
TRIBUNALE DI MILANO

III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Espropriazione immobiliare post L.80

Banco di Desio e della Brianza S.p.A.

e

Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A.

contro

[Firma illeggibile]

con l'intervento di

UniCredit S.p.A.

Equitalia nord S.p.A.

N. Gen. Rep. **144/2011 e 2431/2011**

Giudice: Dott. Rita Bottiglieri

Custode Giudiziario: Avv. Giovanni Recalcati

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: arch. Nunzia Cacciola

Iscritto al Ruolo dei Periti e degli Esperti della C.C.I.A.A. di Milano al n. 2732

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 13013

C.F. CCCNNZ65R69A026N – P. IVA N. 06459530967

con studio in Milano



RIEPILOGO

Dati catastali degli immobili: nel Comune di **San Giorgio su Legnano (Mi)**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

- Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione in villa** in San Giorgio su Legnano (Mi), via Redipuglia, 13/15. Unità immobiliare, composta da quattro locali oltre servizi e balconi posto al piano terra, con sottostanti locali ad uso vano di sgombero, due ripostigli e lavanderia al piano seminterrato, collegati da scala interna. Con annessa circostante area nuda cortilizia pertinenziale esclusiva.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 177** circa;

- **foglio 7, mapp. 321, sub. 701**, Cat. A/7, classe 5, consistenza vani 7, piano T-S1, via Redipuglia 13/15, rendita € 668,81.

Immobile n. 2

- Piena proprietà per la quota di 1/1 di **box** in San Giorgio su Legnano (Mi), via Redipuglia, 13/15 (annesso unità immobiliare A). Posto al piano seminterrato.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 39** circa;

- **foglio 7, mapp. 321, sub. 702**, Cat. C/6, classe 3, consistenza mq. 34, piano S1, via Redipuglia 13/15, rendita € 63,21.

Immobile n. 3

- Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** (ente urbano) in San Giorgio su Legnano (Mi), via Redipuglia, 13/15. Giardino di pertinenza della villa con accesso carrabile e pedonale da via Redipuglia, 13/15.

Il terreno sviluppa una superficie commerciale di **mq 770,00** circa;

- **foglio 7, mapp. 321**, Ente urbano, di ettari 0.10.00.

Se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa:

i beni sono attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio su Legnano (Mi),

intestati a:

Proprietà 1/1

Immobili liberi e/o occupati:

- Dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, i sig. _____, non risulta partecipare in un contratti di locazione che riguardano l'immobile pignorato;
- L'immobile al momento del sopralluogo è occupato dai sig.ri _____ e dalla moglie.

Valore degli immobili all'asta liberi e/o occupati:

Unità negoziale n. 1

Lotto 1

- | | | | |
|---------|---|-------------------|-----------------|
| • (1/1) | € | 241.400,00 | libero |
| | € | 193.100,00 | occupato |





Valutazione immobili

n. Lotto	ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
1	A	Abitazione	177,00	€ 194.700,00	€ 194.700,00
	B	Box	39,00	€ 31.200,00	€ 31.200,00
	C	Giardino	29,00	€ 31.900,00	€ 31.900,00
	Totale			€ 257.800,00	€ 257.800,00

Riepilogo lotti asta

n. Lotto	Immobile	Sup. comm. mq	Valore intero medio ponderale	Prezzo base asta
1	Abitazione	177,00		
	Box	39,00		
	Giardino	29,00		
	Totale		€ 257.800,00	€ 241.400,00



SOMMARIO

1. **Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita**
2. **Descrizione sommaria**
3. **Stato di possesso**
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*
 - 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*
 - 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico, diritti prelazione*
 - 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso*
 - 4.2. **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura**
 - 4.2.1. *Iscrizioni*
 - 4.2.2. *Pignoramenti*
 - 4.2.3. *Altre trascrizioni*
 - 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso*
 - 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**
 - 4.3.1. *Conformità urbanistico-edilizia*
 - 4.3.2. *Conformità catastale*
5. **Altre informazioni per l'acquirente**
6. **Attuali e precedenti proprietari**
 - 6.1. **Attuali proprietari**
 - 6.2. **Precedenti proprietari (nel ventennio)**
7. **Pratiche edilizie**
8. **Descrizione immobili**
9. **Valutazione complessiva dei beni**
 - 9.1. **Criterio di stima**
 - 9.2. **Fonti di informazione**
 - 9.3. **Valutazione immobili**
 - 9.4. **Prezzo base d'asta del lotto**



**Bene immobile sito in:
San Giorgio su Legnano (Mi) via Redipuglia, 13/15
Lotti 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Comune di San Giorgio su Legnano (Mi)

Lotto 1

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione in villa** in San Giorgio su Legnano (Mi), via Redipuglia, 13/15. Unità immobiliare, composta da quattro locali oltre servizi e balconi posto al piano terra, con sottostanti locali ad uso vano di sgombero, due ripostigli e lavanderia al piano seminterrato, collegati da scala interna. Con annessa circostante area nuda cortilizia pertinenziale esclusiva. L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 177** circa.

