

Esecuzione Forzata n. 3639/2012
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **3639/2012**

Giudice: Dott.ssa SCIRPO

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. FRANCO ANGELICO
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441
Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8360
C.F. NGLFNC60H29B428N – P.IVA N. 12391210155

con studio in Milano – Corso Lodi n. 65
Telefono 02/45709801 – Fax 02/93664076 – Cellulare 335/6020974
E-mail: architettoangelico@tiscali.it – PEC Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it



**Beni immobili siti in MAGNAGO (MI)
VIA G. MARCONI N. 32
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà di **Appartamento** ad uso abitazione sito in Magnago (MI), Via G. Marconi n. 32, piano T-S1;
composto, allo stato attuale in data sopralluogo, da: **ingresso, locale soggiorno, locale cucina, disimpegno, due locali camera e servizio; all'unità immobiliare abitativa è annessa una cantina sita al piano interrato.**
L'unità immobiliare abitativa con l'annessa cantina sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 90,00.

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Magnago (MI), alla data del 03/02/2016, come segue:

Intestazione:

XXXXXXXXXX

Si attesta che i dati identificativi di intestazione risultano attualmente aggiornati.

Descrizione:

foglio 11, particella 772, subalterno 5, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale: mq. 93, totale escluse aree scoperte: mq. 93, Rendita Catastale Euro 454,48, Via Guglielmo Marconi n. 32, piano: T-S1.

- In virtù di variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie, (si intendono escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non);

- In virtù di variazione del 11/03/2013 n. 18055.1/2013 in atti dal 11/03/2013 prot. n. MI0117832, variazione per modifica identificativo – precedenti identificativi catastali: foglio 11, particella 198, subalterno 105.

Coerenze dell'appartamento in contorno da nord in senso orario:

cortile comune, ingresso carraio, via Marconi, ingresso padronale e pianerottolo e scale comuni.

Coerenze della cantina in contorno da nord in senso orario:

intercapedine, proprietà di terzi, cabina elettrica e corridoio comune di accesso, cantina di terzi.

OSSERVAZIONI:

L'esperto fa presente che l'atto di pignoramento immobiliare, e la relativa nota di trascrizione, essendo antecedenti alla variazione catastale in atti dal 11/03/2013 e sopra indicata, **riportano necessariamente i precedenti identificativi catastali dell'appartamento e annessa cantina.**

A.1 Piena proprietà di **Box**, ad uso autorimessa privata, sito in Magnago (MI), Via G. Marconi n. 32, piano T;

Il box ad uso autorimessa privata sito al piano terra sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 13,00 (valore definito a corpo).

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Magnago (MI), alla data del 03/02/2016, come segue:

Intestazione:

XXXXXXXXXX



Si attesta che i dati identificativi di intestazione risultano attualmente aggiornati.

Descrizione:

foglio 11, particella 772, subalterno 11, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 12, superficie catastale totale: mq. 13, Rendita Catastale Euro 26,65, Via Guglielmo Marconi n. 32, piano: T.

- In virtù di variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- In virtù di variazione del 11/03/2013 n. 18071.1/2013 in atti dal 11/03/2013 prot. n. MI0117888, variazione per modifica identificativo – precedenti identificativi catastali: foglio 11, particella 198, subalterno 111.

Coerenze del box in contorno da nord in senso orario:

locale immondezzaio, cortile comune di accesso, box di terzi, altro mappale.

OSSERVAZIONI:

L'esperto fa presente che l'atto di pignoramento immobiliare, e la relativa nota di trascrizione, essendo antecedenti alla variazione catastale in atti dal 11/03/2013 e sopra indicata, **riportano necessariamente i precedenti identificativi catastali del box.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Compendio Immobiliare ubicato nel Comune di Magnago (MI), a traffico limitato in contorno dell'immobile e con parcheggi insufficienti su Via Marconi e a contorno dell'immobile.

Caratteristiche zone limitrofe:

L'area a contorno del compendio immobiliare è caratterizzata da aree con una destinazione prevalentemente residenziale, con presenza di attività commerciali, considerata l'immediata vicinanza al Centro Cittadino di Magnago.

Servizi offerti dalla zona:

Di quanto sopra esposto, si descrive che il quadro dei servizi di prima necessità risulta sufficiente a contorno dell'immobile, tutti i servizi di supporto alla residenza (attività commerciali ed attività polifunzionali) si trovano nelle immediate vicinanze e verso e il centro cittadino.

Collegamenti pubblici e privati:

L'immobile è distante dal centro cittadino circa 200m e raggiungibile dall'esterno mediante la Via Alessandro Manzoni, di interconnessione all'innesto di Castano Primo Nord dell'Autostrada distante circa 2km che converge in tutte le direzioni; i mezzi pubblici di superficie sono presenti nel centro cittadino.

