

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare Di Sondrio s.c.p.a.**

contro: XXXXXXXXXX

interventuti: **Banca di Desio e della Brianza s.p.a. / Unicredit s.p.a.**

N° Gen. Rep. **1360/2013**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-10-2015 ore 11:45

Giudice dell'esecuzioni: **Dott.ssa Maria Gabriella MENNUNI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1

Lotto 2

Lotto 3

Esperto alla stima: Ing. Giuseppe Raffaele
Codice fiscale: RFFGPP66L04F546R
Partita IVA: 2117260153
Studio in: Via G.B.Moroni 30 - 20146 Milano
Telefono: 0239432511
Fax: 0236687963
Email: raffaele@studiotecnicoraffaele.it
Pec: giuseppe.raffaele@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Sabotino, 6 - San Giorgio Su Legnano (Milano) - 20010

Lotto: 1

Corpo: Villetta e box auto di pertinenza

Categoria: Abitazione in villini [A7] e box auto [C6]

Dati Catastali: foglio 7, particella 634, subalterno 1 e 2

Bene: Via Silvio Pellico, 3 - Legnano (Milano) - 20025

Lotto: 2

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 41, particella 70-71, subalterno 701

Lotto: 3

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 41, particella 70-71, subalterno 702

2. Possesso

Bene: Via Sabotino, 6 - San Giorgio Su Legnano (Milano) - 20010

Lotto: 1

Corpo: Villetta e box auto di pertinenza

Possesso: Libero

Bene: Via Silvio Pellico, 3 - Legnano (Milano) - 20025

Lotto: 2

Corpo: Appartamento

Possesso: Libero

Lotto: 3

Corpo: Appartamento

Possesso: Libero



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Sabotino, 6 - San Giorgio Su Legnano (Milano) - 20010

Lotto: 1

Corpo: Villetta e box auto di pertinenza

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Silvio Pellico, 3 - Legnano (Milano) - 20025

Lotto: 2

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 3

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Sabotino, 6 - San Giorgio Su Legnano (Milano) - 20010

Lotto: 1

Corpo: Villetta e box auto di pertinenza

Creditori Iscritti: Banco di Desio e della Brianza, Banca Popolare Di Sondrio

Bene: Via Silvio Pellico, 3 - Legnano (Milano) - 20025

Lotto: 2

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: Unicredit, Banca Popolare Di Sondrio, Banco di Desio e della Brianza

Lotto: 3

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: Unicredit, Banca Popolare Di Sondrio, Banco di Desio e della Brianza

5. Comproprietari

Beni: Via Sabotino, 6 - San Giorgio Su Legnano (Milano) - 20010

Lotto: 1

Corpo: Villetta e box auto di pertinenza

Comproprietari: Nessuno



Beni: Via Silvio Pellico, 3 - Legnano (Milano) - 20025

Lotto: 2

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 3

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Sabotino, 6 - San Giorgio Su Legnano (Milano) - 20010

Lotto: 1

Corpo: Villetta e box auto di pertinenza

Misure Penali: NO

Beni: Via Silvio Pellico, 3 - Legnano (Milano) - 20025

Lotto: 2

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

Lotto: 3

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Sabotino, 6 - San Giorgio Su Legnano (Milano) - 20010

Lotto: 1

Corpo: Villetta e box auto di pertinenza

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Silvio Pellico, 3 - Legnano (Milano) - 20025

Lotto: 2

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 3

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via Sabotino, 6 - San Giorgio Su Legnano (Milano) - 20010

Lotto: 1

Prezzo da libero: € 212.000,00

Prezzo da occupato: € 170.000,00

Bene: Via Silvio Pellico, 3 - Legnano (Milano) - 20025

Lotto: 2

Prezzo da libero: € 34.000,00

Prezzo da occupato: € 27.000,00

Lotto: 3

Prezzo da libero: € 37.000,00

Prezzo da occupato: € 30.000,00



Beni in **San Giorgio Su Legnano (Milano)**
Via Sabotino, 6

Lotto: 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Villetta e box auto di pertinenza.

Abitazione in villini [A7] e box auto di pertinenza [C6] sito in Via Sabotino, 6

- Villino [A7]

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà - Cod. Fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 7, particella 634, subalterno 1, via Sabotino n. SC piano T-S1, categoria A/7, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita € 621,04

Derivante da:

Costituzione del 21/01/1994 e variazione del 24/01/1994

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini:

Coerenze del Mapp. 634 in contorno da nord in senso orario: proprietà di terzi al Mapp. 633, Via Sabotino, proprietà di terzi al Mapp. 635, proprietà di terzi al Mapp. 82.

Note: Si evidenzia che il mappale 634, sul quale sono stati edificati i beni in esame, è stato originato dalla particella 85 con tipo mappale n. 55954.1/1993 del 15/12/1993. Il villino in esame è ubicato in Via Sabotino al civico n.6.

Conformità catastale:

Si dichiara la conformità catastale.

- Box auto [C6]

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Piena proprietà - [REDACTED]
[REDACTED]



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

Foglio 7, particella 634, subalterno 2, via Sabotino n. SC piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 27mq, rendita € 50,20

Derivante da:

Costituzione del 24/01/1994 e variazione del 24/01/1994

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini:

Coerenze del Mapp. 634 in contorno da nord in senso orario: proprietà di terzi al Mapp. 633, Via Sabotino, proprietà di terzi al Mapp. 635, proprietà di terzi al Mapp. 82.