**Identificato in Catasto – Comune di San Giorgio su Legnano (Mi) come segue:
intestazione:**

Descrizione:

foglio 7, mapp. 321, sub. 701, Cat. A/7, classe 5, consistenza vani 7, piano T-S1, via Redipuglia 13/15, rendita € 668,81.

Dati derivanti da:

Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
Variatione nel classamento del 02/01/2015 protocollo n. MI0014376 in atti dal 02/01/2015 variatione di classamento (n. 13003.1/2015);
Variatione del 20/12/1999 in atti dal 20/12/1999 ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (n. 384247.1/1999).

Coerenze dell'immobile in blocco unico, da nord in senso orario:

via Redipuglia, proprietà di terzi, mappale 322, mappali 606 e 357.

- B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **box** in San Giorgio su Legnano (Mi), via Redipuglia, 13/15 (annesso unità immobiliare A). Posto al piano seminterrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di **mq 39** circa.

**Identificato in Catasto – Comune di San Giorgio su Legnano (Mi) come segue:
intestazione:**

Descrizione:

foglio 7, mapp. 321, sub. 702, Cat. C/6, classe 3, consistenza mq. 34, piano S1, via Redipuglia 13/15, rendita € 63,21.

Dati derivanti da:

Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
Variatione nel classamento del 02/01/2015 protocollo n. MI0014376 in atti dal 02/01/2015 variatione di classamento (n. 13003.1/2015);



Variatione del 20/12/1999 in atti dal 20/12/1999 ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (n. 384247.1/1999).

Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:

via Redipuglia, proprietà di terzi, mappale 322, mappali 606 e 357.

- C. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** (ente urbano) in San Giorgio su Legnano (Mi), via Redipuglia, 13/15. Giardino di pertinenza della villa con accesso carrabile e pedonale da via Redipuglia, 13/15.
Il terreno sviluppa una superficie commerciale di mq **770,00** circa.

Identificato in Catasto – Comune di San Giorgio su Legnano (Mi) come segue:
intestazione:

Descrizione:

foglio 7, mapp. 321, Ente urbano, di ettari 0.10.00.

Dati derivanti da:

Tipo mappale del 29/11/1999 in atti dal 14/12/1999 (n. 334185.1/1999);
Impianto meccanografico del 31/03/1973.

Coerenze del terreno in blocco unico, da nord in senso orario:

via Redipuglia, proprietà di terzi, mappale 322, mappali 606 e 357.

Segnalazioni:

- In sede di sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 20/12/1999 – San Giorgio su Legnano (Mi), non si rilevano difformità relative all'assetto distributivo interno. Ad eccezione nel giardino dove sono stati costruiti, senza permessi, un garage e un locale magazzino.

Conformità catastale: non si dichiara la conformità.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Comune di San Giorgio su Legnano (Mi)

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale, edifici residenziali.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

La zona dove è ubicato l'immobile pignorato, è provvista delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Servizi offerti dalla zona: negozi vari, banche, scuole, parcheggi, zona a traffico limitato.

Collegamenti pubblici: passante ferroviario, autobus Linea Z611, Z627, Z642 e Z643 per i comuni vicini, Autostrada dei Laghi, SS del Sempione, Tangenziale Ovest di Milano.

3. STATO DI POSSESSO

Il bene immobile oggetto del pignoramento, secondo quanto dichiarato in sede di sopralluogo, è occupato dal sig.

Segnalazioni

Dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, il sig. _____, non risulta partecipare in contratti di locazione che riguardano l'immobile pignorato.



(cfr. comunicazione Agenzia Entrate, Milano 2 - allegato)
(cfr. certificato di residenza storico e famiglia - allegato)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobile, alla data del 02/10/2017, si riporta quanto segue.

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: **nessuno**.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico, diritti prelazione: **nessuno**.
- 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: derivante da concessione a garanzia di mutuo, contro **...**, a favore di **Banca di Desio e della Brianza S.p.A. - Milano (MI)**, atto di mutuo a firma del Notaio Dott. Davide Carugati (Notaio in Legnano) in data 02/05/2005 al Rep n. 83556/9051, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 05/05/2005 ai nn. 64492/15281.

