

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da – **CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI S.P.A. BIVERBANCA**

contro: 

**RG. 495/2017**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa C. Trentini**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001



Esperto alla stima: Barbara Marchesi  
Email: [arch.marchesi@gmail.com](mailto:arch.marchesi@gmail.com)  
Pec: [barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it](mailto:barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it)

**INDICE SINTETICO LOTTO 001: Beni in Via Luigi Brocca n. 1 – Magenta – 20013**

**Dati Catastali**

**Corpo:** A

**categoria:** abitazione [A3]

**Dati Catastali:** Fg 18, particella 202, sub 706 graffato a particella 210, sub 702, graffato a particella 211, sub 702, graffato a particella 212, sub 704

**Corpo:** B

**categoria:** posto auto [C6]

**Dati Catastali:** Fg 18, particella 202, sub 707 graffato a particella 211, sub 703, graffato a particella 212, sub 705

**Corpo:** C

**Categoria:** ente urbano

**Dati Catastali:** Fg. 18, Mapp. 205, Sub.701, Cat area urbana

**Possesso**

**Corpo A:** libero per la procedura

**Corpo B:** libero per la procedura

**Corpo C:** libero per la procedura

**Creditori Iscritti diversi dal procedente**

**Corpo:** A + B + C

**Creditore Iscritto:** /

**Comproprietari non eseguiti**

**Corpo:** A + B + C

**Comproprietari non eseguiti:** nessuno

**Continuità delle trascrizioni**

**Corpo:** A + B + C

**Continuità delle trascrizioni:** si

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

**Corpo:** A + B + C

**Prezzo da libero € 64.000,00**

**Prezzo da occupato: € 51.200,00**

**Beni in Magenta**  
**Unità poste in Via Luigi Brocca n. 1 – Magenta – 20013 (MI)**

**LOTTO UNICO**

Porzione di casa posta in Via Luigi Brocca n. 1 a Magenta, all'interno di una corte con le caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale lombardo padana, composta da una unità a piano primo a destinazione residenziale e con a piano terra un locale deposito con antistanti e retrostanti porzioni di cortile pertinenziali, una unità a piano terra a destinazione box con anche una porzione a rustico con antistanti e retrostanti porzioni di cortile pertinenziali, una unità a area urbana (porzione di cortile)

Al sopralluogo il piano terra è risultato difforme dalle schede essendo stati intraprese opere di fusione degli spazi e modiche interne/esterne; opere interrotte da tempo ed allo stato semirustico (si rimanda al punto 7 verifica edilizia)

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

**Identificativo corpo A**

**Quota e tipologia del diritto**

- Proprietà per 1/1 di [redacted] con sede a [redacted]
- Pignoramento gravante sulla quota di 1/1

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**intestazione:**

[redacted] con sede in [redacted] proprietà per 1/1

**Note:** l'intestazione in visura riposta erroneamente [redacted] con sede in [redacted] in luogo dell'esatta [redacted] con sede a Magenta

**Descrizione:**

**Comune di Magenta**

**Abitazione di tipo economico: Fg. 18, Mapp. 202, Sub. 706, graffato a mapp. 210 sub 702, graffato a mapp. 211 sub 702, graffato a mapp. 212 sub 704, Cat A/3, classe 3, consistenza 3 vani – sup. catastale totale 59 mq, escluse aree scoperte 57 mq - rendita € 209,17 - Via Luigi Brocca n. 1 piano T-1**

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 24/02/2012 protocollo n. mi0125352 in atti dal 24/02/2012 variazione di classamento (n. 14802.1/2012)
- variazione per fusione-frazionamento-cambio d'uso-ristrutturazione presentata a Milano in data 24.02.2011 prot. MI0155287 mediante soppressione dei beni già identificati al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 18 mappate 202 sub. 705 graffato con il mappale 210 sub. 701 et mappale 202 sub. 704 graffato con il mappale 211 sub. 701 graffato con il mappale 212 sub. 703.

Il bene già identificato al foglio 18 mappale 202 sub. 705 graffato con il mappale 210 sub. 701, cat. C/6, classe 4, mq. 30, rendita catastale euro 113,10 derivava dalla variazione per migliore

identificazione grafica presentata a Milano in data 13.03.2007 prot. MIO219219 mediante soppressione del bene già identificato al foglio 18 mappale 210.

Il bene già identificato al foglio 18 mappale 210, Cat. C/6, classe 3, mq. 25, rendita catastale euro 80,05 derivava dalla denuncia di costituzione in data 11.03.1992 n. 1135.1/1992.

Il bene già identificato al foglio 18 mappale 202 sub. 704 graffato con il mappale 211 sub. 701 graffato con il mappale 212 sub. 703, cat. C12, classe 2, mq. 39, rendita catastale euro 114,81 derivava dalla variazione per divisione-cambio d'uso in data 13.03.2007 prot. M10219040.

Precedentemente identificato al foglio 18 mappale 195 graffato con il mappale 197 sub. 701 graffato con il mappale 203 sub. 701 graffato con il mappale 211 graffato con il mappale 212 sub. 701, cat. A13, classe 3, vani 6, tale risultante a seguito dalla denuncia di variazione per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-formazione WC-ampliamento presentata in data 13.10.1997 n. 365298.1/1997.

Precedentemente identificato alla sezione urbana O foglio 18 mappale 195 graffato con il mappale 197 sub. 2 graffato con il mappale 201 graffato con il mappale 203 sub. 3 graffato con il mappale 211, unità in corso di definizione, derivante dalla variazione toponomastica in data 30.09.1997 n. 325297.11/1997

#### **Coerenze come da scheda:**

- piano terra: cortile di proprietà, altra unità, cortile di proprietà, altra unità mapp. 211 oggetto di procedura
- piano primo: vuoto su cortile di proprietà e mappale 202, altra unità, vuoto su mapp 202 e cortile di proprietà, altra unità

Salvo errori e come meglio in fatto

#### **Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- o Alla data del sopralluogo (01.06.2018) l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 24-02-2011 come segue:  
al piano primo: mancata realizzazione di spalletta muraria per vano doccia in bagno e mancata realizzazione di spalletta muraria per vano armadio in camera.  
al piano terra il locale deposito è stato messo in comunicazione con gli altri vani di cui all'identificativo corpo B, essendo state intraprese opere di fusione degli spazi con modifiche interne ed esterne (tamponatura di muri perimetrali di facciata); opere interrotte da tempo ed allo stato semirustico (si rimanda al punto 7 verifica edilizia)

