

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Ribolla Alessandro + Banco di Sicilia Spa + Guerinoni Marco**

contro: ~~CONDIZIONE CIVILE + GIAMARCO RIBOLLA~~

N° Gen. Rep. **1355/2004 + 451/05 + 582/05 + 1125/06**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-11-2016 ore 12:30

---

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIUSEPPE FIENGO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**N. 2 Lotti in Legnano**

**Lotto 001**

(Immobili in Via Ferruccio n. 44)

~~IMMOBILE~~

(Immobile in Via Ferruccio n. 22)

**Esperto alla stima:** Cristina Marchesi  
**Codice fiscale:** MRCCST69D44D612L  
**Studio in:** Via Palmieri 49 - Milano  
**Telefono:** 0256566220  
**Email:** cristinamarchesiarchitetto@gmail.com  
**Pec:** marchesi.14694@oamilano.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Beni: Legnano (Milano)

**Lotto: 001**- Via Ferruccio n. 44 - Legnano (Milano)

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 8, particella 352, subalterno 706 - Via F. Ferruccio N. 44

**Corpo:** B

**Categoria:** Garage o autorimessa [C/6]

**Dati Catastali:** foglio 8, particella 225, subalterno 2- Via F. Ferruccio N. 44

**Corpo:** C

**Categoria:** Deposito [C/2]

**Dati Catastali:** foglio 8 particella 352, subalterno 705- Via F. Ferruccio N. 44

**Lotto: 002**

**Corpo:** D

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 8, particella 383, subalterno 701 graffato con i mappali 384 e 385- Via F. Ferruccio N. 22 (catastalm. N.20)

### 2 Stato di possesso

Beni: Legnano (Milano)

**Lotto: 001** - Via Ferruccio n. 44 - Legnano (Milano)

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dagli esecutati

**Corpo:** B

**Possesso:** Occupato dagli esecutati

**Corpo:** C

**Possesso:** Occupato dagli esecutati

Bene: Legnano (Milano)

**Lotto: 002** - Via Ferruccio n. 22 (catastalm. N.20) - Legnano (Milano)

**Corpo:** D

**Possesso:** Occupato dai genitori dell'esecutata

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Legnano (Milano)

**Lotto: 001**- Via Ferruccio n. 44 - Legnano (Milano)

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** adattabile come da Dichiarazione edilizia di Adattabilità del 1990.

**Corpo: B**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo: C**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto: 002**- Via Ferruccio n. 22 (catastalm. N.20) - Legnano (Milano)

**Corpo: D**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Adattabile da pratica edilizia del 2008

#### 4. Creditori Iscritti

**Beni:** Legnano (Milano)

**Lotto: 001** - Via Ferruccio n. 44 - Legnano (Milano)

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** Ribolla Alessandro;  
Ditta Guerinoni Marco;  
Banco Di Sicilia Società Per Azioni;  
Fall. Progetto Azienda S.R.L;  
Banca Popolare di Intra Soc. Coop. Per Az. A Resp. Lim.

**Corpo: B**

**Creditori Iscritti:** Ribolla Alessandro;  
Banco Di Sicilia Società Per Azioni;  
Fall. Progetto Azienda S.R.L;  
Banca Popolare di Intra Soc. Coop. Per Az. A Resp. Lim

**Corpo: C**

**Creditore Iscritti:** Ribolla Alessandro;  
Ditta Guerinoni Marco;  
Banco Di Sicilia Società Per Azioni;  
Banca Popolare di Intra Soc. Coop. Per Az. A Resp. Lim

**Lotto: 002** - Via Ferruccio n. 22 (catastalm. N.20) - Legnano (Milano)

**Corpo: D**

**Creditore Iscritti:** Ribolla Alessandro  
Banca Popolare di Intra Soc. Coop. Per Az. A Resp. Lim  
Impresa Binda & C. S.P.A. Costruzioni Edili, Stradali Ed Idrauliche

#### 5 Comproprietari

**Beni:** Legnano (Milano)

**Lotto: 001**- Via Ferruccio n. 44 - Legnano (Milano)

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno oltre gli esecutati

**Corpo: B**

Comproprietari: Nessuno oltre gli esecutati

**Corpo: C**

Comproprietari: Nessuno oltre gli esecutati

**Lotto: 002** - Via Ferruccio n. 22 (catastalm. N.20) - Legnano (Milano)

**Corpo:** D

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Legnano (Milano)

**Lotto: 001**- Via Ferruccio n. 44- Legnano (Milano)

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Nessuna risultante dai RR.II

**Corpo:** B

**Misure Penali:** Nessuna risultante dai RR.II

**Corpo:** C

**Misure Penali:** Nessuna risultante dai RR.II

**Lotto: 002**- Via Ferruccio n. 22 (catastalm. N.20) - Legnano (Milano)

**Corpo:** D

**Misure Penali:** Nessuna risultante dai RR.II

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Beni:** Legnano (Milano)

**Lotto: 001**- Via Ferruccio n. 44- Legnano (Milano)

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** C

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto: 002**- Via Ferruccio n. 22 (catastalm. N.20) - Legnano (Milano)

**Corpo:** D

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Beni:** Legnano (Milano)

**Lotto 001:** Via Ferruccio n. 44- Legnano (Milano)

**Prezzo da libero al netto delle decurtazioni:** € 202.000,00

Prezzo da occupato al netto delle decurtazioni: € 161.600,00

**Lotto: 002**- Via Ferruccio n. 22 (catastalm. N.20) - Legnano (Milano)

**Prezzo da libero:** € 100.000,00

Prezzo da occupato al netto delle decurtazioni: € 80.000,00

**Lotto Unico:** - Via Ferruccio n. 44 + Via Ferruccio n. 22 (catastalm. N.20) - Legnano (Milano)

**Prezzo da libero al netto delle decurtazioni:** € 287.000,00

Beni in **Legnano (Milano)**  
Località/Frazione  
Via F. Ferruccio n. 44

### **Lotto: 001**

#### **PREMESSE:**

I beni staggiti, oggetto della presente relazione, sono ubicati a Legnano in Via Ferruccio N. 44 (Lotto 001) ed in Via Ferruccio N.22, catastalmente n.20 (Lotto 002).

In relazione al Lotto 001 si riporta che:

con Ordinanza del 30/04/2009 il GE ha rilevato la necessità di instaurare in giudizio di divisione con riferimento all'immobile sito in Via F. Ferruccio n. 44 in comproprietà indivisa con altri due soggetti non esegutati; il giudizio ha comportato la divisione dell'immobile in due distinti cespiti ciascuno composti da un appartamento, cantina e box, rimanendo comune la sola area cortilizia; all'udienza del 24/09/2013 le parti hanno dichiarato di approvare il progetto divisionale con assegnazione del lotto n. 1 ai Sigg.ri ~~XXXXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXXXX~~, esegutati; con Ordinanza del 28/12/2013 e successive del 23 e 29/01/2014 nel Giudizio di divisione RG. 58428/2009, il Giudice ha assegnato i due distinti lotti derivanti dalla divisione dell'immobile ai debitori esegutati e ai due comproprietari non esegutati, dichiarando esecutivo il progetto divisionale depositato in Cancelleria il 12/06/2013.

L'immobile assegnato ai Sigg.ri ~~XXXXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXXXX~~, debitori esegutati, è trasferito loro con Decreto di Trasferimento Immobili del 28/12/2013 rep.13153, trascritto a Milano 2 in data 09/09/2014 ai nn. 80233/55404, è identificato come segue: appartamento al P. Terra **foglio 8, mappale 352, sub. 706** in Via F. Ferruccio n. 44 + Box al P.T. al **foglio 8, mappale 225, sub 2** in Via F. Ferruccio n. 44 + Cantina al piano S1 **foglio 8, mappale 352, sub. 705**, in Via F. Ferruccio n. 44.

In relazione al Lotto 002 si riporta che:

all'udienza del 15/01/2009 (rilevata l'indivisibilità del bene da parte del perito), il procedente e gli intervenuti hanno depositato atto di rinuncia parziale all'esecuzione con esclusivo riferimento ad entrambe le quote di proprietà dei debitori esegutati in relazione all'immobile (deposito in corpo staccato al P. T) identificato al **fg. 8, map.387** (graffato con i mappali 388 e 633) sito in Via Ferruccio N. 22 (catastalm. N.20).

La presente relazione, comprensiva di N. 2 Lotti, viene pertanto redatta in relazione ai soli immobili sopra citati (Lotto 001) di proprietà dei Sigg. ri ~~XXXXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXXXX~~, oltre che all'immobile di cui al foglio **foglio 8, particella 383, subalterno 701** graffato con i mappali 384 e 385 sito in Via F. Ferruccio N. 22 (catastalm. N.20) di proprietà della Sig. ra ~~XXXXXXXXXXXX~~ (Lotto 002).

- La sottoscritta procederà alla stima del valore degli immobili sia suddivisa in singoli lotti (**Lotto 001** - Immobili siti in Via Ferruccio N.44 e **Lotto 002** - immobile sito in Via Ferruccio 20) sia come **Lotto Unico**, demandando all'III. mo GE per le determinazioni del caso.

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Immobili siti in Via Ferruccio n. 44; trattasi di un appartamento facente parte di un fabbricato di due piani fuori terra compreso il piano terra e precisamente di un'unità immobiliare (A/3) ad uso residenziale ubicata al P. T. oltre ad una cantina (C/2) ubicata al piano S1 del fabbricato e ad un box (C/6) posto al P. T. in corpo staccato su area cortilizia comune.

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in Legnano (Milano), Via F. Ferruccio n. 44**

Appartamento posto al piano terra del fabbricato composto da un ingresso sul soggiorno, un soggiorno con zona pranzo, una cucina con vista sul soggiorno/pranzo, un corridoio di disimpegno, due camere ed un bagno.

### Quota e tipologia del diritto

██████████ per Proprietà per 1/2

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: coniugato con ██████████

██████████ per Proprietà per 1/2

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: coniugata con ██████████

Note: la Sig. ██████████ ed il Sig. ██████████, già coniugati in regime di comunione legale dei beni (i Sigg. ri hanno contratto matrimonio con effetti civili in data 03/01/1981), hanno stipulato in data 31/01/1996, successiva alla data di acquisto dei beni oggetto della presente, convenzione matrimoniale con la quale convengono che: *" il loro regime patrimoniale divenga quello della separazione dei beni, assumendo e conservando ciascuno dei coniugi la titolarità esclusiva dei beni che ciascuno di essi acquisterà in costanza di matrimonio"*.

*(Convenzione matrimoniale ed Estratto per riassunto di matrimonio, all. N1)*

### Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

### Identificato al catasto Fabbricati:

#### Intestazione:

██████████ nato a ██████████ il ██████████, c.f. ██████████, per proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

██████████ nata a ██████████ il ██████████, c.f. ██████████, per proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

#### Descrizione:

**Abitazione di tipo economico: foglio 8, particella 352, subalterno 706**, indirizzo VIA FERRUCCIO FERRUCCI n. 44 piano: T, Comune Legnano, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 113 mq tot; Tot. escluse aree scoperte: 113 mq, rendita € 553,90.

#### Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel Classamento del 13/06/2013 protocollo n. MI0311147 in atti dal 13/06/2013 Variazione di Classamento (n. 51081.1/2013);
- Frazionamento e Fusione del 05/09/2012 protocollo n. MI0657357 in atti dal 05/09/2012 Frazionamento e Fusione (n. 69418.1/2012).

Note: si riporta che nella visura catastale l'indirizzo dell'immobile è indicato in "Via Ferruccio Ferrucci" già "Via Francesco Ferruccio", come indicato nella scheda catastale e negli atti di compravendita.

**Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:**

Via A. Manzoni, altra proprietà, cortile comune al map. 225 e scala esterna per accesso altra proprietà, Via F. Ferruccio.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (29.09.2016) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 05/09/2012, a meno della seguente difformità:

- formazione di camino in muratura nel locale giorno.

**Precedenti identificativi:** il Sub. 706 nasce dalla variazione per Frazionamento e Fusione del 05/09/2012 protocollo n. MI0657357 in atti dal 05/09/2012 - Frazionamento e Fusione (n. 69418.1/2012) degli originari sub. 7 (appartamento P. T in oggetto ed attuale sub. 706), sub. 8 (appartamento P.1 ed attuale sub. 707 di altra proprietà) e sub. 9 (cantina comune P.S1 frazionata nella cantina al sub. 705 in oggetto e nella cantina sub. 704 di altra proprietà).

(All. N.3: ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 05/09/2012, visura catastale, elaborato planimetrico ed estratto di mappa)

**Identificativo corpo: B.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Legnano (Milano), Via F. Ferruccio n. 44**

Box sito al piano terra del fabbricato in corpo staccato.

**Quota e tipologia del diritto**

~~\_\_\_\_\_~~ per Proprietà per 1/2

Cod. Fiscale: ~~\_\_\_\_\_~~ - Stato Civile: coniugato con ~~\_\_\_\_\_~~

~~\_\_\_\_\_~~ per Proprietà per 1/2

Cod. Fiscale: ~~\_\_\_\_\_~~ - Stato Civile: coniugata con ~~\_\_\_\_\_~~

Note: la Sig. ~~\_\_\_\_\_~~ ed il Sig. ~~\_\_\_\_\_~~, già coniugati in regime di comunione legale dei beni (i Sigg. ri hanno contratto matrimonio con effetti civili in data 03/01/1981), hanno stipulato in data 31/01/1996, successiva alla data di acquisto dei beni oggetto della presente, convenzione matrimoniale con la quale convengono che: " il loro regime patrimoniale divenga quello della separazione dei beni, assumendo e conservando ciascuno dei coniugi la titolarità esclusiva dei beni che ciascuno di essi acquisterà in costanza di matrimonio".

(Convenzione matrimoniale ed Estratto per riassunto di matrimonio, all. N1)

**Eventuali comproprietari non esegutati:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

~~\_\_\_\_\_~~ nato a ~~\_\_\_\_\_~~, c.f. ~~\_\_\_\_\_~~, per proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

~~\_\_\_\_\_~~ nata a ~~\_\_\_\_\_~~, c.f. ~~\_\_\_\_\_~~, per proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

**Descrizione:**

**Box: foglio 8, particella 225, subalterno 2**, indirizzo VIA FERRUCCIO FERRUCCI n. 44 piano: T, Comune Legnano, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, superficie catastale: mq 17, rendita € Euro 85,22

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel Classamento del 13/06/2013 protocollo n. MI0311147 in atti dal 13/06/2013 Variazione di Classamento (n. 51081.1/2013);
- Frazionamento e Fusione del 05/09/2012 protocollo n. MI0657357 in atti dal 05/09/2012 Frazionamento e Fusione (n. 69418.1/2012)

Note: si riporta che nella visura catastale l'indirizzo dell'immobile è indicato in "Via Ferruccio Ferrucci" già "Via Francesco Ferruccio", come indicato nella scheda catastale e negli atti di compravendita.

**Coerenze del box da nord come da scheda:**

Cortile comune al mapp. 225 su due lati, map. 362, box altra proprietà.  
Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (29.09.2016) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 05/09/2012.

Precedenti identificativi: il Sub. 2 deriva a seguito di Frazionamento e Fusione del 05/09/2012 protocollo n. MI0657357 in atti dal 05/09/2012 - Frazionamento e Fusione (n. 69418.1/2012) del mapp. 501 che ha generato il box al sub. 2 in oggetto ed il box al sub. 3 di altra proprietà.

*(All. N.3: ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 05/09/2012, visura catastale, elaborato planimetrico ed estratto di mappa)*

**Identificativo corpo: C.**

**Deposito o cantina [C/2] sito in Legnano (Milano), Via F. Ferruccio n. 44**

Cantina sita al piano seminterrato del fabbricato.

**Quota e tipologia del diritto**

~~██████████~~ per Proprietà per 1/2

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: coniugato con ██████████

~~██████████~~ per Proprietà per 1/2

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: coniugata con ██████████

Note: la Sig. ██████████ ed il Sig. ██████████, già coniugati in regime di comunione legale dei beni (i Sigg. ri hanno contratto matrimonio con effetti civili in data 03/01/1981), hanno stipulato in data 31/01/1996, successiva alla data di acquisto dei beni oggetto della presente, convenzione matrimoniale con la quale convengono che: "il loro regime patrimoniale divenga quello della separazione dei beni, assumendo e conservando ciascuno dei coniugi la titolarità esclusiva dei beni che ciascuno di essi acquisterà in costanza di matrimonio".

*(Convenzione matrimoniale ed Estratto per riassunto di matrimonio, all. N1)*

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

~~██████████~~ intestato a ██████████, c.f. ██████████, per proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;



\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, per proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

**Descrizione:**

**Cantina: foglio 8, particella 352, subalterno 705**, indirizzo VIA FERRUCCIO FERRUCCI n. 44 piano: S1, comune Legnano, categoria C/2, classe 3, consistenza 10 mq, superficie catastale: mq 16, rendita € Euro 27,37

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel Classamento del 13/06/2013 protocollo n. MI0311147 in atti dal 13/06/2013 Variazione di Classamento (n. 51081.1/2013);
- Frazionamento e Fusione del 05/09/2012 protocollo n. MI0657357 in atti dal 05/09/2012 Frazionamento e Fusione (n. 69418.1/2012)

**Note:** si riporta che nella visura catastale l'indirizzo dell'immobile è indicato in "Via Ferruccio Ferrucci" già "Via Francesco Ferruccio", come indicato nella scheda catastale e negli atti di compravendita.

**Coerenze della cantina da nord come da scheda:**

Via A. Manzoni, terrapieno al map. 352 su due lati, scala comune e cantina altra proprietà. Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (29.09.2016) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 05/09/2012.

**Precedenti identificativi:** il Sub. 705 nasce dalla variazione per Frazionamento e Fusione del 05/09/2012 protocollo n. MI0657357 in atti dal 05/09/2012 - Frazionamento e Fusione (n. 69418.1/2012) degli originari sub. 7 (appartamento P. T in oggetto ed attuale sub. 706), sub. 8 (appartamento P.1 ed attuale sub. 707 di altra proprietà) e sub. 9 (cantina comune P.S1 frazionata nella cantina al sub. 705 in oggetto e nella cantina sub. 704 di altra proprietà).

*(All. N.3: ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 05/09/2012, visura catastale, elaborato planimetrico ed estratto di mappa)*

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** i beni sono ubicati in Via F. Ferruccio n. 44, angolo Via Manzoni a Legnano, Comune posto a nord di Milano, in zona centrale, in contesto caratterizzato da case di corte e da piccole palazzine e villette bifamiliari di contenuta volumetria.

**Area urbanistica:** a traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Principali collegamenti pubblici:** Il Comune è collegato con Milano e con i Comuni limitrofi da diverse linee interurbane gestite dalle società di trasporto pubblico MOVIBUS e FNM Autoservizi. Legnano è dotata di una stazione ferroviaria di superficie a 3 binari.

**Servizi offerti dalla zona:** La micro zona a carattere prevalentemente residenziale è completa di urbanizzazione primaria e secondaria e sufficientemente dotata di servizi, negozi, supermercati, scuole ed aree a verde.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Identificativo corpi: **A+B+C**

Abitazione di tipo economico [A3] + Box [C/6] + Cantina (C/2) siti in Legnano (Milano), Via F. Ferruccio n. 44

Il sopralluogo è stato effettuato in data 29.09.2016 con il Dott. Garofoli, delegato alla vendita.

I beni sono risultati, al momento del sopralluogo, occupati dai Sigg. ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~, eseguiti.

- ✓ L'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 12/10/2016, ha appurato che **non** risultano in essere contratti di locazione/comodato, per gli immobili in oggetto, a nome dei debitori quali danti causa.

*(ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, all. N.5)*

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobili, alla data del 20/09/2016, si riporta quanto segue:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Trascrizione a Milano 2: in data 09/11/2009 ai nn. 150096/94766 relativa ad Domanda Giudiziale – derivante da Divisione Giudiziale costituita con atto in data 21/07/2009 rep./ a favore di RIBOLLA ALESSANDRO cf. RBLLSN69T12A794Y, a carico dei debitori eseguiti ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~, e di ~~XXXXXXXXXX~~, non eseguiti, relativa all'unità negoziale n.1 (costituita dagli immobili allora identificati al fg. 8, mapp. 352, subb. 7, 8, 9 e 50 e fg. 8, mapp. 225).

Al quadro "D" della Nota di trascrizione è riportato quanto segue: "...disporre la divisione giudiziale ex art.784 c.p.c. degli immobili meglio descritti nel quadro B) della presente nota..e, in caso di ravvisata non materiale divisibilità dell'intero bene,ordinare la vendita all'incanto dell'intero immobile con formazione successiva di separate masse liquide da ripartire fra i singoli dividendi..."

Note: si riporta che nella nota di trascrizione, l'immobile n. 4 è erroneamente identificato al fg.8, mapp. 352, sub. 50 anziché al corretto fg. 8, mapp. 225, sub. 501  
*(Nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N.4)*

##### 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:

Iscrizione a Milano 2: in data 21/04/2005 ai nn. 57670/13488 relativa ad Ipo-teca Giudiziale – derivante da Decreto Ingiuntivo costituita con atto in data 19/08/2004 rep. N. 808 a favore di BANCA POPOLARE DI INTRA SOC. COOP. PER

AZ. A RESP. LIM. con sede a Verbania (VB) c.f. 00118720036, a carico dei debitori eseguiti ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~, fra altri, per quota di proprietà in ragione di ¼ ciascuno, gravante sulla quota di 2/4 dell'unità negoziale n.1 (costituita dagli immobili allora identificati al fg. 8, mapp.352, subb. 7, 8 e 9 e fg. 8, mapp. 225 ubicati in Via Ferruccio n. 44), fra altre, ed a carico di MARAFON Rossana per quota di proprietà in ragione di 1/1, gravante sulla quota di 1/1 dell'unità negoziale n. 2, identificata al fg. 8, mapp. 383, sub. 701 graffato ai mappali 384 e 385, ubicata in Via Ferruccio n. 20.

