

TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
SEZIONE III ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

DOTT. MAURIZIO ROSSI
LEGNANO SCAVI SNC di Sansone Giovanni & C.
EQUITALIA NORD S.P.A.

contro

N. Gen. Rep. **134/2013**

Giudice: Dott.ssa Anna Ferrari
Custode Giudiziario: SIVAG S.P.A.

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Mariangela Sirena

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9388

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11523

C.F. SRNMNG66S51F205S – P.IVA 12054360156

con studio in Milano – Via Arzaga n. 15

Telefono 02 4120786 - Fax 02 87262041 - Cellulare +39 335 5470992

e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it



INDICE DEGLI ARGOMENTI TRATTATI:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA
2. DESCRIZIONE SOMMARIA
3. STATO DI POSSESSO
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
 - 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
 - 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
 - 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI
7. PRATICHE EDILIZIE
8. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI
 - 9.1. Criterio di stima
 - 9.2. Fonti di informazioni
 - 9.3. Valutazione dei beni
 - 9.4. Prezzo base d'asta del lotto
 - 9.5. Adeguamenti e correzioni della stima



Beni immobili siti in San Giorgio su Legnano (Mi)
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A.1 Proprietà per la quota di 1000/1000 di **ENTE URBANO di ha are ca 0.00.14** sito in Vicolo Giuseppe Garibaldi n. 3, sul quale in passato insisteva un rustico che è stato demolito.

intestazione:

, c proprietà per 1/1

Identificato al Catasto Fabbricati come segue:

descrizione:

Foglio n. 4, Mappale n. 67, Subalterno n. 701; Vicolo Giuseppe Garibaldi n. 3 piano T, Categoria C/2, Classe 2, consistenza 15 mq., rendita catastale € 25,56. Variazione nel classamento del 11.01.2015 n. 121902.1/2015 in atti dal 11.01.2015 (protocollo n. MI0136770).

L'esperto fa presente che, dall'atto di compravendita, detto bene risulta altresì distinto nel Catasto Terreni al Foglio n. 4, Mappale n. 67 di ha are ca 0.00.14 ente urbano; pertanto, essendo stato demolito il rustico oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente evidenzia che allo stato attuale l'identificazione corretta è quella del Catasto Terreni sopra indicata e non quella del Catasto Fabbricati.

A.2 Proprietà per la quota di 1000/1000 di **APPEZZAMENTO DI TERRENO non agricolo di ha are ca 0.03.00** sito in Vicolo Giuseppe Garibaldi n. 3.

intestazione:

– proprietà per 1/1

Identificato al Catasto Terreni come segue:

descrizione:

Foglio n. 4, Mappale n. 120; qualità seminativo arboreo, Classe 1, consistenza ha are ca 0.03.00, reddito dominicale € 1,94 reddito agrario € 1,86. Tabella di variazione n. 777 in atti dal 10.10.1977.



A.3 Proprietà per la quota di 1000/1000 di **APPEZZAMENTO DI TERRENO non agricolo di ha are ca 0.02.00** sito in Vicolo Giuseppe Garibaldi n. 3.

intestazione:

– proprietà per 1/1

Identificato al Catasto Terreni come segue:

descrizione:

Foglio n. 4, Mappale n. 454; qualità seminativo, Classe 1, consistenza ha are ca 0.02.00, reddito dominicale € 1,29 reddito agrario € 1,24.

Tabella di variazione n. 777 in atti dal 10.10.1977.

Coerenze dei beni immobili A.1 – A.2 – A.3 (a corpo in contorno):

mapp. 42, mapp. 68, mapp. 121, mapp. 455, mapp. 482, mapp. 118, mapp. 119, mapp. 65 e mapp. 66.

A.4 Proprietà per la quota di 500/1000 di **APPEZZAMENTO DI TERRENO non agricolo adibito a strada privata di ha are ca 0.00.80** sito in Via Madonnina tra il civico n. 31 ed il civico n. 35.

intestazione:

– proprietà per 1/2

L – proprietà per 1/2

Identificato al Catasto Terreni come segue:

descrizione:

Foglio n. 4, Mappale n. 456; qualità seminativo, Classe 1, consistenza ha are ca 0.00.80, reddito dominicale € 0,52 reddito agrario € 0,50.

