

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

**RG. 198/2020**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

#### Lotto Unico

Unità immobiliare – Via Giovanni Ancillotto n. 4, Magenta (MI)



*Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi*  
*Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360*  
*e-mail:*

**INDICE SINTETICO LOTTO UNICO: Beni in Via Giovanni Ancillotto n. 4- Magenta (MI)**

**Dati Catastali**

**Corpo:** A

**categoria:** abitazione [A4]

**Dati Catastali:** Fg 10, particella 144, sub 703

**Possesso**

**Corpo A:** libero

**Creditori Iscritti diversi dal precedente**

**Corpo:** A

**Creditore Iscritto:** nessuno

**Comproprietari non esegutati**

**Corpo:** A

**Comproprietari non esegutati:** nessuno

**Continuità delle trascrizioni**

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

**Corpo:** A

**Prezzo da libero quota di 1/1 al netto delle decurtazioni € 69.000,00**

Prezzo da occupato: non ricorre il caso

---

## Beni in Magenta (MI)

### Unità immobiliare in Via Giovanni Ancillotto n. 4

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

##### Identificativo corpo A

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra del fabbricato composta da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e servizio. L'unità è sprovvista di cantina/solaio pertinenziale

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

██████████, con sede in ROSATE, c.f. ██████████ per proprietà per 1/1

##### **Pignoramento** gravante sulla quota di 1/1 di:

██████████ con sede in ROSATE, c.f. ██████████

Comproprietari non esecutati:  
nessuno

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

##### intestazione:

██████████ con sede in ROSATE, c.f. ██████████, per proprietà per 1/1

##### Descrizione:

##### **Comune di Magenta**

**Abitazione di tipo popolare: Fg. 10, Mapp. 144, Sub.703, Cat A/4**, classe 2, consistenza 2,5 vani – sup. catastale totale 48 mq, escluse aree scoperte 48 mq - rendita Euro 111,04- VIA GIOVANNI ANCILLOTTO n. 4 piano: T

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 Inserimento In Visura Dei Dati Di Superficie
- variazione nel classamento del 17/09/2004 protocollo n. MI0589053 in atti dal 17/09/2004 variazione di classamento (n. 79526.1/2004)
- variazione del 19/08/2003 protocollo n. 681875 in atti dal 19/08/2003 ristrutturazione- frazionamento e fusione (n. 46766.1/2003)

##### **Precedenti identificativi catastali:**

Il sub. 703 del mapp. 144 deriva da variazione del 19/08/2003 protocollo n. 681875 in atti dal 19/08/2003 ristrutturazione- frazionamento e fusione (n. 46766.1/2003) con cui sono stati soppressi i precedenti identificativi catastali: - foglio 10 particella 144 subalterni 4- ~~5~~- ~~6~~- 9- 11- 12- 14 e15

Note: l'unità in oggetto, da quanto emerso dalle pratiche edilizie visionate a seguito di Istanza accesso atti, sembra derivare in particolare dalla fusione di parte dei subb. 5 e 6

Il Sub. 5 P.T-1 del fg. 10, mapp. 144 deriva da:

- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Il Sub. 6 P.T-1 del fg. 10, mapp. 144 deriva da:

- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 18/04/1989

##### **Coerenze dell'unità da nord come da rogito:**

vano scale, proprietà al mappale 145, passo carrabile, cortile comune al mappale 143  
Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli

enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (08/07/2020) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 19/08/2003 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

*(All. N.3: scheda catastale in atti al NCEU del 19/08/2003, visure catastali storiche ed estratto di mappa estratti dalla scrivente)*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** il fabbricato condominiale con tipologia a corte, di cui è parte il bene in oggetto, è ubicato nel centro storico di Magenta, in via Giovanni Ancillotto n. 4, nelle immediate vicinanze di Piazza Liberazione.