#### **Identificativo corpo B**

##### **Quota e tipologia del diritto**

- Proprietà per 1/1 di [REDACTED] con sede a [REDACTED]
- Pignoramento gravante sulla quota di 1/1

#### **Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

##### **intestazione:**

[REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietà per 1/1

Note: l'intestazione in visura riposta erroneamente [REDACTED] con sede in [REDACTED] in luogo dell'esatta [REDACTED] con sede a [REDACTED]

#### **Descrizione:**

**Comune di Magenta**

**autorimessa: Fg. 18 Mapp. 202 Sub.707, graffato a Mapp. 211 sub 703 graffato a Mapp. 212 sub 705, Cat C/6,** - classe 2, consistenza 22 mq- sup. catastale totale 29 mq- rendita € 60,22 - Via Luigi Brocca n. 1 piano: T;

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 24/02/2012 protocollo n. mi0125352 in atti dal 24/02/2012 variazione di classamento (n. 14802.1/2012)
- variazione per fusione-frazionamento-cambio d'uso-ristrutturazione presentata a Milano in data 24.02.2011 prot. MI0155287 mediante soppressione dei beni già identificati al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 18 mappate 202 sub. 705 graffato con il mappale 210 sub. 701 et mappale 202 sub. 704 graffato con il mappale 211 sub. 701 graffato con il mappale 212 sub. 703.

Il bene già identificato al foglio 18 mappale 202 sub. 705 graffato con il mappale 210 sub. 701, cat. C/6, classe 4, mq. 30, rendita catastale euro 113,10 derivava dalla variazione per migliore identificazione grafica presentata a Milano in data 13.03.2007 prot. MIO219219 mediante soppressione del bene già identificato al foglio 18 mappale 210.

Il bene già identificato al foglio 18 mappale 210, Cat. C/6, classe 3, mq. 25, rendita catastale euro 80,05 derivava dalla denuncia di costituzione in data 11.03.1992 n. 1135.1/1992.

Il bene già identificato al foglio 18 mappale 202 sub. 704 graffato con il mappale 211 sub. 701 graffato con il mappale 212 sub. 703, cat. C/6, classe 2, mq. 39, rendita catastale euro 114,81 derivava dalla variazione per divisione-cambio d'uso in data 13.03.2007 prot. MI0219040. Precedentemente identificato al foglio 18 mappale 195 graffato con il mappale 197 sub. 701 graffato con il mappale 203 sub. 701 graffato con il mappale 211 graffato con il mappale 212 sub. 701, cat. A/13, classe 3, vani 6, tale risultante a seguito dalla denuncia di variazione per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-formazione WC-ampliamento presentata in data 13.10.1997 n. 365298.1/1997.

Precedentemente identificato alla sezione urbana O foglio 18 mappale 195 graffato con il mappale 197 sub. 2 graffato con il mappale 201 graffato con il mappale 203 sub. 3 graffato con il mappale 211, unità in corso di definizione, derivante dalla variazione toponomastica in data 30.09.1997 n. 325297.1/1997

**Coerenze come da scheda:**

- cortile di proprietà, unità di altra proprietà, cortile di proprietà, altra unità mapp. 210 oggetto di procedura

Salvo errori e come meglio in fatto

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- o Alla data del sopralluogo (01.06.2018) l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 24-02-2011 come segue: il locale box e il locale rustico sono stati messi in comunicazione con gli altri vani di cui all'identificativo corpo A piano terra, essendo state intraprese opere di fusione degli spazi con modiche interne ed esterne (tamponatura di muri perimetrali di facciata); opere interrotte da tempo ed allo stato semirustico (si rimanda al punto 7 verifica edilizia)

**Identificativo corpo C**

Porzione di area cortilizia pertinenziale in corpo staccato

**Quota e tipologia del diritto**

- Proprietà per 1/1 di [REDACTED], con sede a [REDACTED]
- Pignoramento gravante sulla quota di 1/1

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:****Intestazione:**

[REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietà per 1/1

Note: l'intestazione in visura riposta erroneamente [REDACTED] con sede in [REDACTED] in luogo dell'esatta [REDACTED] con sede a [REDACTED]

**Descrizione:****Comune di Magenta**

**Area urbana: Fg. 18, Mapp. 205, Sub.701, Cat area urbana**, - consistenza 32 mq - Via Luigi Brocca n. 1 piano: T;

Derivante da:

- divisione del 08/02/2007 protocollo n. mi0098240 in atti dal 08/02/2007 divisione (n.9545.1/2007) precedentemente identificato al foglio 18 mappale 196 graffato con il mappale 197 sub. 501 graffato con il mappale 203 sub. 501 graffato con i mappali 205, 510 et 693, cat. A/4, classe 4, vani 5,5, rendita catastare euro 340,86, tale risultante a seguito di denuncia di costituzione in data 11.03.1992 n. 1135.111992.

N.B.: per tale bene è presente al NCEU elaborato planimetrico di dimostrazione dei subalterni, in atti dal 08.02.2007. Trattandosi di area urbana non è presente scheda catastale.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- o Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è parso sostanzialmente corrispondente all'elaborato planimetrico ed all'estratto di mappa. Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, stanti le caratteristiche dell'area (presenza di folta vegetazione e sterpaglie) le consistenze sono state verificate sulla base dell'estratto e delle visure catastali.

*(All. C., schede catastali in atti al NCEU del 2011 ed elaborato planimetrico di dimostrazione dei subalterni in atti al NCEU dal 2007, visure catastali storiche, estratto di mappa.)*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:****Caratteristiche zona:**

La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in Via Luigi Brocca n. 1-a Magenta, località Ponte Vecchio, zona residenziale periferica del comune al limitare delle aree agricole.

L'immobile staggito è parte di un fabbricato di due piani fuori terra situato all'interno di una corte dell'inizio del secolo scorso di tipo economico agricolo con le caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale lombardo padana sviluppata su ampie corti comuni con unico accesso dalla pubblica via.

Il quartiere, con traffico locale e di attraversamento è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo economico con scarsa dotazione di verde di quartiere.

**Area urbanistica:**

a basso traffico locale, con buona possibilità di parcheggio.