Riferita limitatamente a: quota 1/1
Capitale: € 100.000,00
Totale: € 200.000,00
Durata: 10 anni
Tasso interesse annuo: 4,25 %

Immobile n. 1

H884 - San Giorgio su Legnano, Catasto Fabbricati, foglio 7, mapp. 321, sub. 701, A/7, via Redipuglia 13/15, 7 vani, piano T-S1.

Immobile n. 2

H884 - San Giorgio su Legnano, Catasto Fabbricati, foglio 7, mapp. 321, sub. 702, C/6, via Redipuglia 13/15, 34 mq, piano S1.

Immobile n. 3

H884 - San Giorgio su Legnano, Catasto Terreni, foglio 7, mapp. 321, Ente urbano, di ettari 0.10.00, via Redipuglia 13/15.

Annotazioni: derivante da modifica mutuo contro **...**, a favore **Banca di Desio e della Brianza S.p.A. - Milano**, atto notarile a firma del Notaio Dott. Franco Gavosto (Notaio in Magenta) in data 08/04/2009 al Rep n. 65069/18677, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 17/04/2009 ai nn. 47402/9204.

Riferita limitatamente a: quota 1/1

Immobile n. 1

H884 - San Giorgio su Legnano, Catasto Fabbricati, foglio 7, mapp. 321, sub. 701, A/7, via Redipuglia 13/15, 7 vani, piano T-S1.

Immobile n. 2

H884 - San Giorgio su Legnano, Catasto Fabbricati, foglio 7, mapp. 321, sub. 702, C/6, via Redipuglia 13/15, 34 mq, piano S1.

Immobile n. 3



H884 – San Giorgio su Legnano, Catasto Terreni, foglio 7, mapp. 321,
Ente urbano, di ettari 0.10.00.

Ipoteca legale: derivante da a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602,
contro a favore di **Equitalia Esatri S.p.A. - Milano (Mi)**, in
data 16/09/2009 al Rep n. 12374/68, iscritta a Milano 2, presso la
Conservatoria dei RR. Il in data 21/09/2009 ai nn. 124598/24264.

Riferita limitatamente a: quota 1/1

Capitale: € 20.517,87

Spese:

Interessi: 8,4%

Totale: € 41.035,74

Immobile n. 1

H884 – San Giorgio su Legnano, Catasto Fabbricati, foglio 7, mapp. 321,
sub. 701, A/7, via Redipuglia 13/15, 7 vani, piano T-S1.

Ipoteca giudiziale: in forza di decreto ingiuntivo, contro
a favore di **Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A. – Milano (Mi)**,
emesso dal Tribunale di Milano in data 16/02/2010 al Rep n. 5251, iscritta
a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 09/07/2010 ai nn.
87082/21095.

Riferita limitatamente a: quota 1/1

Capitale: € 23.924,43

Spese: € 5.095,88

Interessi: € 8.979,69

Totale: € 38.000,00

Immobile n. 1

H884 – San Giorgio su Legnano, Catasto Fabbricati, foglio 7, mapp. 321,
sub. 701, A/7, via Redipuglia 13/15, 7 vani, piano T-S1.

Immobile n. 2

H884 – San Giorgio su Legnano, Catasto Fabbricati, foglio 7, mapp. 321,
sub. 702, C/6, via Redipuglia 13/15, 34 mq, piano S1.

4.2.2. Pignoramenti

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare, contro
a favore di **Banco di Desio e della Brianza S.p.A. – Desio (Mi)**,
atto giudiziario Tribunale di Milano repertorio n. 4075 del 30/12/2010,
trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. Il., in data 07/04/2011
ai nn. 38836/22488.

Riferito limitatamente a: quota 1/1, unità neg. n. 1, per diritto proprietà

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

H884 – San Giorgio su Legnano, Catasto Fabbricati, foglio 7, mapp. 321,
sub. 701, A/7, via Redipuglia 13/15, 7 vani, piano T-S1.

Immobile n. 2

H884 – San Giorgio su Legnano, Catasto Fabbricati, foglio 7, mapp. 321,
sub. 702, C/6, via Redipuglia 13/15, 34 mq, piano S1.

Immobile n. 3

H884 – San Giorgio su Legnano, Catasto Terreni, foglio 7, mapp. 321,
Ente urbano, di ettari 0.10.00, via Redipuglia 13/15.



Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare, contro [redacted] a favore di **Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A. - Milano (Mi)**, atto giudiziario Tribunale di Milano repertorio n. 10517 del 03/07/2011, trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II., in data 26/07/2011 ai nn. 86106/50100.