Note: Il box auto, seppur identificato catastalmente con un subalterno proprio (sub.2) è da considerare a tutti gli effetti una pertinenza del villino in esame; dalla lettura dell'atto di compravendita datato 17-04-2007 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 21-04-2007 nn. 60382/32260, è riportato che: "il box auto (sub.2) è da destinare all'unità immobiliare di cui al sub. 1 (villino)".

Conformità catastale: **Per quanto sopra, si dichiara la conformità catastale.**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di stima sono ubicati a San Giorgio su Legnano (MI), un comune di circa 7.000 abitanti che sorge a Nord-ovest del capoluogo lombardo e dal quale dista circa 30km.

Più precisamente il bene in esame è ubicato in via Sabotino al civico 6, in zona semi-centrale, nei pressi del Cimitero comunale.

L'area è caratterizzata da villette mono e bi-famigliari ad uno/due piani fuori terra.

La zona è completamente urbanizzata, ha nelle immediate vicinanze tutte le principali infrastrutture e servizi pubblici (Scuole, Chiese, ecc.), ma la presenza di negozi per la distribuzione al dettaglio è da ritenersi scarsa.

San Giorgio su Legnano non è servito dalla linea ferroviaria; le fermate più vicine sono ubicate nei comuni di Canegrate e Legnano, entrambe sulla linea S5 del Servizio Ferroviario Suburbano di Milano.

Il Comune è collegato con le principali direttrici della viabilità intercomunale e autostradale, grazie alla vicinanza con l'Autostrada dei laghi (A8), uscita "Legnano".

Caratteristiche zona: semicentrale, confinante con la zona periferica del Comune.

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti centri limitrofi: Legnano, Busto Arsizio, Milano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Parravicini.

Attrazioni storiche: -



Principali collegamenti pubblici: Linee di superficie (1,5 km), Stazione di Canegrate - linea S5 Servizio Ferroviario Suburbano di Milano (2 km), Aeroporto Malpensa (25 km),

Servizi offerti dalla zona: Uffici pubblici in genere, Negozi al dettaglio (presenza scarsa), Scuola Elementare, Scuola Media, Asilo nido

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

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 volontaria annotata a favore del Banco di Desio e della Brianza S.p.a. contro [REDACTED]
 Importo ipoteca: € 308.239,24 - Importo capitale: € 154.119,62
 Rogito: Notaio Franco GAVOSTO in data 28/07/2010 ai nn. 66545/19881
 Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 02/08/2010 ai nn. 99912 24545;
- Ipoteca volontaria annotata a favore del Banco di Desio e della Brianza S.p.a. contro [REDACTED]
 Importo ipoteca: € 50.000,00 - Importo capitale: € 25.000,00
 Rogito: Notaio Franco GAVOSTO in data 17/10/2011 ai nn. 67789/20835
 Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 20/10/2011 ai nn. 119821 25632;
- Ipoteca giudiziale annotata a favore della Banca Popolare Di Sondrio S.C.P.A contro [REDACTED]
 Importo ipoteca: € 89.303,24 - Importo capitale: € 83.293,38
 Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 21/06/2012 ai nn. 63231 10664;
- Ipoteca giudiziale annotata a favore della Banca Popolare Di Sondrio S.C.P.A. contro [REDACTED]
 Importo ipoteca: € 4.433,21 - Importo capitale: € 3.631,33
 Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 06/07/2012 ai nn. 68399 11720
- Ipoteca giudiziale annotata a favore del Banco di Desio e della Brianza S.p.a. contro [REDACTED]
 [REDACTED] erivante da decreto ingiuntivo.



Importo ipoteca: € 66.500,00 - Importo capitale: € 55.312,91
Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 03/01/2013 ai nn. 598 52

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Sondrio S.c.p.a. contro la ██████████
██████████ derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data
09/04/2013 rep. 5333.
Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 23/05/2013 ai nn. 47353
32650

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Preliminare di compravendita a favore di ██████████
Rogito: Notaio Franco ROSSI in data 29/12/2011 ai nn. 65917/11137
Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 02/01/2012 ai nn. 126 88.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: n.d.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'ingresso principale è accessibile esclusivamente mediante rampa di scale rettilinea. Il villino è composto da due piani collegati tra loro mediante scala interna di larghezza pari a 1,00m. Sono presenti due ulteriori rampe di scale rettilinee di larghezza paria 1,00m che collegano il giardino perimetrale rispettivamente con il piano rialzato e con il piano seminterrato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica, redatto da altro professionista si allega in copia alla presente. L'APE in originale verrà inserito nel fascicolo della procedura durante la prossima udienza. Nel merito si evidenzia che l'Organismo di Accreditamento (Infrastrutture Lombarde S.p.a.) garantisce l'accesso al Catasto Energetico ai Comuni e ai Notai che hanno richiesto e ottenuto l'accreditamento, i quali potranno estrarre direttamente il file .PDF dal Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER).