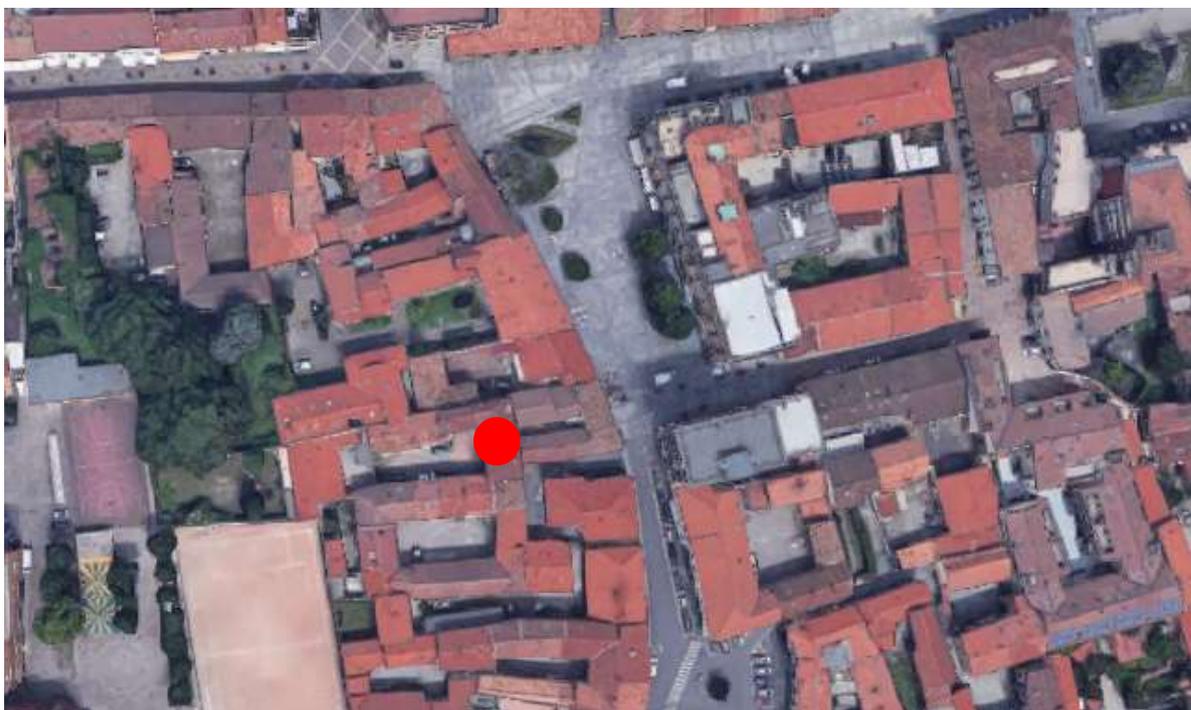
Il territorio di Magenta confina con a nord con il comune di Marcallo con Casone, a sud con il comune di Robecco sul Naviglio, ad ovest con il Piemonte attraverso la propria frazione di Ponte Vecchio e ad est col comune di Corbetta. Fa inoltre parte del territorio del Parco del Ticino in Lombardia, confinante ad ovest col Piemonte, dal quale è separato dal fiume Ticino.

**Area urbanistica:** a traffico pedonale; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziale e commerciale

**Principali collegamenti pubblici:** Magenta è attraversata dalla strada statale 11 Padana Superiore. La stazione di Magenta è posta sulla ferrovia Torino-Milano ed è servita dai collegamenti denominati S6 del servizio ferroviario suburbano, svolti da Trenord nell'ambito del contratto di servizio stipulato con la Regione Lombardia.

**Servizi offerti dalla zona:** buona presenza nelle vicinanze di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, negozi, banche, bar, uffici pubblici, luoghi di culto e spazi a verde.



**3. STATO DI POSSESSO:**

La scrivente, in data 08/07/2020, si recava sul posto alla presenza del Custode nominato e dell'Avv. [REDACTED] per il Condominio (detentore delle chiavi ricevute dall'esecutata) e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

L'unità è risultata, al momento del sopralluogo, libera da persone (disabitata) ma ancora arredata; tutti gli impianti sono risultati staccati.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

✓ Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 22/06/2020, è risultato esservi un unico contratto di locazione, per l'immobile in oggetto, a nome del debitore quale dante causa, della durata di 1 anno (dal 2007 al 2008) e non più in essere, come segue:

- Contratto di locazione ad uso abitativo della durata di 1 anno dal 01/04/2007 al 31/03/2008, registrato presso l'Ufficio di Abbiategrasso in data 04/04/2007 al N. 1924/3/2007 a favore di [REDACTED]

(ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, all. N.5; verbali di sopralluogo custode all. N. 1)

