

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

OMISSIS

contro:

OMISSIS

N° Gen. Rep. **2549/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19.10.2017 ore 12,25

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa IDAMARIA CHIEFFO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti

in Comune di Magenta – Via Lomeni n.15

LOTTO 1

Ufficio posto al piano terra (Sub. 701)

LOTTO 2

Corpo 1 - Appartamento posto al piano primo con annesso ripostiglio e lavanderia in corpo staccato al piano terra (Sub. 702)

Corpo 2 - Box auto posto al piano terra (Sub. 711)

Esperto alla stima: Arch. Diego Emilio Fiore
Codice fiscale: FRIDML61T18F205Y
Studio in: Via Morosini 29 - Milano
Telefono: 025517075
Email: df@fbarchit.it
Pec: diego.fiore@pct.pecopen.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Via Lomeni n. 15 - Magenta (Milano) - 20013

LOTTO: 1 - Ufficio posto al piano terra (Sub. 701)

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: foglio 11, particella 383, subalterno 701

LOTTO: 2

Corpo 1 - Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) con annesso ripostiglio e lavanderia in corpo staccato al piano terra (Sub. 702)

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 11, particella 383, subalterno 702

Corpo 2 - Box auto posto al piano terra (Sub. 711)

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 11, particella 383, subalterno 711

2. Stato di possesso

Beni: Via Lomeni n. 15 - Magenta (Milano) - 20013

LOTTO: 1 - Ufficio posto al piano terra (Sub. 701)

Possesso: Occupato con contratto di locazione n. 962 serie 3 registrato a Magenta in data 04.02.1999 prorogato sino al **16.02.2011** (per approfondimenti si rimanda al paragrafo relativo allo stato di possesso del bene)

LOTTO: 2

Corpo 1 - Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) con annesso ripostiglio e lavanderia in corpo staccato al piano terra (Sub. 702)

Possesso: Libero (Occupato dai debitori - per approfondimenti si rimanda al paragrafo relativo allo stato di possesso del bene)

Corpo 2 - Box auto posto al piano terra (Sub. 711)

Possesso: Libero (Occupato dai debitori - per approfondimenti si rimanda al paragrafo relativo allo stato di possesso del bene)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via Lomeni n. 15 - Magenta (Milano) - 20013

LOTTO: 1 - Ufficio posto al piano terra (Sub. 701)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

LOTTO: 2

Corpo 1 - Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) con annesso ripostiglio e lavanderia in corpo staccato al piano terra (Sub. 702)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo 2 - Box auto posto al piano terra (Sub. 711)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. **Creditori Iscritti**

Beni: Via Lomeni n. 15 - Magenta (Milano) - 20013

LOTTO: 1 - Ufficio posto al piano terra (Sub. 701)

Creditori Iscritti: OMISSIS

LOTTO: 2

Corpo 1 - Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) con annesso ripostiglio e lavanderia in corpo staccato al piano terra (Sub. 702)

Corpo 2 - Box auto posto al piano terra (Sub. 711)

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. **Comproprietari**

Beni: Via Lomeni n. 15 - Magenta (Milano) - 20013

LOTTO: 1 - Ufficio posto al piano terra (Sub. 701)

Comproprietari: Nessuno

LOTTO: 2

Corpo 1 - Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) con annesso ripostiglio e lavanderia in corpo staccato al piano terra (Sub. 702)

Corpo 2 - Box auto posto al piano terra (Sub. 711)

Comproprietari: Nessuno

6. **Misure Penali**

Beni: Via Lomeni n. 15 - Magenta (Milano) - 20013

LOTTO: 1 - Ufficio posto al piano terra (Sub. 701)

Misure Penali: NO

LOTTO: 2

Corpo 1 - Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) con annesso ripostiglio e lavanderia in corpo staccato al piano terra (Sub. 702)

Corpo 2 - Box auto posto al piano terra (Sub. 711)

Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

Beni: Via Lomeni n. 15 - Magenta (Milano) - 20013

LOTTO: 1 - Ufficio posto al piano terra (Sub. 701)

Continuità delle trascrizioni: NO

LOTTO: 2

Corpo 1 - Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) con annesso ripostiglio e lavanderia in corpo staccato al piano terra (Sub. 702)

Corpo 2 - Box auto posto al piano terra (Sub. 711)

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo**Beni:** Via Lomeni n. 15 - Magenta (Milano) - 20013**LOTTO: 1** - Ufficio posto al piano terra (Sub. 701)

Valore intero medio ponderale del LOTTO 1:	€ 68.595,45
Prezzo da libero del LOTTO 1:	€ 61.515,67
Prezzo da occupato del LOTTO 1:	€ 46.136,75

LOTTO: 2**Corpo 1** - Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) con annesso ripostiglio e lavanderia in corpo staccato al piano terra (Sub. 702)

Valore intero medio ponderale del LOTTO 2 - Corpo 1:	€ 166.404,00
Prezzo da libero del LOTTO 2 - Corpo 1:	€ 147.433,80
Prezzo da occupato del LOTTO 2 - Corpo 1:	€ 110.575,35

Corpo 2 - Box auto posto al piano terra (Sub. 711)

Valore intero medio ponderale del LOTTO 2 - Corpo 2:	€ 12.804,75
Prezzo da libero del LOTTO 2 - Corpo 2:	€ 11.514,51
Prezzo da occupato del LOTTO 2 - Corpo 2:	€ 8.635,88

Corpo 1 + Corpo 2 – valore complessivo LOTTO 2

Valore intero medio ponderale del LOTTO 2:	€ 179.208,75
Prezzo da libero del LOTTO 2:	€ 158.948,31
Prezzo da occupato del LOTTO 2:	€ 119.211,23

LOTTO UNICO: Lotto 1 + Lotto 2 (Corpi 1 e 2)Lo scrivente, considerando l'eventualità che i beni oggetto di procedura siano venduti in un unico Lotto, espone infine il **Valore dell'intero compendio formato dall'intero Lotto 1 e dall'intero Lotto 2 (Corpi 1 e 2)**

Valore intero medio ponderale in LOTTO UNICO:	€ 247.804,20
Prezzo da libero del LOTTO UNICO:	€ 225.463,99
Prezzo da occupato del LOTTO UNICO:	€ 169.097,99

9. Conformità Catastale**Beni:** Via Lomeni n. 15 - Magenta (Milano) - 20013**LOTTO: 1** - Ufficio posto al piano terra (Sub. 701)**Conformità catastale:** Sono state riscontrate alcune irregolarità: (vedi perizia).**Regolarizzabili mediante:** DOCFA per corretta rappresentazione dello stato dei luoghi - Oneri Totali: € 650,00**LOTTO: 2****Corpo 1** - Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) con annesso ripostiglio e lavanderia in corpo staccato al piano terra (Sub. 702)**Conformità catastale:** Sono state riscontrate alcune irregolarità: (vedi perizia).**Regolarizzabili mediante:** DOCFA per corretta rappresentazione dello stato dei luoghi - Oneri Totali: € 650,00**Corpo 2** - Box auto posto al piano terra (Sub. 711)**Conformità catastale:** Sono state riscontrate alcune irregolarità: (vedi perizia).**Regolarizzabili mediante:** DOCFA per corretta rappresentazione dello stato dei luoghi - Oneri Totali: € 650,00

10. Conformità edilizia

Beni: Via Lomeni n. 15 - Magenta (Milano) - 20013

LOTTO: 1 - Ufficio posto al piano terra (Sub. 701)

Conformità edilizia: Sono state riscontrate alcune irregolarità (per approfondimenti si rimanda al paragrafo relativo alla conformità edilizia del bene).

Regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia a sanatoria relativa a lavori già eseguiti e chiusura della seconda porta comunicante con atrio afferente all'unità Sub. 702 (Lotto 2).

Oneri Totali: € 3.000,00

LOTTO: 2

Corpo 1 - Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) con annesso ripostiglio e lavanderia in corpo staccato al piano terra (Sub. 702)

Corpo 2 - Box auto posto al piano terra (Sub. 711)

Conformità edilizia: Sono state riscontrate alcune irregolarità (per approfondimenti si rimanda al paragrafo relativo alla conformità edilizia del bene).

Regolarizzabili mediante: relativamente all'appartamento Sub. 702, opere edili di ripristino dello stato dei luoghi come indicato in planimetria catastale e nella Concessione Edilizia N.233/84 del 10/01/1985 (per la parte limitata al mantenimento della porta di collegamento dal vano scala all'ufficio Sub. 701 Lotto1); relativamente al box Sub. 711, opere edili per la ricostruzione della parete a separazione del ripostiglio del Sub 702

Oneri Totali: € 5.000,00

LOTTO 1
Bene in Magenta
Via Lomeni 15

LOTTO: 1 - Ufficio posto al piano terra (Sub. 701)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Uffici e studi privati [A10] sito in Magenta - Via Lomeni 15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS** nata in FRANCIA il 08/11/1959- **Piena proprietà - Cod. Fiscale: OMISSIS**

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dal certificato di residenza e stato di famiglia richiesto presso il Comune di Magenta ed acquisito in data 18.04.2017, è stato appurato che la Sig.ra **OMISSIS** (debitrice esecutata) risulta residente in Comune di Magenta in Via Lomeni n.15 e che la famiglia anagrafica è composta dalla stessa debitrice, dal Sig. **OMISSIS** nato a Magenta il 25.07.1954 e da **OMISSIS** nata a Magenta il 12.12.2001.