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: COSTRUZIONI EDILI S.R.L. con sede in San Giorgio su Legnano (MI)
C.F. 06054040156 dal **27/05/1991 al 17/04/2007** in forza di atto di compravendita **a rogito:**
Notaio Lorenzo FENAROLI in data 27/05/1991 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in
data 21/06/1991 ai nn. 50660 37889



Proprietario: [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: C.B. COSTRUZIONI EDILI S.R.L.

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia – pratica n. 88/992 – protocollo 8875 del 17/09/1992

Per lavori: Costruzione di villetta bifamiliare ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilasciato in data 30/11/1992

Abitabilità rilasciata in data 09/02/1995 al n. di prot. 1522

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione in villini [A7] e box auto di pertinenza [C/6]**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

presenza di una cucina e di un caminetto al piano seminterrato, attualmente censito in Comune come locale "sgombero" senza permanenza di persone (s.p.p.).

La presenza della cucina non è ammissibile, né sanabile, in quanto trattasi di locali senza la permanenza continua di persone.

Il camino non è rappresentato sugli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n.88/992, e non si riscontra la presenza di ulteriori autorizzazioni successive, rilasciate dal Comune, per la realizzazione del manufatto, che pertanto è da ritenersi abusivo.

Regolarizzabili mediante: ripristino dei luoghi in conformità con l'ultimo stato approvato.Descrizione delle opere da sanare:

- rimozione degli impianti a servizio della cucina;
- chiusura permanente del camino, della canna fumaria e rimozione dei relativi impianti.

opere di ripristino: € 2.000,00Oneri Totali: € 2.000,00Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n.3 del 13/01/2012 e C.C. n.16 del 20/06/2013
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione in villini [A7] e box auto di pertinenza [C6] di cui al punto Villetta e box auto**

Trattasi di porzione di villa bifamiliare simmetrica, ubicata in Via Sabotino al civico 6, nel Comune di San Giorgio Su Legnano (MI).

Il villino si estende su due piani (rialzato e seminterrato), collegati tra loro mediante scala interna.

Il piano rialzato, ad uso abitativo, si compone di ampio soggiorno, cucina abitabile, due camere e doppi servizi.

Il piano interrato, senza permanenza di persone, è destinato ai locali di servizio. E' presente una lavanderia, un disimpegno con la scala di accesso al piano superiore e una taverna con cucina.

Allo scopo si evidenzia che la presenza di una cucina al piano seminterrato non è ammissibile, né sanabile, in quanto trattasi di locali senza permanenza continua di persone.

L'immobile è circondato su tre lati da un giardino privato.

Pertinenziale al villino è presente un ampio box auto, ubicato al piano seminterrato, collegato direttamente all'unità immobiliare.

Complessivamente il villino sviluppa una superficie commerciale di circa 190,00 mq.

Come successivamente valutato anche ai fini estimativi, solo il piano rialzato è ad uso abitativo, mentre il sottostante piano seminterrato non ha i requisiti, né può essere sanato, ai fini del conseguimento dell'abitabilità.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Doriana Caino- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva del lotto circa mq **442,00**

è composto da un villino su due livelli, rialzato e seminterrato e box auto di pertinenza.

L'edificio è stato costruito nel 1992.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,80m al piano rialzato e 2,40m al piano seminterrato

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui seminterrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: buono

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno con doppio vetro protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: piastrelloni di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone - Note: pavimento in parquet nelle camere da letto.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: portoncino blindato condizioni: buone



Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle** condizioni: **buone**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **ventilatori**
condizioni: **buone**
- Note: n. 3 split, due nelle camere da letto e uno nel soggiorno al piano rialzato.

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie dei vani principali, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali considerata al 100%; superficie degli accessori diretti comunicanti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, considerata al 50%; Superficie balconi considerata al 30%; Giardino e aree scoperte considerate al 10%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano rialzato ad uso abitativo	sup lorda di pavimento	120,00	1,00	120,00
Balconi	sup lorda di pavimento	12,00	0,33	3,96
Piano seminterrato s.p.p.	sup lorda di pavimento	80,00	0,50	40,00
Giardino	sup lorda di pavimento	230,00	0,10	23,00
		442,00		186,96

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2014

Zona: San Giorgio su Legnano

Tipologia: Villino

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max (€/mq): 1400

Accessori:

Box auto di pertinenza Identificato al sub. 2, è ubicato al piano seminterrato, accessibile mediante rampa carrabile sulla via Sabotino. E' costituito da un ampio locale ad uso autorimessa, in parte adibito a ripostiglio.
Sviluppa una superficie complessiva di 38,00 mq.
Destinazione urbanistica: C/6
Valore a corpo: € **28.000,00**
Come già evidenziato, il box è pertinenziale al villino (sub. 1) ed è direttamente collegato ad esso mediante porta interna che consente l'accesso al disimpegno del piano seminterrato.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione è stata condotta con il procedimento di stima sintetica comparativa, individuando un valore medio nella zona e comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame con le compravendite di beni simili nella zona nell'ultimo semestre.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di San Giorgio su Legnano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Uffici del registro di Milano 2, Ufficio tecnico di San Giorgio su Legnano, Agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare della zona.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1.400,00



