

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:



si descrive dapprima in sintesi il contratto di locazione ad uso abitativo:  
il contratto di locazione è stato stipulato in Magnago (MI) in data 26/02/2015 e registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Magenta (MI) in data 26/02/2015 al n. 688 serie 3f;

con scrittura privata, il Signor XXXXXXXXXXXXX ha concesso in locazione al Signor XXXXXX, gli immobili siti a Magnago (MI), via G. Marconi n. 32, appartamento e annessa cantina, nonché box distinto;  
il contratto è stipulato per la durata di anni 4, con decorrenza dal 26/02/2015 e scadenza il 25/02/2019; il canone annuo è convenuto per un totale di Euro 4.800,00;

**Di conseguenza, in ottemperanza al quesito formulato dal G.E.:**  
**l'esperto attesta la regolarità del contratto di locazione ad uso abitativo stipulato, e contestualmente dà atto che la relativa data di registrazione del 26/02/2015 è posteriore alla trascrizione in Conservatoria dell'atto di pignoramento immobiliare del 25/09/2012.**

Successivamente, a seguito del sopralluogo effettuato in data 23/03/2016 tramite accesso con il Custode Giudiziario Sivag s.p.a., **l'esperto attesta che in data sopralluogo i beni immobili oggetto della procedura risultano locati ed occupati dal locatario e famiglia.**

#### **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:  
**Nessuno**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

###### **4.2.1. Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria**, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 04/08/2006, ai nn. R.G./R.P. 131626/33292, capitale in Euro 120.000,00, per un totale in Euro 240.000,00, a favore di: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro: XXXXXX XXXXXXXXXXXX, per la quota intera.

###### **4.2.2. Pignoramenti:**

- **Pignoramento immobiliare**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 25/09/2012, ai nn. R.G./R.P. 94348/64643, a favore di: XXXXXXXXXXXXXXXX, contro: XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota intera;

Sezione D della nota: si richiede la trascrizione del pignoramento sino alla concorrenza di euro 12.446,82 oltre interessi e spese occorrente.

**(Pignoramento immobiliare di cui al R.G.E. 3639/2012)**

- **Pignoramento immobiliare**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 11/06/2014, ai nn. R.G./R.P. 51949/36280, a favore di: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro: XXXXXXXXXXXX, per la quota intera;

Sezione D della nota: a garanzia del credito di euro 4.987,50 oltre le successive occorrente tutte.

**(Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO (VA))**



4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: **Non Conforme**

4.3.2. Conformità catastale: **Conforme l'abitazione al P.T. e Non conforme il P.I.**

##### Descrizione:

Per quanto concerne dapprima **la conformità catastale** all'interno delle unità immobiliari oggetto della procedura, a seguito del sopralluogo effettuato, **l'esperto dichiara che la distribuzione e la destinazione d'uso dei locali dell'unità abitativa ubicata al piano rialzato sono conformi alle planimetrie catastali acquisite, contestualmente si dichiara la non conformità catastale dell'annesso vano di cantina al piano interrato;**

per quanto concerne la regolarità edilizia in riferimento alla comparazione dello stato di fatto con la documentazione acquisita presso il Comune di Magnago (MI), in seguito all'accesso agli atti di fabbrica e successive modifiche effettuato in data 23/03/2016, **l'esperto attesta la NON conformità edilizia e della destinazione d'uso delle unità immobiliari, sia dell'abitazione sita al piano rialzato sia dell'annesso locale cantina sito al piano interrato;**

##### OSSERVAZIONI

Le osservazioni sono di richiamo alle pratiche della concessione edilizia (anno 1968) acquisite presso il Comune di Magnago, ovvero, si attesta che nelle planimetrie Comunali, la distribuzione dei locali e la destinazione d'uso dell'unità immobiliare sita al piano rialzato risulta essere un negozio, contestualmente, altresì, si descrive che il locale cantina annesso al piano interrato risulta cantina del negozio, inoltre, le unità immobiliari risultano **graficamente completamente diverse dallo stato attuale;**

Ovviamente, l'esperto ha posto le osservazioni all'ufficio tecnico di Magnago, il quale ha inviato mediante mail all'esperto un ulteriore documento (in allegato alla relazione) nel quale si descrive che il fabbricato, in sintesi, è costituito da 9 appartamenti oltre un negozio; allo stato attuale, effettivamente risultano nove appartamenti e un negozio, e pertanto, preso atto delle discrepanze e/o irreperibilità delle ulteriori varianti del fabbricato, altresì, preso atto che l'appartamento al piano rialzato risulta allo stato di fatto e catastalmente un'abitazione, considerati altresì che i materiali risultano essere dell'epoca di costruzione, **l'esperto può attestare che la problematica è essenzialmente degli archivi Comunali, ovvero, l'assenza della documentazione completa del fabbricato in questione, come dichiarato dall'Ufficio tecnico del Comune di Magnago.**