Da ispezione ipotecaria telematica effettuata dallo scrivente non risultano cause pendenti relative a domande trascritte o assegnazione di casa al coniuge.

Eventuali comproprietari: Nessuno

(ALL. 1 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia; ALL. 2 - Ispezione ipotecaria per soggetto (OMISSIS); ALL. 3 - Ispezione ipotecaria sull'immobile (Sub.701)

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

OMISSIS nata in FRANCIA il 08/11/1959 Cod. Fisc **OMISSIS, Proprietà per 1/1**

foglio 11, particella 383, subalterno 701, indirizzo VIA LOMENI 15, piano T comune **MAGENTA**, categoria A/10, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale Totale 54mq, rendita Euro 574,56.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/12/2014 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/12/2014 protocollo n. MI0778847 in atti dal 24/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 305988.1/2014);

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/12/1998 derivante da: VARIAZIONE del 14/12/1998 in atti dal 14/12/1998 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 235521.1/1998);

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/08/1994 derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/08/1994 in atti dal 14/12/1998 (n. 352728/1998);

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/07/1986 derivante da: SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 26/07/1986 in atti dal 12/12/1998 ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVI DEFINITIVI (n. 92363.1/1986)

Confini da nord in senso orario:

passo carraio comune; cortile comune e Sub 702; Via Caprotti; Via Lomeni. (**ALL. 4 - Visura storica per subalterno Sub.701; ALL. 5 - Planimetria catastale Sub. 701; ALL. 6 – Videomap/estratto di mappa**)

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto allo stato dei luoghi: nel corso del sopralluogo effettuato in data 10.07.2017 lo scrivente consulente ha rilevato la realizzazione di una bussola d'ingresso in muratura con porta interna in legno e vetri e la presenza di una seconda porta comunicante con atrio d'ingresso al piano terra afferente all'unità Sub. 702 (Lotto 2 – Corpo 1).

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Rappresentazione corretta dello stato dei luoghi in seguito alla regolarizzazione edilizia indicata al successivo Cap. 7.1 "Conformità edilizia".

Presentazione DOCFA + diritti catastali: € 650,00

Oneri Totali: € **650,00**

Note nella conformità catastale: **Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità catastale.**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

In comune di Magenta nel fabbricato condominiale di Via Lomeni n. 15, ufficio posto al piano terreno composto di due locali e servizio.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: scuola media statale "Baracca" in Via Caprotti, liceo classico "Quasimodo" in Via Volta, scuola dell'infanzia in Via P. Giovanni Paolo II, supermercato "U2" in Via dello Stadio, supermercato "Iper" in C.so Italia, teatro lirico in Via Cavallari, piscina in Via Casati, ufficio postale in Via Garibaldi, azienda ospedaliera in Via Donatori Sangue, farmacia in Via Ancillotto.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: il Comune di Magenta si trova ad Ovest di Milano al confine con i comuni di Boffalora sopra Ticino, Cerano (NO), Corbetta, Marcallo con Casone, Robecco sul Naviglio, Santo Stefano Ticino, Trecate (NO)

Principali collegamenti pubblici: Strada statale SS526 – 1,8 Km circa, Strada Provinciale SP128 – 1,8 Km circa, Passante ferroviario Magenta - 800 metri circa, Bus linea Z620 per MM Dorino – 1.0 Km circa, Bus linea Z641 – 1.0 Km circa, Bus linea Z642 per Legnano – 1.0 Km circa, Bus linea Z646 – 1.0 Km circa

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato con contratto di locazione n. **962 serie 3 registrato a Magenta in data 04.02.1999** prorogato sino al **16.02.2011**; il contratto non risulta successivamente prorogato.

Note: Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Milano 2 e Ufficio Territoriale di Magenta, lo scrivente ha appurato che la Sig.ra OMISSIS risulta essere dante causa in contratto di locazione n. **962 serie 3 registrato a Magenta in data 04.02.1999** e contratto di comodato d'uso n. **109 serie 3 registrato a Magenta in data 15.01.2004.**

Da successiva comunicazione telefonica con il Dott. **OMISSIS**, direttore dell'Ufficio Territoriale di Magenta, lo scrivente ha appurato che il contratto di locazione di cui sopra risulta prorogato fino al 16.02.2011; il contratto risulta archiviato presso l'archivio centrale di Roma.

Da ulteriore successiva comunicazione a mezzo mail ricevuta in data 12.07.2017 dall'Ufficio Territoriale di Magenta, lo scrivente ha appurato che contratto di comodato d'uso di cui sopra risulta archiviato presso l'archivio centrale di Roma e non è possibile conoscere a quale immobile sia afferente.

Per entrambi i contratti (locazione e comodato d'uso) l'Ufficio Territoriale di Magenta ha fatto richiesta di copia.

(ALL. 7 – Risposta Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Milano 2)

(ALL. 8 – Risposta Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Magenta)

Note: Nel corso del sopralluogo effettuato in data 10.07.2017 lo scrivente riceveva dalla Sig.ra **OMISSIS** copia del contratto di cui sopra, **contratto n. 962 serie 3 registrato a Magenta in data 04.02.1999** con il quale l'immobile destinato ad ufficio veniva locato alla Soc. **OMISSIS** a far data dal 04.02.1999 per una durata di 6 anni con canone annuo pari a Lire 8.000.000.

(ALL. 9 - Contratto di locazione n.962 serie 3 registrato in data 04.02.1999 e successiva comunicazione dell'agenzia delle entrate di Magenta)

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:* **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:*

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
In forza di atto Notaio Dott.ssa **OMISSIS** in data 28.12.1998 rep. nn. 514/176
iscritta a Pavia in data 08.01.1999 ai nn. 208/65

Note: L'ipoteca di cui sopra colpiva il bene identificato al catasto fabbricati al fg. 11, mapp. 383, sub. 701. Per tale ipoteca si rileva altresì:

- Comunicazione n. 426 del 03.02.2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12.01.2009 – CANCELLAZIONE TOTALE eseguita in data 12.02.2009

Note: Nella certificazione notarile contenuta in atti si precisa altresì che:

- L'ipoteca giudiziale iscritta a Pavia il 20.03.1992 nn. 3861/1730 è da considerarsi perenta in quanto non rinnovata;
- Il pignoramento trascritto a Pavia il 21.03.1992 nn. 3899/2999 è da considerarsi perento in quanto non rinnovato.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**
Derivante da: atto giudiziario del 30.09.2016
Trascritto a Pavia in data 02.11.2016 ai nn. 17413/11188

Note: Il pignoramento di cui sopra colpisce tutti i beni oggetto della presente procedura RGE 2549/2016, identificati al catasto fabbricati al fg. 11, mapp. 383, subb. 701, 702, 711

4.2.3 *Altre trascrizioni:* **Nessuna.**

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* **Nessuna.**

4.3 Misure Penali: Nessuna.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali: in merito allo stabile di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, non risulta esistente alcun amministratore di condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica Per l'immobile in oggetto non risulta redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica. Per effetto del D.d.u.o. - Decreto dirigenziale unità operativa 18.01.2016 n. 224 (Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.07.2015) punto 1 (Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica) - punto 1.1 - l'APE non risulta necessario e non sussiste l'obbligo di allegazione. Lo scrivente si rende tuttavia disponibile a redigere successivamente il certificato e si rimette alle disposizioni dell'Ill.mo Giudice nel merito.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 4212004: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietaria: OMISSIS - proprietà per la quota di 1/1 **dal 28.12.1998 ed attuale proprietaria** In forza di atto a rogito Notaio Dott.ssa **OMISSIS** in data 28.12.1998 rep nn. 513/175 - **Trascritto a Pavia in data 08.01.1999 ai nn. 207/140**

Note: Con l'atto di cui sopra la Sig.ra **OMISSIS** acquistava il bene identificato al catasto fabbricati al fg. 11, mapp. 383, sub. 701

(ALL. 10 - Atto di provenienza Sub. 701)

Proprietario: OMISSIS proprietà per la quota di 1/1 **dall'8.06.1988 all'8.01.1999**

- Come specificato nella relazione notarile allegata in atti al Signor **OMISSIS** il bene pervenne in forza dei seguenti fatti e titoli:

- **Successione legittima** in morte del Signor **OMISSIS** (titolare della quota 1/2 della nuda proprietà), nato a Magenta il 3.08.1925 e deceduto a Magenta il **7.09.1985** chiamando a succedergli i Signori:
 - **OMISSIS**, nata a Magenta il 30.08.1925;
 - **OMISSIS**, nata a Magenta il 25.04.1951;
 - **OMISSIS**, nato a Magenta il 25.07.1954;
 - **OMISSIS**, nato a Magenta il 6.10.1959.

In forza dichiarazione di successione registrata a Magenta n. 14 Vol. 368 – **trascritta a Pavia in data 19/04/1986 ai nn. 4166/3026**, successivamente integrata con dichiarazione in data 12.12.1996 n. 3/443 e **trascritta a Pavia il 6.05.1997 nn. 5716/3951.**

Note: non risulta trascritta accettazione di eredità.

- **OMISSIS**, nata a Magenta il 30.08.1925;
- **OMISSIS**, nata a Magenta il 25.04.1951;
- **OMISSIS**, nato a Magenta il 25.07.1954;
- **OMISSIS**, nato a Magenta il 6.10.1959.

In forza atto di divisione in autentica Notaio Dott. **OMISSIS** in data 08.06.1988 rep nn. 9635 – **trascritto a Pavia in data 08.07.1988 ai nn. 7228/5113 e 7227/5112.**

Con tale atto il Sig. **OMISSIS** divenne titolare dell'intera nuda proprietà del bene.