Riferito limitatamente a: quota 1/1, unità neg. n. 1, per diritto proprietà Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

H884 - San Giorgio su Legnano, Catasto Fabbricati, foglio 7, mapp. 321, sub. 701, A/7, via Redipuglia 13/15, 7 vani, piano T-S1.

Immobile n. 2

H884 - San Giorgio su Legnano, Catasto Fabbricati, foglio 7, mapp. 321, sub. 702, C/6, via Redipuglia 13/15, 34 mq, piano S1.

Nota: pignoramento associato alla procedura esecutiva RGE 2431/2011 Dott. Marcello Piscopo, riunita con la procedura esecutiva RGE 144/2010 in data 05/07/2012 dalla dott.ssa Francesca Romana Bisegna.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Certificato di Denunciata Successione: derivante da atto per causa morte, contro [redacted] atto amministrativo in data 13/05/2000 al Rep n. 916/1999, trascritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II in data 17/07/2000 ai nn. 70562/47939.

Fallimento: derivante da sentenza dichiarativa di Fallimento, contro [redacted] nonché dei soci illimitatamente [redacted] atto giudiziario Tribunale di Milano in data 24/09/2012 al Rep n. 938, trascritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II in data 17/12/2012 ai nn. 123597/83175.

Accettazione tacita di eredità: derivante da atto per causa di morte, contro [redacted] atto giudiziario Tribunale di Busto Arsizio (Va) in data 12/05/2015 al Rep n. 1347, trascritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II in data 28/07/2015 ai nn. 75772/50028.

Accettazione tacita di eredità: derivante da atto per causa di morte, contro [redacted] atto giudiziario Tribunale di Busto Arsizio (Va) in data 11/01/2017 al Rep n. 6272, trascritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II in data 27/04/2017 ai nn. 49113/31860.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non ci sono spese condominiali.

Cause in corso: nessuna.

Atti ablativi: nessuno.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile.

Attestazione Prestazione Energetica non presente.

Classe energetica: non conosciuto

Note Indice di prestazione energetica: Per l'immobile in oggetto non risulta redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica. Per effetto del D.d.u.o -



Decreto dirigenziale unità operativa 18.01.2016 n. 224 (Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.07.2015) punto 1 (Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica) - punto 1.1 - l'APE non risulta necessario e non sussiste l'obbligo di allegazione. La scrivente si rende tuttavia disponibile a redigere successivamente il certificato e si rimette alle disposizioni dell'III.mo Giudice nel merito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:

per la quota di 1/1 proprietario dal 08/07/1999 in forza di:
atto di successione in data 13/05/2000 al Rep n. 916/1999, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 17/07/2000 ai nn. 70562/47939.
Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 Al ventennio il terreno risultava di proprietà dei sig.ri

per la quota di un 1/2, In forza di atto di compravendita a firma del dott. Andrea Fugazzola (Notaio in Legnano) in data 11/03/1962 al Rep. n. 35090, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 07/04/1962 ai nn. 18907/15040.

Riferito limitatamente a corpo unico.

Immobile n. 3

H884 – San Giorgio su Legnano, Catasto Terreni, foglio 7, mapp. 321,
Ente urbano, di ettari 0.10.00.

6.2.2 In forza di successione, in morte del sig.
06/01/1969, in data 27/01/1970 al Rep.

per la quota 1/4 per la proprietà
e la quota di 1/4 per la nuda proprietà dei seguenti immobili:

Immobile n. 1

H884 – San Giorgio su Legnano, Catasto Fabbricati, foglio 7, mapp. 321,
sub. 701, A/7, via Redipuglia 13/15, 7 vani, piano I-S1.

Immobile n. 2

H884 – San Giorgio su Legnano, Catasto Fabbricati, foglio 7, mapp. 321,
sub. 702, C/6, via Redipuglia 13/15, mq. 34, piano S1.

Immobile n. 3

H884 – San Giorgio su Legnano, Catasto Terreni, foglio 7, mapp. 321,
Ente urbano, di ettari 0.10.00, via Redipuglia 13/15.

6.2.3 In forza di successione, in morte della sig.ra



trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 17/07/2000 ai nn. 70562/47939 per la quota 1/1 dei seguenti immobili:

Immobile n. 1

H884 – San Giorgio su Legnano, Catasto Fabbricati, foglio 7, mapp. 321, sub. 701, A/7, via Redipuglia 13/15, 7 vani, piano t-S1.