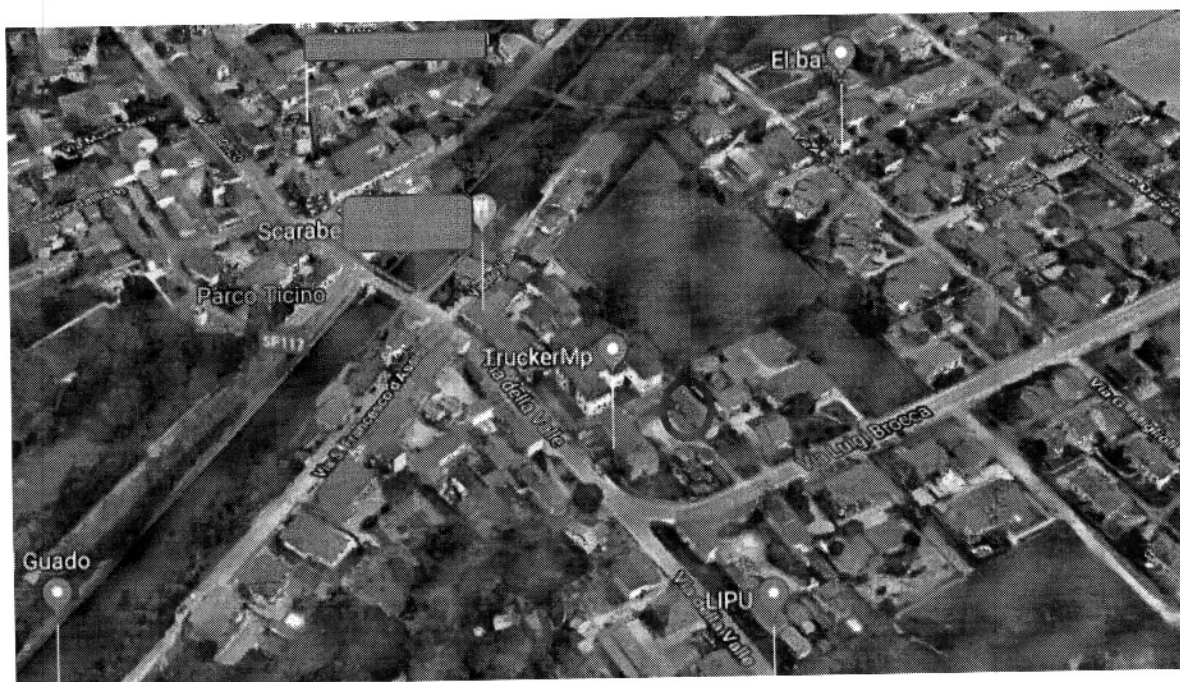
La zona è caratterizzata da una medio-bassa densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale di tipo medio/economico, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

**Principali collegamenti pubblici:**

Il complesso è facilmente raggiungibile con la strada Sp117 e la strada SS 526. Il territorio di Magenta è collegato all'autostrada Milano Torino e con la ferrovia Milano Torino.

**Servizi offerti dalla zona:**

bassa è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciale.



**3. STATO DI POSSESSO:**

La scrivente in data 01 giugno 2018, si recava sul posto, unitamente al Custode nominato Avv. Michele Giarrizzo e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Alla data del sopralluogo come segue:

- o Le unità sono risultate occupate dal legale rappresentante della società esegutata agli arresti domiciliari.  
(si rimanda al verbale del custode già in atti)

Dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, la stessa ha comunicato che non risultano contratti di locazione o comodato in essere dante causa l'esecutata relativi alle unità immobiliari in oggetto.

(all. A : ispezione agenzia entrate e risposta uffici competenti)

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato notarile al ventennio in atti, facente stato al 20.03.2017, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio di Pavia alla data del 09.05.2018 per nominativi si riporta quanto segue:

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

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

Nessuna.

###### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

Nessuno.

##### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca volontaria** Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato **Iscritta a Pavia in data 06.02.2008 ai nn. 2726/599**, atto del 23.01.2008 rep. 47360/10735 a rogito Notaio Maurizio Ferrara di Vercelli, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI S.P.A. c.f. 01807130024 con sede in Biella a carico dell'esecutata erroneamente indicata come [REDACTED] invece che [REDACTED] gravante sulla piena proprietà degli immobili in oggetto individuati secondo i precedenti identificativi catastali
  - Capitale euro 120.000,00
  - Importo complessivo 240.000,00
  - Tasso interesse annuo 5.79%
  - Durata 10 anni.
  - A margine è presente Annotamento di erogazione parziale, in data 06.08.2008 ai nn. 13733/2616

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 13.02.2017 rep. 397 **trascritto a Pavia il 07.03.2017 ai nn. 3539/2268** promosso da CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI S.P.A. BIVERBANCA c.f. 01807130024 con sede in Biella a carico dell'esecutata erroneamente indicata come [REDACTED] invece che [REDACTED] gravante sulla piena proprietà degli immobili in oggetto individuati secondo i precedenti identificativi catastali
  - Al quadro D della nota quanto segue:
  - " SI PRECISA CHE I MAPPALI 202/704 - 211/701 - 212/703 (GRAFFATI) E 202/705 - 210/701 (GRAFFATI) MEGLIO DESCRITTI NEL QUADRO 2B2 IMMOBILI CATASTALMENTE RISULTANO VARIATI PER DIVISIONE FUSIONE RISTRUTTURAZIONE IN DATA 24.02.2011 PROT. N. 12603 DANDO ORIGINE AI NUOVI MAPPALI 202/706 - 210/702 - 211/702 - 212/704 (GRAFFATI) P.T-1 CAT.A/3 VANI 3 R.C. EURO 209,17 E MAPPALI 202/707 - 211/703 - 212/705 (GRAFFATI) P.T CAT. C/6 MQ, 22 R.C. EURO 60,22."