Tabella di variazione n. 777 in atti dal 10.10.1977.

Coerenze del bene immobile A.4 (in contorno):

mapp. 455, mapp. 457, Via Madonnina e mapp. 356.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

San Giorgio su Legnano è un Comune della Provincia di Milano situato al limite settentrionale della pianura padana, a sud delle Prealpi Varesine, nella zona interessata dai pianalti morenici ai margini della Valle Olona, a circa 30 km a nord-ovest dal capoluogo lombardo, con una superficie di circa 2,3 kmq. per una popolazione di circa 7.000 abitanti; posto altimetricamente in posizione leggermente più elevata della confinante Legnano (di qui la preposizione "su" nel nome), è uno dei comuni più piccoli della città metropolitana di Milano; il territorio comunale confina con i comuni di Busto Garolfo, Canegrate, Legnano e Villa Cortese.

Caratteristiche zona: centrale a traffico non particolarmente sostenuto con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Servizi offerti dalla zona: Istituti scolastici: asilo nido (uno statale e uno privato), scuole materne - dell'infanzia (una statale), scuole elementari - primarie (una statale), scuola media - secondaria di I grado (una statale); farmacie (una); banche (tre); municipio (nelle vicinanze); negozi al dettaglio, ristoranti/pizzerie e bar (nelle vicinanze); parchi (Villa Parravicini possiede un parco all'inglese, che si estende per circa 9300 mq. e che comprende più di 30 specie di alberi e più di 15 specie di arbusti, realizzato a metà del XIX secolo e vincolato dalla Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici insieme alla casa padronale con i rispettivi rustici come "bellezza naturale"); supermercati (non nelle vicinanze prossime); centri commerciali (sulla strada provinciale 12 limitrofa); biblioteca comunale; associazioni (annualmente viene organizzato il torneo di scacchi di San Giorgio su Legnano che si svolge dal 1982 ed è tra i più importanti tornei di scacchi a livello nazionale, oltre al Campaccio, una corsa campestre di richiamo internazionale organizzata dall'Unione Sportiva Sangiorgese; l'ufficio cultura del



comune, con la collaborazione delle associazioni del territorio, organizza annualmente una serie di iniziative e manifestazioni culturali, tra le quali numerose mostre, visite di luoghi d'arte, spettacoli teatrali e concerti); attrezzature sportive (centro sportivo comunale Angelo Alberti, Centro Minibasket Altomilanese, Calcio San Giorgio Associazione Sportiva Dilattentistica). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici:

Il comune è costeggiato dalla strada provinciale SP 12 Legnano-Inveruno, mentre nelle vicinanze troviamo anche la strada statale SS 33 del Sempione, che collega Legnano con Milano, la strada statale SS 527 Bustese, che collega Legnano con Monza in una direzione ed Oleggio nell'altra e l'Autostrada A8 Milano-Varese (uscita Legnano); l'aeroporto della Malpensa è a circa 28 Km. a Ovest della città; San Giorgio su Legnano è attraversata dalla ferrovia Domodossola-Milano, ma, non essendo dotata di una stazione, le due più vicine all'abitato sono la stazione di Legnano, da cui l'immobile dista circa 2,5 km., e la stazione di Canegrate, da cui l'immobile dista circa 1,7 km., entrambe servite dalla linea S5 del servizio ferroviario suburbano di Milano, che congiungendo Varese a Treviglio attraversa la città di Milano e incrocia le stazioni del passante ferroviario e della Metropolitana Milanese; il servizio di trasporto pubblico che collega San Giorgio su Legnano con gli altri Comuni è gestito dall'azienda MOVIBUS con 5 linee extraurbane che attraversano il centro abitato: Z643 Vittuone - Arluno - Ossona - Casorezzo - Parabiago, Z605 San Giorgio su Legnano - Canegrate - Parabiago - Milano MM Dorino, Z611 Legnano - Canegrate - Parabiago, Z627 Castano Primo - Cuggiono -



Buscate - Arconate - Busto Garolfo - Villa
Cortese - Legnano, Z642 Magenta - Corbetta -
Santo Stefano Ticino - Arluno - Busto Garolfo
- Legnano.