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato ipotecario speciale in atti, facente stato alla data del 03/03/2020, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, per nominativi e per immobile, alle date del 21/10/2020 e del 06/11/2020, si riporta quanto segue:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- ✓ **Iscrizione a Pavia:** in data 15/12/2017 ai nn. 20917/3701 relativa ad **Ipoteca Giudiziale - derivante da Decreto ingiuntivo** emessa dal Tribunale di Milano in data 05/10/2017, Rep nn. 17413/2017 a favore di [REDACTED] con sede in Magenta (MI) cf. [REDACTED] contro l'esecutata [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.
- ✓ **Iscrizione a Pavia:** in data 04/09/2017 ai nn. 14522/2550 relativa ad **Ipoteca Concess. amministrativa/riscossione** costituita con atto in data 31/08/2017, Rep nn. 10246/6817 a favore di [REDACTED] con sede in Roma (RM) cf. [REDACTED] contro l'esecutata [REDACTED], gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.  
 Importo capitale: € 30.071,94  
 Importo complessivo: € 60.143,88  
 Tasso interesse annuo: /  
 Durata: /
- ✓ **Iscrizione a Pavia:** in data 17/01/2005 ai nn. 631/167 relativa ad **Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario** costituita con atto a firma del Dott. [REDACTED] di Milano (MI) in data 13/01/2005, Rep nn. 13362/2834 a favore di B [REDACTED]

██████████ con sede in Legnano (MI) cf. ██████████ contro ██████████, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.  
Importo capitale: € 100.000,00  
Importo complessivo: € 150.000,00  
Tasso interesse annuo: 3.7%  
Durata: 14 anni e 11 mesi  
Note: la suddetta iscrizione non risulta annotata di cancellazione

Si riporta, per completezza d'informazione, la seguente iscrizione:

- ✓ **Iscrizione a Pavia; in data 04/11/2002 ai nn. 202969/4200** relativa ad **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Apertura di credito** costituita con atto a firma del Dott. ██████████ di Codogno annotata di RESTRIZIONE DI BENI sull'immobile oggetto della presente in data 04/11/2005 rep. 27042/6917.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 20/12/2019 rep. 16/2020, **trascritto a Pavia in data 21/02/2020 ai nn. 2600/1696** promosso da ██████████ con sede in Magenta (MI) cf. ██████████ contro l'esecutata ██████████ gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.  
(Duplo Nota di Trascrizione del Pignoramento, all. N.1)

Altre trascrizioni:  
nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:  
Effettuato dalla scrivente in data 21/10/2020 ed in data 06/11/2020. Non si rilevano ulteriori formalità rispetto al certificato notarile in atti.

Misure Penali  
Nessuna risultante dai RR.II

(ispezione Agenzia Territorio di Pavia mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente, all. N.4)

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Situazione Condominiale, Spese Scadute, Eventuali Problematiche:

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministratore del condominio, ██████████ la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, le spese medie annuali per l'unità, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

Si riporta, come da riscontri con documentazione allegata ricevuti sempre a mezzo mail in data 15/09/2020 dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda, quanto segue:

#### Spese scadute:

Per l'anno 2019 il debito ammonta ad Euro 1.126,26 circa per la gestione ordinaria ed Euro 721,93 per gestione straordinaria "creata a novembre 2019 per pagare fatture arretrate anticipate dall'amministratore e il compenso dell'amministratore", per un Tot. di Euro 1.848,67 (come riferito dall'amministratore);

Per l'anno 2020 a preventivo il debito ammonta ad Euro 1.571,74 (come riferito

dall'amministratore).

Tot. Euro 3.420,41

**millesimi proprietà:** 124,470 (come riferiti dall'amministratore)

**Spese di gestione:**

**Spese medie annue:** € 1.571,74 (come riferite dall'amministratore). L'amministratore riferisce inoltre che "però l'immobile ora è vuoto e quindi il consumo dell'acqua fredda e calda e del riscaldamento a consumo sono a zero. Quindi può variare"

L'amministratore riporta inoltre che: " L'unica azione giudiziaria di cui è parte il Condominio è solo la presente azione verso l'esecutata [REDACTED] Non siamo a conoscenza di problematiche di vicinato, non vi sono lavori straordinari in programma e dovrebbero esserci le tegole. Non abbiamo altri dati condominiali".

Si allega infine il Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda.