Importo capitale: € 149.209,74

Importo complessivo: € 193.009,74

Tasso interesse annuo: 8%.

A margine della suddetta iscrizione è presente la seguente annotazione:

*ANNOTAZIONE presentata il 29/07/2010 al n. 98609/17080 di rep.*

*Tipo di atto: 0804 - CESSIONE DELL'IPOTECA*

Note: si ricorda che, a seguito di giudizio di divisione (con riferimento all'immobile in comproprietà indivisa con altri due soggetti non eseguiti ubicato in Via Ferruccio n. 44), il Giudice ha assegnato i due distinti lotti derivanti dalla divisione dell'immobile ai debitori eseguiti e ai due comproprietari non eseguiti.

L'immobile assegnato ai Sigg.ri ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~, debitori eseguiti, è identificato come segue: appartamento al P. Terra **fg. 8, mapp. 352, sub. 706** + Box al P.T. **al foglio 8, mapp. 225, sub 2** + Cantina al piano S1 **fg 8, mapp. 352, sub. 705**, in Via F. Ferruccio n. 44.

Iscrizione a Milano 2: in data **21/04/2005** ai nn. **57671/13489** relativa ad Ipoteca Giudiziale – derivante da Decreto Ingiuntivo costituita con atto in data 19/08/2004 rep. N. 807 a favore di BANCA POPOLARE DI INTRA SOC. COOP. PER AZ. A RESP. LIM. con sede a Verbania (VB) c.f. 00118720036, a carico dei debitori eseguiti ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~, fra altri, per quota di proprietà in ragione di ¼ ciascuno, gravante sulla quota di 2/4 dell'unità negoziale n.1 (costituita dagli immobili allora identificati al fg. 8, mapp.352, subb. 7, 8 e 9 e fg. 8, mapp. 225 ubicati in Via Ferruccio n. 44), fra altre, ed a carico di ~~XXXXXXXXXX~~ per quota di proprietà in ragione di 1/1, gravante sulla quota di 1/1 dell'unità negoziale n. 2, identificata al fg. 8, mapp. 383, sub. 701 graffato ai mappali 384 e 385, ubicata in Via Ferruccio n. 20.

Importo capitale: € 132.586,34

Importo complessivo: € 169.386,34

Tasso interesse annuo: 8%;

A margine della suddetta iscrizione è presente la seguente annotazione:

*ANNOTAZIONE presentata il 29/07/2010 al n. 98608/ 17079 di rep.*

*Tipo di atto: 0804 - CESSIONE DELL'IPOTECA*

Note: si ricorda che, a seguito di giudizio di divisione (con riferimento all'immobile in comproprietà indivisa con altri due soggetti non eseguiti ubicato in Via Ferruccio n. 44), il Giudice ha assegnato i due distinti lotti derivanti dalla divisione dell'immobile ai debitori eseguiti e ai due comproprietari non eseguiti.

L'immobile assegnato ai Sigg.ri ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~, debitori eseguiti, è identificato come segue: appartamento al P. Terra **fg. 8, mapp. 352, sub. 706** + Box al P.T. **al foglio 8, mapp. 225, sub 2** + Cantina al piano S1 **fg 8, mapp. 352, sub. 705**, in Via F. Ferruccio n. 44.

Iscrizione a Milano 2: in data **21/04/2005** ai nn. **57672/13490** relativa ad Ipo-oteca Giudiziale – derivante da Decreto Ingiuntivo costituita con atto in data 19/08/2004 rep. N. 807 a favore di BANCA POPOLARE DI INTRA SOC. COOP. PER AZ. A RESP. LIM. con sede a Verbania (VB) c.f. 00118720036 a carico dei debitori eseguiti **[REDACTED]** e **[REDACTED]**, fra altri, per quota di proprietà in ragione di  $\frac{1}{4}$  ciascuno, gravante sulla quota di  $\frac{2}{4}$  dell'unità negoziale n.1 (costituita dagli immobili allora identificati al fg. 8, mapp.352, subb. 7, 8 e 9 e fg. 8, mapp. 225 ubicati in Via Ferruccio n. 44), fra altre, ed a carico di MARAFON Rossana per quota di proprietà in ragione di  $\frac{1}{1}$ , gravante sulla quota di  $\frac{1}{1}$  dell'unità negoziale n. 2, identificata al fg. 8, mapp. 383, sub. 701 graffato ai mappali 384 e 385, ubicata in Via Ferruccio n. 20.

Importo capitale: € 300.220,72

Importo complessivo: € 382.220,72

Tasso interesse annuo: 8%;

Note: si ricorda che, a seguito di giudizio di divisione (con riferimento all'immobile in comproprietà indivisa con altri due soggetti non eseguiti ubicato in Via Ferruccio n. 44), il Giudice ha assegnato i due distinti lotti derivanti dalla divisione dell'immobile ai debitori eseguiti e ai due comproprietari non eseguiti.

L'immobile assegnato ai Sigg.ri **[REDACTED]** e **[REDACTED]**, debitori eseguiti, è identificato come segue: appartamento al P. Terra **fg. 8, mapp. 352, sub. 706** + Box al P.T. **al foglio 8, mapp. 225, sub 2** + Cantina al piano S1 **fg 8, mapp. 352, sub. 705**, in Via F. Ferruccio n. 44.

(Note di trascrizione estratte dalla scrivente, all. N.4)

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 07/10/2004 rep. n. 3385 promosso da **RIBOLLA ALESSANDRO**, cf. RBLLSN69T12A794Y, Trascritto a Milano 2 in data 25/11/2004 ai nn. 170888/89424, contro il solo **[REDACTED]**, per quota di proprietà in ragione di  $\frac{1}{4}$ , gravante sulla quota di  $\frac{1}{4}$  degli immobili oggetto della presente, fra altri, allora identificati al fg. 8, mapp. 352, subb. 7, 8 e 9 e fg. 8, mapp. 225.

Note: si ricorda che, a seguito di giudizio di divisione (con riferimento all'immobile in comproprietà indivisa con altri due soggetti non eseguiti ubicato in Via Ferruccio n. 44), il Giudice ha assegnato i due distinti lotti derivanti dalla divisione dell'immobile ai debitori eseguiti e ai due comproprietari non eseguiti.

L'immobile assegnato ai Sigg.ri **[REDACTED]** e **[REDACTED]**, debitori eseguiti, è identificato come segue: appartamento al P. Terra **fg. 8, mapp. 352, sub. 706** + Box al P.T. **al foglio 8, mapp. 225, sub 2** + Cantina al piano S1 **fg 8, mapp. 352, sub. 705**, in Via F. Ferruccio n. 44.

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 07/04/2005 rep. n. 4975/5 promosso da **DITTA GUERINONI MARCO - VIA BORGO PALAZZO 276** con sede a Bergamo (BG), cf. 00341170165, Trascritto a Milano 2 in data 28/04/2005 ai nn. 61010/31575, contro il solo **[REDACTED]**, per quota di proprietà in ragione di  $\frac{1}{4}$ , gravante sulla quota di  $\frac{1}{4}$  degli immobili oggetto della presente, fra altri, allora identificati al fg. 8, mapp. 352, subb. 7, 8 e 9.

Note: si ricorda che, a seguito di giudizio di divisione (con riferimento all'immobile in comproprietà indivisa con altri due soggetti non eseguiti ubicato in Via Ferruccio n.

44), il Giudice ha assegnato i due distinti lotti derivanti dalla divisione dell'immobile ai debitori eseguiti e ai due comproprietari non eseguiti. L'immobile assegnato ai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] debitori eseguiti, è identificato come segue: appartamento al P. Terra **fg. 8, mapp. 352, sub. 706** + Box al P.T. **al foglio 8, mapp. 225, sub 2** + Cantina al piano S1 **fg 8, mapp. 352, sub. 705**, in Via F. Ferruccio n. 44.

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 19/03/2005 rep. n. 4000/2005 promosso da **RIBOLLA ALESSANDRO**, cf. RBLLSN69T12A794Y, Trascritto a Milano 2 in data 11/04/2005 ai nn. 50904/26214, contro la Sig. ra [REDACTED] per quota di proprietà in ragione di 1/1, gravante sulla quota di 1/1 dell'unità negoziale n. 1, fra altre, identificata al fg. 8, mapp. 383, sub. 701 graffato ai mappali 384 e 385 e contro gli eseguiti [REDACTED] e [REDACTED], per quota di proprietà in ragione di ¼ ciascuno, gravante sulla quota di 2/4 dell'unità negoziale n.2 (costituita dagli immobili allora identificati al fg. 8, mapp.352, subb. 7, 8 e 9).

Note: si ricorda che, a seguito di giudizio di divisione (con riferimento all'immobile in comproprietà indivisa con altri due soggetti non eseguiti ubicato in Via Ferruccio n 44), il Giudice ha assegnato i due distinti lotti derivanti dalla divisione dell'immobile ai debitori eseguiti e ai due comproprietari non eseguiti.

L'immobile assegnato ai Sigg.ri [REDACTED], debitori eseguiti, è identificato come segue: appartamento al P. Terra **fg. 8, mapp. 352, sub. 706** + Box al P.T. **al foglio 8, mapp. 225, sub 2** + Cantina al piano S1 **fg 8, mapp. 352, sub. 705**, in Via F. Ferruccio n. 44.

Si riporta inoltre che, all'udienza del 15/01/2009 (rilevata l'indivisibilità del bene da parte del perito), il precedente e gli intervenuti hanno depositato atto di rinuncia parziale all'esecuzione con esclusivo riferimento ad entrambe le quote di proprietà dei debitori eseguiti in relazione all'immobile (deposito in corpo staccato al P. T) identificato al fg. 8, map.387 (graffato con i mappali 388 e 633) sito in Via Ferruccio N. 22 (catastalm. N.20).

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 06/07/2006 rep. n. 1457/2006 promosso da **BANCO DI SICILIA SOCIETÀ PER AZIONI** con sede a Palermo (PA), cf. 05102070827, Trascritto a Milano 2 in data 29/07/2006 ai nn. 124495/65795, contro gli eseguiti [REDACTED] e [REDACTED] fra altri, per quota di proprietà in ragione di ¼ ciascuno, gravante sulla quota di 2/4 dell'unità negoziale n.1 (costituita dagli immobili allora identificati al fg. 8, mapp.352, subb. 7, 8 e 9 e fg. 8, mapp. 225).

Note: si ricorda che, a seguito di giudizio di divisione (con riferimento all'immobile in comproprietà indivisa con altri due soggetti non eseguiti ubicato in Via Ferruccio n 44), il Giudice ha assegnato i due distinti lotti derivanti dalla divisione dell'immobile ai debitori eseguiti e ai due comproprietari non eseguiti.