Altre trascrizioni:

nessuna



Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Effettuata dalla scrivente al 9.05.2018 per nominativi. Non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti facente stato al 20.03.2017

Misure Penali

Nessuna risultante dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Pavia mediante servizio di consultazione telematica per immobili e nominativi - aggiornata alla data del 09.05.2018)

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

L'immobile di cui sono parte le unità staggite non è eletto a condominio. Non risulta essere stato nominato un amministratore di condominio

### Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente con impianto di riscaldamento autonomo è risultato, da consultazione di verifica al CEER, non provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal certificato notarile al ventennio in atti, facente stato al 20.03.2017, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio di Pavia alla data 09.05.2018 per nominativi si riporta quanto segue:

### 6.1. Attuali proprietari:

- All'esecutato [redacted], i beni pervennero come segue:  
in primo luogo: quanto ai beni già identificati al foglio 18, mapp. 202 sub 705 graffato a mapp. 210 sub 707 e l'area urbana identificata al mapp. 205 sub 701 pervennero da [redacted];  
in secondo luogo: quanto ai beni già identificati al foglio 18 mappale 202 sub. 704 graffato al mappale 211 sub. 701 graffato al mappale 212 sub. 703 pervennero da [redacted] e [redacted]  
il tutto con atto di compravendita del 05.04.2007 rep.117963/21787, notaio Mario Grossi di Corbetta trascritto a Pavia il 03.05.2007 ai nn.10518/5919 e 10519/5920

Stralcio dal rogito quanto ai beni pervenuti in primo luogo da [redacted]:  
"nel fabbricato a corte sito in Comune di Magenta (MI), Via L. Brocca n. 1, box ad uso autorimessa al piano terreno e ripostiglio sovrastante al piano primo con antistante porzione di area cortilizia pertinenziale e in corpo staccato altra porzione di area cortilizia pertinenziale, il tutto contraddistinto nel Catasto Fabbricati di detto comune come segue:

fg. 18, mapp. 202 sub 705 – mapp. 210 sub 701 graffati - Via L. Brocca n. 1 - piani T-1 – cat C/6 – cl. 4, mq 30, rc. Euro 113,10

fg. 18, mapp 205 sub 701 Via L. Brocca n. 1 - piano T- area urbana di mq 32. ....

Le unità immobiliari sopra descritte figurano rappresentate nella planimetria che al presente atto si allega sotto la lettera A"

Stralcio dal rogito quanto ai beni pervenuti in secondo luogo da [redacted]:

"nel fabbricato a corte sito in Comune di Magenta (MI), Via L. Brocca n. 1, ripostiglio al piano terreno e ripostiglio sovrastante al piano primo, con relativa area cortilizia pertinenziale contraddistinto e regolarmente intestato nel Catasto fabbricati di detto comune

come segue: fg. 18, mapp 202 sub 704, mapp 211 sub 701, mapp 212 sub 703 graffati, via L. Brocca n. 1 – piani T-1 cat. C/2 – cl. 2 – mq 39 – rc. 114,81 Euro. ....  
L'unità immobiliare sopra descritta figura rappresentata nella planimetria che al presente atto si allega sotto la lettera B"

(all. B1: copia conforme atto di provenienza reperito dalla scrivente presso la conservatoria dei RRII di Pavia con schede catastali e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

## 6.2. Precedenti proprietari (al ventennio):

- Quanto a [redacted]
- o per successione in morte del padre [redacted] deceduto il [redacted] 1, i beni pervennero a [redacted] RIA (madre) con rinuncia all'eredità degli altri coeredi – nipoti - con dichiarazione di **successione trascritta a Pavia il 16.12.1994 ai nn. 14356/9759** e successivamente rettificata con dichiarazione **trascritta a Pavia il 07.03.1997 ai nn. 2780/2041**  
non risulta accettazione tacita/espressa di eredità
  - o per successione in morte della madre [redacted] deceduta il [redacted], con rinuncia all'eredità degli altri coeredi – nipoti -, successione trascritta a [redacted] il [redacted] ai nn. 10001/5810, successivamente rettificata con dichiarazione trascritta a Pavia in data il 07.03.1997 ai nn. 2781/2042, successivamente modificata con dichiarazione trascritta a pavia in data 24.06.1977 ai nn. 7874/5348
  - o Accettazione tacita di eredità trascritta a Pavia il 09.04.2013 ai nn. 4976/3413
- Quanto a [redacted]
- o i beni pervennero da [redacted] per acquisto con atto del 05.11.1997 n. 94978 notaio Mario Grossi di Corbetta **trascritto a Pavia il 07.11.1997 ai nn. 14261/9782**
  - o A [redacted] i beni pervennero da [redacted] con atto del 13.06.1991 rep. 11014 **trascritto a Pavia il 22.06.1991 ai nn. 6989/5439**

(allegati sotto B1: note di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto, edificato anteriamente al 1 settembre 1967, è posto in una ampia corte tipica dei centri rurali padani, composta di tanti piccoli edifici contigui e anche isolati, riadattati e modificati in epoche diverse

A seguito di istanza accesso atti presentata presso gli uffici competenti del Comune di Magenta si riporta quanto rinvenuto dagli uffici:

- Atti di fabbrica e eventuali agibilità non rinvenute. (gli uffici non rilasciano dichiarazioni scritte)

Per i beni in oggetto è stata presentata dalla [redacted]:

- Denuncia di Inizio Attività in data 19.09.2007 Pratica Edilizia N. 394/2007 con successive integrazioni in data 18.12.2007 e 17.01.2008 a seguito richieste del comune, per ristrutturazione edilizia consistente in cambio d'uso da rustico ad abitazione con recupero della SLP esistente al piano terra per realizzare, con la stessa slp, un'abitazione al piano primo, un

deposito e un box (area di parcheggio pertinenziale necessaria) al piano terra, con formazione di scala esterna su cortile di proprietà per raggiungere l'abitazione al piano primo.

Note: della documentazione fa parte anche, come richiesto dal Comune, atto di Convenzione al riguardo della costruzione del muro a confine tra le proprietà dell'esecutata e dei sigg. [redacted], registrato a Magenta il 18.12.2007 al n. 4437 serie 3.

Detta Convenzione non risulta trascritta

(copia atto con elaborato grafico rinvenuta nel fascicolo edilizio - allegata sotto C)

- Procedimento con parere favorevole rilasciato dal Comune in data 22.01.2008 prot. 24843
- Dichiarazione di Fine Lavori e certificazione di collaudo finale, con deposito aggiornamento catastale, presentato in data 25.02.2011 prot. n. 6492

Con tale pratica edilizia vengono ristrutturare le unità come da ultime schede catastali in atti.

- Successivamente per la realizzazione al piano terra di modifiche di tavolati interni, chiusura delle aperture e tamponature dei muri perimetrali di facciata, per locali a destinazione deposito, (comportante così peraltro l'eliminazione del vano parcheggio) viene presentato dalla società [redacted], richiesta di Permesso di Costruire a Sanatoria previo richiesta di Accertamento di Conformità in data 12.06.2013 prot. 20221 P.E. 220/2013 con integrazioni in data 24.07.2013 e 09.09.2013 a seguito di richieste del comune e contestualmente viene presentata la necessaria richiesta di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica in data 12.06.2013 prot. 20220 P.E. 219/2013 con integrazione in data 24.07.2013 prot. 25614.