(corrispondenza mail + Regolamento di Condominio ricevuto dall'amministratore, all. N.5)

**Attestazione Prestazione Energetica:**

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento autonomo, è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

**Avvertenze ulteriori:**

**5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato ipotecario speciale in atti, facente stato alla data del 03/03/2020, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, per nominativo e per immobile, alle date del 21/10/2020 e del 06/11/2020, si riporta quanto segue:

**6.1. Attuali proprietari:**

- ✓ Alla [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta dalla Sig. ra [REDACTED] per compravendita con atto a rogito Notaio Dott. [REDACTED] di Vigevano (PV) in data 24/01/2008 rep. n.187188/13563, **trascritto a Pavia in data 04/02/2008 ai nn. 2427/1303.**

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

Al quadro "D" della Nota di Trascrizione quanto segue:

"ALL'UNITÀ IMMOBILIARE COMPETE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETÀ DEGLI SPAZI ED ENTI COMUNI DEL CONDOMINIO IN RAGIONE DI LEGGE E DEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE CHE TROVASI ALLEGATO, CON LE RELATIVE TABELLE MILLESIMALI, AD ATTO PER NOTAIO [REDACTED] DI SETTIMO MILANESE IN DATA 30 OTTOBRE 2003 REP. N. 38727/2790, REGISTRATO A MILANO L'11 NOVEMBRE 2003 AL N. 6139 SERIE 2V.LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI CONOSCERE E SI IMPEGNA A RISPETTARE IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DELLO STABILE DI CUI LE PORZIONI IMMOBILIARI FANNO PARTE."

(copia atto ricevuta dal notaio rogante + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N.2)

**6.2. Precedenti proprietari (al ventennio):**

- ✓ Alla Sig. ra [REDACTED] piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta dal Sig. [REDACTED] per compravendita con atto a rogito Notaio Dott. [REDACTED] di Vigevano (PV) in data 07/12/2007 rep. n.187001/13428, **trascritto a Pavia in data 10/12/2007 ai nn. 29098/16181.**
- ✓ Al Sig. [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta dai Sigg. ri [REDACTED] ed [REDACTED] (il primo per la nuda proprietà ed il secondo per l'usufrutto) per compravendita con atto a rogito Notaio dott. [REDACTED] di Milano in data 13/01/2005 rep. n.13361/2833, **trascritto a Pavia in data 17/01/2005 ai nn. 630/442.**
- ✓ Ai Sigg. ri [REDACTED] e [REDACTED] il primo per la nuda proprietà ed il secondo per l'usufrutto, il bene in oggetto è pervenuto dalla "[REDACTED] forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio dott. [REDACTED] di Settimo Milanese (MI) in data 11/12/2003 rep. n.40552/2904, **trascritto a Pavia in data 22/12/2003 ai nn. 25404/14571.**

La piena proprietà delle porzioni di fabbricato (di cui il bene fa parte), nella loro originaria identificazione catastale e consistenza (fg. 10, mapp. 144, subb. 4- 5- 6- 8- 9- 10-11- 12- 13-14 e 15), è pervenuta come segue:

In quanto all'immobile originariamente identificato al fg. 10, mapp. 144, sub. 13

- ✓ Ai sigg. ri [REDACTED] e [REDACTED] la piena proprietà del bene suddetto è pervenuto dalla [REDACTED] per compravendita con atto a rogito dott. [REDACTED] di Settimo Milanese (MI) in data 26/01/2004 rep. n.42039/3033, **trascritto a Pavia in data 09/02/2004 ai nn. 2179/1315**

In quanto all'immobile originariamente identificato al fg. 10, mapp. 144, sub. 8

- ✓ Ai sigg. ri [REDACTED] e [REDACTED] la piena proprietà del bene suddetto è pervenuto dalla [REDACTED] per compravendita con atto a rogito dott. [REDACTED] di Settimo Milanese (MI) in data 22/12/2003 rep. n.41034/2963, **trascritto a Pavia in data 12/01/2004 ai nn. 441/328**

In quanto agli immobili originariamente identificati al fg. 10, mapp. 144, subb. 4- 5- 6- 8- 9- 10- 11- 13 e 14:

- ✓ Alla [REDACTED] la piena proprietà dei beni suddetti è pervenuta dalla [REDACTED] per compravendita con atto a rogito Notaio Dott. [REDACTED] di Codogno (LO) in data 31/05/2002 rep. n.36843, **trascritto a Pavia in data 26/06/2002 ai nn. 12115/8489.**
- ✓ Alla [REDACTED] la piena proprietà dei beni suddetti è pervenuta dal Sig. [REDACTED] per compravendita con atto a rogito Notaio Dott. [REDACTED] di Abbiategrasso (MI) in data 20/09/2000 rep. n.121488, **trascritto a Pavia in data 22/09/2000 ai nn. 12286/8562.**
- ✓ Al Sig. [REDACTED] la piena proprietà dei beni suddetti è pervenuta dalla [REDACTED] in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio dott. [REDACTED] di Magenta (MI) in data 02/06/2000 rep. n.48423, **trascritto a Pavia in data 03/06/2000 ai nn. 7284/5040.**