L'immobile assegnato ai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] debitori eseguiti, è identificato come segue: appartamento al P. Terra **fg. 8, mapp. 352, sub. 706** + Box al P.T. **al foglio 8, mapp. 225, sub 2** + Cantina al piano S1 **fg 8, mapp. 352, sub. 705**, in Via F. Ferruccio n. 44.

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 29/03/2011 rep. n. 12561 promosso da **FALL. PROGETTO AZIENDA S.R.L.** con sede a Milano (MI), cf. 02411240126, Trascritto a Milano 2 in data 27/07/2011 ai nn. 87405/50875,

**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 1355/2004 + 451/05 + 582/05 + 1125/06**  
contro il solo [REDACTED], per quota di proprietà in ragione di 1/4, gravante sulla quota di ¼ degli immobili oggetto della presente, fra altri, allora identificati al fg. 8, mapp. 352, subb. 7, 8 e 9.

Note: si ricorda che, a seguito di giudizio di divisione (con riferimento all'immobile in comproprietà indivisa con altri due soggetti non eseguiti ubicato in Via Ferruccio n 44), il Giudice ha assegnato i due distinti lotti derivanti dalla divisione dell'immobile ai debitori eseguiti e ai due comproprietari non eseguiti.

L'immobile assegnato ai Sigg.ri [REDACTED], debitori eseguiti, è identificato come segue: appartamento al P. Terra **fg. 8, mapp. 352, sub. 706** + Cantina al piano S1 **fg 8, mapp. 352, sub. 705**, in Via F. Ferruccio n. 44.

*Note di Trascrizione estratte dalla scrivente + note di trascrizione Pignoramenti presenti nel fascicolo, all. N.1)*

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna risultante dai RR.II

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Identificativo corpi: A+B+C**

**Spese di gestione condominiale:**

Le porzioni dei fabbricati in oggetto, non sono risultate, al momento del sopralluogo, elette a Condominio.

**A: Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sub. 706** adattabile come da Dichiarazione edilizia di Adattabilità del 1990.

**B: Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sub. 705** NO

**C: Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sub. 2, mapp. 225** SI

**Identificativo corpo: A**

**Attestazione Prestazione Energetica sub. 706:** presente al momento del sopralluogo.

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento Autonomo, è risultato dotato, al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica (già Attestato di Certificazione Energetica). L'immobile è risultato registrato al Catasto Energetico come di seguito specificato: Classe Energetica G; Indice prestazione Energetica (IPE): 253.58 kWh/mqa. Attestato con codice identificativo 15118 - 001699/12, registrato il 11/09/2012 e valido sino al 11/09/2022, secondo termini di legge.

(Copia fax-simile Attestato di prestazione energetica scaricata dal CEER, all. N.5)

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

**Identificativo corpo: B**

**Attestazione Prestazione Energetica Box sub.2:** esente dagli obblighi in quanto naturalmente privo di riscaldamento

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

**Identificativo corpo: C**

**Attestazione Prestazione Energetica Cantina sub.705:** esente dagli obblighi in quanto naturalmente privo di riscaldamento

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobili, alla data del 20/09/2016, si riporta quanto segue:

### 6.1. Attuali proprietari corpi **A+B+C**: immobili in Via Ferruccio N. 44

Ai Sigg. ri [redacted] e [redacted] eseguiti, già proprietari della quota di 1/4 dei beni in oggetto, la piena proprietà dei beni in oggetto, ciascuno per quota di 1/2, è pervenuta dai Sigg. ri [redacted] e [redacted] in forza di Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Milano in data 28/12/2013 rep.13153, trascritto a Milano 2 in data 09/09/2014 ai nn. 80233/55404. Nell'atto si legge quanto segue: " Il Giudice, rilevato che all'udienza del 24 settembre 2013 le parti hanno dichiarato di approvare il progetto divisionale depositato in Cancelleria il 12 giugno 2013 con assegnazione del lotto 1 a [redacted] e [redacted] e del lotto 2 a [redacted] rilevato che i comproprietari non eseguiti hanno depositato su libretto intestato alla procedura l'importo del conguaglio in favore degli eseguiti, pari ad euro 21.177,00, nonché euro 164,20 per spese di trasferimento, PQM. Dichiaro lo scioglimento tra [redacted] e [redacted] da una parte e [redacted] e [redacted] dall'altra in relazione al bene sito in Legnano, via Ferruccio n. 44, identificato al N.C.E.U. al Foglio 8, Mappale 352 Sub 703, 704, 705, 706 e 707 ed al Foglio 8 Mappale 225 Sub 1, 2 e 3 ASSEGNA a [redacted] e [redacted] in ragione di 1/2 ciascuno, la quota degli immobili appresso descritti di proprietà di [redacted] e [redacted] nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, a corpo e non a misura: LOTTO 1:- Appartamento p.t. identificato al **Foglio 8 Mappale 352 Sub 706** Cat A/3 CL 4 vani 5,5 rendita € 553,90.....-Box p.t. identificato al **Foglio 8 Mappale 225 Sub. 2** Cat C/6 CL 6 mq 15 rendita € 85,22.....-Cantina p.s1 identificata al **Foglio 8 Mappale 352 Sub 705** Cat C/2 CL6 mq 10 rendita € 27,37.....Restano beni comuni a tutte le unità quelli identificati al Mappale 225 Sub 1, mentre le parti indicate al Mappale 352 Sub 703 restano comuni ai sub 704 e 705."

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme decreto di trasferimento immobili reperito in Conservatoria e nota di trascrizione, all. N.2)

### 6.1.1 Precedenti proprietari (nel ventennio) corpi **A+B+C**: immobili in Via Ferruccio N. 44

6.1.2. Ai Sigg. ri [redacted] e [redacted] e [redacted] e [redacted] la piena proprietà dei beni in oggetto, fra altri, pervenne, ciascuno per le spettanti quote, per compravendita dalla Sig. ra [redacted], con atto a rogito Notaio [redacted] di Milano in data 14/12/1990 rep. 107649/21615, trascritto a Milano 2 in data 28/12/1990 ai nn. 101361/72549.

(nota di trascrizione del titolo, all. N.2)

**7. PRATICHE EDILIZIE:****corpi A+B+C: immobili in Via Ferruccio N. 44**

Gli immobili oggetto della presente relazione sono parte del fabbricato a destinazione residenziale costruito in data anteriore al 1 settembre 1967 ed oggetto di ristrutturazioni successive, in forza dei seguenti titoli, come rinvenuti dagli Uffici preposti, a seguito di istanza accesso atti presso l'ufficio Edilizia del Comune di Legnano:

- ◆ SCIA N. 109/2012 Prot. 23105 del 20/06/2012 per frazionamento di box e cantina in Via Ferruccio n. 44 – fg, 8, mapp. 352, sub.501/9 + Fine Lavori e certificazione di Collaudo finale del 10/09/2012;
- ◆ Comunicazione di manutenzione ordinaria sul tetto dell'abitazione del 16/05/2007 + Comunicazione di ultimazione lavori del 20/05/2008 sull'immobile al Fg. 8, mapp. 352, sub. 7/8;
- ◆ Concessione edilizia N. 88/90 rilasciata dal Comune di Legnano in data 19/04/1990 per le seguenti opere: *“ampliamento e modifiche per miglioramento igienico sanitario dell'esistente fabbricato sulla proprietà”* + Dichiarazione di adattabilità;
- ◆ Concessione edilizia in Variante alla C.E. N. 88/90, Prot. 31871/3383 rilasciata dal Comune di Legnano in data 13/11/1990 ;
- ◆ Concessione edilizia in Variante alla C.E. N. 88/90, Prot. 9725/903 rilasciata dal Comune di Legnano in data 07/04/1992 a seguito di richiesta del 27/03/92 per le seguenti opere: *“rifacimento copertura e tinteggiatura del fabbricato esistente”*;
- ◆ Licenza D'Uso N. 88/90 Prot. 1523/116 rilasciata dal Comune di Legnano in data 01/04/1993 in relazione alle suddette modifiche dell'edificio in Via Ferruccio, 44 (mapp. 352, fg. 8) da servire ad uso Abitazione, a seguito della Richiesta di Abitabilità del 19/01/1993;
- Per quanto riguarda gli atti di fabbrica del fabbricato nulla è stato reperito dagli uffici preposti.

*(Istanza Accesso atti, SCIA N. 109/2012 Prot. 23105 del 20/06/2012 + stralcio tipi grafici significativi + Fine Lavori e Collaudo; Concessione edilizia N. 88/90 del 19/04/1990 + stralcio tipi grafici significativi; Variante alla C.E. N. 88/90, Prot. 31871/3383 del 13/11/1990 + stralcio tipi grafici significativi, Comunicazione di manutenzione ordinaria del 2007 + Fine Lavori del 2008 sul tetto dell'abitazione, all. N.3 pratiche edilizie)*

**7.1 Conformità edilizia/catastale + 7.2 Conformità urbanistica:****Identificativi corpi A+B+C: immobili in Via Ferruccio N. 44****Identificativo Corpo A: Abitazione di tipo economico [A/3]**

Alla data del sopralluogo (29.09.2016) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 05/09/2012 ed ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi, a meno della seguente difformità:

- formazione di camino in muratura nel locale giorno.

**Identificativo Corpo B: Box [C/6]**

Alla data del sopralluogo (29.09.2016) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 05/09/2012 ed ai tipi grafici allegati all'ultima pratica edilizia - SCIA N. 109/2012 Prot. 23105 del 20/06/2012 per frazionamento di box e cantina in Via Ferruccio n. 44.

**Identificativo Corpo C: Cantina [C/2]**

Alla data del sopralluogo (29.09.2016) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 05/09/2012 ed ai tipi grafici allegati all'ultima pratica edilizia - SCIA N. 109/2012 Prot. 23105 del 20/06/2012 per frazionamento di box e cantina in Via Ferruccio n. 44.



Pertanto, stando a quanto rinvenuto dagli Uffici preposti e visionato dalla scrivente, il futuro aggiudicatario potrà provvedere alla regolarizzazione della difformità riscontrata mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria per la formazione del camino (salvo eventuali future diverse determinazioni dei tecnici preposti).

Tale documentazione compresa di oblazioni, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, ha un costo indicativo di Euro 3.000,00

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Legnano, risultano azzonati in aree B1- Tessuro consolidato della città compatta.

Descrizione: **LOTTO 001**

**Via F. Ferruccio n. 44**

**Abitazione di tipo economico [A3] Sub. 706 + Cantina Sub. 705 + Box [C6] Sub. 2, map. 225**

I beni sono ubicati in Via F. Ferruccio n. 44, angolo Via Manzoni a Legnano, Comune posto a nord di Milano, in zona centrale, in contesto caratterizzato da case di corte e da piccole palazzine e villette bifamiliari di contenuta volumetria.

La palazzina, di cui i beni sono parte, costruita in fregio alle vie F. Ferruccio e A. Manzoni, è costituita da due piani fuori terra, oltre al piano cantina, con annessa un'area cortilizia comune di circa 215 mq, in parte pavimentata adibita a cortile e spazio di manovra ed in parte adibita a giardino e sulla quale sono stati costruiti due boxes in corpo staccato. L'accesso avviene da Via F. Ferruccio tramite un cancello pedonale ed uno carraio automatizzato, entrambi in ferro lavorato di colore marrone scuro.