Successivamente gli uffici Paesaggistici del Comune richiedono con lettera prot. 30820 in data 18.09.2013 numerose integrazioni, al fine di procedere nell'istruttoria. Nulla risulta prodotto in atti

**N.B.:** Non è stata rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica (propedeutica anche all'eventuale rilascio del Permesso a Sanatoria) e non è stato rilasciato il Permesso di Costruire a Sanatoria.

Pertanto dette opere sono da considerarsi abusive.

(allegati sotto C: istanza accesso atti, Pratica Edilizia n. 394/2007 con integrazioni, stralci grafici significativi, atto di Convenzione al riguardo della costruzione del muro a confine tra le proprietà, chiusura pratica con parere favorevole del comune, fine lavori/collaudo del 2011.

Richiesta permesso di costruire a sanatoria previa richiesta di Accertamento di Conformità n. 220/2013 con integrazioni e stralci grafici; richiesta di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica n 219/13 con richieste integrazioni prot. 30820)

## 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

- Per quanto riguarda il piano primo al sopralluogo l'immobile è risultato sostanzialmente corrispondente alle schede catastali ed ai titoli del 2007 a meno di quanto segue: mancata realizzazione di spalletta muraria per vano doccia in bagno e mancata realizzazione di spalletta muraria per vano armadio in camera.
- Per quanto riguarda il piano terra al sopralluogo l'immobile è risultato parzialmente difforme alle schede catastali ed ai titoli, in quanto sono state iniziate opere (al sopralluogo allo stato semi-rustico ed interrotte da tempo) di cui alle richieste di autorizzazione paesaggista e Permesso di costruire in sanatoria del 2013, permessi che si ricorda NON essere stati rilasciati, opere come segue:  
modifiche di tavolati interni, chiusura delle aperture e tamponature dei muri perimetrali di facciata verso la corte e verso il retro, che hanno portato alla formazione di un primo locale, un disimpegno, un secondo piccolo locale e un terzo locale.

Inoltre rispetto a quanto dichiarato nei tipi grafici allegati alle domande del 2013, ove tutti i locali a piano terra venivano dichiarati a destinazione deposito, i locali presentano predisposizioni impiantistiche termiche, elettriche ed idriche, che paiono ad uso "residenziale".

Il primo locale presenta predisposizioni impiantistiche ad uso "giorno-cottura", il secondo piccolo locale ad uso "bagno" e il terzo locale ad uso "camera"

Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, durante il sopralluogo non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di eventuali sostanze tossiche nocive/materiali inquinanti sia nei fabbricati che nelle aree che nel sottosuolo. Verifica che se dovuta, potrà essere eseguita solo da tecnici specializzati, con campionamenti e analisi da eseguirsi in laboratori abilitati.

Pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali, che non rilasciano pareri preventivi scritti) dovrà provvedere tramite pratica edilizia a sanatoria onerosa per regolarizzare le modeste modifiche murarie al piano primo e per ripristinare lo stato legittimato al piano terra, ricreando anche lo spazio ad uso box

Si ricorda che il territorio di Magenta è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del comma 1, lettera f) art. 142 del D.Lgs 42/2004 essendo posto all'interno del Parco Lombardo della Valle del Ticino

Tali documentazioni, comprese di oblazioni, diritti, opere edili e di smaltimento, parcelle professionali di tecnici abilitati e aggiornamento catastale hanno un costo indicativo tra i 10.000,00 e i 20.000,00 euro circa.

Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di euro 15.000,00 circa.

(il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano pareri preventivi scritti prima che siano state presentate le opportune richieste - corredate della documentazione necessaria)

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato secondo le norme del PGT di Magenta in Tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale - Aree B3 - art 14 NTA del piano delle regole  
Aree a rischio archeologico PTCP

## 8 Descrizione - calcolo della consistenza

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto, con accesso pedonale e carraio da Via Luigi Brocca n. 1, è posto in un'ampia corte storica tipica dei centri rurali padani, composta di piccoli edifici contigui e anche isolati, di tipologia rurale, riadattati e ristrutturati in epoche diverse

L'accesso avviene dalla grande corte comune.

La porzione di fabbricato si compone di due piani fuori terra con antistanti e retrostanti piccole porzioni di cortile pertinenziali, oltre ad altra piccola area di cortile/terreno a verde posta in prossimità dell'ingresso alla corte, parzialmente recintata

Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, stanti le caratteristiche della stessa (presenza di folta vegetazione e sterpaglie) le consistenze della piccola area sono state verificate sulla base dell'estratto e delle visure catastali. Si segnala che internamente all'area è presente un pozzetto di ispezione.

L'edificio ha tetto doppia falda inclinata con facciate intonacate e tinteggiate di colore bianco.

La grande corte comune a tutti gli edifici che ivi si affacciano è sistemata a ghiaietto, è anche utilizzata a parcheggio non regolamentato da parte degli abitanti che abitano le unità che insistono sulla corte.

L'unità è composta:

- al piano primo, con accesso da propria scala esterna, da un locale ingresso/soggiorno/cottura, un piccolo disimpegno notte, una camera ed un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet, doccia e attacchi per lavatrice). L'unità gode di doppio affaccio verso la corte comune e sul retro verso spazi aperti agricoli. E' presente una piccola botola di ispezione al sottotetto.

H interna 296 cm ca

- al piano terra, come esposto in precedenza, sono state intraprese opere di fusione degli spazi con modiche interne ed esterne (tamponatura di muri perimetrali di facciata); opere interrotte da tempo ed allo stato semirustico

#### **Caratteristiche descrittive piano terra**

Al sopralluogo il piano terra è risultato composto da ingresso, un primo locale, un disimpegno con un piccolo secondo locale e un terzo locale.

I locali presentano predisposizioni impiantistiche termiche, elettriche ed idriche, che paiono ad uso "residenziale", con pavimenti in battuto di cemento, pareti e soffitti intonacati a rustico, parte ancora al mattone. Non sono presenti i serramenti esterni, solo predisposizione interna.

