
TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

SEZIONE ESECUZIONI

**La Banca di Credito Cooperativo di Busto
Garolfo e Buguggiate**

contro

Sig. **Giuseppe**

N. Gen. Rep. **1729/2011**

Giudice: Dott. De Sapia

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Daniela Nasta

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12149
C.F. NSTDLT69H53F205Y – P.IVA N. 03442420968

con studio in Monza – Via Fratelli Bandiera .n.5
Telefono e fax: 039.9713041 - Cellulare: 347.2964989
e-mail: archid.nasta@libero.it

Architetto Daniela Nasta

Giudice: Dott. De Sapia
Perito: Arch. Daniela Nasta

1



**Bene immobile sito in Legnano (Mi)
Corso Magenta n. 58
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Corso Magenta, 58.
Composto da due locali e servizi al piano terra e annesso vano di cantina al piano interrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **45,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 di

descrizione:

Fg. n. 32; Mapp. n. 319, Sub.22, Cat A/4; classe 5, consistenza vani 2,5; posto al piano T-S1; rendita € 193,67.

Variazione nel classamento del 06/06/1981 n. 34055 .1/1981 in atti dal 13/07/2004 (protocollo n. MI0473315) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

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

Mapp. 318, con salto rientrante corte comune, con salto corte comune di proprietà Della Vedova, proprietà di terzi.

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

proprietà di terzi, corridoio comune e ripostiglio di terzi, corridoio comune, mapp. 318-315.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale, a traffico limitato con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, uffici e commerciale

Servizi offerti dalla zona: zona ben servita: uffici pubblici, negozi al dettaglio

Collegamenti pubblici: mezzi pubblici

3. STATO DI POSSESSO

Occupata dalla signora Borroni Emilia nata a Legnano(MI) il 17/08/1948: con sentenza di divorzio con assegnazione immobile. Atto giudiziario del Tribunale di Milano del 17/11/2010 n. di rep. 14019, registrato a Milano 2 il 04/05/2011 rep. 50367/28971

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:
vedi trascrizioni

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:

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro il _____ a favore di **Banca Popolare di Bergamo S.P.A.** scrittura privata con sottoscrizione autenticata del



Dott. Rossi Franco (Notaio in Parabiago (Mi)) in data 14/10/2003 al Rep n. 53150/5656, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 21/10/2003 ai nn. 152031/31814
Importo capitale: € 35.000,00
Importo ipoteca: € 52.500,00
Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro il signor **di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate** - atto notarile del Dott. Rossi Franco (Notaio in Parabiago (Mi)) in data 21/02/2006 al Rep n. 58437/6691, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 01/03/2006 ai nn. 30135/6958
Importo capitale: € 60.000,00
Importo ipoteca: € 120.000,00
Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

4.2.1. pignoramenti:

Atto di pignoramento contro il **Condominio Magenta** sito in Legnano; del 30.03.1994 a firma dello Studio legale Slongo (in Busto Arsizio); trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. Il, in data 07.04.1994 ai nn. 28313/18443
Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

Atto di pignoramento contro il signor **Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate** sito in Busto Garolfo; atto n. rep. 832 del 20.04.2011 a firma Avv. Fabio Maria Biggiogera (in Busto Arsizio); trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. Il, in data 16.05.2011 ai nn. 55297/31793
Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Atto giudiziario sentenza di divorzio con assegnazione immobile contro il **Condominio Magenta** sito in Legnano; del 17.11.2010 a firma dell'Avv. Volpe Mario (in Legnano); trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. Il, in data 04.05.2011 ai nn. 50367/28971
Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: L'immobile in oggetto è anti 67. Rispetto alle planimetrie depositate in Comune di Legnano, l'immobile presenta delle difformità: spostamento della finestra del locale bagno e modifica di una finestra esterna utilizzata ad oggi come ingresso e la ex porta d'ingresso trasformata in finestra.

E' necessario depositare presso il Comune di Legnano pratica edilizia in sanatoria per modifiche esterne. Il Comune di Legnano ha dato parere favorevole. Costo da sostenere: Euro 2,800,00 Oltre possibile sanzione, calcolata dall'ufficio del territorio, ad oggi non conteggiabile.

4.3.2. Conformità catastale: l'immobile in oggetto non è conforme alla planimetria catastale depositata presso l'agenzia del territorio di Milano. Le modifiche sono descritte nella "conformità urbanistica ed edilizia". E' necessario depositare presso l'Ufficio del Territorio una pratica catastale per variazioni: Euro 500,00 compreso di spese per diritti catastali.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2013/14 non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2013/ non pervenute
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non pervenute
Spese cond. scadute ed insolute alla data della perizia: non pervenute
Cause in corso: nessuna
Atti ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

per la quota di 1/1 proprietaria dal 17/11/1983 a oggi in forza di atto di scrittura privata di compravendita a firma del Dott. Novara Francesco (notaio in Legnano) in data 17/11/1983 n. 39230 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 15/12/1983 ai nn. 71893/56622
Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 per la quota di 1/1 proprietaria dal 17/11/1983 a oggi in forza di atto di scrittura privata di compravendita a firma del Dott. Novara Francesco (notaio in Legnano) in data 17/11/1983 n. 39230 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 15/12/1983 ai nn. 71893/56622
Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- 7.1 **P.E. N. 9753/34** per lavori di: costruzione ad uso abitazione. Intestata a Carati Maria, domanda del 16/05/1934.
In allegato alla pratica edilizia fotocopiata a stralcio dalla scrivente
7.2 Domanda di **abitabilità** (oggi agibilità) del 12.01.1935