Si ricorda, come esposto nelle PREMESSE, che a seguito di Giudizio di divisione del 2009, il Giudice ha assegnato due distinti lotti derivanti dalla divisione degli immobili ai debitori esegutati e ai due comproprietari non esegutati, con assegnazione del lotto n. 1 ai Sigg.ri [REDACTED] esegutati.

Il lotto assegnato ai Sigg.ri [REDACTED] esegutati, è identificato come segue: appartamento al P. Terra foglio 8, mappale 352, sub. 706 + Box al P.T. al foglio 8, mappale 225, sub 2 + Cantina al piano S1 foglio 8, mappale 352, sub. 705, in Via F. Ferruccio n. 44.

**Corpo A: Sub. 706** - Appartamento posto al piano terra del fabbricato con quadrupla esposizione, a nord su Via Manzoni, ad est ed a sud su cortile comune e ad ovest su Via Ferruccio; è risultato composto, al momento del sopralluogo, da un ingresso sul soggiorno, un soggiorno (dotato di camino) con zona pranzo, una cucina con vista sul soggiorno/pranzo, un corridoio di disimpegno, due camere (di cui una di dimensioni matrimoniali) ed un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e box doccia).

Altezza interna utile appartamento H. 2,95 mt circa; altezza interna utile disimpegno ingress ribassato per posizionamento faretti H. 2,40 mt circa.

**Corpo B: Sub. 2** - Box posto al piano terra in corpo staccato sull'area cortilizia comune. Il box, che originariamente costituiva un corpo unico (ex mapp. 501) insieme al vano adiacente, è stato frazionato a seguito di pratica edilizia del 2012, tramite parete in laterizio; sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 16,00 circa, ha pavimenti in gres, pareti intonacate e serranda di tipo basculante ad apertura manuale in metallo. Altezza interna netta mt. 2,17 circa.

**Corpo C: Sub. 705** - Cantina posta al piano seminterrato del fabbricato; l'accesso avviene da una prima porta in legno che si affaccia sul cortile e tramite scala interna. Il vano di cantina, che originariamente costituiva un locale unico (ex Sub. 9) insieme al vano adiacente, è stato frazionato a seguito di pratica edilizia del 2012, tramite la posa di pannelli in metallo tipo Bekaert; sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 15,00 circa, ha pavimenti in blocchetti, pareti intonacate, porta in alluminio ed è caratterizzata dalla presenza di

soffitto a botte in mattoni a vista.  
Altezza interna netta mt. 2,30 circa.

### **Corpo A: Caratteristiche descrittive Sub. 706, de mapp. 352**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in ordine, in stato di conservazione e manutenzione buona.

**N.B:** Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. elettrico ecc..) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

#### *Plafoni (componente edilizia):*

finitura: stabilitura e mani di pittura  
condizioni: buone

#### *Pareti (interne):*

finiture: intonaco + mani di pittura con finitura di tipo a spatola  
condizioni: buone

#### *Rivestimento*

##### *(componente edilizia):*

Rivestimento in piastrelle di ceramica sino ad h.1,50 mt circa;  
ubicazione: cucina  
condizioni: buone

Rivestimento in piastrelle piastrelle tipo gres effetto marmo dim 30x60 cm sino ad h.2,10 mt circa;  
ubicazione: bagno  
condizioni: buone

#### *Pavim. Interna*

materiale: piastrelle tipo gres dim 50x50 cm;  
ubicazione: tutti i locali al P.T. ad eccezione del bagno  
condizioni: buone

materiale: piastrelle tipo gres a grande formato effetto marmo;  
ubicazione: bagno P.T.  
condizioni: buone

#### *Infissi esterni:*

tipologia: ante a battente  
materiale: legno con vetri doppi  
condizioni: buone  
protezione: scuri in legno verniciati di colore scuro e griglie in ferro a protezione sul lato strada  
condizioni: buone

#### *Infissi interni:*

tipologia: a battente in legno tamburato;  
condizioni: buone

*Porta di primo ingresso:* tipologia e materiale: anta di tipo blindato pannellata in legno laminato sul lato interno ed in legno lavorato sul lato esterno;  
condizioni: buone

#### *Impianti:*

<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: pare "a semplice vista" a norma, come da certificazioni a regola d'arte rinvenute in Comune, all. N. 3 ; si consiglia tuttavia verifica
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: apparecchi sanitari
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: Autonomo, alimentato da caldaia a gas ubicata in cucina Certificazioni: NON rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: Autonomo alimentato da caldaia a gas ubicata in cucina Certificazioni: NON rinvenute diffusori: caloriferi; condizioni: discrete
<i>Rivestimento facciate (componente edilizia):</i>	Rivestimento ad intonaco civile di colore rosato e zoccolatura in pietra sino ad h. 0,50 mt circa condizioni: nella norma
<i>Cancelli di ingresso al fabbricato:</i>	tipologia: pedonale ed uno carraio automatizzato, entrambi con anta a battente in ferro lavorato di colore marrone scuro; condizioni: discrete
<i>Citofono:</i>	<u>presente</u>
<i><u>Stato di conservazione interna del bene:</u></i>	<u>Buono</u>
<i><u>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</u></i>	<u>Buono</u>

\*\*\*\*\*

### **Corpo B: Caratteristiche descrittive Sub. 2 del mapp. 225**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione sufficiente.

*Plafoni (componente edilizia):*

finitura: ad intonaco  
condizioni: sufficienti

*Pareti (interne):*

finiture: in intonaco

*Pavim. Interna*

materiale: in piastrelle tip ogres  
condizioni: sufficienti

*Porte:*

tipologia: serranda di tipo basculante ad apertura manuale in alluminio  
condizioni: nella norma

*Cancello carraio di ingresso:* tipologia: automatizzato ad anta singola in ferro lavorato di colore marrone scuro;  
condizioni: discrete

*Impianti:*  
*Elettrico (impianto):* presente

*Stato di conservazione interna del bene:* Nella norma

*Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:* Buono

\*\*\*\*\*

### **Corpo C: Caratteristiche descrittive Sub. 705 de mapp. 352**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione nella norma.

*Plafoni (componente edilizia):* finitura: soffitto a botte in mattoni a vista;  
condizioni: sufficienti

*Pareti (interne):* finiture: in intonaco

*Pavim. Interna* materiale: in blocchetti  
condizioni: sufficienti

*Porta di primo accesso:* tipologia: ad anta singola a battente in legno lavorato  
condizioni: nella norma

*Porta di accesso:* tipologia: ad anta singola a battente in alluminio  
condizioni: nella norma

*Cancelli di ingresso:* tipologia: pedonale ed uno carraio automatizzato, entrambi con anta a battente in ferro lavorato di colore marrone scuro;  
condizioni: discrete

*Impianti:*  
*Elettrico (impianto):* presente

*Stato di conservazione interna del bene:* Nella norma

*Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:* Buono

\*\*\*\*\*

### **Consistenza:**

La superficie "lorda commerciale" del lotto, di circa **127 mq** è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) e considerando la proporzionale quota di comproprietà del cortile/giardino comune (di circa 215 mq) ai due immobili della palazzina, accessorio tipico di unità immobiliari consimili e compreso nella valutazione complessiva, come

segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale lorda mq circa	Coeff.	Superficie equivalente lorda mq circa
Appartamento P.T <u>Sub. 706</u>	sup lorda di pavimento	113.00	100%	113.00
Box P. T. <u>Sub.2</u>	sup lorda di pavimento	16.00	60%	9,6
Cantina P. S1 <u>Sub 705</u>	sup lorda di pavimento	16.00	25%	4,00
		<b>145,00</b>		126,60
				<b><u>Arrot. 127,00</u></b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

**8.2 Fonti di informazione:**

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari per unità consimili in zona, Portale Aste tribunale di Milano per immobili nella microzona;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia – 1° semestre 2016 – Osmi Borsa Immobiliare Milano.
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia del Territorio - 1° semestre 2016 piazza Legnano.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell’unità immobiliare descritta nella presente relazione, non divisibile, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all’ispezione peritale, tenuto conto dell’assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo nei limiti del mandato ricevuto) con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell’acquirente e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

**8.3 Valutazione corpi A+B+C: Lotto 001- Via Ferruccio N. 44**

Stima sintetica comparative parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
LOTTO 001	127,00	€ 1.700,00	€ 215.900,00
<b>TOT</b>	<b>127,00</b>		<b>€ 215.900,00</b>
* È compresa nella valutazione complessiva la proporzionale quota di comproprietà del cortile/giardino comune (di circa 215 mq) ai due immobili della palazzina, accessorio tipico di unità immobiliari consimili.			

Valore corpo	€ 215.900,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 215.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 215.900,00

**Riepilogo: Lotto 001**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A+B+C		127,00	€ 1.700,00	€ 215.900,00
<b>TOT</b>		<b>127,00</b>		<b>€ 215.900,00</b>

La scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all’assenza di garanzia per vizi, nonché all’esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria, edilizi e catastali:	-€ 10.795,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- € 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 202.105,00 <b><u>Arr. € 202.000,00</u></b>
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>	<b>€ 202.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 161.600,00

Beni in **Legnano (Milano)**  
Località/Frazione  
Via F. Ferruccio n. 22 (catastalmente n. 20)

## LOTTO: 002

### PREMESSE:

I beni staggiti, oggetto della presente relazione, sono ubicati a Legnano in Via Ferruccio N. 44 (Lotto 001) ed in Via Ferruccio N.22, catastalmente n.20 (Lotto 002).

In relazione al Lotto 001 si riporta che:

con Ordinanza del 30/04/2009 il GE ha rilevato la necessità di instaurare in giudizio di divisione con riferimento all'immobile sito in Via F. Ferruccio n. 44 in comproprietà indivisa con altri due soggetti non esegutati; il giudizio ha comportato la divisione dell'immobile in due distinti cespiti ciascuno composti da un appartamento, cantina e box, rimanendo comune la sola area cortilizia; all'udienza del 24/09/2013 le parti hanno dichiarato di approvare il progetto divisionale con assegnazione del lotto n. 1 ai Sigg.ri [REDACTED] esegutati; con Ordinanza del 28/12/2013 e successive del 23 e 29/01/2014 nel Giudizio di divisione RG. 58428/2009, il Giudice ha assegnato i due distinti lotti derivanti dalla divisione dell'immobile ai debitori esegutati e ai due comproprietari non esegutati, dichiarando esecutivo il progetto divisionale depositato in Cancelleria il 12/06/2013.

L'immobile assegnato ai Sigg.ri [REDACTED], debitori esegutati, e trasferito loro con Decreto di Trasferimento Immobili del 28/12/2013 rep.13153, trascritto a Milano 2 in data 09/09/2014 ai nn. 80233/55404, è identificato come segue: appartamento al P. Terra **foglio 8, mappale 352, sub. 706** in Via F. Ferruccio n. 44 + Box al P.T. al **foglio 8, mappale 225, sub 2** in Via F. Ferruccio n. 44 + Cantina al piano S1 **foglio 8, mappale 352, sub. 705**, in Via F. Ferruccio n. 44.