8.3 Valutazione corpi:**Villetta e box auto. Abitazione in villini [A7] con annesso box auto di pertinenza [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano rialzato ad uso abitativo	120,00	€ 1.200,00	€ 144.000,00
Balconi	3,96	€ 1.200,00	€ 4.752,00
Piano seminterrato s.p.p.	40,00	€ 1.200,00	€ 48.000,00
Giardino	23,00	€ 1.200,00	€ 27.600,00

Valore corpo	€ 224.352,00
Valore accessori	€ 28.000,00
Valore complessivo intero	€ 252.352,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 252.352,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Villetta e box auto	Abitazione in Villini [A7] con annesso Box auto [C6]	186,96	€ 252.352,00	€ 252.352,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 37.852,80
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 212.499,20
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 170.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 212.000,00



Beni in **Legnano (Milano)**
Via Silvio Pellico, 3

Lotto: 2

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Silvio Pellico, 3

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

Foglio 41, particella 70, subalterno 701 graffato con la particella 71, subalterno 701, via Silvio Pellico n. 3 piano T-1, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 139,44

Derivante da:

Frazionamento e fusione del 06/05/2005 in atti da pari data e relativa variazione del classamento.

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini:

- dei locali al piano terreno: Via Silvio Pellico, proprietà di terzi ai Mapp. 73 e 72, proprietà di terzi, cortile comune, ingresso carraio;
- dei locali al piano primo: Via Silvio Pellico, proprietà di terzi ai Mapp. 73 e 72, proprietà di terzi, cortile comune, ballatoio comune e proprietà di terzi.

Note: L'unità immobiliare oggetto del pignoramento non è ubicata al civico 3, come risulta in visura, bensì è sita al civico 5 della via Silvio Pellico. Sarà sufficiente comunicare l'imprecisione al Catasto per la dovuta rettifica.



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la consistenza del ripostiglio di pertinenza dell'unità immobiliare in esame, identificata al sub. 701, risulta già presente in altro subalterno differente (sub. 703).

Inoltre si evidenzia che l'aggiornamento catastale del 06-05-2005 (prot. MI0372142) avente ad oggetto il frazionamento e la fusione dei beni in esame non è supportato da nessuna autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Legnano.

Regolarizzabili mediante: soppressione di subalterno per duplicato mediante istanza.

Oneri Totali: € 300,00

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

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di stima sono ubicati a Legnano (MI), un comune che sorge a Nord-ovest del capoluogo lombardo e dal quale dista circa 20km.

Più precisamente il bene in esame è ubicato in via Silvio Pellico al civico 5, in zona semi-centrale, nei pressi del Parco del Castello e dell'adiacente Cimitero Monumentale.

L'area è caratterizzata da condomini di volumetrie modeste, a due o tre piani fuori terra.

La zona è completamente urbanizzata, ha nelle immediate vicinanze tutte le principali infrastrutture e servizi pubblici (Scuole, Chiese, ecc.). Buona anche la presenza di negozi per la distribuzione al dettaglio.

Il Comune è servito dalla linea ferroviaria S5 del Servizio Ferroviario Suburbano di Milano.

Legnano è collegata con Milano e con i Comuni limitrofi da diverse linee interurbane di autobus. Il comune è collegato con le principali direttrici della viabilità intercomunale e autostradale, grazie alla vicinanza con l'Autostrada dei laghi (A8).

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti centri limitrofi: Busto Arsizio, Milano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Castello.

Attrazioni storiche: Castello Visconteo.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di superficie - frequenza semioraria (300 mt), Stazione Legnano - linea S5 Servizio Suburbano Ferroviario (1 Km), Aeroporto Malpensa (20 km).

Servizi offerti dalla zona: Uffici pubblici in genere, Ospedale civile di Legnano, Piscina di Legnano.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'unità immobiliare è disabitata e in fase di ristrutturazione. Si presenta allo stato rustico, priva di impianti, pavimenti, rivestimenti, intonaci e finiture. I lavori di ristrutturazione sono attualmente sospesi.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.



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

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:*12.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Unicredit Spa contro [REDACTED]
[REDACTED]
Importo ipoteca: € 292.500,00 - Importo capitale: € 195.000,00
Rogito: Notaio Piero MARIN in data 22/04/2009 ai nn. 8915/3757
Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 14/05/2009 ai nn. 57644
11300
Note: Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]
[REDACTED]
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Di Sondrio S.C.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED]
Importo ipoteca: € 89.303,24 - Importo capitale: € 83.293,38
Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 21/06/2012 ai nn. 63231
10664
- Ipoteca giudiziale annotata a favore della Banca Popolare Di Sondrio S.C.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED]
Importo ipoteca: € 4.433,21 - Importo capitale: € 3.631,33
Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 06/07/2012 ai nn. 68399
11720
- Ipoteca giudiziale annotata a favore del Banco di Desio e della Brianza S.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: € 66.500,00 - Importo capitale: € 55.312,91
Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 03/01/2013 ai nn. 598 52

12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Sondrio S.c.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data
09/04/2013 rep. 5333.
Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 23/05/2013 ai nn. 47353
32650

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

12.3 Misure Penali

Nessuna.