Note: Come specificato nella certificazione notarile si precisa che alla morte della Sig.ra **OMISSIS** (usufruttuaria ante ventennio) l'usufrutto veniva riunito alla nuda proprietà.

Proprietario: OMISSIS

- Come specificato nella relazione notarile allegata in atti al Signor **OMISSIS** il bene pervenne in forza dei seguenti fatti e titoli:

- **Successione** in morte del Signor **OMISSIS**, nato a Corbetta il 7.09.1893 e deceduto a Magenta il **16.01.1977**, il quale aveva lasciato **testamento olografo** pubblicato con atto a rogito Notaio Dott. **OMISSIS** in data 2.04.1977 n. 58937/3290, registrato a Magenta il 21.04.1977 n. 297 Vol. 142 e **trascritto a Pavia il 29.04.1977 nn. 2756/2222**, con il quale il Signor **OMISSIS** assegnò ai figli **OMISSIS** e **OMISSIS**, nata a Magenta il 29.11.1939, la nuda proprietà del bene, e l'usufrutto alla moglie Signora **OMISSIS**, nata a Magenta il 14.01.1897.

- **OMISSIS**, nata a Magenta il 30.08.1925;
- **OMISSIS**, nata a Magenta il 25.04.1951;
- **OMISSIS**, nato a Magenta il 25.07.1954;
- **OMISSIS**, nato a Magenta il 6.10.1959.

In forza dichiarazione di successione registrata a Magenta n. 14 Vol. 368 – **trascritta a Pavia in data 19/04/1986 ai nn. 4166/3026**, successivamente integrata con dichiarazione in data 12.12.1996 n. 3/443 e **trascritta a Pavia il 6.05.1997 nn. 5716/3951.**

Note: Nella certificazione notarile contenuta in atti si specifica che gli eredi prestarono piena adesione a detto testamento con atto a rogito Notaio Dott. **OMISSIS** in data 11.06.1977 n. 16/14, **trascritto a Pavia il 24.06.1977 nn. 4127/3329.**

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'unità immobiliare oggetto della presente è parte di fabbricato di vecchia costruzione realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Lo scrivente, nel corso dell'accesso atti effettuato in data 5.07.2017 presso l'Ufficio tecnico del Comune di Magenta non rilevava né il titolo edilizio originario né il relativo Certificato di Abitabilità o Licenza di Abitabilità. (**ALL.11 - Richiesta Accesso Atti Prot. 19671 del 3.05.2017**)

Gli unici titoli edilizi rilevati presso gli uffici comunali relativi all'immobile in oggetto e/o dell'intero fabbricato sono:

Licenza Edilizia N.9/71 del 18/02/1971 – Prot. 1344/71

Intestazione: **OMISSIS**

Presentazione in data 21/01/1971 - P.G. 1344/71

La Licenza Edilizia veniva rilasciata per opere di *"restauro facciata stabile esistente"* in Magenta Via Lomeni Angolo Via Caprotti sito sul Mappale 383 del Foglio 11.

Concessione Edilizia N.233/84 del 10/01/1985 – P.E. 247/71

Intestazione: **OMISSIS**

Presentazione in data 31/10/1984 - Prot. 21074/84

La Concessione edilizia veniva rilasciata per opere di Manutenzione Straordinaria con cambio di destinazione d'uso a ufficio.

Note: nel fascicolo edilizio presente presso l'ufficio Tecnico del Comune di Magenta lo scrivente non ha rilevato copia del Titolo Edilizio; ha rilevato la tavola allegata alla C.E., l'avviso di rilascio della C.E. e la quietanza di pagamento degli oneri di urbanizzazione richiesti. (ALL. 13 - Concessione Edilizia N.233/84 del 10/01/1985)

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto a quanto rappresentato nella C.E. n. 233/84: nel corso del sopralluogo effettuato in data 10.07.2017 lo scrivente consulente ha rilevato la mancata realizzazione di un tavolato interno previsto un locale, la realizzazione di una bussola d'ingresso in muratura con porta interna in legno e vetri e la presenza di una seconda porta comunicante con atrio d'ingresso al piano terra afferente all'unità Sub. 702 (Lotto 2).

Regolarizzabili mediante: CILA relativa a lavori già eseguiti e chiusura della seconda porta comunicante con atrio afferente all'unità Sub. 702 (Lotto 2).

Descrizione delle opere da sanare: Regolarizzazione della distribuzione interna e dello stato di fatto interno rilevato e chiusura della seconda porta comunicante con atrio afferente all'unità Sub. 702 (Lotto 2).

Chiusura vano seconda porta: € 500,00

Sanzione amministrativa per opere già eseguite: € 1.000,00

Onorario di tecnico abilitato: € 1.500,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Note nella conformità Edilizia: Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvazione variante PGT con delibera n. 3 del 02/02/2017- Avviso di approvazione del 22/03/2017 pubblicato sul BURL. n.12
Zona omogenea:	Ambiti residenziali densi
Vincoli territoriali	Aree a rischio archeologico PTCP

DESCRIZIONE LOTTO 1

Ufficio posto al piano terra (Sub. 701) – Via Lomeni 15 (Magenta - MI)

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è un edificio di vecchia costruzione (presumibilmente prima metà '900 - ex edificio rurale) ubicato all'angolo tra Via Lomeni e Via

(presumibilmente prima metà '900 - ex edificio rurale) ubicato all'angolo tra via Lomeni e via Caprotti, composto da 2 piani fuori terra con ballatoio di distribuzione (lato cortile) al piano primo sulle facciate interne, con cortile interno comune e corpi bassi staccati adibiti ad autorimessa

cantine e ex lavatoio. L'accesso pedonale principale e quello carraio avvengono da Via Lomeni 15 per mezzo di portone in legno con doppia anta a battente ed apertura manuale, dal quale si accede, per mezzo di androne passante al cortile interno comune. Il cortile interno è parzialmente pavimentato in c.l.s. con la rimanenza in terra battuta.

Il fabbricato è stato realizzato precedentemente all'1 settembre 1967

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale del fabbricato: **mediocre**.

DESCRIZIONE DELL'UFFICIO (SUB.701)

L'unità immobiliare adibita ad ufficio è posta al piano terra del fabbricato e risulta accessibile da Via Lomeni per mezzo di porta in legno con doppia anta a battente e bussola con porta interna in legno e vetri. Internamente l'immobile si compone di due vani oltre ad un servizio igienico. Difformemente da quanto riportato nella planimetria catastale del 14.12.1998, risultano presenti due porte che collegano i locali dell'ufficio con il vano scala, il quale consente di raggiungere il piano primo destinato ad appartamento. Una delle aperture risulta legittimata rispetto allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo, da pratica edilizia presentata in Comune di Magenta, nello specifico Concessione Edilizia N.233/84 del 10/01/1985 – P.E. 247/71 (per approfondimenti si rimanda al paragrafo relativo alla conformità edilizia del bene). La seconda delle due aperture non risulta segnalata né in planimetria catastale, né nella predetta pratica edilizia rilevata dallo scrivente. Tale apertura consente di accedere ad una parte del vano scala, attualmente separato dalla scala vera e propria per mezzo di tramezzo interno, anch'esso non segnalato né nella planimetria del Sub. 701, né in quella relativa all'appartamento (Sub.702).

L'immobile ufficio posto al piano terra (Sub. 701) ha superficie lorda complessiva di **mq 59.39**. E' posto al piano terra ed ha un'altezza utile interna di circa **3,17 mt**.

Stato di manutenzione generale: **sufficienti** (si segnalano tracce di infiltrazioni sul soffitto del bagno provenienti presumibilmente dal soprastante ballatoio).

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali

Balconi	materiale: c.a. ; condizioni: mediocri - Note: I ballatoi rivolti verso il cortile interno comune sono in parte in c.a. e in parte in lastre di pietra a sbalzo su mensole con parapetto in ferro verniciato.
Copertura	tipologia: a falde condizioni: non rilevata - Note: Il fabbricato presenta copertura a falde con manto di copertura in tegole.
Solai	tipologia: solai in laterocemento; condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura portante ; condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	materiale: legno ; protezione: tapparelle ; materiale protezione: legno ; condizioni: sufficienti - Note: Il fabbricato presenta serramenti esterni in legno verniciati internamente di colore bianco con vetro singolo ed avvolgibili in legno ed inferriate esterne.
-----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Infissi interni

- **Note:** La porta di separazione tra i due locali che compongono l'ufficio è in legno verniciato bianco con anta doppia a battente. La

Pag. 12

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2549 / 2016

Pareti esterne

porta di accesso al bagno e in legno verniciato di colore bianco con anta singola.

condizioni: **mediocri**

- **Note:** Il fabbricato presenta facciate esterne con finitura in intonaco plastico graffiato di colore verde con zoccolatura in granito. I fronti rivolti verso il cortile interno presentano finitura di colore chiaro

Pavim. Interna

- **Note:** L'immobile presenta i seguenti tipi di pavimentazione:

- vano d'ingresso in lastre di marmo;
- locale destinato ad ufficio n piastrelle di ceramica di colore marrone (tipo cotto) cm 40x40 con posa diagonale;
- bagno in piastrelle di ceramica di colore marrone cm 30x30 con posa diagonale.

Portone di ingresso al fabbricato

tipologia: **doppia anta a battente**; materiale: **legno**;

condizioni: **sufficienti**

- **Note:** L'accesso carraio e pedonale al fabbricato avviene per mezzo di portone in legno con doppia anta a battente ed apertura manuale.