Immobile n. 2

H884 – San Giorgio su Legnano, Catasto Fabbricati, foglio 7, mapp. 321, sub. 702, C/6, via Redipuglia 13/15, mq. 34, piano S1.

Immobile n. 3

H884 – San Giorgio su Legnano, Catasto Terreni, foglio 7, mapp. 321, Ente urbano, di ettari 0.10.00, via Redipuglia 13/15.

7. PRATICHE EDILIZIE

Le opere originarie relative all'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, sono state realizzate in conformità alla licenza edilizia n. 117/63 rilasciata dal Comune di San Giorgio su Legnano (Mi) in data 14 gennaio 1964 e Concessione edilizia n. 63/85 del 15 aprile 1986 per ampliamento casa di abitazione.

7.1 Conformità edilizia:

In sede di sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 20/12/1999 – Milano, non si rilevano difformità relative all'assetto distributivo interno.

Si segnala che:

*Detta porzione immobiliare ha diritto all'uso e il godimento esclusivo del giardino, censito al **foglio 7, mapp. 321**. Nel suddetto giardino sono stati costruiti, senza permesso, un garage e un locale magazzino la cui copertura potrebbe essere in Eternit (da verificare con tecnico abilitato).*

Note generali:

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale, è risultato che per le suddette modifiche, non è stato presentato nessun progetto, né domanda di condono edilizio, inoltre presso l'ufficio Tecnico Comunale non risultano le modifiche interne per diversa distribuzione del piano seminterrato e del box.

Il potenziale acquirente, dovrà fare una verifica urbanistica per verificare se l'abuso del garage e del locale magazzino è sanabile, in tal caso presentare una "Cila in sanatoria" anche per le modifiche interne al piano seminterrato e box, affidando ad un tecnico abilitato l'incarico di presentazione al competente Ufficio Tecnico Comunale, e anche l'esecuzione della variazione catastale dell'unità immobiliare.

Cila in Sanatoria: **€ 1.000,00** fisse

Compenso professionale **€ 1.000,00** circa

Aggiornamento scheda catastale: **€ 500,00** circa

Totale **€ 2.500,00** circa oltre oneri di legge che, decurtati dal valore del bene, sono da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Nota

(A questi costi dovranno aggiungersi i costi di diritto di segreteria e varie al momento non quantificabili).

Il Comune di San Giorgio su Legnano ha stipulato una convenzione con la società Ekosater S.r.l. valida dal 01.06.2016 sino al 31.05.2019, per interventi di rimozione e smaltimento di materiali contenenti amianto in matrice compatta (M.C.A.) provenienti da utenze domestiche nel territorio.

Costo smaltimento amianto: **€ 1.000,00** circa

(cfr. copia licenza edilizia n. 117/63 del 14/01/1964 – allegato)



(cfr. copia concessione edilizia n. 63/85 del 15/04/1986 – allegato)
(cfr. copia convenzione con Ekosater S.r.l. – allegato)

Per quanto sopra, non si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Agibilità:

Nel fascicolo è presente l'abitabilità n. 1061 rilasciata dal Comune di San Giorgio su Legnano in data 20/02/1965.

(cfr. copia abitabilità del 20/02/1965 – allegato)

7.3 Conformità urbanistica:

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, si trova, secondo quanto rilevato nel vigente PGT del Comune di San Giorgio su Legnano (Mi), in Ambiti prevalentemente residenziali – Ambiti B2. Di completamento $if = 1,2 \text{ mc/mq}$.

8. DESCRIZIONE IMMOBILE

Comune di San Giorgio su Legnano (Mi)

Lotto 1

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione in villa** in San Giorgio su Legnano (Mi), via Redipuglia, 13/15. Unità immobiliare, composta da quattro locali oltre servizi e balconi posto al piano terra, con sottostanti locali ad uso vano di sgombero, due ripostigli e lavanderia al piano seminterrato, collegati da scala interna. Con annessa circostante area nuda cortilizia pertinenziale esclusiva.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 177** circa.

Identificato in Catasto – Comune di San Giorgio su Legnano (Mi) come segue:
intestazione:

Descrizione:

foglio 7, mapp. 321, sub. 701, Cat. A/7, classe 5, consistenza vani 7, piano T- S1, via Redipuglia 13/15, rendita € 668,81.

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Variazione nel classamento del 02/01/2015 protocollo n. MI0014376 in atti dal 02/01/2015 variazione di classamento (n. 13003.1/2015);

Variazione del 20/12/1999 in atti dal 20/12/1999 ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (n. 384247.1/1999).