13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Condominio non costituito

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO, i locali al piano primo sono raggiungibili unicamente mediante doppia rampa di scala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si riportano i patti e servitù indicati nell'atto di compravendita del 30/05/1965, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 3 ai nn. 38533/28501 in data 07/07/1965, richiamati in tutti i successivi trasferimenti di proprietà:

- sono beni comuni le latrine e il sovrastante rustico ubicati nel cortile interno, il vano scala comprensivo del sottoscala e dei vani ripostiglio soprascala, il ballatoio al piano primo e l'ingresso carraio;
- ogni acquirente ha diritto alla costruzione di un marciapiede lungo i muri di proprietà verso il cortile interno di larghezza massima pari ad 1 metro;
- è consentito ad ogni acquirente stendere biancheria sul ballatoio comune al piano primo.

Attestazione Prestazione Energetica: Immobile privo di impianto di riscaldamento

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: l'APE non è necessario in quanto l'immobile è privo di impianto di riscaldamento. Si richiama l'art. 9.6 della DGR 8745 Regione Lombardia: *"L'applicazione degli obblighi di dotazione e di allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica è esclusa quando l'edificio, o la singola unità immobiliare in caso di autonoma rilevanza di questa, sia privo dell'impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale o al riscaldamento dell'edificio."*

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal **30/05/1965 al 01/08/2004** in forza di atto di compravendita **a rogito** Notaio FUGAZZOLA in data 30/05/1965 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 3 in data 07/07/1965 ai nn. 38533 28501.

Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal **01/08/2004 al 13/12/2005** in forza di denuncia di successione registrato a Legnano in data 05/07/2005 ai nn. 488/2005/5 trascritto presso la conservatoria RR.II. Milano 2 in data 29/10/2009 ai nn. 146150 92598.

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: **SI** trascritta presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 29/04/2009 ai nn. 52118 32084

Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal **13/12/2005 al 22/04/2009** in forza di atto di compravendita **a rogito** Notaio Pietro SORMANI in data 13/12/2005 ai nn. 328896/71585 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 16/12/2005 ai nn. 190126 96390



Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] dal 22/04/2009 ad oggi [REDACTED]) in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Piero MARIN in data 22/04/2009 ai nn. 8914/3756 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 14/05/2009 ai nn. 57643 35088

15. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: Realizzazione di servizio igienico e vespaio aerato locale al piano terra
 Presentazione in data 07/02/1994 al n. di prot. 361

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: Realizzazione di opere interne locali al piano terra e primo
 Presentazione in data 26/10/2009 al n. di prot. 346/2009
 NOTE: **Denuncia di inizio attività annullata in data 03/10/2010 prima dell'inizio lavori.**

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: Manutenzione straordinaria locali al piano terra e primo
 Presentazione in data 27/07/2011 al n. di prot. 36603
 NOTE: **Denuncia di inizio attività annullata in data 27/07/2012 prima dell'inizio lavori.**

15.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria in assenza di regolare titolo abilitativo.
 Dalle ricerche effettuate presso l'Amministrazione Comunale è emerso che sono state depositate due pratiche edilizie distinte entrambe **annulate** prima della comunicazione di inizio lavori.
 Attualmente gli interventi edilizi risultano sospesi.

Lavori di manutenzione straordinaria eseguiti in assenza di titolo abilitativo:

In sede di sopralluogo si è potuto rilevare che la porta di accesso dei locali al piano primo è stata murata. L'ingresso è consentito unicamente attraverso l'unità immobiliare adiacente (sub. 702) mediante un ampio vano creato nella muratura portante di separazione tra i due alloggi. Inoltre l'accesso al vano ripostiglio al piano terra è precluso dalla presenza di tavole inchiodate e rete metallica.

Regolarizzabili mediante:

presentazione di pratica edilizia in sanatoria, ripristino del vano di ingresso dei locali al piano primo, chiusura del vano di collegamento con l'unità immobiliare adiacente.

Descrizione delle opere da sanare:

- riapertura del vano di ingresso al piano primo: € 500,00
- chiusura del vano di collegamento con l'unità immobiliare adiacente: € 500,00 / 2 = € 250,00 (importo diviso in parti uguali con l'adiacente sub. 702).



- presentazione di pratica edilizia in sanatoria per fusione e frazionamento delle unità immobiliari così come rappresentate sulle planimetria catastali in atti:
 - spese professionali: € 1.000,00
 - sanzione amministrativa ridotta: € 333,00 (per lavori iniziati e non ultimati)

Oneri Totali: **€ 2.083,00**

Note sulla conformità edilizia: Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.

15.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n.100 del 25-10-2011
Zona omogenea:	Area B1 - tessuto consolidato della città compatta.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Appartamento**

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato in via Silvio Pellico al civico 5, nel Comune di Legnano (MI). Fa parte di un complesso edilizio rurale a corte chiusa, edificato negli anni '40 che si eleva per due piani fuori terra.