Al quadro "D" della Nota di Trascrizione quanto segue:

"IL SIGNOR [REDACTED] NATO A [REDACTED] IL 25 OTTOBRE 1946 E RESIDENTE A TRECATE, [REDACTED] CODICE FISCALE: [REDACTED], E' INTERVENUTO AL TRASCRIVENDO ATTO NELLA PROPRIA QUALITA DI UNICO PROPRIETARIO E TITOLARE DELL' IMPRESA INDIVIDUALE:" [REDACTED] CON SEDE IN MAGENTA, CORSO ITALIA, ISCRITTA [REDACTED] DELL'ALBO DELLE IMPRESE ARTIGIANE DI

MILANO ED AL N. [REDACTED] DEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MILANO (TRIBUNALE DI MILANO), AVENTE PER OGGETTO L'ATTIVITÀ DI [REDACTED] LE PARTI HANNO FATTO ESPRESSO RIFERIMENTO ALL'ATTO IN DATA 5 FEBBRAIO 1956 N. 2071/1313 DI REPERTORIO A ROGITO NOTAIO [REDACTED] DI ABBIATEGRASSO, PER TUTTI I PATTI, OBBLIGHI, DIRITTI E SERVITÙ CHE QUI SI INTENDONO INTEGRALMENTE RIPORTATI E TRASCRITTI PER QUANTO ANCORA IN VIGORE.

(copia atto del 1956 a rogito [REDACTED] con planimetrie, all. N.3- Pratiche edilizie)

Note: il certificato ipotecario speciale in atti non copre il ventennio essendo il Pignoramento trascritto in data 21/02/2020.

La scrivente, per completezza di informazione, ha provveduto a rinvenire la nota di trascrizione del titolo ante ventennio, pertanto:

- ✓ Alla "[REDACTED]" la piena proprietà dei beni suddetti è pervenuta dai Sigg. ri [REDACTED] e [REDACTED] in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio dott. [REDACTED] di Lodi in data 22/02/1990 rep. n.2509, **trascritta a Pavia in data 24/03/1990 ai nn.3490/2756**

In quanto agli immobili originariamente identificati al fg. 10, mapp. 144, subb. 12 e 15

- ✓ Alla [REDACTED] la piena proprietà dei beni suddetti è pervenuta dalla Sig. ra [REDACTED] per compravendita con atto a rogito Notaio Dott. [REDACTED] di Codogno (LO) in data 08/06/2002 rep. n.36871, **trascritto a Pavia in data 05/07/2002 ai nn. 12820/8991.**

Note: il certificato ipotecario speciale in atti non copre il ventennio essendo il Pignoramento trascritto in data 21/02/2020.

La scrivente, per completezza di informazione, ha provveduto a rinvenire le note di trascrizione dei titoli ante ventennio, pertanto:

- ✓ Alla Sig. ra [REDACTED] la piena proprietà dei beni suddetti è pervenuta dal Sig. [REDACTED] con atto di Donazione Accettata a rogito Notaio Dott. [REDACTED] di Como (CO) in data 15/03/1999 rep. n.119568, **trascritto a Pavia in data 25/03/1999 ai nn. 3581/2515;**
- ✓ Al Sig. [REDACTED] la piena proprietà dei beni suddetti è pervenuta dal Sig. [REDACTED] con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. [REDACTED] di Magenta (MI) in data 07/11/1986 rep. n.6213, **trascritto a Pavia in data 05/12/1986 ai nn. 10959/7630**

(note di trascrizioni dei titoli estratti dalla scrivente, all. N.2)

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 e successivamente sottoposto ad interventi di ristrutturazione e risanamento conservativo in data posteriore al 1 settembre 1967 come da titoli rinvenuti dagli Uffici preposti, a seguito di Istanza Accesso atti Edilizi presentata al Comune Settore Edilizia Privata di Magenta per la visione degli atti di fabbrica con tipi grafici e per eventuali successive pratiche edilizie.

- Per quanto riguarda gli originari atti di fabbrica nulla è stato rinvenuto dagli uffici preposti.