Coerenze dell'immobile in blocco unico, da nord in senso orario:

via Redipuglia, proprietà di terzi, mappale 322, mappali 606 e 357;

- B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **box** in San Giorgio su Legnano (Mi), via Redipuglia, 13/15 (annesso unità immobiliare A). Posto al piano seminterrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di **mq 39** circa.

Identificato in Catasto – Comune di San Giorgio su Legnano (Mi) come segue:
intestazione:



Descrizione:

foglio 7, mapp. 321, sub. 702, Cat. C/6, classe 3, consistenza mq. 34, piano S1, via Redipuglia 13/15, rendita € 63,21.

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Variazione nel classamento del 02/01/2015 protocollo n. MI0014376 in atti dal 02/01/2015 variazione di classamento (n. 13003.1/2015);

Variazione del 20/12/1999 in atti dal 20/12/1999 ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (n. 384247.1/1999).

Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:

via Redipuglia, proprietà di terzi, mappale 322, mappali 606 e 357.

- C. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** (ente urbano) in San Giorgio su Legnano (Mi), via Redipuglia, 13/15. Giardino di pertinenza della villa con accesso carrabile e pedonale da via Redipuglia, 13/15.
Il terreno sviluppa una superficie commerciale di **mq 770,00** circa.

Identificato in Catasto – Comune di San Giorgio su Legnano (Mi) come segue:
intestazione:

Descrizione:

foglio 7, mapp. 321, Ente urbano, di ettari 0.10.00.

Dati derivanti da:

Tipo mappale del 29/11/1999 in atti dal 14/12/1999 (n. 334185.1/1999);

Impianto meccanografico del 31/03/1973.

Coerenze del terreno in blocco unico, da nord in senso orario:

via Redipuglia, proprietà di terzi, mappale 322, mappali 606 e 357.

Villa ad uso abitazione, piano terra con giardino e box

Unità immobiliare ad uso residenziale in stabile civile ampliata nel 1986, si affaccia su via Redipuglia da dove si accede all'immobile tramite un cancello pedonale e un cancello carraio, con annesso giardino pertinenziale esclusivo. Nel giardino il percorso pedonale è piastrellato in pietra, il percorso carraio con la ghiaia, la restante parte è piantumata con essenze di alto, medio e basso fusto e prato su tutta la superficie. L'unità immobiliare è completamente recintata con muro lungo il perimetro per tre lati e in ferro nella parte sulla via Redipuglia.

Le strutture del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare sono composte da travi e pilastri in calcestruzzo, oltre ai tamponamenti in laterizio rivestiti con intonaco tinteggiato, copertura a falde. Le finestre sono dotate di serramento in legno con vetro camera con tapparelle di colore marrone, il balcone della camera matrimoniale con parapetto in ferro e l'altro balcone con parapetto in muratura.

L'appartamento è posto su un unico piano costituito da ingresso su un ampio soggiorno, cucina abitabile, tre camere, bagno, tre balconi, collegato da una scala interna in muratura al piano seminterrato dove oltre al locale lavanderia, vi è un



ampia taverna da cui si può accedere comodamente al giardino, ripostiglio. Inoltre è collegato al box.

Riscaldamento autonomo a termosifoni con caldaia a gas di tipo C a condensazione posta nel piano seminterrato. Lo stato di manutenzione delle parti esterne è buono.

Per quanto attiene l'unità immobiliare, le condizioni attuali sono buone e non limitano l'abitabilità.

Nel corso del sopralluogo, per quanto attiene al fabbricato, non sono state rilevate condizioni strutturali pregiudizievoli.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Condizioni
Piano terra				
Appartamento	132,00	1	132,00	buone
Balcone 1	4,44	0,30	1,33	
Balcone 2	2,50	0,30	0,75	
Totale	138,94		134,08	
Piano seminterrato				
Locale accessori	78,37	0,50	39,19	
Locale ripostiglio	14,97	0,25	3,74	
Totale	232,28		177,01	
Totale	Arrotondato		177,00	

Segnalazioni:

Si precisa che nel conteggio delle superfici commerciali virtuali, ai locali accessori è stato applicato un coefficiente di riduzione pari a 50 %, ai balconi il 30 %, al ripostiglio esterno 25%.

Le murature interne, sono state valutate senza riduzioni.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Condizioni
Piano interrato h. 2.40				
Box	38,66	1	38,66	buone
Totale	38,66		38,66	
Totale	Arrotondato		39,00	

Destinazione	Sup. utile	Coeff.	Sup. Comm.	Condizioni
Piano terreno				
Giardino esclusivo	770,00		29,46	buone
Totale	770,00		29,46	
Totale	Arrotondato		29,00	

Il giardino annesso alla villa, è stato considerato come giardino esclusivo e di superficie superiore alla metà della superficie dell'immobile, con un coefficiente di valutazione pari a 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare + 2% per la quota eccedente.