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento ad uso residenziale disposto su due piani (terreno e primo) non comunicanti tra loro. Il piano terra è accessibile dal cortile comune, mentre al primo piano si accede tramite vano scala e ballatoio comune. Il bene oggetto di stima si compone di locale e servizio igienico al piano terra, e sovrastante locale e servizio igienico al piano primo. Pertinenziale all'immobile sono presenti due ripostigli in corpo separato ubicati rispettivamente al piano terra e al piano primo nel cortile interno. La superficie commerciale, escluso le pertinenze, è pari a 81 mq.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che l'unità immobiliare è attualmente al rustico. E' priva di impianti, pavimenti, rivestimenti, intonaci interni e ogni altra finitura. Inoltre si rileva che l'ingresso ai locali al piano primo è murato ed è stata creata un'ampia apertura di collegamento con l'immobile adiacente (sub. 702). Come riferito verbalmente dall'esecutata, erano in corso dei lavori di manutenzione straordinaria che attualmente sono sospesi. E' stato comunque previsto il ripristino dell'ingresso preesistente e la chiusura del vano con l'adiacente sub. 702.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali	sup lorda di pavimento	81,00	1,00	81,00
		81,00		81,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2014

Zona: Legnano

Tipologia: Abitazione di tipo popolare

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 1250

Accessori:

Ripostiglio n.1 posto al piano terra composto da locale ad uso deposito.
Sviluppa una superficie complessiva di 4,50 mq
Destinazione urbanistica: ripostiglio
Valore a corpo: € **1000**

Ripostiglio n.2 posto al piano primo composto da locale ad uso deposito.
Sviluppa una superficie complessiva di 4,50 mq
Destinazione urbanistica: ripostiglio
Valore a corpo: € **1000**



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

La valutazione è stata condotta con il procedimento di stima sintetica comparativa, individuando un valore medio nella zona e comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame con le compravendite di beni simili nella zona nell'ultimo semestre.

16.2 Fonti di informazione:

Catasto di Legnano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Uffici del registro di Milano 2, Ufficio tecnico di Legnano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare della zona, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1.200,00

16.3 Valutazione corpi:**Appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso RipostiglioRipostiglio**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vani principali	81,00	€ 500,00	€ 40.500,00

Valore corpo	€ 40.500,00
Valore accessori	€ 2.000,00
Valore complessivo intero	€ 42.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 42.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4] con annessi n.2 ripostigli	81,00	€ 42.500,00	€ 42.500,00

16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 6.375,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.383,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

16.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 33.742,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 27.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 34.000,00



Lotto: 3

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in , Via Silvio Pellico, 3

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Intestazione:

[REDACTED]

Foglio 41, particella 70, subalterno 702 graffato con la particella 71, subalterno 702,
via Silvio Pellico n. 3 piano T-1, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 162,68

Derivante da:

Frazionamento e fusione del 06/05/2005 in atti da pari data e relativa variazione del classamento.

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini:

- dei locali al piano terreno: Via Silvio Pellico, ingresso carraio, proprietà di terzi, ancora via Silvio Pellico.
- dei locali al piano primo: Via Silvio Pellico, proprietà di terzi, ballatoio comune, proprietà di terzi, ancora via Silvio Pellico.
- del servizio igienico al piano terreno e del sovrastante ripostiglio al piano primo, a corpo: proprietà di terzi, proprietà di terzi al Mapp. 72, proprietà di terzi, cortile comune.

Note: L'unità immobiliare oggetto del pignoramento non è ubicata al civico 3, come risulta in visura, bensì è sita al civico 5 della via Silvio Pellico. Sarà sufficiente comunicare l'imprecisione al Catasto per la dovuta rettifica.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la consistenza del wc in corpo separato di pertinenza dell'unità immobiliare in esame identificata al sub. 702, risulta già presente in altro subalterno differente (sub. 703).

Inoltre si evidenzia che l'aggiornamento catastale del 06-05-2005 (prot. MI0372142) avente ad oggetto il frazionamento e la fusione dei beni in esame non è supportato da nessuna autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Legnano



Regolarizzabili mediante: soppressione di subalterno per duplicato mediante istanza.

Oneri Totali: € 300,00

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

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di stima sono ubicati a Legnano (MI), un comune che sorge a Nord-ovest del capoluogo lombardo e dal quale dista circa 20km.

Più precisamente il bene in esame è ubicato in via Silvio Pellico al civico 5, in zona semi-centrale, nei pressi del Parco del Castello e dell'adiacente Cimitero Monumentale.

L'area è caratterizzata da condomini di volumetrie modeste, a due o tre piani fuori terra.

La zona è completamente urbanizzata, ha nelle immediate vicinanze tutte le principali infrastrutture e servizi pubblici (Scuole, Chiese, ecc.). Buona anche la presenza di negozi per la distribuzione al dettaglio.

Il Comune è servito dalla linea ferroviaria S5 del Servizio Ferroviario Suburbano di Milano.

Legnano è collegata con Milano e con i Comuni limitrofi da diverse linee interurbane di autobus. Il comune è collegato con le principali direttrici della viabilità intercomunale e autostradale, grazie alla vicinanza con l'Autostrada dei laghi (A8).

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti centri limitrofi: Busto Arsizio, Milano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Castello.

Attrazioni storiche: Castello Visconteo.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di superficie - frequenza semioraria (300 mt), Stazione Legnano - linea S5 Servizio Suburbano Ferroviario (1 Km), Aeroporto Malpensa (20 km).

Servizi offerti dalla zona: Uffici pubblici in genere, Ospedale civile di Legnano, Piscina di Legnano.

19. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'unità immobiliare è disabitata e in fase di ristrutturazione. Si presenta allo stato rustico, priva di impianti, pavimenti, rivestimenti, intonaci e finiture. I lavori di ristrutturazione sono attualmente sospesi.