##### **SANABILITA' E COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE:**

Sulla base di quanto sopra descritto e per tali incombenze, per quanto concerne le difformità edilizie/catastali rilevate, l'esperto attesta comunque che le stesse debbano essere regolarizzate in via amministrativa mediante una futura predisposizione di una pratica edilizia in ordine alle richieste del Comune di Magnago **e con la necessaria successiva rettifica catastale per quanto concerne il locale cantina annesso posto al piano interrato.**

I costi medi professionali per la redazione della pratica edilizia in questione, anche per limitati interventi di opere interne, possono essere preventivabili in € 2.000,00; per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come valore medio tra il minimo ed il



Esecuzione Forzata n. 3639/2012  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
contro  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

massimo previsti dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 500,00, e per la rettifica della documentazione catastale i costi possono essere preventivabili in € 500,00.

Pertanto, al valore finale dei beni immobili, si provvederà a detrarre la cifra dei costi sopradescritti e calcolato per un totale di € 3.000,00.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### ONERI CONDOMINIALI:

Dalle indagini effettuate, dalla comunicazione via mail ricevuta in data 11/04/2016 dall'Amministrazione Condominiale, l'esperto attesta che il proprietario ha una situazione debitoria complessiva pari ad Euro 10.293,67 (comprensiva di spese ordinarie conguaglio e prima rata 2015/2016, fondo spese legali e morosità, spese per lavori straordinari relativi al tetto e al cortile condominiali), alla data della comunicazione.

L'esperto espone inoltre che le spese di gestione ordinarie annue ammontano indicativamente e complessivamente a Euro 1.364,49.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. Attuali proprietari:

Con atto di compravendita del 26/07/2006, Notaio Scordo Letterio, nn. rep. 2883/2237, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 04/08/2006, ai nn. R.G./R.P. 131625/69986, le Signore XX hanno venduto al Signor XXXXXXXX XXXXXXXX, coniugato in separazione di beni, i beni immobili oggetto della procedura e di stima (identificati con i precedenti identificativi catastali), **per la piena proprietà per la quota intera.**

La copia dell'atto di compravendita è in allegato al presente elaborato peritale, per richiesta e rilascio copia presso lo Studio Notarile Scordo Letterio.

### 6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

A seguito delle ispezioni effettuate nei Registri immobiliari e Catastali, aggiornate al 03/02/2016, l'esperto ha accertato la regolarità dei trasferimenti dei beni immobili pignorati e la continuità delle loro trascrizioni, ed attesta integralmente quanto contenuto nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. redatto dallo Studio Notarile Dott. Gianluca Zanini in S. Giuliano Milanese (MI) in data 25/03/2013, agli atti del fascicolo della procedura in oggetto.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### ATTI DI FABBRICA:

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica, si attesta dapprima che **la costruzione del fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate è iniziata in data posteriore al 1° settembre 1967.**

In data 23/03/2016, l'esperto ha effettuato l'accesso agli atti di fabbrica e successive modifiche presso il Comune di Magnago (MI), ed ha acquisito copia dei seguenti titoli abitativi/abilitativi:

- **Nulla Osta per l'esecuzione lavori edili di costruzione di casa d'abitazione e negozi del 30/08/1968, pratica n. 169/68;**
- **Licenza di Abitabilità, datata 14/12/1972, pratica n. 169/68.**
- **Copia documento dell'Ufficio Consorziale di Igiene e Sanità di Castano Primo**

Giudice: Dott.ssa SCIRPO  
Custode: SIVAG S.P.A.  
Perito: Arch. FRANCO ANGELICO



## 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.



Esecuzione Forzata n. 3639/2012  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
contro  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- 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.

L'edificio è stato costruito alla fine degli anni '60.