Caratteristiche descrittive:



<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: mattoni forati o doppio uni Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: non conosciute. Condizione: non verificate. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: tamponamento, con intonaco e tinteggiatura per esterni. Condizioni: in ordine. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falde. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno. Condizioni: in ordine. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno e vetro camera. Condizioni: in ordine. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco a gesso e varie mani di pittura. Condizioni: lo stato dei plafoni è buono. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati + intonaco + tinteggiatura. Lo stato delle pareti è buono. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno e cucina ceramica. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	ubicazione: piano terra. materiale: marmette, ad esclusione della camera matrimoniale parquet, cameretta ceramica. Pavimentazione: bagno. Materiale: ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	Ubicazione: piano seminterato. Materiale: ceramica di varie forme e colore, parquet. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: Legno. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: non conosciuta. Condizioni: non verificate. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione 220V. Condizioni: non verificate. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute. Bagno completi di quattro apparecchi (vasca). Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: riscaldamento autonomo. Condizioni: non verificata. Caloriferi: termosifoni in ghisa. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Certificazione energetica:</i>	Non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Ascensore (impianto)</i>	Non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Box</i>	Ubicazione: piano seminterrato. Materiale: ceramica. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Segnalazioni:

Non sono disponibili le certificazioni di conformità degli impianti (gas, elettrico).

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

9.1 Criterio di stima

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, confrontando i dati di mercato delle compravendite avvenute recentemente nella stessa zona per immobili simili, con i dati pubblicati nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell' Agenzia del Territorio, e i dati pubblicati nella "Rilevazione dei prezzi degli immobili" della Borsa Immobiliare di Milano e provincia. Inoltre sono state considerate le caratteristiche dell'immobile, del contesto ambientale e i coefficienti di differenziazione per qualità, stato di manutenzione, conformità.

9.2. Fonti di informazione

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari Milano 2;
- Borsa immobiliare di Milano e provincia:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 1° semestre 2017
 - Rapporto immobiliare 2015 – OMI
 - TeMA – 2° semestre 2016
- Agenzia delle Entrate, Ufficio di Milano 2;
- Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio su Legnano;



- Ufficio Accesso agli atti del Comune di San Giorgio su Legnano;
- Ufficio anagrafe del Comune di San Giorgio su Legnano;
- Rassegna quotazioni immobiliari online siti specializzati.

9.3. Valutazione immobili

Il mercato immobiliare delle abitazioni, dopo la lunga e ripida discesa osservata dal 2007, torna a crescere nel 2014, raggiungendo la quota di 421 mila unità compravendute, rimanendo comunque ancora al di sotto dei valori registrati alla fine degli anni '80 (fonte rapporto immobiliare 2015 – OMI).

Nel caso in esame, si può affermare che l'unità immobiliare, si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione complessivamente buono, è ubicata in una zona residenziale.

Per quanto attiene l'unità immobiliare, le condizioni attuali non limitano l'abitabilità. Sulla base di quanto analizzato nella presente perizia, si consideri per l'unità immobiliare sita in di San Giorgio su Legnano (Mi), via Redipuglia 13/15, oggetto della presente procedura, un valore unitario ritenuto equo e attuale per immobili simili considerati liberi, dedotti i rispettivi coefficienti di differenziazione, pari a:

Villa di tipo medio/signorile, centrale, piano terra:

€/mq 1.200,00 – 1.400,00 valori riferimento agenzia del territorio

€/mq 1.083,00 – 1.264,00 valori riferimento borsino immobiliare

€/mq 1.100,00 – 1.250,00 valori riferimento TeMA

€/mq 1.216,16 valore medio

€/mq 1.100,00 valutazione immobile

Box:

€/mq 900,00 – 1.100,00 valori riferimento agenzia del territorio

€/mq 587,00 – 903,00 valori riferimento borsino immobiliare

€/mq 872,50 valore medio

€/mq 800,00 valutazione

Comune di San Giorgio su Legnano (Mi)

Lotto 1

Immobile 1

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione in villa** in San Giorgio su Legnano (Mi), via Redipuglia, 13/15. Unità immobiliare, composta da quattro locali oltre servizi e balconi posto al piano terra, con sottostanti locali ad uso vano di sgombero, due ripostigli e lavanderia al piano seminterrato, collegati da scala interna. Con annessa circostante area nuda cortilizia pertinenziale esclusiva.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 177** circa.