Portone di ingresso ufficio P.T.

tipologia: **doppia anta a battente**; materiale: **legno**;

condizioni: **sufficienti**

- **Note:** L'accesso all'ufficio avviene dal piano terra per mezzo di porta in legno con doppia anta a battente e bussola con porta interna in legno e ventri all'inglese con anta singola a battente.

Rivestimento

ubicazione: **bagno**; materiale: **piastrelle**; condizioni: **sufficienti**

- **Note:** La parete del locale bagno retrostante il lavandino ed il Wc è rivestita in piastrelle di ceramica cm. 10x15 di colore bianco. Le restanti porzioni di parete sono intonacate e tinteggiate di colore bianco; le parti basse delle pareti non piastrellate presentano tracce di fenomeni di umidità di risalita. Il bagno è attrezzato con Wc e lavandino in ceramica di colore bianco.

Rivestimento

- **Note:** I locali dell'ufficio, ad eccezione del bagno, risultano intonacati e tinteggiati di colore bianco.

Impianti

Citofonico

tipologia: **video** condizioni: **mediocri**

- **Note:** In merito all'impianto non è stato rilevato alcun certificato di conformità.

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in acciaio** condizioni: **buone**

- **Note:** All'interno del bagno dell'ufficio si è rilevata presenza di caldaia di tipo C destinata al riscaldamento e alla produzione ACS (acqua calda sanitaria). La caldaia serve anche i locali del piano primo destinati ad abitazione (Sub.702). La diffusione del calore avviene per mezzo di radiatori in ghisa verniciati di colore bianco.

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrica** diffusori: **split**
condizioni: **buone**
- **Note:** Nell'ufficio sono presenti split destinati al condizionamento dei locali.

Pag. 13

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2549 / 2016

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. B e C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P e T)

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente</i>
Ufficio P.T	sup lorda di pavimento	mq. 59.39	1,00	mq. 59,39

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "**corpo**" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzana.

Nella scorta di quanto precede, la sottoscritta per l'indicazione del valore ha considerato l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e il suo sistema costruttivo, la dotazione di impianti e il grado di finitura e manutenzione del fabbricato e del bene, del piano e delle esposizioni e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo, nello stato di fatto e di diritto come rilevato alla data del sopralluogo.

Nella formazione del giudizio di stima è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo considerato più adatto e affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Tema Scpa" (società della Camera di Commercio di Milano) e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia; Ufficio tecnico di Magenta;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- TeMA (ex O.S.M.I. Borsa Immobiliare di Milano - Servizi per il Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2016;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2016.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

(TeMA) MAGENTA - Zona: Centro

VALORE DI COMPRAVENDITA

Uffici (Euro/mq): prezzo min. 1.100,00 / prezzo max. 1.350,00

Pag. 14

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2549 / 2016

VALORE DI LOCAZIONE

Valori non rilevati per la categoria in oggetto.

(OMI) MAGENTA (MI) – Fascia /zona: Centrale

Codice zona: B1 - Microzona catastale n. 0 - Uffici - Stato: Ottimo

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 1.150,00 / prezzo max. 1.500,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 5,5 / prezzo max. 7,4

Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web da agenzie immobiliari.

Tutto dà premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare la piena proprietà dell'unità immobiliare di cui al Lotto 1, come descritta, 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 sono presentate 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, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto) e della immediatezza e particolarità della vendita giudiziaria.

Pertanto, il seguente più probabile valore venale attuale è espresso a corpo e non a misura.

8.3 Valutazione corpi

Ufficio posto al piano terra (Sub.701) [A10].

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ufficio	mq. 59.39	€ 1.100,00	€ 65.329,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 65.329,00
conteggio parti comuni aumento del 5.00%	€ 3.266,45
Valore corpo	€ 68.595,45
Valore complessivo intero	€ 68.595,45
Valore complessivo diritto e quota	€ 68.595,45

Riepilogo

ID	Immobile	Superficie Equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Ufficio posto al piano terra (Sub. 701)	Uffici e studi privati [A10]	mq. 59.39	€ 68.595,45	€ 68.595,45

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G. E. (min.5%)	€ 3.429,77
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizie e/o catastale:	€ 3.650,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore del LOTTO 1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 61.515,67
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero":	€ 61.515,67
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato":	€ 46.136,75

LOTTO 2
Beni in Magenta
Via Lomeni 15

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Corpo 1 - Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) con annesso ripostiglio e lavanderia in corpo staccato al piano terra (Sub. 702)

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Magenta - Via Lomeni 15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS nata in FRANCIA il 08/11/1959- Piena proprietà - Cod. Fiscale: OMISSIS

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dal certificato di residenza e stato di famiglia richiesto presso il Comune di Magenta ed acquisito in data 18.04.2017, è stato appurato che la Sig.ra **OMISSIS** (debitrice esecutata) risulta residente in Comune di Magenta in Via Lomeni n.15 e che la famiglia anagrafica è composta dalla stessa debitrice, dal Sig. **OMISSIS** nato a Magenta il 25.07.1954 e da **OMISSIS** nata a Magenta il 12.12.2001.

Da ispezione ipotecaria telematica effettuata dallo scrivente non risultano cause pendenti relative a domande trascritte o assegnazione di casa al coniuge.

Eventuali comproprietari: Nessuno

(ALL. 1 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia; ALL. 2 - Ispezione ipotecaria per soggetto (OMISSIS); ALL. 14 - Ispezione ipotecaria sull'immobile (Sub.702)

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

OMISSIS nata in FRANCIA il 08/11/1959 Cod. Fisc **OMISSIS, Proprietà per 1/1**

foglio 11, particella 383, subalterno 702, indirizzo VIA LOMENI 15, piano T-1 comune MAGENTA, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale Totale escluse aree scoperte 120mq- rendita Euro 247,90.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/12/2014 derivante da: VARIAZIONE del 15/12/2014 protocollo n. MI0671395 in atti dal 15/12/2014 BONIFICA DEL CLASSAMENTO (n. 216609.1/2014);

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/01/1999 derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/1999 in atti dal 20/01/1999 (n. 345526.1/1999);

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/08/1994 derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/08/1994 in atti dal 20/01/1999 (n. 352728/1998);

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/07/1986 derivante da: SOSTITUZIONE

Confini da nord in senso orario:

dell'appartamento al piano terra: Sub. 701; cortile comune e altra proprietà; Via Caprotti; Sub. 701.

Pag. 17

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2549 / 2016

dell'appartamento al piano primo: altra proprietà e cortile comune; cortile comune e altra proprietà; Via Caprotti; Via Lomeni.

del vano ripostiglio e della lavanderia: altra proprietà alla particella 378; altra proprietà; cortile comune; vano ad uso autorimessa Sub.711.

(ALL. 15 - Visura storica per subalterno Sub.702; ALL. 16 - Planimetria catastale Sub. 702; ALL. 6 – Videomap/estratto di mappa)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto allo stato dei luoghi: nel corso del sopralluogo in data 10.07.2017 sono state rilevate delle difformità rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale del 26.07.1986. Nello specifico si è rilevato quanto segue:

- Il vano scala, che consente di accedere ai locali dell'appartamento al piano primo, accessibile sia dal cortile interno che da Via Caprotti, risulta attualmente diviso in due parti fra loro separate per mezzo di tramezzo, non segnalato né nella planimetria catastale né in successive pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Magenta. Una porzione del vano scala, nello specifico quella con accesso diretto da Via Caprotti risulta attualmente definita come un vano a sé stante non direttamente collegato al vano scala ma accessibile invece dai locali destinati ad uffici posti al piano primo (Sub. 701) e ad unità immobiliare estranea alla procedura. Nella seconda porzione del vano scala, accessibile dal cortile, non risulta invece segnalata in planimetria la presenza di porta di collegamento con gli uffici al piano terra, la cui presenza è invece segnalata sulle tavole allegate alla Concessione Edilizia N.233/84 del 10/01/1985 rilevata dallo scrivente nel corso di della visura atti presso il Comune di Magenta.
- In merito all'appartamento, si è rilevata l'apertura di una porta nel locale soggiorno che collega l'immobile oggetto di procedura esecutiva con altra porzione immobiliare estranea alla procedura;
- in merito al locale ripostiglio posto al piano terra, si è constatato che lo stesso risulta completamente unito al box auto (Sub. 711) non essendo presente alcuna parete divisoria tra i due locali attigui;
- in merito alla lavanderia, costituita da porzione di tettoia chiusa su tre lati, si segnala che non si è rilevata presenza di alcun elemento di delimitazione che definisca il confine proprio della porzione, la quale risulta collegata e indivisa alla rimanente porzione estranea alla procedura.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Rappresentazione corretta dello stato dei luoghi edilizia indicata al successivo Cap. 7.1 "Conformità edilizia".

Presentazione DOCFA + diritti catastali: € 650,00

Oneri Totali: € **650,00**

Note nella conformità catastale: **Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità catastale.**

Corno 2 - Box auto posto al piano terra (Sub. 711)

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in in Magenta - Via Lomeni 15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS** nata in FRANCIA il 08/11/1959- **Piena proprietà - Cod. Fiscale: OMISSIS**

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dal certificato di residenza e stato di famiglia richiesto presso il Comune di Magenta ed

Pag. 18

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2549 / 2016

acquisito in data 18.04.2017, è stato appurato che la Sig.ra **OMISSIS** (debitrice esecutata) risulta residente in Comune di Magenta in Via Lomeni n.15 e che la famiglia anagrafica è composta dalla stessa debitrice, dal Sig. **OMISSIS** nato a Magenta il 25.07.1954 e da **OMISSIS** nata a Magenta il 12.12.2001.