3. STATO DI POSSESSO:

Dalla banca dati dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Milano non risultano registrati contratti di locazione come dante causa a nome della società

I beni immobili A.1 – A.2 – A.3 risultano occupati da utensili, componenti edili e una tettoia in alluminio della , come verificato dall'esperto durante il sopralluogo effettuato in data 02.02.2015 alla presenza del sig. Loparco della S.I.V.A.G. S.P.A.; il bene immobile A.4 è adibito a strada privata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali, sequestri o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico e limiti all'edificabilità:
si veda al paragrafo 7
- 4.1.4. Diritti di prelazione: nessuno
- 4.1.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna
- 4.1.6. Altri vincoli: vengono richiamati tutti i patti e vincoli di qualsiasi natura contenuti nell'atto di compravendita a firma del Dott. Andrea Fugazzola, Notaio in Legnano, del 22.06.1973 Repertorio n. 80517, registrato a Legnano il 12.07.1973 al n. 1852 e trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano il 23.07.1973 al Reg. Gen. n. 39320 e Reg. Part. n. 33866.

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

- 4.2.1. **Iscrizioni:**
nessuna
- 4.2.2. **Pignoramenti:**
Pignoramento: derivante da atto di precetto contro Atto di pignoramento



immobiliare Rep. n. 23857 del 13.12.2012 promosso dal Dott. MAURIZIO ROSSI, Codice Fiscale RSSMRZ61T01E514K, con studio in Legnano (Mi) – Via XX Settembre n. 16, Partita iva 10071720154, rappresentato e difeso dall'Avv. Roberto Raimondi di Legnano, Codice Fiscale RMNRRT72M05I976D, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 07.03.2013 al Reg. Gen. n. 21851 e Reg. Part. n. 15059, inerente alle quote di:

- 1/1 di proprietà del bene di cui al Fg. 4 Mapp. 67, Sub. 701

- 1/1 di proprietà del bene di cui al Fg. 4 Mapp. 120

- 1/1 di proprietà del bene di cui al Fg. 4 Mapp. 454

- 1/2 di proprietà del bene di cui al Fg. 4 Mapp. 456

Importo: € 5.848,70

Costo di cancellazione: € 262,00

4.2.3. **Altre trascrizioni:**

nessuna

4.2.4. **Altro (interventi non trascritti – nessun costo di cancellazione):**

Intervento: Istanza di Intervento nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 134/2013, promosso da LEGNANO SCAVI SNC di Sansone Giovanni & C., Codice Fiscale e Partita Iva 11763700157, con sede legale in Parabiago – Via San Giorgio n. 2, in persona del socio amministratore sig. Sansone Giovanni, Codice Fiscale SNSGNN66D15Z700F, nato a Liverpool (Australia) il 15.04.1966 e residente in Canegrate – Via Belluno n. 20/A, rappresentata e difesa dall'Avv. Giovanni Catone, Codice Fiscale CTNGNN65E06B300G, e dall'Avv. Enrica di Siro, Codice Fiscale DSRNRC70T56F205A, contro

Importo: € 7.603,30

Intervento: Ricorso per Intervento nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 134/2013, promosso da EQUITALIA NORD S.P.A. – Agente della Riscossione dei Tributi per la Provincia di Milano, Codice Fiscale e Partita Iva 07244730961, con sede in Milano – Via dell'Innovazione n. 1/b, in persona del legale rappresentante pro-tempore, a mezzo del Procuratore sig. Matteo De Vita, Codice Fiscale DVTMTT66A23F952Y, contro

Importo:

€ 149.095,91

4.2.5. **Altre limitazioni d'uso:**

nessuna



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** in merito al bene immobile A.1, l'esperto verificava che lo stesso è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio, in quanto accertava che il rustico è stato demolito con autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di San Giorgio su Legnano, come dichiarato dal Geom. Rizzo; in merito ai beni immobili A.2 – A.3 – A.4, l'esperto verificava che gli stessi sono appezzamenti di terreno, conformi alla destinazione urbanistica evidenziata al paragrafo 7.2.
- 4.3.2. **Conformità catastale:** in merito al bene immobile A.1, l'esperto fa presente che la relativa scheda catastale del fabbricato non è al momento disponibile in archivio, ma evidenzia che lo stesso non è conforme dal punto di vista catastale, in quanto non è stata presentata la variazione in merito alla denuncia di demolizione del rustico, di cui al paragrafo 4.3.1., come si evince dalla visura storica per immobile effettuata; in merito ai beni immobili A.2 – A.3 – A.4, l'esperto verificava che gli stessi sono appezzamenti di terreno, conformi all'estratto di mappa reperito.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

I beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare non risultano amministrati da alcun Amministratore pro-tempore e pertanto l'esperto non è in grado di stimare eventuali spese di gestione degli stessi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari

, con atto di compravendita a firma del Dott. Aldo Novara, Notaio in Legnano, Repertorio n. 64274 Raccolta n. 8974 del 17.07.2007, registrato a Legnano il 24.07.2007 al n. 3504 Serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 26.07.2007 al Reg. Gen. n. 119714 e Reg. Part. n. 63077, per le quote di:

- 1/1 di proprietà del bene di cui al Fg. 4 Mapp. 67 Sub. 701
- 1/1 di proprietà del bene di cui al Fg. 4 Mapp. 120
- 1/1 di proprietà del bene di cui al Fg. 4 Mapp. 454
- 1/2 di proprietà del bene di cui al Fg. 4 Mapp. 456



cedenti proprietari (nel ventennio)

6.2.1. VILLANI STELLA, Codice Fiscale VLLSLL29A41D969Y, nata a Genova il 01.01.1929:

- con atto amministrativo - certificato di denunciata successione (per causa di morte di TUNICE ROSA, Codice Fiscale TNCRSO28M67B301H, nata a Busto Garolfo (Mi) il 27.08.1928 e deceduta il 21.05.2006, la quale dispose delle proprie sostanze mediante testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio Aldo Novara di Legnano in data 03.07.2006 Rep. n. 63779/8589 registrato a Legnano il 05.07.2006 al n. 1107) Repertorio n. 975/2007/7 del 25.05.2007 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 05.12.2008 al Reg. Gen. n. 192136 e Reg. Part. n. 126285, per le quote di:

- 1/1 di proprietà del bene di cui al Fg. 4 Mapp. 67
- 1/1 di proprietà del bene di cui al Fg. 4 Mapp. 120
- 1/1 di proprietà del bene di cui al Fg. 4 Mapp. 454
- 1/2 di proprietà del bene di cui al Fg. 4 Mapp. 456

- con scrittura privata con sottoscrizione autenticata - accettazione tacita di eredità (per causa di morte di TUNICE ROSA, Codice Fiscale TNCRSO28M67B301H, nata a Busto Garolfo (Mi) il 27.08.1928 e deceduta il 21.05.2006), a firma del Dott. Aldo Novara, Notaio in Legnano, Repertorio n. 64274 Raccolta n. 8974 del 17.07.2007 trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 26.07.2007 al Reg. Gen. n. 119713 e Reg. Part. n. 63076, per le quote di:

- 1/1 di proprietà del bene di cui al Fg. 4 Mapp. 67 Sub. 701
- 1/1 di proprietà del bene di cui al Fg. 4 Mapp. 120
- 1/1 di proprietà del bene di cui al Fg. 4 Mapp. 454
- 1/2 di proprietà del bene di cui al Fg. 4 Mapp. 456