3. STATO DI POSSESSO:

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 2 Via Ugo Bassi e di Magenta (MI), dalle due comunicazioni via mail ricevute dai due rispettivi Uffici Territoriali sopracitati, l'esperto dapprima attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria risulta un contratto di locazione registrato per il soggetto richiesto, indicato per codice fiscale, la cui copia è stata trasmessa ed acquisita dall'esperto via mail dall'Agenzia delle Entrate di Magenta (MI) in data 18/02/2016:



Descrizione Appartamento e Box di cui ai punti A e A.1

A. Piena proprietà di **Appartamento** ad uso abitazione sito in Magnago (MI), Via G. Marconi n. 32, piano T-S1;
composto, allo stato attuale in data sopralluogo, da: **ingresso, locale soggiorno, locale cucina, disimpegno, due locali camera e servizio; all'unità immobiliare abitativa è annessa una cantina sita al piano interrato.**

L'unità immobiliare abitativa con l'annessa cantina sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 90,00.

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Magnago (MI), alla data del 03/02/2016, come segue:

Intestazione:

XXXXXXXXXX

Si attesta che i dati identificativi di intestazione risultano attualmente aggiornati.

Descrizione:

foglio 11, particella 772, subalterno 5, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale: mq. 93, totale escluse aree scoperte: mq. 93, Rendita Catastale Euro 454,48, Via Guglielmo Marconi n. 32, piano: T-S1.

- In virtù di variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie, (si intendono escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non);

- In virtù di variazione del 11/03/2013 n. 18055.1/2013 in atti dal 11/03/2013 prot. n. MI0117832, variazione per modifica identificativo – precedenti identificativi catastali: foglio 11, particella 198, subalterno 105.

Coerenze dell'appartamento in contorno da nord in senso orario:

cortile comune, ingresso carraio, via Marconi, ingresso padronale e pianerottolo e scale comuni.

Coerenze della cantina in contorno da nord in senso orario:

intercapedine, proprietà di terzi, cabina elettrica e corridoio comune di accesso, cantina di terzi.

OSSERVAZIONI:

L'esperto fa presente che l'atto di pignoramento immobiliare, e la relativa nota di trascrizione, essendo antecedenti alla variazione catastale in atti dal 11/03/2013 e sopra indicata, riportano necessariamente i precedenti identificativi catastali dell'appartamento e annessa cantina.

A.1 Piena proprietà di **Box**, ad uso autorimessa privata, sito in Magnago (MI), Via G. Marconi n. 32, piano T;

Il box ad uso autorimessa privata sito al piano terra sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 13,00 (valore definito a corpo).

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Magnago (MI), alla data del 03/02/2016, come segue:

Intestazione:

XXXXXXXXXX

Si attesta che i dati identificativi di intestazione risultano attualmente aggiornati.

Descrizione:

foglio 11, particella 772, subalterno 11, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 12, superficie catastale totale: mq. 13, Rendita Catastale Euro 26,65, Via Guglielmo Marconi n. 32, piano: T.



8.3. Valutazioni corpi - piena proprietà:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento con annessa cantina	90,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00
A.1	Box	13,00 A corpo	€ 11.000,00	€ 11.000,00
Totale				€ 101.000,00

8.4. VALORE DEI BENI IMMOBILI - CONSIDERATI OCCUPATI:

Richiamando l'attenzione al contratto di locazione ad uso abitativo stipulato, in riferimento alla descrizione completa di cui al Capitolo specifico "3. Stato di possesso", in virtù della stipula del contratto della durata di quattro anni, dal 26/02/2015 al 25/02/2019, in data posteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento presso la Conservatoria di Milano 2, conseguentemente, si dà atto che il suddetto contratto **risulta a tutti gli effetti NON opponibile alla procedura;**

in ordine al quesito del Giudice, l'esperto determina comunque il valore delle unità immobiliari secondo l'attuale regime di locazione, **operando la decurtazione del valore di mercato che sarà meglio esposta di seguito al Paragrafo "8.5 Adeguamenti e correzioni della stima".**

Inoltre, come da quesito del G.E., l'esperto ritiene che il canone di locazione annuo esposto al capitolo 3°, risulta congruo rispetto agli attuali valori di mercato.

8.5. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, anche in caso di occupazione, precisando che trattasi del caso specifico, e richiamando le considerazioni sopra esposte al Paragrafo "8.4 Valore dei beni immobili - considerati occupati", per la regolarizzazione edilizia e catastale; per il rimborso forfettario delle spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 10.100,00

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

- € 297,00

8.6 . Prezzo base d'asta del lotto:

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano **(arrotondato)**

= € 91.000,00