Da ispezione ipotecaria telematica effettuata dallo scrivente non risultano cause pendenti relative a domande trascritte o assegnazione di casa al coniuge.

Eventuali comproprietari: Nessuno

(ALL. 1 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia; ALL. 2 - Ispezione ipotecaria per soggetto (OMISSIS))

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS nata in FRANCIA il 08/11/1959 Cod. Fisc **OMISSIS, Proprietà per 1/1**

foglio 11, particella 383, subalterno 711, indirizzo VIA LOMENI 15, piano T comune MAGENTA, categoria C/6, classe 4, consistenza 14mq, superficie catastale Totale: 17mq- rendita Euro 52,78.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/12/2014 derivante da: VARIAZIONE del 15/12/2014 protocollo n. MI0671440 in atti dal 15/12/2014 BONIFICA DEL CLASSAMENTO (n. 216611.1/2014);

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/01/1999 derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/1999 in atti dal 20/01/1999 (n. 345526.1/1999);

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/08/1994 derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/08/1994 in atti dal 20/01/1999 (n. 352728/1998);

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/07/1986 derivante da: SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 24/07/1986 in atti dal 24/12/1998 ISTANZA 8244/98 (n. 93264/1986)

Confini da nord in senso orario:

altra proprietà alla particella 378; ripostiglio sub 702; cortile comune; enti comuni.

(ALL. 17- Visura storica per subalterno Sub.711; ALL. 18 - Planimetria catastale Sub. 711; ALL. 6 – Videomap/estratto di mappa)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto allo stato dei luoghi: nel corso del sopralluogo in data 10.07.2017 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale del 26.07.1986. Nello specifico la consistenza del box auto, come individuata in planimetria risulta superiore rispetto alle reali dimensioni rilevate nel corso del sopralluogo; inoltre, come già segnalato nel paragrafo relativo alla conformità edilizia del Sub 702, si è constatato che il box auto ed il vano ripostiglio di pertinenza dell'appartamento al piano primo non risultano separati da alcuna parete divisoria. Si rileva

con appartamento al piano primo non isolato separato da alcuna parete divisoria di materia
altresì che le dimensioni del box auto, come rilevate, non risultano adeguata ad ospitare la
sosta di un autoveicolo di dimensioni superiori ad una Smart Fortwo.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Rappresentazione corretta dello stato dei luoghi

Presentazione DOCFA + diritti catastali: € 650,00

Oneri Totali: € **650,00**

Pag. 19

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2549 / 2016

Note nella conformità catastale: **Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità catastale.**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Corpo 1 - Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) con annesso ripostiglio e lavanderia in corpo staccato al piano terra (Sub. 702)

Corpo 2 - Box auto posto al piano terra (Sub. 711)

In comune di Magenta nel fabbricato condominiale di Via Lomeni n. 15, appartamento posto al piano primo, composto da due locali, cucina e servizio con annesso vano ripostiglio in corpo staccato al piano terreno e box auto posto al piano terreno

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: scuola media statale "Baracca" in Via Caprotti, liceo classico "Quasimodo" in Via Volta, scuola dell'infanzia in Via P. Giovanni Paolo II, supermercato "U2" in Via dello Stadio, supermercato "Iper" in C.so Italia, teatro lirico in Via Cavallari, piscina in Via Casati, ufficio postale in Via Garibaldi, azienda ospedaliera in Via Donatori Sanguine, farmacia in Via Ancillotto.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: il Comune di Magenta si trova ad Ovest di Milano al confine con i comuni di Boffalora sopra Ticino, Cerano (NO), Corbetta, Marcallo con Casone, Robecco sul Naviglio, Santo Stefano Ticino, Trecate (NO)

Principali collegamenti pubblici: Strada statale SS526 – 1,8 Km circa, Strada Provinciale SP128 – 1,8 Km circa, Passante ferroviario Magenta - 800 metri circa, Bus linea Z620 per MM Dorino – 1.0 Km circa, Bus linea Z641 – 1.0 Km circa, Bus linea Z642 per Legnano – 1.0 Km circa, Bus linea Z646 – 1.0 Km circa

3. STATO DI POSSESSO:

Corpo 1 - Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) con annesso ripostiglio e lavanderia in corpo staccato al piano terra (Sub. 702)

Corpo 2 - Box auto posto al piano terra (Sub. 711)

Liberi (Occupato dai debitori)

Note: Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Milano 2 e Ufficio Territoriale di Magenta, lo scrivente ha appurato che la Sig.ra OMISSIS risulta essere dante causa in contratto di **locazione n. 962 serie 3 registrato a Magenta in data 04.02.1999** (relativo all'ufficio Bene 1 Sub. 701) e **contratto di comodato d'uso n. 109 serie 3 registrato a Magenta in data 15.01.2004.**

Da successiva comunicazione telefonica con il Dott. **OMISSIS**, direttore dell'Ufficio Territoriale di Magenta. lo scrivente ha appurato che il contratto di locazione di cui sopra

risulta prorogato fino al 16.02.2011; il contratto risulta archiviato presso l'archivio centrale di Roma.

Da ulteriore successiva comunicazione a mezzo mail ricevuta in data 12.07.2017 dall'Ufficio Territoriale di Magenta, lo scrivente ha appurato che contratto di comodato d'uso di cui sopra risulta archiviato presso l'archivio centrale di Roma e non è possibile conoscere a quale immobile sia afferente.

Per entrambi i contratti (locazione e comodato d'uso) l'Ufficio Territoriale di Magenta ha fatto richiesta di copia.

Pag. 20

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2549 / 2016

Alla data del sopralluogo in data 10.07.2017 avvenuto alla presenza della debitrice e del Sig. **OMISSIS**, gli stessi risultavano residenti presso l'immobile oggetto della presente procedura.

(ALL. 7 – Risposta Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Milano 2)

(ALL. 8 – Risposta Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Magenta)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Corpo 1 - Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) con annesso ripostiglio e lavanderia in corpo staccato al piano terra (Sub. 702)

Corpo 2 - Box auto posto al piano terra (Sub. 711)

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:* **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:*

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
In forza di atto Notaio Dott.ssa **OMISSIS** in data 19.06.2001 rep. nn. 6717/2087
iscritta a Pavia in data 27.06.2001 ai nn. 10286/2310

Note: L'ipoteca di cui sopra colpiva i beni identificati al catasto fabbricati al fg. 11, mapp. 383, subb. 702 e 711. Per tale ipoteca si rileva altresì:

- Comunicazione n. 1430 del 30.04.2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14.04.2010 – CANCELLAZIONE TOTALE eseguita in data 17.05.2010

Note: Nella certificazione notarile contenuta in atti si precisa altresì che:

- L'ipoteca giudiziale iscritta a Pavia il 20.03.1992 nn. 3861/1730 è da considerarsi perenta in quanto non rinnovata;
- Il pignoramento trascritto a Pavia il 21.03.1992 nn. 3899/2999 è da considerarsi perento in quanto non rinnovato.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**
Derivante da: atto giudiziario del 30.09.2016
Trascritto a Pavia in data 02.11.2016 ai nn. 17413/11188

Note: Il pignoramento di cui sopra colpisce tutti i beni oggetto della presente procedura RGE 2549/2016, identificati al catasto fabbricati al fg. 11, mapp. 383, subb. 701, 702, 711

4.2.3 *Altre trascrizioni:* **Nessuna.**

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Corpo 1 - Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) con annesso ripostiglio e lavanderia in corpo staccato al piano terra (Sub. 702)

Corpo 2 - Box auto posto al piano terra (Sub. 711)

Spese condominiali: in merito allo stabile di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, non risulta esistente alcun amministratore di condominio.

Pag. 21

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2549 / 2016

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO Appartamento Sub. 702

Corpo 1 - Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) con annesso ripostiglio e lavanderia in corpo staccato al piano terra (Sub. 702)

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica Per l'immobile in oggetto non risulta redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica. Per effetto del D.d.u.o - Decreto dirigenziale unità operativa 18.01.2016 n. 224 (Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.07.2015) punto 1 (Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica) - punto 1.1 - l'APE non risulta necessario e non sussiste l'obbligo di allegazione. Lo scrivente si rende tuttavia disponibile a redigere successivamente il certificato e si rimette alle disposizioni dell'Ill.mo Giudice nel merito.