6.2.2. TUNICE ROSA, Codice Fiscale TNCRSO28M67B301H, nata a Busto Garolfo (Mi) il 27.08.1928:

- con atto amministrativo - certificato di denunciata successione (per causa di morte di ORSENIGO LUIGI, Codice Fiscale RSNLGU26S03G324Q, nato a Parabiago (Mi) il 03.11.1926 e deceduto il 07.02.2000) Repertorio n. 584/2000 del 26.10.2000 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 18.12.2000 al Reg. Gen. n. 118820 e Reg. Part. n. 81164, per le quote di:

- 1/1 di proprietà del bene di cui al Fg. 4 Mapp. 120
- 1/1 di proprietà del bene di cui al Fg. 4 Mapp. 454
- 1/1 di proprietà del bene di cui al Fg. 4 Mapp. 456



- con atto notarile pubblico - verbale di pubblicazione testamento olografo (per causa di morte di ORSENIGO LUIGI, Codice Fiscale RSNLGU26S03G324Q, nato a Parabiago (Mi) il 03.11.1926 e deceduto il 07.02.2000) a firma del Dott. Aldo Novara, Notaio in Legnano, Repertorio n. 58801 Raccolta n. 5926 del 27.04.2000 registrato a Legnano il 05.05.2000 al n. 1107 Serie 1 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 17.10.2000 al Reg. Gen. n. 95210 e Reg. Part. n. 64551, per le quote di:
 - 1/1 di proprietà del bene di cui al Fg. 4 Mapp. 120
 - 1/1 di proprietà del bene di cui al Fg. 4 Mapp. 454
 - 1/2 di proprietà del bene di cui al Fg. 4 Mapp. 456

6.2.3. ORSENIGO LUIGI, Codice Fiscale RSNLGU26S03G324Q, nato a Parabiago (Mi) il 03.11.1926:

- con certificato rilasciato dall'Ufficio del Registro di Legnano dal quale risulta dichiarazione di successione per causa di morte di MONTOLI PIERINA, Codice Fiscale MNTPRN03A67B593J, nata a Canegrate (Mi) il 27.01.1903 e deceduta il 13.01.1994, registrata a Legnano il 06.07.1994 al n. 442 Vol. 1994 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 19.06.1995 al Reg. Gen. n. 53611 e Reg. Part. n. 32938, per le quote di:
 - 1/1 di proprietà del bene di cui al Fg. 4 Mapp. 67

7. PRATICHE EDILIZIE:

- 7.1. Dall'atto di compravendita reperito dall'esperto, ai sensi di quanto previsto dalla vigente normativa ed in particolare dalla Legge 47/85 e dal D.P.R. 6/6/2001 n. 380 sue modifiche ed integrazioni, nonché dal D.P.R. 28/12/2000 n. 445, si evince che l'opera relativa al rustico di cui al fg. 4 mapp. 67 sub. 701 risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che non sono state apportate modifiche che richiedessero il rilascio di Provvedimenti Autorizzativi dal Comune; all'atto di compravendita venivano inoltre allegati due Certificati di Destinazione Urbanistica relativi ai beni oggetto di pignoramento immobiliare, rilasciati dal Comune di San Giorgio su Legnano in data 16.03.2007 e in data 19.06.2007, che attualmente risultano superati.
- 7.2. Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio su Legnano, l'esperto accertava che i beni immobili oggetto di pignoramento sono identificati nel P.G.T. vigente così come di seguito evidenziato.



A.1 – Destinazione Urbanistica: Zona A nucleo di antica formazione
Lo scrivente evidenzia che, essendo stato demolito il rustico esistente, sul relativo terreno non è più possibile costruire alcun immobile e pertanto il bene oggetto di pignoramento (ente urbano) dovrà essere valutato come “area cortilizia”.