H interna 270 cm ca

#### **Caratteristiche descrittive piano primo**

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

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: mobili-lavabo, box-doccia, macchine aria condizionata, porte, placchette imp. elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

<i>pavimenti:</i>	piastrelle tipo ceramica di colore beige in tutti i locali. condizioni: buone
<i>pareti:</i>	intonacati e tinteggiati condizioni: buone
<i>soffitti:</i>	in legno con travi a vista condizioni: a semplice vista paiono buone
<i>Rivestimenti:</i>	piastrelle di ceramica nei bagno e zona cottura condizioni: buone
<i>infissi:</i>	finestre e porte finestre in alluminio con vetro camera, zanzariere esterne condizioni: buone
	porte interne tipo a battente a struttura tamburata con finitura liscia tipo noce opaco condizioni: buone
	porta di primo ingresso del tipo blindato pannellata sui due lati condizioni: buone
<i>impianti:</i>	- Impianto elettrico sottotraccia, certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica. - Impianto di riscaldamento/acs/gas autonomo con radiatori in alluminio <u>Si segnala che sul retro del fabbricato è presente un vano per caldaia, con tracce ancora aperte nella parete, stante la folta vegetazione non si è in grado di indicare se</u>

dello impianto sia funzionante, avendo altresì rinvenuto nell'unità bombole di gas che fanno presupporre un utilizzo delle stesse. (come dichiarato dall'occupante)  
Si consiglia pertanto un'attenta verifica ed adeguamento degli impianti termici/gas a norma, eliminando quindi l'uso delle bombole a gas.  
 - impianto di climatizzazione del tipo a split con macchina esterna sulla parete esterna sul retro

Fabbricato: facciate intonacate a civile e tinteggiate  
 condizioni: modeste

Lo stato di manutenzione delle parti comuni interne ed esterne del complesso è parso a semplice vista modesto.

Si rimanda al rilievo fotografico allegato sotto D per una descrizione più esaustiva

\*\*\*\*\*

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, 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 (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

N.B: nella valutazione complessiva si è già tenuto conto delle piccole porzioni di area di cortile pertinenziali antistanti e retrostanti le unità, trattandosi di accessori tipici di unità consimili

Destinazione catastale	Parametro mq	Sup. reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <u>circa</u>
piano primo	sup. lorda di pavimento	54,00	100%	54,00
balcone/scala	sup. lorda di pavimento	7,00	7%	0,49
porzione area esterna	sup. lorda di pavimento	32,00	5%	1,60
piano terra	sup. lorda di pavimento	54,00	50%	27,00
<b>TOTALE</b>		<b>147,00</b>		<b>83,09</b>
			<b>arrotondati</b>	<b>83,00</b>

Note: tenuto conto della tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo (tolleranza del 2/3 %), influente ai fini della stima. Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

## 9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto:

- o dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico - sanitarie, della dotazione d'impianti, del piano e dell'esposizione, della rego-

larità o meno edilizia e catastale, 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 lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, 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 il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, in diminuzione o in aumento.

### 9.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona; borsinoimmobiliare.it
- Osservatori del mercato:
  -  Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2018 – D2 MAGENTA – Periferica/PONTE VECCHIO, PONTE NUOVO

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, 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 tutti i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (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 eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

### 9.3 VALUTAZIONE LOTTO 001:

Stima sintetica comparativa parametrica

Lotto unico	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
abitazione piano primo + depositi piano terra + area pertinenziale	83,00	€ 1.000,00	€ 83.000,00
			<b>€ 83.000,00</b>

#### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Attenendosi a quanto richiesto, la scrivente riporta un adeguamento della stima 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• VALORE LOTTO 001	€ 83.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria :	-€ 4.150,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 15.000,00
• Spese condominiali insolute - non risulta condominio	€ 0,00

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento), ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 63.850,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 64.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni - Occupato:	€ 51.200,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza  
Milano, 18.03.2019

L'Esperto nominato  
**arch. Barbara Marchesi**

*Si allegano i seguenti documenti:*

**Allegato A**

- ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti;

**Allegato B**

- Nota di trascrizione del pignoramento;

- ispezione Agenzia Territorio Pavia mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e immobili - con estrazione di note

**Allegato B1**

Copia conforme Atto di provenienza con nota di trascrizione; note di trascrizioni dei precedenti titoli;

**Allegato C**

- Schede catastali in atti al NCEU del 2011 ed elaborato planimetrico di dimostrazione dei subalterni in atti al NCEU dal 2007, visure catastali storiche, estratto di mappa.;

- istanza accesso atti, Pratica Edilizia n. 394/2007 con integrazioni, stralci grafici significativi, atto di Convenzione al riguardo della costruzione del muro a confine tra le proprietà, chiusura pratica con parere favorevole del comune, fine lavori/collaudato del 2011.

Richiesta permesso di costruire a sanatoria previa richiesta di Accertamento di Conformità n. 220/2013 con integrazioni e stralci grafici; richiesta di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica n 219/13 con richieste integrazioni prof. 30820