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

20.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



20.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:*20.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Unicredit Spa contro [REDACTED]
[REDACTED]
Importo ipoteca: € 292.500,00 - Importo capitale: € 195.000,00
Rogito: Notaio Piero MARIN in data 22/04/2009 ai nn. 8915/3757
Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 14/05/2009 ai nn. 57644
11300
Note: Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]
[REDACTED]
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Di Sondrio S.C.P.A. contro
[REDACTED]
Importo ipoteca: € 89.303,24 - Importo capitale: € 83.293,38
Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 21/06/2012 ai nn. 63231
10664
- Ipoteca giudiziale annotata a favore della Banca Popolare Di Sondrio S.C.P.A. contro
la sig.ra DORIANA CAINO derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: € 4.433,21 - Importo capitale: € 3.631,33
Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 06/07/2012 ai nn. 68399
11720
- Ipoteca giudiziale annotata a favore del Banco di Desio e della Brianza S.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED]
Importo ipoteca: € 66.500,00 - Importo capitale: € 55.312,91
Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 03/01/2013 ai nn. 598 52

20.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Sondrio S.c.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data
09/04/2013 rep. 5333.
Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 23/05/2013 ai nn. 47353
32650

20.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

20.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

20.3 Misure Penali

Nessuna.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Condominio non costituito

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO, i locali al piano primo sono raggiungibili unicamente mediante doppia rampa di scala.



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si riportano i patti e servitù indicati nell'atto di compravendita del 30/05/1965, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 3 ai nn. 38533/28501 in data 07/07/1965, richiamati in tutti i successivi trasferimenti di proprietà:

- sono beni comuni le latrine e il sovrastante rustico ubicati nel cortile interno, il vano scala comprensivo del sottoscala e dei vani ripostiglio soprascala, il ballatoio al piano primo e l'ingresso carraio;
- ogni acquirente ha diritto alla costruzione di un marciapiede lungo i muri di proprietà verso il cortile interno di larghezza massima pari ad 1 metro;
- è consentito ad ogni acquirente stendere biancheria sul ballatoio comune al piano primo.

Attestazione Prestazione Energetica: Immobile privo di impianto di riscaldamento

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: l'APE non è necessario in quanto l'immobile è privo di impianto di riscaldamento. Si richiama l'art. 9.6 della DGR 8745 Regione Lombardia: *"L'applicazione degli obblighi di dotazione e di allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica è esclusa quando l'edificio, o la singola unità immobiliare in caso di autonoma rilevanza di questa, sia privo dell'impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale o al riscaldamento dell'edificio."*

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal **30/05/1965 al 01/08/2004** in forza di atto di compravendita **a rogito** Notaio FUGAZZOLA in data 30/05/1965 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 3 in data 07/07/1965 ai nn. 38533 28501.

Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal **01/08/2004 al 13/12/2005** in forza di denuncia di successione registrato a Legnano in data 05/07/2005 ai nn. 488/2005/5 trascritto presso la conservatoria RR.II. Milano 2 in data 29/10/2009 ai nn. 146150 92598.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: **SI** trascritta presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 29/04/2009 ai nn. 52118 32084

Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal **13/12/2005 al 22/04/2009** in forza di atto di compravendita **a rogito** Notaio Pietro SORMANI in data 13/12/2005 ai nn. 328896/71585 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 16/12/2005 ai nn. 190126 96390

Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] **ad oggi** [REDACTED]) in forza di atto di compravendita **a rogito** Notaio Piero MARIN in data 22/04/2009 ai nn. 8914/3756 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 14/05/2009 ai nn. 57643 35088



23. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Realizzazione di opere interne

Presentazione in data 26/10/2009 al n. di prot. 346/2009

NOTE: **Denuncia di inizio attività annullata in data 03/10/2010 prima dell'inizio lavori.**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] e edilizia

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 27/07/2011 al n. di prot. 36603

NOTE: **Denuncia di inizio attività annullata in data 27/07/2012 prima dell'inizio lavori.****23.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria in assenza di regolare titolo abilitativo.

Dalle ricerche effettuate presso l'Amministrazione Comunale è emerso che sono state depositate due pratiche edilizie distinte entrambe **annulate** prima della comunicazione di inizio lavori.

Attualmente gli interventi edilizi risultano sospesi.

Lavori di manutenzione straordinaria eseguiti in assenza di titolo abilitativo:

In sede di sopralluogo si è potuto rilevare che al piano primo, il bene in esame è collegato con l'immobile adiacente (sub.701) mediante un ampio vano creato nella muratura portante di separazione tra i due alloggi. Inoltre l'accesso al wc al piano terra è precluso dalla presenza di tavole inchiodate e rete metallica.

Regolarizzabili mediante:

presentazione di pratica edilizia in sanatoria e chiusura del vano di collegamento con l'unità immobiliare adiacente.

Descrizione delle opere da sanare:

- chiusura del vano di collegamento con l'unità immobiliare adiacente: € 500,00 / 2 = € 250,00 (importo diviso in parti uguali con l'adiacente sub. 702).
- presentazione di pratica edilizia in sanatoria per fusione e frazionamento delle unità immobiliari così come rappresentate sulle planimetria catastali in atti:
 - spese professionali: € 1.000,00
 - sanzione amministrativa ridotta: € 333,00 (per lavori iniziati e non ultimati)

Oneri Totali: **€ 1.583,00**Note sulla conformità edilizia: Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.