Identificato in Catasto – Comune di San Giorgio su Legnano (Mi) come segue:
intestazione:

Descrizione:



foglio 7, mapp. 321, sub. 701, Cat. A/7, classe 5, consistenza vani 7, piano T- S1, via Redipuglia 13/15, rendita € 668,81.

Abitazione di tipo civile, centrale, piano terra con sottostante locale e giardino

€/mq 1.100,00 x mq 177 = € 194.700,00

Immobile 2

- B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **box** in San Giorgio su Legnano (Mi), via Redipuglia, 13/15 (annesso unità immobiliare A). Posto al piano seminterrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di **mq 39** circa.

Identificato in Catasto – Comune di San Giorgio su Legnano (Mi) come segue:
intestazione:

Descrizione:

foglio 7, mapp. 321, sub. 702, Cat. C/6, classe 3, consistenza mq. 34, piano S1, via Redipuglia 13/15, rendita € 63,21.

Box, centrale, piano interrato

€/mq 800,00 x mq 39 = € 31.200,00

Immobile 3

- C. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** (ente urbano) in San Giorgio su Legnano (Mi), via Redipuglia, 13/15. Giardino di pertinenza della villa con accesso carrabile e pedonale da via Redipuglia, 13/15. Il terreno sviluppa una superficie commerciale di **mq 770,00** circa.

Identificato in Catasto – Comune di San Giorgio su Legnano (Mi) come segue:
intestazione:

Descrizione:

foglio 7, mapp. 321, Ente urbano, di ettari 0.10.00.

Dati derivanti da:

Tipo mappale del 29/11/1999 in atti dal 14/12/1999 (n. 334185.1/1999);

Impianto meccanografico del 31/03/1973.

Coerenze del terreno in blocco unico, da nord in senso orario:

via Redipuglia, proprietà di terzi, mappale 322, mappali 606 e 357.

Terreno (giardino)

€/mq 1.100,00 x mq 29,00 = € 31.900,00



9.3. Valutazione immobili

n. Lotto	ID	Immobilie	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
1	A	Abitazione	177,00	€ 194.700,00	€ 194.700,00
	B	Box	39,00	€ 31.200,00	€ 31.200,00
	C	Giardino	29,00	€ 31.900,00	€ 31.900,00
	Totale			€ 257.800,00	€ 257.800,00

Giudizio di comoda divisibilità:

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, non è divisibile, pertanto si consideri un unico lotto.

Adeguamenti e correzioni della stima:

Lotto 1

Riduzione del valore di stima, così come disposto dal G.E. - 5% - € 12.890,00

Spese:

- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica, catastale - € 2.500,00
- Riduzione di eventuali costi per lo smaltimento dell'amianto - € 1.000,00

9.4. Prezzo base d'asta del lotto

Lotto 1

Valore dell'immobile libero nello stato di fatto in cui si trova € 241.400,00

Valore dell'immobile occupato (- 20%) € 193.100,00

• (1/1)	€ 241.400,00	libero
	€ 193.100,00	occupato

Riepilogo lotti asta

n. Lotto	Immobilie	Sup. comm. mq	Valore intero medio ponderale	Prezzo base asta
1	Abitazione	177,00		
	Box	39,00		
	Giardino	29,00		
	Totale		€ 257.800,00	€ 241.400,00

La sottoscritta ritiene di avere esaurito l'incarico conferitole, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti.



ALLEGATI

1. Verbale d'udienza;
2. Estratto di mappa;
3. Planimetria catastale sub. 701;
4. Planimetria catastale sub. 702;
5. Visura storica per immobile sub. 701;
6. Visura storica per immobile sub. 702;
7. Visura storica per immobile particella 321;
8. Certificato contestuale residenza e famiglia;
9. Ispezioni ipotecarie Milano 2;
10. Verifica contratti locazione Agenzia Entrate Milano 2;
11. Copia licenza edilizia n. 117/63 del 14/01/1964;
12. Copia licenza edilizia n. 63/85 del 15/04/1986;
13. Copia convenzione con Ekosater S.r.l.;
14. Copia abitabilità;
15. Copia progetto atti di fabbrica;
16. Copia progetto Concessione edilizia n. 63/85.

Si attesta di avere inviato al creditore procedente e intervenuti, copia della relazione peritale mediante posta elettronica certificata, e al debitore esecutato, copia della relazione mediante posta elettronica certificata all'avvocato costituitosi.

Milano, 29/12/2017

L'esperto nominato
architetto Nunzia Cacciola