**Allegato D**

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti



**Allegati sotto D**



Vista ingresso alla corte comune





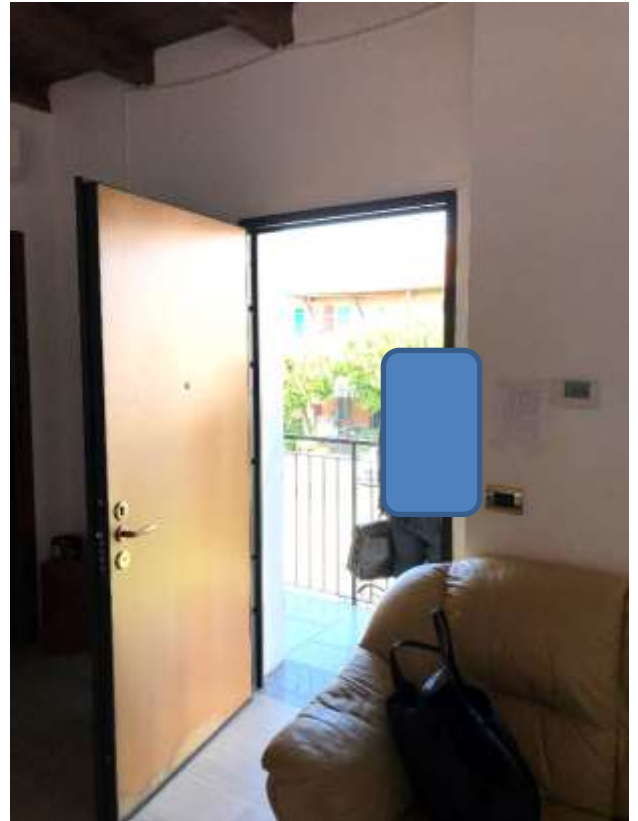
Vista corte comune



Viste dell'immobile dalla corte comune



Vista scala accesso immobile



Vista porta di ingresso dall'interno

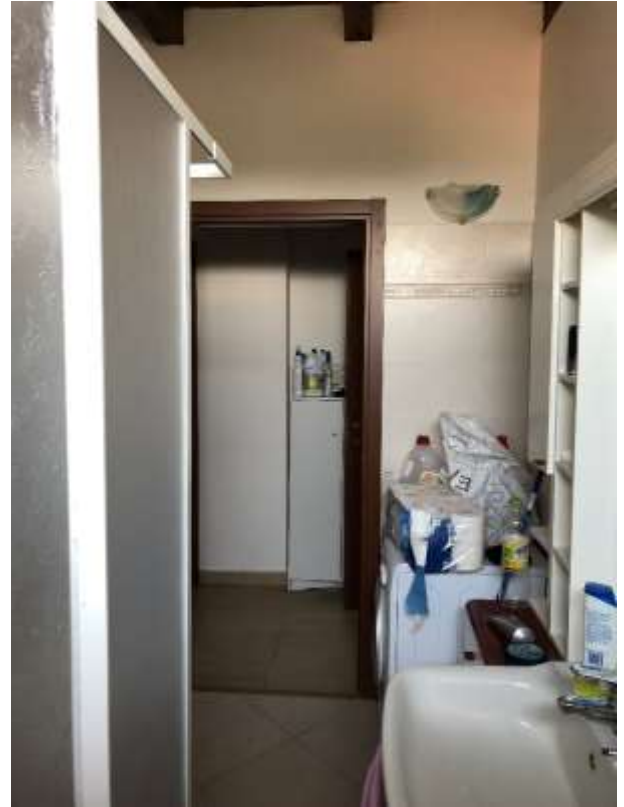


Viste locale soggiorno/angolo cottura





Viste bagno

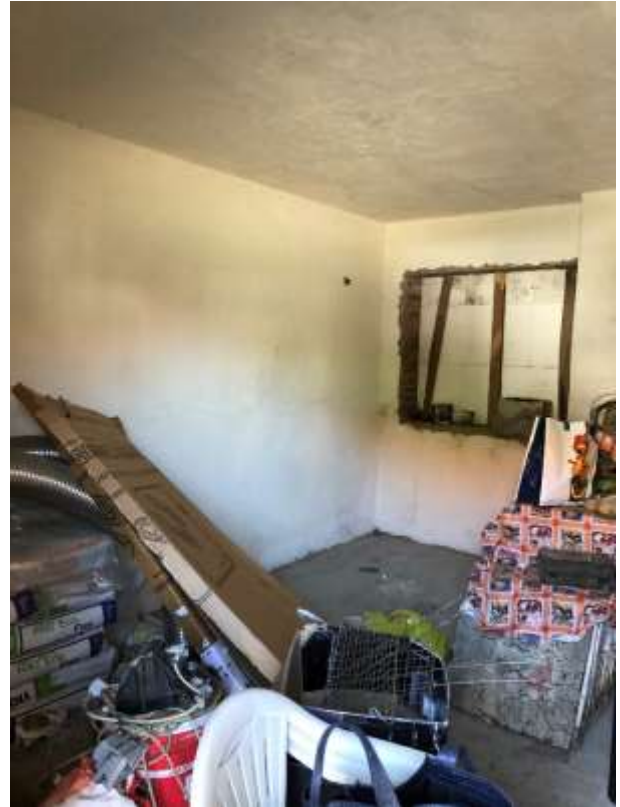


Viste camera da letto

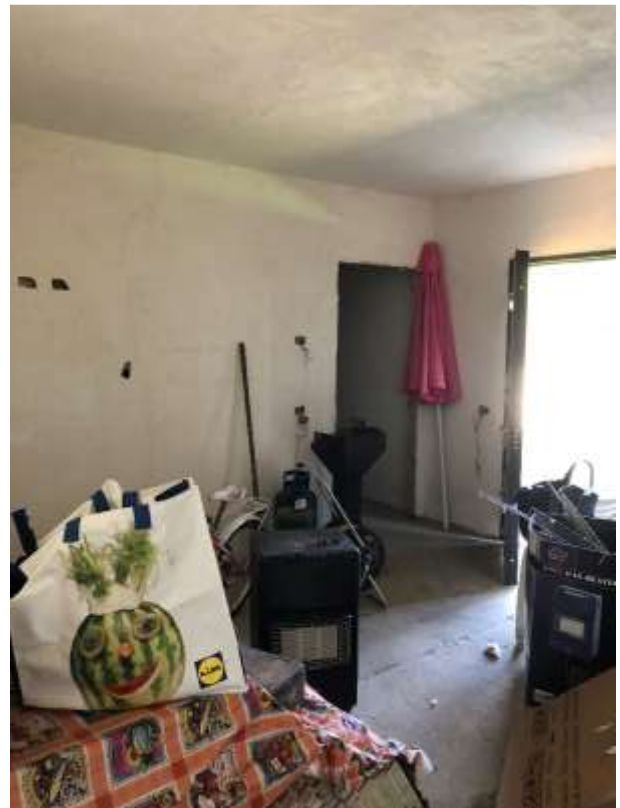




Vista ingresso piano terra



Viste interne









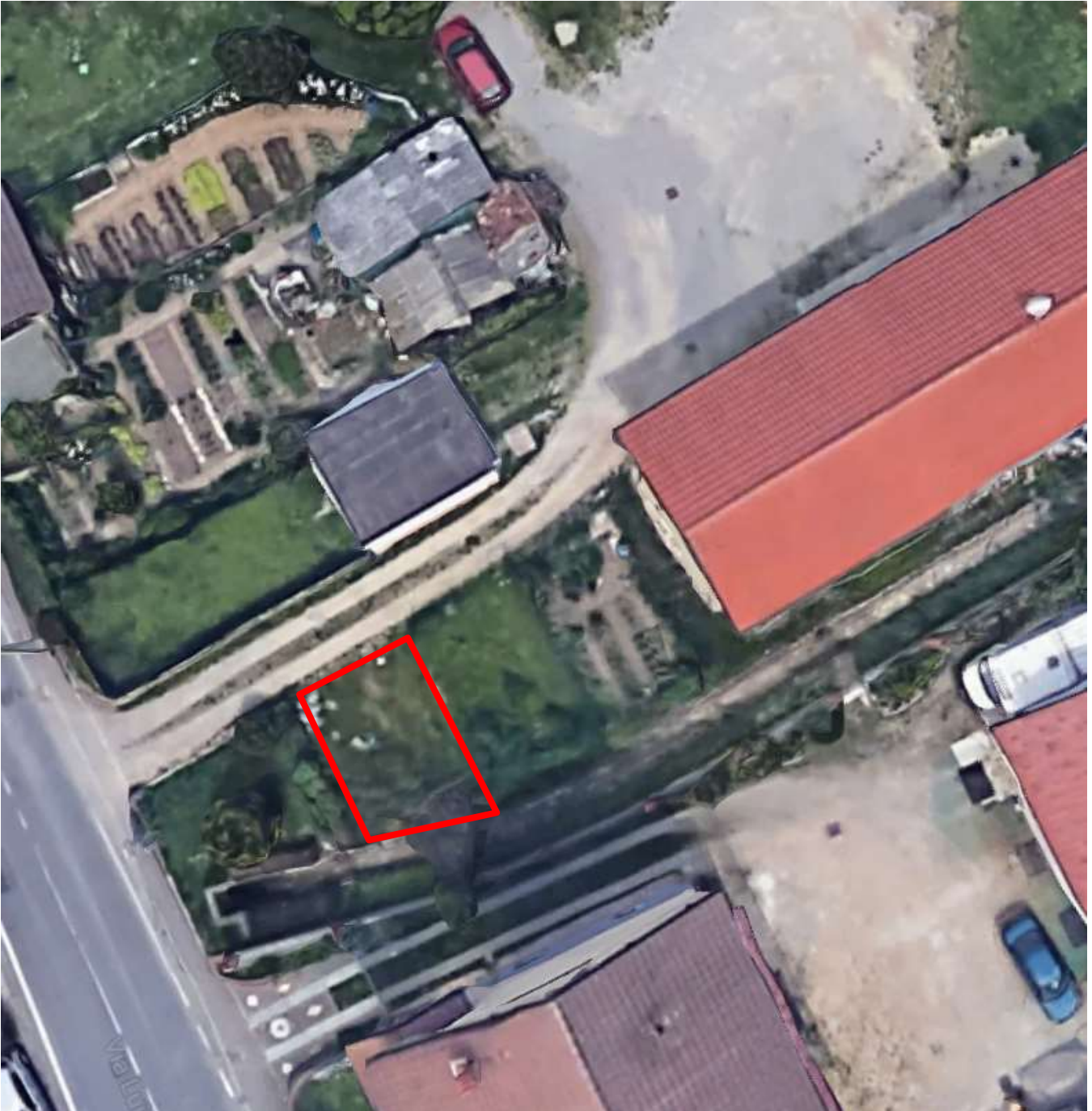


Viste dal retro





Vista porzione area



Vista porzione area dall'alto



Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 287.000 x 189.000 metri

27-Mar-2018 20:23:52  
Prot. n. 1358484/2018

Comune MAGENTA  
Foglio 18

1 Particella 202

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0155287 del 24/02/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Magenta

Via Luigi Brocca

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 18

Particella: 212

Subalterno: 704

Compilata da:

Moroni Alberto

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Milano

N. 9545

Scheda n. 1

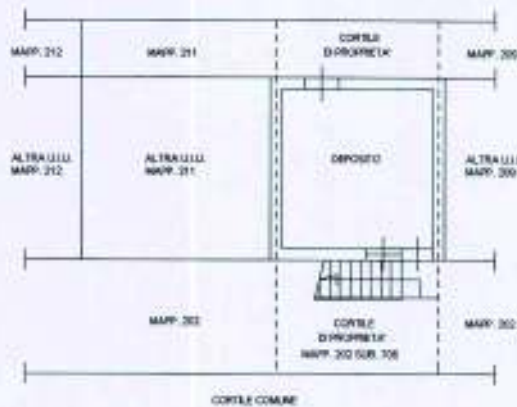