L'unità immobiliare abitativa ha una altezza interna di circa 300 cm.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Punto A</b>					
<b>Piano (terra) rialzato</b>					
Unità immobiliare	<b>78,50</b>	1	<b>78,50</b>	N/E/S	DISCRETE
<b>Piano interrato</b>					
Cantina	<b>34,50</b>	0,30	<b>11,50</b>		DISCRETE
<b>Punto A.1</b>					
Box	<b>13,00</b>	A corpo			DISCRETE
<b>Totale</b>	<b>126,00</b>				
<b>Totale</b>			<b>90,00</b>		

**Caratteristiche descrittive (tutte le voci si riferiscono limitatamente: a corpo unico): Appartamento**

Fondazioni (struttura):	materiale: struttura in c.a.
Strutture verticali :	materiale: struttura in c.a.
Travi (struttura):	materiale: struttura in c.a.
Solai (struttura):	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera
Muratura (struttura):	tipologia: mattoni forati o doppio uni, rivestimento esterno – lastre di granito, piastrelle in clinker ed intonaco civile tinteggiato. <b>Condizioni: sufficientemente conservata (buone).</b>
Copertura (struttura)	tipologia: struttura in c.a. e copertura a falde inclinate.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in legno con vetro superiore: epoca edificio Condizioni: buone





Esecuzione Forzata n. 3639/2012  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
contro  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

<i>Infissi esterni</i> (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in alluminio di colore bronzo - Condizioni: buone Protezioni esterne: avvolgibili in pvc
<i>Plafoni</i> (componente edilizia):	materiale: stabilitura e varie mani di pittura, lo stato dei plafoni è buono.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura di vari colori Lo stato delle pareti è buono
<i>Rivestimento</i> (componente edilizia):	ubicazione: bagno, materiale: ceramica ubicazione: cucina, materiale: ceramica
<i>Pavimenti :</i> (componente edilizia):	ubicazione: in tutti i locali eccetto il bagno materiale: marmo venato, per il bagno e rivestimento cucina, piastrelle di ceramica
<i>Portone di ingresso</i> (componente edilizia):	esterno fabbricato tipologia: porta ad ante in alluminio e vetro.
<i>Antenna collettiva</i> (componente edilizia):	tipologia: centralizzata Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta
<i>Antifurto</i> (componente edilizia):	Non presente
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano; condizioni: funzionante
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, Certificazioni: non conosciute
<i>Fognatura</i> (impianto):	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata
<i>Telefonico</i> (impianto):	tipologia: sottotraccia
<i>Citofonico</i> (impianto):	Tipologia: citofono audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: apparecchi sanitari; Condizioni : buone - Certificazioni: non conosciute 1° Bagno con tre apparecchi (oltre 1 doccia)
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato condizioni: buone



Esecuzione Forzata n. 3639/2012  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
contro  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Scala interna edificio (componente edilizia): tipologia: a 2 rampe parallele, materiale in c.a., rivestimento: lastre di marmo  
Condizioni: buone

Certificazione energetica: **Come da quesito del G.E. inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, dalle indagini effettuate dall'esperto presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER), si attesta che l'unità immobiliare abitativa oggetto della procedura (identificata con i nuovi ed odierni identificativi catastali) è fornita di attestato di prestazione energetica, con codice identificativo n. 1513100002615, registrato il 21/02/2015, valido fino al 21/02/2025, e la copia della visura APE è in allegato alla presente relazione.**

Ascensore(impianto) presente

Condizionamento (componente edilizia) tipologia: non presente

### **Caratteristiche descrittive: Annessa Cantina**

Pavimenti: (componente edilizia): In cemento liscio.

Porta di ingresso (componente edilizia): Tipologia: in ferro

### **Caratteristiche descrittive: Box**

Pavimenti: (componente edilizia): Battuto di cemento unico.

Portone di ingresso (componente edilizia): tipologia: basculante in lamiera zincata verniciata di colore marrone

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:**

### **8.1.Criterio di stima:**

#### **PREMESSA:**

L'esperto definisce dapprima complessivamente i beni immobili una buona proprietà in relazione all'ubicazione, nelle immediate vicinanze del Centro Cittadino di Magnago.

Per quanto concerne l'edificio e lo stato di manutenzione generale dello stesso, delle parti comuni di accesso e dei materiali impiegati su tutte le facciate, l'esperto si è già espresso in precedenza, descrivendolo **con un giudizio buono**.

In merito all'unità immobiliare abitativa posta al piano terra/rialzato, lo scrivente ritiene di assegnare **un giudizio discreto**, sia per la consistenza dei locali sia per il taglio tipologico, **contestualmente, ritiene di assegnare un giudizio discreto per quanto concerne lo stato di manutenzione generale all'interno dell'appartamento, tenuto conto dei materiali riconducibili all'epoca di costruzione del fabbricato.**

Giudice: Dott.ssa SCIRPO  
Custode: SIVAG S.P.A.  
Perito: Arch. FRANCO ANGELICO





### 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
<b>Totale</b>				<b>€ 101.000,00</b>

### 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