Corpo 2 - Box auto posto al piano terra (Sub. 711)

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica Per la categoria catastale cui appartiene l'unità immobiliare in oggetto (C/6) non è prevista redazione di Attestato di Prestazione Energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 4212004: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Corpo 1 - Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) con annesso ripostiglio e lavanderia in corpo staccato al piano terra (Sub. 702)

Corpo 2 - Box auto posto al piano terra (Sub. 711)

Proprietaria: OMISSIS - proprietà per la quota di 1/1 **dal 29.09.2000 ed attuale proprietaria** In forza di decreto di trasferimento in data 29.09.2000 n. 8498/2000 - **Trascritto a Pavia in data 02.11.2000 ai nn. 14012/9754.** Con tale decreto il Tribunale di Milano ha ordinato il trasferimento delle porzioni immobiliari adibite ad appartamento e vano ad uso autorimessa dal SIG. **OMISSIS**

Note: Con l'atto di cui sopra la Sig.ra **OMISSIS** acquisiva i beni identificati al catasto fabbricati al fg. 11, mapp. 383, subb. 702 e 711

(ALL. 19 - Decreto di trasferimento immobili n. 17699 del 29.09.2000)

(ALL. 20 - Nota di trascrizione decreto di trasferimento del 29.09.2000 Subb.702 e 711)

Proprietario: OMISSIS proprietà per la quota di 1/1 **dall'8.06.1988 all'29.09.2000**

- Come specificato nella relazione notarile allegata in atti al Signor **OMISSIS** i beni pervennero

In torza dei seguenti fatti e titoli:

- **Successione legittima** in morte del Signor **OMISSIS** (titolare della quota 1/2 della nuda proprietà), nato a Magenta il 3.08.1925 e deceduto a Magenta il **7.09.1985** chiamando a succedergli i Signori:
 - **OMISSIS**, nata a Magenta il 30.08.1925;
 - **OMISSIS**, nata a Magenta il 25.04.1951;
 - **OMISSIS**, nato a Magenta il 25.07.1954;
 - **OMISSIS**, nato a Magenta il 6.10.1959.

In forza dichiarazione di successione registrata a Magenta n. 14 Vol. 368 – **trascritta a Pavia in data 19/04/1986 ai nn. 4166/3026**, successivamente integrata con

Pag. 22

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2549 / 2016

dichiarazione in data 12.12.1996 n. 3/443 e **trascritta a Pavia il 6.05.1997 nn. 5716/3951**.

- **Atto di divisione** tra i Signori:
 - **OMISSIS**, nata a Magenta il 30.08.1925;
 - **OMISSIS**, nata a Magenta il 25.04.1951;
 - **OMISSIS**, nato a Magenta il 25.07.1954;
 - **OMISSIS**, nato a Magenta il 6.10.1959.

In forza atto di divisione in autentica Notaio Dott. **OMISSIS** in data 08.06.1988 rep nn. 9635 – **trascritto a Pavia in data 08.07.1988 ai nn. 7228/5113 e 7227/5112**.

Con tale atto il Sig. **OMISSIS** divenne titolare dell'intera nuda proprietà dei beni.

Note: Come specificato nella certificazione notarile si precisa che alla morte della Sig.ra **OMISSIS** (usufruttuaria ante ventennio) l'usufrutto veniva riunito alla nuda proprietà.

Proprietario: OMISSIS

- Come specificato nella relazione notarile allegata in atti al Signor **OMISSIS** il bene pervenne in forza dei seguenti fatti e titoli:
 - **Successione** in morte del Signor **OMISSIS**, nato a Corbetta il 7.09.1893 e deceduto a Magenta il **16.01.1977**, il quale aveva lasciato **testamento olografo** pubblicato con atto a rogito Notaio Dott. **OMISSIS** in data 2.04.1977 n. 58937/3290, registrato a Magenta il 21.04.1977 n. 297 Vol. 142 e **trascritto a Pavia il 29.04.1977 nn. 2756/2222**, con il quale il Signor **OMISSIS** assegnò ai figli **OMISSIS** e **OMISSIS**, nata a Magenta il 29.11.1939, la nuda proprietà dei beni, e l'usufrutto alla moglie Signora **OMISSIS**, nata a Magenta il 14.01.1897.
 - **OMISSIS**, nata a Magenta il 30.08.1925;
 - **OMISSIS**, nata a Magenta il 25.04.1951;
 - **OMISSIS**, nato a Magenta il 25.07.1954;
 - **OMISSIS**, nato a Magenta il 6.10.1959.

In forza dichiarazione di successione registrata a Magenta n. 14 Vol. 368 – **trascritta a Pavia in data 19/04/1986 ai nn. 4166/3026**, successivamente integrata con dichiarazione in data 12.12.1996 n. 3/443 e **trascritta a Pavia il 6.05.1997 nn. 5716/3951**.

Note: Nella certificazione notarile contenuta in atti si specifica che gli eredi prestarono piena adesione a detto testamento con atto a rogito Notaio Dott. **OMISSIS** in data 11.06.1977 n. 16/14, **trascritto a Pavia il 24.06.1977 nn. 4127/3329**.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Corpo 1 - Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) con annesso ripostiglio e lavanderia in corpo staccato al piano terra (Sub. 702)

Corpo 2 - Box auto posto al piano terra (Sub. 711)

L'unità immobiliare oggetto della presente è parte di fabbricato di vecchia costruzione realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Lo scrivente, nel corso dell'accesso atti effettuato in data 5.07.2017 presso l'Ufficio tecnico del Comune di Magenta non rilevava né il titolo edilizio originario né il relativo Certificato di Abitabilità o Licenza di Abitabilità. **(ALL. 11 - Richiesta Accesso Atti Prot. 19671 del 3.05.2017)**

Gli unici titoli edilizi rilevati presso gli uffici comunali relativi all'immobile in oggetto e/o dell'intero fabbricato sono:

Licenza Edilizia N.9/71 del 18/02/1971 – Prot. 1344/71

Pag. 23

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2549 / 2016

Intestazione: **OMISSIS**

Presentazione in data 21/01/1971 - P.G. 1344/71

La Licenza Edilizia veniva rilasciata per opere di *"restauro facciata stabile esistente"* in Magenta Via Lomeni Angolo Via Caprotti sito sul Mappale 383 del Foglio 11.

Nella licenza è indicata la seguente prescrizione: *"I materiali di facciata devono essere concordati con l'ufficio tecnico"*. **(ALL. 12 - Licenza Edilizia N.9/71 del 18/02/1971)**

Concessione Edilizia N.233/84 del 10/01/1985 – P.E. 247/71

Intestazione: **OMISSIS**

Presentazione in data 31/10/1984 - Prot. 21074/84

La Concessione edilizia veniva rilasciata per opere di Manutenzione Straordinaria con cambio di destinazione d'uso a ufficio **relativa al Sub. 701 (Lotto1)**.

Note: nel fascicolo edilizio presente presso l'ufficio Tecnico del Comune di Magenta lo scrivente non ha rilevato copia del Titolo Edilizio; ha rilevato la tavola allegata alla C.E., l'avviso di rilascio della C.E. e la quietanza di pagamento degli oneri di urbanizzazione richiesti. **(ALL. 13 - Concessione Edilizia N.233/84 del 10/01/1985)**

7.1 Conformità edilizia:

Si premette che lo scrivente, nel corso dell'accesso atti effettuato in data 5.07.2017 presso l'Ufficio tecnico del Comune di Magenta non rilevava né il titolo edilizio originario né il relativo Certificato di Abitabilità o Licenza di Abitabilità né eventuali titoli edilizi successivi; pertanto il sottoscritto allo stato può unicamente segnalare le difformità riscontrate con quanto indicato nella planimetria catastale rilevata, precedente al Decreto di Trasferimento del Tribunale di Milano n. 17699 del 29.09.2000, relativo agli immobili del LOTTO 2 della presente.

Nel corso del sopralluogo in data 10.07.2017 sono state rilevate delle difformità rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale del 26.07.1986. Nello specifico si è rilevato quanto segue:

- Il vano scala, che permette di accedere all'appartamento, accessibile sia dal cortile interno che da Via Caprotti, risulta attualmente diviso in due parti fra loro separate per mezzo di tramezzo, non segnalato né nella planimetria catastale né in successive pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Magenta. Una porzione del vano scala, nello specifico quella con accesso diretto da Via Caprotti risulta attualmente definita come un vano a sé stante non direttamente collegato al vano scala ma, tramite due porte tra loro contrapposte, accessibile invece dai locali destinati ad uffici posti al piano primo (Sub. 701) e ad unità immobiliare estranea alla procedura; tali aperture di fatto configurano una fusione tra diverse unità immobiliari. Nella seconda porzione del vano scala, accessibile dal cortile, non risulta invece segnalata in planimetria la presenza di porta di collegamento con gli uffici al piano terra, la cui presenza è invece segnalata

sulle tavole allegate alla Concessione Edilizia N.233/84 del 10/01/1985 (relativa al Sub.701) rilevata dallo scrivente nel corso di della visura atti presso il Comune di Magenta.

- In merito all'appartamento al piano primo, si è rilevata l'apertura di una porta nel locale soggiorno che collega l'immobile oggetto di procedura esecutiva con altra porzione immobiliare estranea alla procedura; anche tale apertura di fatto configura una fusione tra diverse unità immobiliari;
- in merito al locale ripostiglio posto al piano terra, si è constatato che lo stesso risulta completamente unito al box auto Sub. 711 non essendo presente alcuna parete divisoria tra i due locali attigui;

Pag. 24

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2549 / 2016

- in merito alla lavanderia, costituita da porzione di tettoia chiusa su tre lati, si segnala che non si è rilevata presenza di alcun elemento di delimitazione che definisca il confine proprio della porzione, la quale risulta collegata e indivisa alla rimanente porzione estranea alla procedura.

Regolarizzabili mediante: opere edili di ripristino dello stato dei luoghi come indicato in planimetria catastale e nella Concessione Edilizia N.233/84 del 10/01/1985 (per la parte limitata al mantenimento della porta di collegamento dal vano scala all'ufficio Sub. 701 Lotto1).

Descrizione delle opere da sanare:

- Vano scala piano terra: demolizione del tramezzo che divide in due porzioni non comunicanti il vano scala medesimo; chiusura del vano porta di collegamento con unità immobiliare estranea alla procedura e chiusura del secondo vano porta di collegamento (non oggetto di concessione) con l'ufficio Sub. 701 Lotto 1;
- Appartamento piano primo: chiusura del vano porta (presente nel locale soggiorno) di collegamento con unità immobiliare estranea alla procedura;
- Ripostiglio al piano terra box auto Sub 711: ricostruzione del muro posto a separazione tra il ripostiglio e il box auto (Sub. 711).