Scala 1:200

FG. 18 MAPP. 202 SUB. 706

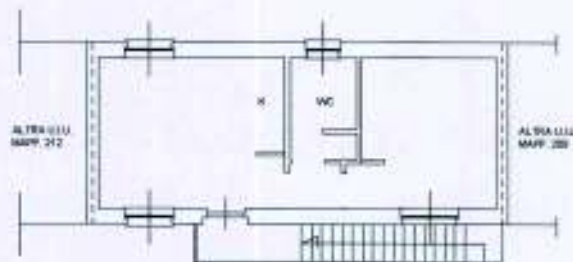
FG. 18 MAPP. 210 SUB. 702

FG. 18 MAPP. 211 SUB. 702

FG. 18 MAPP. 212 SUB. 704



PIANTA PIANO TERRA H = 2.70



PIANTA PIANO PRIMO H = 2.70



Ultima planimetria in atti

Data: 22/02/2018 - n. T289126 - Richiedente: MRCBBR65T54D612A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0155287 del 24/02/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Magenta

Via Luigi Brocca

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 18

Particella: 212

Subalterno: 705

Compilata da:

Moroni Alberto

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Milano

N. 9545

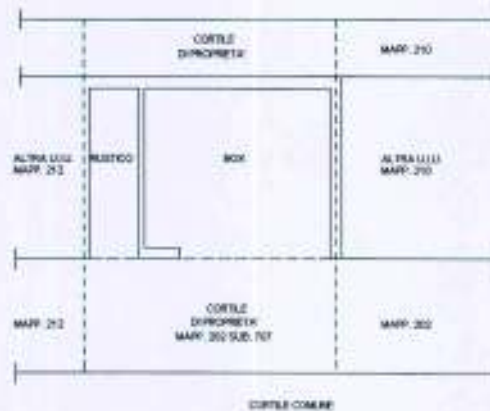
Scheda n. 1

Scala 1:200

FG. 18 MAPP. 202 SUB. 707

FG. 18 MAPP. 211 SUB. 703

FG. 18 MAPP. 212 SUB. 706



PIANTA PIANO TERRA H = 2,70



Ultima planimetria in atti

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Ranzani Oscar  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Milano N. 9963

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Comune di Magenta		Protocollo n. MI0098240 del 08/02/2007	
Sezione:	Foglio: 18	Particella: 205	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 200



Il sistema informatico è in corso