In relazione al Lotto 002 si riporta che:

all'udienza del 15/01/2009 (rilevata l'indivisibilità del bene da parte del perito), il precedente e gli intervenuti hanno depositato atto di rinuncia parziale all'esecuzione con esclusivo riferimento ad entrambe le quote di proprietà dei debitori esegutati in relazione all'immobile (deposito in corpo staccato al P. T) identificato al **fg. 8, map.387** (graffato con i mappali 388 e 633) sito in Via Ferruccio N. 22 (catastalm. N.20).

La presente relazione, comprensiva di N. 2 Lotti, viene pertanto redatta in relazione ai soli immobili sopra citati (Lotto 001) di proprietà dei Sigg. ri [REDACTED], oltre che all'immobile di cui al foglio **foglio 8, particella 383, subalterno 701** graffato con i mappali 384 e 385 sito in Via F. Ferruccio N. 22 (catastalm. N.20) di proprietà della Sig. ra [REDACTED] (Lotto 002).

- La sottoscritta procederà alla stima del valore degli immobili sia suddivisa in singoli lotti (Lotto 001 - Immobili siti in Via Ferruccio N.44 e Lotto 002 - immobile sito in Via Ferruccio 20) sia come **Lotto Unico, demandando all'III. mo GE per le determinazioni del caso.**



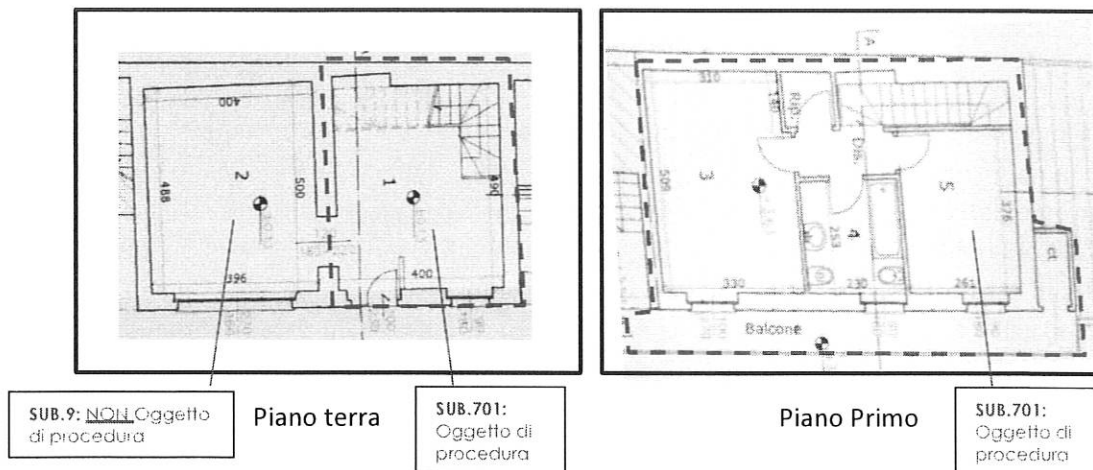
**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Immobile sito in Via Ferruccio n. 22 (catastalm. N.20): trattasi di porzione di casa di corte di due piani fuori terra e precisamente di un'unità immobiliare (A/3) ad uso residenziale ubicata al piano T-1 oltre ad un locale ripostiglio ubicato al piano 1 ed un locale cantina ubicato al P.T.

**N.B:** Si riporta che l'immobile staggito è attualmente privo del locale cucina; a seguito di DIA del 2008 il locale a piano terra (attuale locale giorno), oggetto della presente, è stato ampliato con annessione di un locale adiacente, di altra proprietà e NON oggetto di pignoramento, nel quale è stata realizzata la cucina dell'appartamento; gli attacchi per acqua e gas precedentemente presenti nell'originario locale cucina/tinello (attuale locale giorno), come da relazione peritale del Geom. Bontempi del 27/03/2007 completa di rilievo fotografico (il lavello si trovava sotto la finestra ove attualmente è presente un calorifero), sono risultati chiusi, al momento del sopralluogo; l'intervento ha infatti comportato l'adeguamento dell'impianto di riscaldamento, elettrico ed idrico-sanitario.

Si fa presente inoltre che il collettore relativo all'impianto di riscaldamento dell'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel locale cucina NON pignorato e non oggetto della presente (vedasi successivi Punti 7.1 e 7.2 - Conformità edilizia/catastale/urbanistica); mentre la caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento è ubicata nel ripostiglio di proprietà con accesso dal ballatoio/balcone al piano primo.

Si riporta un elaborato grafico (fuori scala) schematico esemplificativo in pianta



**Identificativo corpo: D.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Legnano (Milano), Via F. Ferruccio n. 22 (catastalmente n. 20)**

Porzione di fabbricato disposto su due piani fuori terra oltre al piano cantina, composta al piano terra da un locale giorno con scala di accesso per il piano superiore; da un piccolo disimpegno, due camere (di cui una di dimensioni matrimoniali), un bagno finestrato, un piccolo ripostiglio, un ballatoio ed un ripostiglio, con accesso dal ballatoio stesso, al piano primo.

**Quota e tipologia del diritto**

**[REDACTED] per Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione

dei beni.

Note: la Sig. [REDACTED] eseguita, ed il Sig. [REDACTED], già coniugati in regime di comunione legale dei beni, (i Sigg. ri hanno contratto matrimonio con effetti civili in data 03/01/1981) hanno stipulato in data 31/01/1996 convenzione matrimoniale con la quale conven-gono che: *“ il loro regime patrimoniale divenqa quello della separazione dei beni, assumendo e conservando ciasuno dei coniugi la titolarità esclusiva dei beni che ciascuno di essi acquirerà in costanza di matrimonio”.*

Il bene è stato acquistato dalla sola Sig. ra [REDACTED] in data 04/04/2001.  
(Convenzione matrimoniale ed Estratto per riassunto di matrimonio, all. N1)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Descrizione:

**Abitazione di tipo economico: foglio 8, particella 383, subalterno 701 graffato con i mappali 384 e 385**, indirizzo VIA FERRUCCIO FERRUCCI n. 20 piano: T-1, comune Legnano, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 107 mq; Tot. escluse aree scoperte:100 mq, rendita € 426,08.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione Nel Classamento del 08/01/2015 protocollo n. MI0084292 in atti dal 08/01/2015 Variazione Di Classamento (n. 74592.1/2015)
- Variazione del 30/05/2000 in atti dal 30/05/2000 Frazionamento per Trasferimento Di Diritti Diversa Distribuzione degli Spazi Interni (n. 56173.1/2000);
- Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 28/04/1994 in atti dal 30/05/2000 (n. 265708/1994);
- Variazione del 20/04/1994 in atti dal 10/01/1996 Fusione Ampliamento e Classamento – Pre-cede Scheda N. 7937 Del 01/03/73 (n. 10036.1/1994).

Note: si riporta che nella visura catastale l'indirizzo dell'immobile è indicato in "Via Ferruccio Ferrucci" già "Via Francesco Ferruccio", come indicato nella scheda catastale e negli atti di compravendita.

**Coerenze dell'unità immobiliare a piano terra da nord come da scheda:**

Proprietà di terzi ai mappali 471 e 628, prospetto su passaggio comune e cortile comune ai mappali 627 e 386.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Coerenze dell'unità immobiliare a piano primo da nord come da scheda:**

Proprietà di terzi ai mappali 471 e 628, passaggio comune e cortile comune ai mappali 627 e 386, scala comune con oltre residua proprietà di terzi al mapp. 383.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (29.09.2016) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 30/05/2000. Le difformità consistono in:

- demolizione di porzione di muratura a P.T. tra il locale giorno ed unità immobiliare adiacente di altra proprietà per creazione di un passaggio al fine di collegare le due unità immobiliari ed ampliare il locale a P.T. (come da DIA del 2008);
- demolizione di scala a chiocciola e formazione di nuova scala ad "L" in muratura per accedere al piano primo (come da DIA del 2008);
- formazione di muro nel locale camera a piano primo (con conseguente riduzione della superficie del locale stesso) per il posizionamento della scala (come da DIA del 2008).

**Precedenti identificativi:** il Sub. 701 nasce dalla variazione per Fusione ed Ampliamento presentata a Milano in data 20/04/1994 in atti dal 10/01/1996 - Precede Scheda N. 7937 del 01/03/73 (n. 10036.1/1994)

*(All. N.3: ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 05/09/2012, visura catastale ed estratto di mappa)*

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** i beni sono ubicati in Via F. Ferruccio n. 22 (catastalmente N. 20) a Legnano, Comune posto a nord di Milano, in zona centrale, in contesto caratterizzato da case di corte e da piccole palazzine e villette bifamiliari di contenuta volumetria.

**Area urbanistica:** a traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Principali collegamenti pubblici:** Il Comune è collegato con Milano e con i Comuni limitrofi da diverse linee interurbane gestite dalle società di trasporto pubblico MOVIBUS e FNM Autoservizi. Legnano è dotata di una stazione ferroviaria di superficie a 3 binari.

**Servizi offerti dalla zona:** La micro zona a carattere prevalentemente residenziale è completa di urbanizzazione primaria e secondaria e sufficientemente dotata di servizi, negozi, supermercati, scuole ed aree a verde.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** **D**

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in Legnano (Milano), Via F. Ferruccio n. 22 (catastalmente n. 20)**

Il sopralluogo è stato effettuato in data 29.09.2016 con il Dott. Garofoli, delegato alla vendita.

Il bene è risultato, al momento del sopralluogo, occupato dai genitori della Sig. ra ~~XXXXXXXXXX~~ eseguita.

- ✓ L'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 12/10/2016, ha appurato che **non** risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome del debitore quale dante causa.

*(ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, all. N.5)*

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobile, alla data del 20/09/2016, si riporta quanto segue:

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:*

Iscrizione a Milano 2: in data 21/04/2005 ai nn. 57670/13488 relativa ad Ipo-  
teca Giudiziale – derivante da Decreto Ingiuntivo costituita con atto in data  
19/08/2004 rep. N. 808 a favore di BANCA POPOLARE DI INTRA SOC. COOP. PER  
AZ. A RESP. LIM. con sede a Verbania (VB) c.f. 00118720036, a carico dei debitori  
esecutati ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, fra altri, per quota di pro-  
prietà in ragione di ¼ ciascuno, gravante sulla quota di 2/4 dell'unità negoziale  
n.1 (costituita dagli immobili allora identificati al fg. 8, mapp.352, subb. 7, 8 e 9  
e fg. 8, mapp. 225 ubicati in Via Ferruccio n. 44), fra altre, ed a carico di ~~XXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXXXX~~ per quota di proprietà in ragione di 1/1, gravante sulla quota di  
1/1 dell'unità negoziale n. 2, identificata al fg. 8, mapp. 383, sub. 701 graffato ai  
mappali 384 e 385, ubicata in Via Ferruccio n. 20.