A.2 – Destinazione Urbanistica: Zona B2 di completamento residenziale

A.3 – Destinazione Urbanistica: Zona B2 di completamento residenziale

A.4 – Destinazione Urbanistica: Zona B2 di completamento residenziale

Lo scrivente, inoltre, reperiva la Domanda per l’ottenimento del Permesso di Costruire presentata in data 16.05.2012 Prot. n. 5048, relativa alla realizzazione di un edificio ad uso residenziale sui beni immobili A.2 – A.3 e su un’altra proprietà non oggetto di pignoramento (fg. 4 mapp. 119), oltre che la ristrutturazione di un fabbricato esistente su un’altra proprietà non oggetto di pignoramento (fg. 4 mapp. 65), pratica in merito alla quale l’esperto accertava che non è stato rilasciato alcun Permesso di Costruire da parte del Comune, a causa dell’incompletezza della documentazione prodotta; tale domanda ha validità di 3 anni dall’inizio dei lavori, comunque subordinato al rilascio del Permesso di Costruire.

7.3. Domanda di agibilità: nessuna

8. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A.1 Proprietà per la quota di 1000/1000 di **ENTE URBANO di ha are ca 0.00.14** sito in Vicolo Giuseppe Garibaldi n. 3, sul quale in passato insisteva un rustico che è stato demolito.

Calcolo della superficie non edificabile di vendita

ha are ca 0.00.14 = **mq. 14,00** - vendita della quota di 1/1

Rif. P.G.T. del Comune di San Giorgio su Legnano

Destinazione Urbanistica: Zona A nucleo di antica formazione

essendo stato demolito il rustico esistente, sul relativo terreno non è più possibile costruire alcun immobile e pertanto il bene oggetto di pignoramento (ente urbano) dovrà essere valutato come “area cortilizia”.

A.2 Proprietà per la quota di 1000/1000 di **APPEZZAMENTO DI TERRENO non agricolo di ha are ca 0.03.00** sito in Vicolo Giuseppe Garibaldi n. 3.

Calcolo del volume edificabile di vendita

ha are ca 0.03.00 = mq. 300,00 - vendita della quota di 1/1

Rif. P.G.T. del Comune di San Giorgio su Legnano

Destinazione urbanistica: Zona B2 di completamento residenziale



Rapporto di copertura $1/3 = \text{mq. } 300,00 / 3 = \text{mq. } 100,00$
If $1,2 \text{ mc/mq.} = \text{mq. } 100,00 \times 1,2 = \text{mc. } 120,00$

A.3 Proprietà per la quota di 1000/1000 di **APPEZZAMENTO DI TERRENO non agricolo di ha are ca 0.02.00** sito in Vicolo Giuseppe Garibaldi n. 3.

Calcolo del volume edificabile di vendita

ha are ca 0.02.00 = mq. 200,00 - vendita della quota di 1/1

Rif. P.G.T. del Comune di San Giorgio su Legnano

Destinazione urbanistica: Zona B2 di completamento residenziale

Rapporto di copertura $1/3 = \text{mq. } 200,00 / 3 = \text{mq. } 66,66$

If $1,2 \text{ mc/mq.} = \text{mq. } 66,66 \times 1,2 = \text{mc. } 79,99$

A.4 Proprietà per la quota di 500/1000 di **APPEZZAMENTO DI TERRENO non agricolo adibito a strada privata di ha are ca 0.00.80** sito in Via Madonnina tra il civico n. 31 ed il civico n. 35.

Calcolo del volume edificabile di vendita

ha are ca 0.08.00 = mq. 80,00 – vendita della quota di 1/2

Rif. P.G.T. del Comune di San Giorgio su Legnano

Destinazione urbanistica: Zona B2 di completamento residenziale

Rapporto di copertura $1/3 = \text{mq. } 80,00 / 3 = \text{mq. } 26,66$

If $1,2 \text{ mc/mq.} = \text{mq. } 26,66 \times 1,2 = \text{mc. } 31,99$ (quota di 1/1)

mc. 31,99 / 2 = mc. 16,00 (quota di 1/2 - oggetto di vendita)

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:

9.1. Criterio di stima

Considerando tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza e posizione dei beni immobili), l'esperto ha proceduto al calcolo della seguente stima, applicando il criterio del più probabile valore di mercato; il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente a una parte liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi, delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato; tale criterio verrà definito attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo, mediante confronto diretto tra i beni in oggetto ed altre unità immobiliari presenti nella stessa zona con caratteristiche e valori simili, mediante prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato e mediante risultanze desunte dal bollettino di Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia, pubblicato dalla TeMA – Territori Mercati Ambiente - lo scrivente fa presente che il volume più aggiornato risulta relativo al "Periodo di



rilevazione dati: I Semestre 2014, pubblicato nel mese di Ottobre 2014".
Dalla suddetta valutazione l'esperto evidenzia che il prezzo congruo dei beni immobili oggetto di pignoramento risulta essere come di seguito indicato:

bene immobile A.1 = a corpo € 500,00

bene immobile A.2 = € 150,00/mc.

bene immobile A.3 = € 150,00/mc.

bene immobile A.4 = € 150,00/mc.

9.2. Fonti di informazioni

- Archivio Notarile di Milano
- Catasto di Milano
- Agenzia delle Entrate di Via Ugo Bassi n. 4/A – Milano 2
- Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2
- Comune di San Giorgio su Legnano - Ufficio Tecnico
- Agenzie immobiliari e
- Osservatori del mercato di Milano: Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia, pubblicato dalla TeMA

9.3. Valutazione dei beni

| ID | Immobile/ Proprietà | Superficie/ Volume | Valutazione immobile | Valore immobile |
|---------------|--|-----------------------|-------------------------|--------------------|
| A.1 | Area cortilizia non edificabile Quota di 1/1 | mq. 14,00 | a corpo | € 500,00 |
| A.2 | Terreno edificabile Quota di 1/1 | mc. 120,00 | € 150,00/mc. | € 18.000,00 |
| A.3 | Terreno Edificabile Quota di 1/1 | mc. 79,99 | € 150,00/mc. | € 11.998,50 |
| A.4 | Terreno Edificabile Quota di 1/2 | mc. 16,00 | € 150,00/mc. | € 2.400,00 |
| Totale | | | | € 32.898,50 |



9.4. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dei beni immobili liberi
per la quota di 1/1 di proprietà dei beni immobili A.1 – A.2 – A.3
e per la quota di 1/2 di proprietà del bene immobile A.4
al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 32.898,50**

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO:

per la quota di 1/1 di proprietà dei beni immobili A.1 – A.2 – A.3
e per la quota di 1/2 di proprietà del bene immobile A.4
al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 32.898,50

IMMOBILE OCCUPATO

| | | |
|--|---|-----------------|
| Valore di riferimento: | € | 32.898,50 - |
| Riduzione del 25% per lo stato di possesso | € | <u>8.224,63</u> |
| | € | 24.673,87 |

PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO:

per la quota di 1/1 di proprietà dei beni immobili A.1 – A.2 – A.3
e per la quota di 1/2 di proprietà del bene immobile A.4
al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 24.673,87

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|---|------------|
| Spese tecniche di regolarizzazione catastale | - € 100,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: | nessuno |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | nessuna |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni che saranno cancellate a cura e spese della procedura: | - € 262,00 |



Il perito
Dott. Arch. Mariangela Sirena



Fanno parte della presente relazione i seguenti allegati:

Riepilogo

- All. 1 Verbale di giuramento/quesito e nomina dell'esperto
- All. 2 Atto di provenienza dei beni al debitore
Spese Archivio Notarile di Milano del 22.01.15 € 85,50
- All. 3 Estratto di mappa
- All. 4 Visure storiche per immobile
Spese Agenzia del Territorio – quiet. n. 5084 del 20.01.15 € 5,00
- All. 5 Comunicazione Agenzia del Territorio del 29.01.2015
- All. 6 Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze
- All. 7 Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate
- All. 8 Ispezione ipotecaria ordinaria
Spese Agenzia del Territorio – quiet. n. 1078/889 del 20.01.15 € 35,00
- All. 9 Elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie
- All. 10 Documentazione reperita presso il Comune di San Giorgio su Legnano
- All. 11 Documentazione fotografica
- All. 12 Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia, edito dalla TeMA – Territori Mercati Ambiente
- All. 13 Attestazioni di invio della perizia alle parti, con relativi avvisi di ricevimento
Spese postali per invio Raccomandate € 5,50