Opere di ripristino stato dei luoghi: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvazione variante PGT con delibera n. 3 del 02/02/2017- Avviso di approvazione del 22/03/2017 pubblicato sul BURL. n.12
Zona omogenea:	Ambiti residenziali densi
Vincoli territoriali	Aree a rischio archeologico PTCP

**DESCRIZIONE LOTTO2 - Corpo 1 e Corpo 2:
Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) con annesso vano ripostiglio e lavanderia in corpo staccato al piano terra e box auto al piano terra in**

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è un edificio di vecchia costruzione (presumibilmente prima metà '900 - ex edificio rurale) ubicato all'angolo tra Via Lomeni e Via Caprotti, composto da 2 piani fuori terra con ballatoio di distribuzione (lato cortile) al piano primo sulle facciate interne, con cortile interno comune e corpi bassi staccati adibiti ad autorimessa cantine e ex lavatoio. L'accesso pedonale principale e quello carraio avvengono da Via Lomeni 15 per mezzo di portone in legno con doppia anta a battente ed apertura manuale, dal quale si accede, per mezzo di androne passante al cortile interno comune. Il cortile interno è parzialmente pavimentato in c.l.s. con la rimanenza in terra battuta.

Pag. 25

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2549 / 2016

Il fabbricato è stato realizzato precedentemente all'1 settembre 1967.
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2.
Stato di manutenzione generale del fabbricato: **mediocre**.

Corpo 1 - Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) con annesso ripostiglio e lavanderia in corpo staccato al piano terra (Sub. 702)

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'immobile oggetto della presente procedura è posto ai piani terra (limitatamente al vano scala) e primo (secondo fuori terra). Attualmente il vano scala (parte del sub. 702) risulta accessibile unicamente dal cortile comune ove esiste una seconda scala esterna e scoperta che dal cortile conduce al ballatoio del primo piano; una volta effettuate le opere indicate nel precedente Cap. 7.1 "Conformità edilizia" il vano scala e tutta la rimanenza dell'appartamento riacquisterà accesso autonomo da Via Caprotti. Internamente l'unità immobiliare, oltre al vano scala, si compone di ampio soggiorno, cucina e camera da letto che, alla data del sopralluogo effettuato il 10.07.2017 risultava adibita a ripostiglio ed all'interno della quale non era presente alcun letto. Il bagno dell'appartamento si trova ad una quota sopraelevata e risulta accessibile per mezzo di breve tratto di scala. Nel corso del sopralluogo si è altresì rilevata, nel locale soggiorno, l'apertura di una porta non rappresentata nella planimetria catastale presentata in data 26.07.1986 che collega l'immobile ad adiacente porzione immobiliare non oggetto della presente procedura.

All'appartamento risultano annessi, al piano terra, in corpo basso staccato con accesso dal cortile comune, un vano ripostiglio ed una porzione tettoia destinata catastalmente a lavanderia. Nel corso del sopralluogo si è constatato che il ripostiglio risulta attualmente annesso al box auto adiacente (Sub.711) e la porzione di tettoia destinata a lavanderia non presenta alcuna parete di separazione o segno di limitazione rispetto alla rimanente porzione. (Per approfondimenti in merito allo stato dei luoghi si rimanda ai paragrafi relativi alla conformità catastale ed edilizia del bene)

L'appartamento ha superficie lorda complessiva di circa **mq 128,82**.

E' posto al piano 1° (2° f. t.) ed ha un'altezza utile interna di circa **mt. 3.06**.

Stato di manutenzione generale: **buono**.

Note: L'appartamento è riscaldato per mezzo di termosifoni. I terminali di emissione sono collegati ad una caldaia autonoma di tipo C destinata al riscaldamento e alla produzione ACS (acqua calda sanitaria) installata al piano terra nei locali adibiti ad ufficio (Sub. 701). In caso di vendita dell'immobile in lotto separato dall'ufficio, dovrà essere modificato l'impianto di riscaldamento/idrosanitario e installata nuova caldaia con relativa linea adduzione gas e terminale di scarico. Le spese per l'intervento sono stimate in circa € 5.000.00.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali

Balconi	materiale: c.a. ; condizioni: mediocri - Note: I balconi rivolti verso il cortile interno comune sono in c.a. a sbalzo su mensole con parapetto in ferro verniciato di colore marrone.
Copertura	tipologia: a falda condizioni: non rilevata - Note: Il fabbricato presenta copertura a falda con manto di copertura in tegole.
Solai	tipologia: solai in laterocemento; condizioni: buone

Pag. 26

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2549 / 2016

Strutture verticali	materiale: muratura portante ; condizioni: buone
---------------------	----------------------------------------------------------------

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	materiale: legno ; protezione: tapparelle ; materiale protezione: legno ; condizioni: sufficienti - Note: L'immobile presenta serramenti esterni in legno con vetro singolo, doppia anta a battente ed avvolgibili in legno, ad eccezione delle finestre della camera da letto in legno verniciato di colore bianco e persiane in legno con doppia anta a battente.
Infissi interni	- Note: L'immobile presenta porte interne all'inglese in legno verniciato di colore verde con vetri.
Pareti esterne	condizioni: mediocri - Note: Il fabbricato presenta facciate esterne con finitura in intonaco plastico graffiato di colore verde con zoccolatura in granito. I fronti rivolti verso il cortile interno presentano finitura di colore chiaro
Pavim. Interna	- Note: L'immobile presenta i seguenti tipi di pavimentazione: - Soggiorno e camera in piastrelle di cotto cm 30x30 con posa diagonale; - Cucina in piastrelle di ceramica cm 30x30 di colore chiaro; - bagno in piastrelle di ceramica di colore azzurro cm 20x20
Portone di ingresso al fabbricato	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: legno ; condizioni: sufficienti - Note: L'accesso carraio e pedonale al fabbricato avviene per mezzo di portone in legno con doppia anta a battente ed apertura manuale.
Portone di ingresso al vano scala	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: legno ; condizioni: sufficienti - Note: L'accesso al vano scala avviene dal cortile interno per mezzo di porta in legno con doppia anta a battente.
Rivestimento	ubicazione: bagno ; materiale: piastrelle ; condizioni: buone - Note: Le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 20x20 di colore azzurro. Il bagno è attrezzato con wc, bidet e lavabo in ceramica di colore bianca oltre a doccia in muratura.
Rivestimento	ubicazione: cucina ; materiale: piastrelle ; condizioni: buone - Note: Le pareti retro pensili risultano rivestite in piastrelle di ceramica cm 20x20 di colore chiaro fino ad h pari a circa 2.40 mt. Le restanti porzioni di parete risultano intonacate e tintecciate di colore chiaro.

Rivestimento	- Note: Le pareti dell'immobile, ad eccezione di quelle di bagno e cucina, risultano intonacate e tinteggiate di colore chiaro.
Scale	posizione: a rampe parallele ; rivestimento: marmo ; condizioni: buone - Note: Il vano scala presenta rivestimento in marmo travertino con parapetto in ferro verniciato di colore nero e corrimano in legno. Il pianerottolo intermedio è in piastrelle di cotto con posa diagonale. Le pareti del vano scala presentano finitura in intonaco di colore chiaro.
Impianti	
Citofonico	tipologia: video condizioni: mediocri

Pag. 27

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2549 / 2016

Termico	- Note: In merito all'impianto non è stato rilevato alcun certificato di conformità. tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in acciaio condizioni: buone - Note: L'appartamento è riscaldato per mezzo di termosifoni in ghisa verniciati di colore bianco, ad eccezione del locale cucina che presenta termosifone in alluminio. I terminali di emissione sono collegati ad una caldaia autonoma di tipo C destinata al riscaldamento e alla produzione ACS (acqua calda sanitaria) <u>istallata al piano terra nei locali adibiti ad ufficio (Sub. 701)</u> . In caso di vendita dell'immobile in lotto separato dall'ufficio, dovrà essere modificato l'impianto di riscaldamento/idrosanitario e installata nuova caldaia con relativa linea adduzione gas e terminale di scarico.
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrica diffusori: split condizioni: buone - Note: Nel corso del sopralluogo si è rilevata presenza di split in soggiorno con unità esterna posizionata in balcone.

Corpo 2 - Box auto posto al piano terra (Sub. 711)

DESCRIZIONE DEL BOX AUTO (SUB 711)

Il box auto risulta accessibile dal cortile interno del fabbricato per mezzo di porta in legno con doppia anta a battente. Alla data del sopralluogo in data 10.07.2017 si è constatato che, diversamente da quanto rappresentato nella planimetria catastale del bene, il box auto in oggetto, oltre ad avere differente consistenza, risulta annesso al vano ripostiglio di pertinenza dell'appartamento (Sub.702). Si segnala altresì che le dimensioni del box auto, come rilevate, non risultano adeguate ad ospitare la sosta di un autoveicolo di dimensioni superiori ad una Smart Fortwo. (Per approfondimenti in merito allo stato dei luoghi si rimanda ai paragrafi relativi alla conformità catastale ed edilizia del bene).