Importo capitale: € 149.209,74

Importo complessivo: € 193.009,74

Tasso interesse annuo: 8%.

A margine della suddetta iscrizione è presente la seguente annotazione:

*ANNOTAZIONE presentata il 29/07/2010 al n. 98609/17080 di rep.*

*Tipo di atto: 0804 - CESSIONE DELL'IPOTECA*

**Note:** si ricorda che, a seguito di giudizio di divisione (con riferimento all'immobile in  
comproprietà indivisa con altri due soggetti non eseguiti ubicato in Via Ferruccio n  
44), il Giudice ha assegnato i due distinti lotti derivanti dalla divisione dell'immobile ai  
debitori eseguiti e ai due comproprietari non eseguiti.

L'immobile assegnato ai Sigg.ri ~~XXXXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXXXX~~, debitori esecu-  
tati, è identificato come segue: appartamento al P. Terra fg. 8, mapp. 352, sub. 706 +  
Box al P.T. al foglio 8, mapp. 225, sub 2 + Cantina al piano S1 fg 8, mapp. 352, sub. 705,  
in Via F. Ferruccio n. 44.

Iscrizione a Milano 2: in data 21/04/2005 ai nn. 57671/13489 relativa ad Ipo-  
teca Giudiziale – derivante da Decreto Ingiuntivo costituita con atto in data  
19/08/2004 rep. N. 807 a favore di BANCA POPOLARE DI INTRA SOC. COOP. PER  
AZ. A RESP. LIM. con sede a Verbania (VB) c.f. 00118720036, a carico dei debitori  
esecutati ~~XXXXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXXXX~~, fra altri, per quota di pro-  
prietà in ragione di ¼ ciascuno, gravante sulla quota di 2/4 dell'unità negoziale  
n.1 (costituita dagli immobili allora identificati al fg. 8, mapp.352, subb. 7, 8 e 9  
e fg. 8, mapp. 225 ubicati in Via Ferruccio n. 44), fra altre, ed a carico di ~~XXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXXXX~~ per quota di proprietà in ragione di 1/1, gravante sulla quota di

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 1355/2004 + 451/05 + 582/05 + 1125/06  
1/1 dell'unità negoziale n. 2, identificata al fg. 8, mapp. 383, sub. 701 graffato ai mappali 384 e 385, ubicata in Via Ferruccio n. 20.

Importo capitale: € 132.586,34

Importo complessivo: € 169.386,34

Tasso interesse annuo: 8%;

A margine della suddetta iscrizione è presente la seguente annotazione:

*ANNOTAZIONE presentata il 29/07/2010 al n. 98608/17079 di rep.*

*Tipo di atto: 0804 - CESSIONE DELL'IPOTECA*

Note: si ricorda che, a seguito di giudizio di divisione (con riferimento all'immobile in comproprietà indivisa con altri due soggetti non esegutati ubicato in Via Ferruccio n. 44), il Giudice ha assegnato i due distinti lotti derivanti dalla divisione dell'immobile ai debitori esegutati e ai due comproprietari non esegutati.

L'immobile assegnato ai Sigg.ri ~~XXXXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXXXX~~, debitori esegutati, è identificato come segue: appartamento al P. Terra fg. 8, mapp. 352, sub. 706 + Box al P.T. al foglio 8, mapp. 225, sub 2 + Cantina al piano S1 fg 8, mapp. 352, sub. 705, in Via F. Ferruccio n. 44.

Iscrizione a Milano 2: in data **21/04/2005** ai nn. **57672/13490** relativa ad Ipo-teca Giudiziale – derivante da Decreto Ingiuntivo costituita con atto in data 19/08/2004 rep. N. 807 a favore di BANCA POPOLARE DI INTRA SOC. COOP. PER AZ. A RESP. LIM. con sede a Verbania (VB) c.f. 00118720036 a carico dei debitori esegutati ~~XXXXXXXXXXXX~~, fra altri, per quota di proprietà in ragione di ¼ ciascuno, gravante sulla quota di 2/4 dell'unità negoziale n.1 (costituita dagli immobili allora identificati al fg. 8, mapp.352, subb. 7, 8 e 9 e fg. 8, mapp. 225 ubicati in Via Ferruccio n. 44), fra altre, ed a carico di ~~XXXXXXXXXXXX~~ per quota di proprietà in ragione di 1/1, gravante sulla quota di 1/1 dell'unità negoziale n. 2, identificata al fg. 8, mapp. 383, sub. 701 graffato ai mappali 384 e 385, ubicata in Via Ferruccio n. 20.

Importo capitale: € 300.220,72

Importo complessivo: € 382.220,72

Tasso interesse annuo: 8%;

Note: si ricorda che, a seguito di giudizio di divisione (con riferimento all'immobile in comproprietà indivisa con altri due soggetti non esegutati ubicato in Via Ferruccio n. 44), il Giudice ha assegnato i due distinti lotti derivanti dalla divisione dell'immobile ai debitori esegutati e ai due comproprietari non esegutati.

L'immobile assegnato ai Sigg.ri ~~XXXXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXXXX~~, debitori esegutati, è identificato come segue: appartamento al P. Terra fg. 8, mapp. 352, sub. 706 + Box al P.T. al foglio 8, mapp. 225, sub 2 + Cantina al piano S1 fg 8, mapp. 352, sub. 705, in Via F. Ferruccio n. 44.

*(Note di trascrizione estratte dalla scrivente, all. N.4)*

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 19/03/2005 rep. n. 4000/2005 promosso da **RIBOLLA ALESSANDRO**, cf. RBLLSN69T12A794Y, Tra-  
scritto a Milano 2 in data 11/04/2005 ai nn. 50904/26214, contro la Sig. ra [REDACTED]  
[REDACTED], per quota di proprietà in ragione di 1/1, gravante sulla quota  
di 1/1 dell'unità negoziale n. 1, fra altre, identificata al fg. 8, mapp. 383, sub. 701  
graffato ai mappali 384 e 385 e contro gli esecutati [REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED], per quota di proprietà in ragione di ¼ ciascuno, gravante sulla  
quota di 2/4 dell'unità negoziale n.2 (costituita dagli immobili allora identificati  
al fg. 8, mapp. 352, subb. 7, 8 e 9).

Note: si ricorda che, a seguito di giudizio di divisione (con riferimento all'immobile in  
comproprietà indivisa con altri due soggetti non esecutati ubicato in Via Ferruccio n  
44), il Giudice ha assegnato i due distinti lotti derivanti dalla divisione dell'immobile ai  
debitori esecutati e ai due comproprietari non esecutati.

L'immobile assegnato ai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] debitori esecu-  
tati, è identificato come segue: appartamento al P. Terra **fg. 8, mapp. 352, sub. 706** +  
Box al P.T. **al foglio 8, mapp. 225, sub 2** + Cantina al piano S1 **fg 8, mapp. 352, sub.**  
**705**, in Via F. Ferruccio n. 44.

Si riporta inoltre che, all'udineza del 15/01/2009 (rilevata l'indivisibilità del bene da  
parte del perito), il precedente e gli intervenuti hanno depositato atto di rinuncia par-  
ziale all'esecuzione con esclusivo riferimento ad entrambe le quote di proprietà dei  
debitori esecutati in relazione all'immobile (deposito in corpo staccato al P. T) identi-  
ficato al fg. 8, map.387 (graffato con i mappali 388 e 633) sito in Via Ferruccio N. 22  
(catastalm. N.20).

*(Trascrizione atto di Pignoramento, all. N.1)*

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna risultante dai RR.II

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Identificativo corpo:** D

**Spese di gestione condominiale:**

Le porzioni dei fabbricati in oggetto, non sono risultate, al momento del sopralluogo, elette a Con-  
dominio.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Sub. 701 Adattabile come da Pratica  
edilizia del 2008

**Identificativo corpo:** D

**Attestazione Prestazione Energetica sub. 701:** assente al momento del sopralluogo; esente dagli  
obblighi relativamente alle Procedure di Pignoramento Immobiliare.

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementata dall'acquisizione dei titoli di prove-  
nienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica  
presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobile, alla data del 20/09/2016,

si riporta quanto segue:

### 6.1. Attuali proprietari corpo **D**: immobile in Via Ferruccio N. 22 (catastalmente N.20)

Alla Sig. ra **[REDACTED]**, eseguita, (in regime di separazione dei beni) la piena proprietà del bene in oggetto (oltre alla quota di altri beni non oggetto della presente - vedasi premesse) pervenne per compravendita dai Sigg ri. **[REDACTED]** e **[REDACTED]**, con atto a rogito Notaio Giorgio Zanini di Busto Arsizio (MI) in data 04/04/2001, rep. 34710, **trascritto a Milano 2 in data 06/04/2001 ai nn. 33294/22394**. In atto si legge quanto segue: " In Comune censuario di Legnano, alla Via Ferruccio n. 22, le seguenti unità immobiliari: porzione di fabbricato ad uso di civile abitazione, disposta su due piani fuori terra oltre a piano cantina, composta da cucina, ripostiglio ed accessori al piano terreno, due camere, servizio, ripostigli e ballatoio al piano primo, uniti da scala a chiocciola interna, con annesso ripostiglio a piano cantinato, il tutto individuato e descritto come segue: Comune di Legnano, Catasto dei Fabbricati – Pratica 1028231 – Fg. 8, Mappale 383 sub. 701 (graffato con i mappali 384 e 385) – in Via F. Ferruccio num 20 – piano T-a- Cat. A/3 cl. 3 Vani 5 R.C.L. 825.000.... Segue e compete a quanto qui venduto proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni quali individuate in tinta gialla nel tipo planimetrico che – previa sottoscrizione in segno di approvazione – si allega al presente atto sotto la lettera "C", tra cui – in particolare – il cortile al mappale 386 ed il passaggio al mappale 627."

Prezzo stipulato per la vendita Lire 100.000.000

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

*(copia conforme atto di compravendita reperito in conservatoria e nota di trascrizione, all. N.2)*

#### 6.1.1 Precedenti proprietari (nel ventennio) corpo **D**: immobile in Via Ferruccio N. 22 (catastalmente N.20)

ai Sigg ri. **[REDACTED]** e **[REDACTED]**, la piena proprietà del bene in oggetto, fra altri, pervenne per compravendita dalla Sig. ra **[REDACTED]** Isidora ved. **[REDACTED]**, con atto a rogito Notaio Davide CARUGATI di Legnano in data 28/04/1994 rep. 16294, **trascritto a Milano 2 in data 18/05/1994 ai nn. 43360/26405**.