23.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n.100 del 25-10-2011
Zona omogenea:	Area B1 - tessuto consolidato della città compatta.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Appartamento**

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato in via Silvio Pellico al civico 5, nel Comune di Legnano (MI). Fa parte di un complesso edilizio rurale a corte chiusa, edificato negli anni '40 che si eleva per due piani fuori terra.

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento ad uso residenziale disposto su due piani (terreno e primo) non comunicanti tra loro. Il piano terra è accessibile dal cortile comune, mentre al primo piano si accede tramite vano scala e ballatoio comune. Il bene oggetto di stima si compone di un monolocale al piano terra e sovrastante bilocale al piano primo, oltre a servizio igienico al piano terra e sovrastante ripostiglio al piano primo, entrambi in corpo distaccato. La superficie commerciale dell'unità immobiliare, comprensiva del wc in corpo separato ed escluso il ripostiglio di pertinenza, è pari a 89 mq.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che l'unità immobiliare è attualmente al rustico. E' priva di impianti, pavimenti, rivestimenti, intonaci interni e ogni altra finitura. Inoltre si rileva che al piano primo è stata creata un'ampia apertura di collegamento con l'immobile adiacente (sub. 701). Come riferito verbalmente dall'esecutata, erano in corso dei lavori di manutenzione straordinaria che attualmente sono sospesi. E' stata comunque prevista la chiusura del vano con l'adiacente sub. 701.

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie lorda complessiva di circa mq **91**

è posto al piano: terreno e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1940

L'altezza interna netta al piano terra è pari a 3,40m mentre al piano primo è pari a 3.10 m

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi, entrambi fuori terra.

Stato di manutenzione generale: le facciate esterne necessitano di intervento di manutenzione straordinaria.

Condizioni Generali dell'immobile: al rustico, privo di impianti, pavimenti, rivestimenti, intonaci interni e ogni altra finitura.



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno - Note: non coibentata
Solai	tipologia: travi e assito in legno Note: il solaio di calpestio al piano primo necessita di intervento di consolidamento; il solaio di copertura del piano primo (sottotetto) non è coibentato ed è a contatto diretto con la copertura in legno, anch'essa non coibentata
Strutture verticali	materiale: muratura in mattoni pieni

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare
Infissi interni	Non presenti
Manto di copertura	materiale: tegole coibentazione: inesistente
Pavim. Esterna	Non presente

Impianti:

Termico	Non presente
---------	--------------

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie dei vani principali, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri esterni di proprietà, dei divisori interni e dei vani porta considerata al 100%; superficie dei muri di divisione tra unità immobiliari e tra l'unità e le parti comuni considerata al 50%; Superficie degli accessori diretti non comunicanti considerata al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali	sup lorda di pavimento	87,00	1,00	87,00
wc in corpo distaccato	sup lorda di pavimento	4,00	0,50	2,00
		91,00		89,00



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2014

Zona: Legnano

Tipologia: Abitazione di tipo popolare

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 1250

Accessori:

Ripostiglio posto al piano primo composto da locale ad uso deposito.
Sviluppa una superficie complessiva di 4,50 mq
Destinazione urbanistica: ripostiglio
Valore a corpo: € **1000**

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24.1 Criterio di stima:

La valutazione è stata condotta con il procedimento di stima sintetica comparativa, individuando un valore medio nella zona e comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame con le compravendite di beni simili nella zona nell'ultimo semestre.

24.2 Fonti di informazione:

Catasto di Legnano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Uffici del registro di Milano 2, Ufficio tecnico di Legnano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare della zona , Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1.200,00



24.3 Valutazione corpi:**Appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Ripostiglio**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vani principali	87,00	€ 500,00	€ 43.500,00
wc in corpo distaccato	2,00	€ 500,00	€ 1.000,00

Valore corpo	€ 44.500,00
Valore accessori	€ 1.000,00
Valore complessivo intero	€ 45.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 45.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Ripostiglio	89,00	€ 45.500,00	€ 45.500,00

24.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 6.825,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.883,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

24.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 36.792,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 30.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 37.000,00

Data generazione:
28-07-201516:13:07

L'Esperto alla stima
Ing. Giuseppe Raffaele
(f.to digitalmente)



Allegati

Lotto 1

- All. 1: Planimetrie catastali e visure;
- All. 2: Iscrizioni e trascrizioni;
- All. 3: Elaborati grafici: stato rilevato in sede di sopralluogo;
- All. 4: Regolarità Edilizia;
- All. 5: Documentazione fotografica;
- All. 6: Attestato di Prestazione Energetica.

Lotto 2

- All. 1: Planimetrie catastali e visure;
- All. 2: Iscrizioni e trascrizioni;
- All. 3: Elaborati grafici: stato rilevato in sede di sopralluogo;
- All. 4: Regolarità Edilizia;
- All. 5: Documentazione fotografica;

Lotto 3

- All. 1: Planimetrie catastali e visure;
- All. 2: Iscrizioni e trascrizioni;
- All. 3: Elaborati grafici: stato rilevato in sede di sopralluogo;
- All. 4: Regolarità Edilizia;
- All. 5: Documentazione fotografica.

