessione pari a **2.300 €/mq**.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del comune di Legnano (MI).



- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2014 Prezziario Imm. re di Milano e provincia.
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 2° Semestre 2014.

| 8.3. | Valutazioni corpi | | | |
|---------------|---------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
| A | Appartamento | 37,00 | € 25.900,00 | € 25.900,00 |
| TOTALE | | | € 25.900,00 | € 25.900,00 |

| 8.3.1 | Valutazioni corpi | | | |
|---------------|-------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
| A | Negozi | 63,00 | € 144.900,00 | € 144.900,00 |
| TOTALE | | | € 144.900,00 | € 144.900,00 |

TOTALE STIMA DEI BENI **€ 170.800,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **- € 25.620,00**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: **- € 5.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile oggetto di pignoramento, è di difficile divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore. Nel caso specifico, deve anche verificarsi il frazionamento dal punto di vista urbanistico/edilizio.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. **€ 140.180,00**



Piena proprietà per la quota di **4/6**, esegutata :
€ 93.453,34

Piena proprietà per la quota di **1/6**, esegutata:
€ 23.363,33

Piena proprietà per la quota di **1/6**, esegutato:
€ 23.363,33

Milano, 07/11/2015.

Il Perito
Arch. Anna Teresa Ritacco



Allegati:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 - Visure storiche per immobile – nuovo Docfa;
- 4 - Planimetrie catastali – nuovo Docfa;
- 5 – Visura storica per immobile box - planimetria box;
- 6 - APE;
- 7 – Nota di Trascrizione;
- 8 – Atto di Provenienza;
- 9 – Obbligo Unilaterale;
- 10 – Documenti Comune;
- 11 - Attestazione invio copia perizia.