*(nota di trascrizione del titolo, all. N.2)*

**7. PRATICHE EDILIZIE:****corpo D: immobile in Via Ferruccio N. 22**

L'immobile oggetto della presente relazione è parte del fabbricato a destinazione residenziale costruito in data anteriore al 1 settembre 1967 ed oggetto di ristrutturazioni successive, in forza dei seguenti titoli, come rinvenuti dagli Uffici preposti, a seguito di istanza accesso atti presso l'ufficio Edilizia del Comune di Legnano:

- ◆ DIA N. 351/2006 Prot. 34735 del 16/10/2006 e successiva integrazione N. 110/08 Prot. 15653 del 14/04/2008 avente per oggetto la ristrutturazione edilizia con ampliamento dell'appartamento esistente a piano terra e la sostituzione della scala interna, da eseguirsi negli immobili residenziali siti in Legnano Via F. Ferruccio n. 22 identificati catastalmente al fg. 8, mappali 383 sub. 9 e sub. 701.
- ◆ Autorizzazione edilizia N. 463/93, Prot. 32558/3186 rilasciata dal Comune di Legnano in data 10/12/1993 per: " *opere di miglioramento igienico e funzionale dell'esistente unità residenziale sulla proprietà sita in Via Ferruccio 20, mapp 384 F. 8*";
- ◆ Autorizzazione N. 3746 del 26/11/1991 per: " *realizzare la rete di smaltimento delle acque di rifiuto provenienti dal fabbricato sito in via FERRUCCIO 20/22/24*";
- Per quanto riguarda gli atti di fabbrica del fabbricato nulla è stato reperito dagli uffici preposti.

*(Istanza Accesso atti, DIA N. 351/2006 Prot. 34735 del 16/10/2006 e successiva integrazione N. 110/08 Prot. 15653 del 14/04/2008 - DIA N. 351/2006 Prot. 34735 del 16/10/2006 e successiva integrazione N. 110/08 Prot. 15653 del 14/04/2008 + stralcio tipi grafici significativi, Autorizzazione edilizia N. 463/93, Prot. 32558/3186 del 10/12/1993 + stralcio tipi grafici significativi, Autorizzazione N. 3746 del 26/11/1991, all. N.3 pratiche edilizie)*

**7.1 Conformità edilizia/catastale + 7.2 Conformità urbanistica:****Identificativo corpo D: immobile in Via Ferruccio N. 22 (catastalmente N.20)****Abitazione di tipo economico [A3]**

Alla data del sopralluogo (29.09.2016) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 30/05/2000. Le difformità consistono in:

- demolizione di porzione di muratura a P.T. tra il locale giorno ed unità immobiliare adiacente di altra proprietà per creazione di un passaggio al fine di collegare le due unità immobiliari ed ampliare il locale a P.T. (come da DIA del 2008);
- demolizione di scala a chiocciola e formazione di nuova scala ad "L" in muratura per accedere al piano primo (come da DIA del 2008);
- formazione di muro nel locale camera a piano primo (con conseguente riduzione della superficie del locale stesso) per il posizionamento della scala (come da DIA del 2008).

Alla data del sopralluogo (29.09.2016) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi ed all'ultima DIA presentata nel 2008.

A seguito della suddetta pratica non è mai stato effettuato l'aggiornamento catastale relativo all'immobile in oggetto.

- Come già riportato nelle Note e come descritto successivamente (alla voce descrizione), a seguito della pratica edilizia del 2008 di cui al punto 7, sono state collegate due diverse unità immobiliari (tramite demolizione di porzione di muro e creazione di vano di passaggio): ovvero il Sub. 701 oggetto della presente ed il sub. 9, adiacente al Sub. 701, NON oggetto di pignoramento e di proprietà di terzi.



Pertanto, il futuro eventuale aggiudicatario, per ripristinare la gestione autonoma dell'unità oggetto di pignoramento, dovrà provvedere alla presentazione di una pratica edilizia per la chiusura del passaggio all'immobile non oggetto della presente (ove attualmente è collocata la cucina) oltre che per l'adeguamento ed il ripristino/formazione di impianti autonomi.

Tale documentazione, compresa di diritti, opere edili, adeguamento impianti, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, ha un costo indicativo di Euro 18.000,00/20.000,00.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Legnano, risultano azionati in aree B1- Tessuro consolidato della città compatta.

Descrizione: **LOTTO 002**

**Via F. Ferruccio n. 22 (catastalmente n. 20)**

**Abitazione di tipo economico [A3], mapp. 383, Sub. 701 (graffato con i mappali 384 e 385)**

I beni sono ubicati in Via F. Ferruccio n. 22 a Legnano, Comune posto a nord di Milano, in zona centrale, in contesto caratterizzato da case di corte e da piccole palazzine e villette bifamiliari di contenuta volumetria. La casa di corte, di cui i beni sono parte, costruita in fregio alla via F. Ferruccio, si compone di 4/5 unità abitative, è costituita da due piani fuori terra con coperture a falda, con annesso un cortile comune, oltre a porzioni di giardino (coltivati ad orto) di altre proprietà. L'accesso all'immobile avviene dal cortile comune, tramite un androne di ingresso ed un portone a doppia anta in legno.

**Corpo D: Sub. 701** - Trattasi di porzione di casa di corte disposta su due piani fuori terra con singolo affaccio a sud-est su spazi comuni; è risultata composta, al momento del sopralluogo, al piano terra da un locale giorno con scala ad "L" di accesso per il piano superiore; da un piccolo disimpegno, due camere (di cui una di dimensioni matrimoniali), un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, doccia e bidet), un piccolo ripostiglio, un balcone/ballatoio ed un ripostiglio con accesso dal ballatoio stesso, al piano primo. Altezza interna utile unità P. T. H. 3,20 mt circa; altezza interna utile Piano Primo H. 3,20 mt circa; altezza interna utile cantina H. 2,33 mt circa.

La cantina/ripostiglio, ubicata al piano terra del fabbricato e raggiungibile tramite porta in metallo con affaccio su passaggio comune, è costituita da una porzione rialzata da alcuni gradini e da una porzione ubicata al di sotto di alcuni gradini e dotata di ulteriore porta di accesso in legno; sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 20,00 circa, ha pavimenti in battuto di cemento e pareti finite a cemento.

Altezza interna netta mt. 2,33 circa.

Il ripostiglio al piano primo, con accesso dal ballatoio/balcone, ha pareti intonacate e porta di accesso in metallo verniciato di colore marrone scuro dotata di griglia di aerazione; nel ripostiglio è ubicata la caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento dell'immobile oggetto della presente, oltre che del vano a P.T. adiacente NON oggetto di pignoramento.

**N.B.:** Come già precedentemente esposto, si ricorda che l'immobile è attualmente privo del locale cucina; a seguito di DIA del 2008 il locale a piano terra (attuale locale giorno), oggetto della presente, è stato ampliato con annessione di un locale adiacente, di altra proprietà e NON oggetto di pignoramento, nel quale è stata realizzata la cucina dell'appartamento; gli attacchi per acqua e gas precedentemente presenti nell'originario locale cucina/tinello (attuale locale giorno), come da relazione peritale del Geom. Bontempi del 27/03/2007 completa di rilievo fotografico (il lavello si trovava sotto la finestra ove attualmente è presente un calorifero), sono risultati chiusi, al momento del sopralluogo; l'intervento ha infatti comportato l'adeguamento dell'impianto di riscaldamento, elettrico ed idrico-sanitario.

Si fa presente inoltre che il collettore relativo all'impianto di riscaldamento dell'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel locale cucina NON pignorato e non oggetto della presente (vedasi Punti 7.1 e 7.2 - Conformità edilizia/catastale/urbanistica); mentre la caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento è ubicata nel ripostiglio di proprietà con accesso dal ballatoio/balcone al piano primo.

#### **Corpo D: Caratteristiche descrittive Sub. 701**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in ordine, in stato di conservazione e manutenzione nella norma.

**N.B:** Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. elettrico ecc..) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

*Plafoni (componente edilizia):*

finitura: intonaco e mani di pittura  
condizioni: nella norma

*Pareti (interne):*

finiture: intonaco + mani di pittura  
condizioni: nella norma

*Rivestimento*

*(componente edilizia):*

Rivestimento in piastrelle di ceramica dim 20x20 cm circa sino ad h.2,10 mt circa;  
ubicazione: bagno  
condizioni: nella norma

*Pavim. Interna*

materiale: piastrelle in monocottura dim 30x30 cm;  
ubicazione: tutti i locali ad eccezione del bagno  
condizioni: nella norma

materiale: piastrelle di ceramica dim 20x20 cm;  
ubicazione: bagno P.1.  
condizioni: nella norma

*Scala. Interna*

materiale: rivestimento gradini in marmo;

*Infissi esterni:*

tipologia: ante a battente  
materiale: legno con vetri doppi  
condizioni: nella norma  
protezione: scuri in legno verniciati di colore scuro  
condizioni: sufficienti

*Infissi interni:*

tipologia: a battente in legno tamburato;  
condizioni: discrete

*Porta di primo ingresso:* tipologia e materiale: anta doppia a battente in legno con inserti in vetro lavorato;  
condizioni: sufficienti

*Impianti:*

*Elettrico (impianto):*

tipologia: sottotraccia,  
condizioni: pare "a semplice vista" a norma; si consiglia tuttavia verifica

- Idrico (impianto):* tipologia: sottotraccia  
alimentazione: apparecchi sanitari
- Acqua calda sanitaria (impianto):* tipologia: Autonomo, alimentato da caldaia a gas ubicata nel ripostiglio a P. 1 con accesso dal balcone;  
Certificazioni: NON rinvenute
- Termico (impianto):* tipologia: Autonomo alimentato da caldaia a gas ubicata nel ripostiglio a P. 1 con accesso dal balcone  
Certificazioni: NON rinvenute  
diffusori: caloriferi;  
condizioni: nella norma
- Rivestimento facciate (componente edilizia):* Rivestimento ad intonaco civile di colore rosato e zoccolatura in pietra sino ad h. 0,50 mt circa  
condizioni: nella norma
- Portone di ingresso al fabbricato:* tipologia: a doppia anta in legno;  
condizioni: sufficienti
- Scala. Comune:* tipologia: rampe parallele  
rivestimento: in pietra tipo beola  
Condizioni: sufficienti  
parapetto: in ferro con bacchette a disegno semplice  
Condizioni: sufficienti
- Citofono:* presente
- Stato di conservazione interna del bene:* Nella norma
- Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:* Nella norma
- NOTE:** L'immobile è attualmente privo del locale cucina in quanto il medesimo è stato realizzato nel locale adiacente NON oggetto della presente (vedasi Premesse e Descizione).

**Consistenza:**

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, di circa **87 mq** è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale lorda mq circa	Coeff.	Superficie equivalente lorda mq circa
--------------	-----------	--	--------	---------------------------------------

**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 1355/2004 + 451/05 + 582/05 + 1125/06**

Unità immobiliare P.T-1	sup lorda di pavimento	78,00	100%	78,00
Balcone P.1	sup lorda di pavimento	12,00	30%	3,6
Rip. esterno P.1	sup lorda di pavimento	1,9	25%	0,47
Cantina P. T	sup lorda di pavimento	20,00	25%	5,00
		<b>111,9</b>		<b>87,07</b>
				<b>Arrot. 87,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.