Il box auto ha superficie lorda complessiva di circa **mq 13,55**.
E' posto al piano Terra ed ha un'altezza utile interna di circa **mt. 2.26**.
Stato di manutenzione generale: **sufficiente**.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali

Copertura	tipologia: a falda condizioni: sufficienti - Note: Il fabbricato presenta copertura a falda con manto di copertura in tegole.
Solai	tipologia: solai in calcestruzzo; condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura portante ; condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive

Pavim. Interna	- Note: Il box presenta finitura in battuto di cls.
Portone di ingresso al fabbricato	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: legno ; condizioni: sufficienti - Note: L'accesso carraio e pedonale al fabbricato avviene per mezzo di portone in legno con doppia anta a battente ed apertura manuale.

Pag. 28

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2549 / 2016

Portone di ingresso al box auto	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: legno ; condizioni: mediocri - Note: L'accesso al box auto avviene per mezzo di porta in legno con doppia anta a battente.
Rivestimento	- Note: Le pareti dell'immobile finitura in cls non intonacato.

Impianti

Citofonico	tipologia: video condizioni: mediocri - Note: In merito all'impianto non è stato rilevato alcun certificato di conformità.
------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Corpo 1 - Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) con annesso ripostiglio e lavanderia in corpo staccato al piano terra (Sub. 702)

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P e T)

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento piano T-1°	sup lorda di pavimento	mq.109,37	1,00	mq.109,37
Ripostiglio piano T	sup lorda di pavimento	mq. 9,13	0,25	mq. 2,28
Lavanderia piano T (tettoia)	sup lorda di pavimento	mq. 10,32	0,15	mq. 1,55
		mq. 128,82		mq. 113,20

Corpo 2 - Box auto posto al piano terra (Sub. 711)

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P e T)

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
---------------------	------------------	-------------------------	---------------	-------------------------------

Box auto P.T.(Sub.711)	Sup. lorda di pavimento	mq. 13,55	1,00	mq. 13,55
		mq. 13,55		mq. 13,55

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzana.

Nella scorta di quanto precede, la sottoscritta per l'indicazione del valore ha considerato l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e il suo sistema costruttivo, la dotazione di impianti e il grado di finitura e manutenzione del fabbricato

Pag. 29

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2549 / 2016

e del bene, del piano e delle esposizioni e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo, nello stato di fatto e di diritto come rilevato alla data del sopralluogo.

Nella formazione del giudizio di stima è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo considerato più adatto è affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Tema Scpa" (società della Camera di Commercio di Milano) e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia; Ufficio tecnico di Magenta;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- TeMA (ex O.S.M.I. Borsa Immobiliare di Milano - Servizi per il Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2016;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2016.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

(TeMA) MAGENTA - Zona : Centro

VALORE DI COMPRAVENDITA

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (Euro/mq):

prezzo min. 900,00 / prezzo max. 1.350,00

Appartamenti ristrutturati (Euro/mq):

prezzo min. 1.500,00 / prezzo max. 1.900,00

VALORE DI LOCAZIONE

VALORE DI LOCAZIONE**Appartamenti di tipologia media di 70 mq circa non arredati (Euro/mq/anno)**

prezzo min. 60,00 / prezzo max. 80,00

VALORE DI COMPRAVENDITA**Boxes (Euro/corpo):**

prezzo min. 15.000,00 / prezzo max. 17.000,00

VALORE DI LOCAZIONE

Valori non rilevati per la categoria in oggetto.

(OMI) MAGENTA (MI) – Fascia /zona: CentraleCodice zona: B1 - Microzona catastale n. 0 – **Abitazioni di tipo economico** - Stato: Normale

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 1.250,00 / prezzo max. 1.450,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 4,3 / prezzo max. 5,0

Pag. 30

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2549 / 2016

Box- Stato: Normale

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 1.000,00 / prezzo max. 1.100,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 4,3 / prezzo max. 4,8

Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web da agenzie immobiliari.

Tutto dà premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare la piena proprietà delle unità immobiliari di cui al Lotto 2 - Corpo 1 e 2, come descritte, non divisibili, valutate per la loro attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentate 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, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto) e della immediatezza e particolarità della vendita giudiziaria.

Pertanto, il seguente più probabile valore venale attuale è espresso a corpo e non a misura.

8.3 Valutazione corpi:**Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) con annesso ripostiglio e lavanderia in corpo staccato al piano primo - Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento piano T-1°	mq.109,37	€ 1.400,00	€ 153.118,00
Ripostiglio piano T	mq. 2,28	€ 1.400,00	€ 3.192,00
Lavanderia piano T	mq. 1,55	€ 1.400,00	€ 2.170,00
Totale	mq.113,20		

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 158.480,00

conteggio parti comuni aumento del 5.00%

€ 1.924,00

Valore corpo

€ 166.404,00

Valore complessivo intero

€ 166.404,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 166.404,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano T-1° con ripostiglio e tettoia adibita a lavanderia al piano T	Abitazione di tipo popolare [A4]	mq.113,20	€ 166.404,00	€ 166.404,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Pag. 31

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2549 / 2016

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G. E. (min.5%) € 8.320,20

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizie e/o catastale € 5.650,00

Spese per adeguamento impianto riscaldamento/idrosanitario (adeguamento necessario in caso di vendita in lotti separati) € 5.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto 2 - Corpo1

Valore del LOTTO 2 Corpo1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 147.433,80**

Prezzo di vendita del LOTTO 2 - Corpo1 nello stato di "libero": **€ 147.433,80**

Prezzo di vendita del LOTTO 2 - Corpo1 nello stato di "occupato": **€ 110.575,35**

8.3 Valutazione corpi:

Corpo 2 - Box auto posto al piano terra (Sub. 711)- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box auto	mq. 13,55	€ 900,00	€ 12.195,00
P.T.(Sub.711)			

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 12.195,00

conteggio parti comuni aumento del 5.00% € 609,75

Valore corpo € 12.804,75

Valore complessivo intero € 12.804,75

Valore complessivo diritto e quota € 12.804,75

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Box auto P.T.(Sub.711)	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	mq. 13,55	€ 12.804,75	€ 12.804,75

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G. E. (min.5%) € 640,24

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù € 0,00

Pag. 32

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2549 / 2016

del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizie e/o catastale: € 650,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto2 - Corpo 2

Valore del LOTTO 2 - Corpo2 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 11.514,51

Prezzo di vendita del LOTTO 2 – Corpo 2 nello stato di "libero": € 11.514,51

Prezzo di vendita del LOTTO 2 – Corpo 2 nello stato di "occupato": € 8.635,88

8.6 Prezzo base d'asta COMPLESSIVO del LOTTO 2 (Corpo 1 + Corpo 2)

Valore del LOTTO 2 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 158.948,31

Prezzo di vendita del LOTTO 2 nello stato di "libero": € 158.948,31

Prezzo di vendita del LOTTO 2 - nello stato di "occupato": € 119.211,23

* * * *

Lo scrivente, considerando l'eventualità che i beni oggetto di procedura siano venduti in un unico Lotto, espone infine il **Valore dell'intero compendio formato dall'intero Lotto 1 e dall'intero Lotto 2 (Corpi 1 e 2)**. Lo scrivente specifica inoltre che nel caso di vendita in un unico Lotto non sono necessari gli interventi e le spese indicate per l'adeguamento dell'impianto di impianto riscaldamento/idrosanitario precedentemente indicate per il Lotto 2 – Corpo 1.

**Valore intero medio ponderale dell'intero compendio
dei beni in un UNICO LOTTO** € 247.804,20

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita
giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G. E.
(min.5%) € 12.390,21

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù
del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio
anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizie e/o catastale: € 9.950,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.7 Prezzo base d'asta dei beni in un LOTTO UNICO

Pag. 33

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2549 / 2016

Valore del LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui
si trova: € 225.463,99

Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero": € 225.463,99

Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato": € 169.097,99

ALLEGATI

ALL. A - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, sequestri conservativi e iscrizioni ipotecarie;

ALL. B - Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;

ALL. C - Fotografie interno ed esterno e planimetria;

ALL. 1 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia;

ALL. 2 - Ispezione ipotecaria per soggetto (**OMISSIS**);

ALL. 3 - Ispezione ipotecaria sull'immobile Sub.701;

ALL. 4 - Visura storica per subalterno Sub.701

ALL. 5 - Planimetria catastale Sub. 701;

ALL. 6 - Videomap/estratto di mappa;

ALL. 7 - Risposta Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Milano 2;

- ALL. 8 - Risposta Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Magenta;
- ALL. 9 - Contratto di locazione n.962 serie 3 registrato in data 04.02.1999;
- ALL. 10 - Atto di provenienza Sub.701;
- ALL. 11 - Richiesta Accesso Atti Prot. 19671 del 3.05.2017;
- ALL. 12 - Licenza Edilizia N.9-71 del 18.02.1971;
- ALL. 13 - Concessione Edilizia N.233-84 del 10.01.1985;
- ALL. 14 - Ispezione ipotecaria sull'immobile Sub.702;
- ALL. 15 - Visura storica per subalterno Sub.702;
- ALL. 16 - Planimetria catastale Sub. 702;
- ALL. 17 - Visura storica per subalterno Sub.711;
- ALL. 18 - Planimetria catastale Sub. 711;
- ALL. 19 - Decreto di trasferimento immobili n. 17699 del 29.09.2000 Subb.702 e 711;
- ALL. 20 - Nota di trascrizione decreto di trasferimento del 29.09.2000 Subb.702 e 711.

Pag. 34

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2549 / 2016

Milano, 5 settembre 2017

L'Esperto alla stima
Arch. Diego Emilio Fiore