Descrizione dell'immobile

Edificio di 3 piani fuori terra ed un piano interrato adibito a cantine. Agli appartamenti ubicati al piano terra si accede direttamente da cortile, mentre quelle poste ai piani superiori tramite scala e ballatoio comuni.
Le facciate sono in buono stato, intonacate.
L'entrata pedonale è su Corso Magenta ma l'edificio affaccia sul cortile interno comune.

Descrizione appartamento di cui al punto A

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Corso Magenta, 58.
Composto da due locali e servizi al piano terra e annesso vano di cantina al piano interrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **45,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

;

C

descrizione:



Fg. n. 32; Mapp. n. 319, Sub.22, Cat A/4; classe 5, consistenza vani 2,5; posto al piano T-S1; rendita € 193,67.

Variazione nel classamento del 06/06/1981 n. 34055 .1/1981 in atti dal 13/07/2004 (protocollo n. MI0473315) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

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

Mapp. 318, con salto rientrante corte comune, con salto corte comune di proprietà di terzi.

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

proprietà di terzi, corridoio comune e ripostiglio di terzi, corridoio comune, mapp. 318-315.

L'edificio è stato costruito nel 1934

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,65 metri

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terra					
Appartamento	43,50	1	43,50	Est	Buone
Piano interrato					
Cantina	7,00	0,25	1,75	-	normali
Totale arrotondati	50,50		45,00		

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali
(struttura):

Mattoni pieni

Solai (struttura):

solai di tipo misto
Condizione: buone condizioni

Muratura (struttura):

tamponamenti in mattoni pieni
Facciate intonacate
Condizioni: Buone condizioni delle facciate

Copertura (struttura e rivestimento)

A falda in coppi

Infissi interni

(componente edilizia):

tipologia: ante a battente in legno
Condizioni: normali

Infissi esterni

(componente edilizia):

Tipologia: ante a battente in alluminio, vetro doppio e inferiata in ferro verniciato
Protezioni esterne: tapparelle in pvc

Plafoni (componente edilizia):

materiale: pittura chiara
Stato buono

Pareti (interne):

materiale: forati +intonaco+tinteggiatura
Lo stato delle pareti è buona

Rivestimento

(componente edilizia):

Ceramica cm 20 x 25 in bagno H m 2,00 e in zona cottura H m 1,00
Condizioni:buone



Pavimenti : (componente edilizia):	ceramica cm 30x30 e in bagno cm 20x20 Condizioni: buone
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: porta in legno e vetro Condizioni: buone
Antenna collettiva (componente edilizia):	tipologia: centralizzata Condizione: funzionante
Antifurto (componente edilizia):	tipologia: non presente
Gas (impianto):	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: funzionante
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia condizioni: buone Certificazioni: non conosciute
Telefonico (impianto):	tipologia: presente, non attivo
Citofonico (impianto):	assente
Idrico (impianto):	autonomo alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Bagno completi di tre apparecchi (vasca piccola)
Termico (impianto):	autonomo; caldaia a metano condizioni: non verificata Certificazioni: non conosciute
Certificazione energetica:	Certificazione energetica prot. 15118 - 001108 / 13 del 24/10/2013, validità fino il 24/10/2023. Classe energetica G KWh/mq 292,90
Ascensore (impianto)	assente
Condizionamento (componente edilizia):	Non presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

La stima si basa sui prezzi correnti di mercato di unità immobiliari assimilabili e libere, tenuto conto del contesto in cui gli organismi architettonici sono inseriti e di tutti i fattori capaci di influire sul più probabile valore commerciale di mercato, quali: il buono stato di manutenzione, il livello di rifinitura, la qualità dei materiali impiegati di standard corrente e la tipologia edilizia esaminata, i vari servizi ed impianti, la razionalità degli ambienti e la loro distribuzione, le particolarità architettoniche e strutturali.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del comune di Legnano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:



- o Rilevazione prezzi di mercato anno 2013 Prezziario Borsino immobiliare di Milano e provincia
- o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio - 2° semestre 2012

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore in Euro al mq	Valore complessivo
A	Appartamento	45,00	€ 1.400,00	€ 65.250,00
Quota 1/1				€ 65.250,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 9.787,50
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	€ 3.300,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 52.162,50
Arrotondato	€ 52.100,00

Il perito
Arch. Daniela Nasta