Note: la scrivente ha tuttavia rinvenuto, durante l'accesso atti, copia dell'atto di provenienza del 1956 a rogito notaio [REDACTED] con planimetrie allegate in cui è già rappresentata l'unità in oggetto nella sua originaria consistenza.

Successivamente per il fabbrico di cui il bene è parte sono state rinvenute le seguenti Pratiche edilizie:

- ◆ D.I.A. presentata in data 9 agosto 2002 prot. n. 21795, pratica edilizia n. 300/2002;

- ◆ Permessi di costruire in sanatoria rilasciati dal Comune di Magenta in data 20 gennaio 2009, P.E. n. 06, P.C./C. n. 03/2009, per opere di risanamento conservativo eseguite in difformità al titolo abilitativo, a seguito della Domanda del 14/05/2004 rep. 13184
- Non rinvenuto dagli Uffici preposti il certificato Agibilità/abitabilità

(Istanza Accesso atti; D.I.A. del 09/08/2002 prot. n. 21795, pratica edilizia n. 300/2002 + tipi grafici significativi; Permessi di costruire in sanatoria rilasciati in data 20/01/2009, P.E. n. 06, P.C./C. n. 03/2009 + tipi grafici significativi, copia rogito del 1956 notaio ██████████ con planimetrie allegate; all. N.3- Pratiche edilizie)

## 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

### Identificativo corpo: A

### Abitazione di tipo popolare [A4]

Alla data del sopralluogo (08/07/2020) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 19/08/2003 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ed ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi.

Si ricorda tuttavia che, stando a quanto rinvenuto dagli Uffici preposti e visionato dalla scrivente, per il fabbricato di cui l'immobile è parte, non è stato rinvenuto il Certificato di Abitabilità, né lo stesso pare essere mai stato richiesto.

Pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario potrebbe dover provvedere (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia), a proprie cure e spese, alla presentazione di una Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCIA per agibilità parziale) corredata di tutta la documentazione richiesta, compiendo tutti gli adempimenti e le formalità necessarie relative al rilascio del certificato stesso, compresi tutti gli oneri e spese per la rimozione di eventuali vizi delle procedure amministrative che ostino al rilascio del certificato medesimo; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

Costi ed oneri difficilmente quantificabili in questa sede.

- La scrivente ritiene pertanto operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 4%.

\*\*\*\*\*

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Magenta risulta azzonato in Nucleo storico (art. 4/bis)- Tessuto urbano consolidato ed in zona di interesse storico monumentale (zona omogenea Art. 19)

## 8 Descrizione - calcolo della consistenza

Il bene oggetto della presente è parte di un fabbricato condominiale di corte dell'inizio dello scorso secolo, con le caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale lombarda sviluppata su ampie corti comuni con unico accesso dalla strada, ubicato nel centro storico di Magenta, in via Giovanni Ancillotto n. 4, nelle immediate vicinanze di Piazza Liberazione.

Il fabbricato, sottoposto ad interventi di ristrutturazione e risanamento conservativo nella prima metà degli anni '2000, privo di portineria e di vano ascensore, consta di un corpo con pianta ad "L" con accesso da Via Ancillotto; ha coperture a falde in cotti ed è costituito da tre piani fuori terra compreso il piano terra oltre ad un piano seminterrato adibito a cantine.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate di color giallo Milano in buone condizioni di manutenzione e conservazione; la scala condominiale, priva di vano ascensore, ha gradini in pietra e parapetto in metallo a disegno semilavorato in condizioni nella norma. Il complesso,

dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione discrete/buone.

L'unità è posta al piano terra del fabbricato, con accesso da cortile comune, con doppia esposizione, a sud-ovest sul cortile comune ed a sud-est sul passo carrabile; è risultata composta, alla data del sopralluogo, da un locale soggiorno/pranzo con angolo cottura, un piccolo disimpegno, una camera ed un bagno cieco dotato di aspirazione forzata (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e box doccia). Altezza interna netta locali di 2,70 mt circa.

L'unità è provvista di cantina/solaio pertinenziale

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.6.

### **Caratteristiche descrittive**

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

Note: l'unità è risultata, al momento del sopralluogo, disabitata ma arredata; tutti gli impianti sono risultati staccati.

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

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <i>pavimenti:</i>                   | in piastrelle di ceramica<br>ubicazione: tutti i locali<br>condizioni: nella norma  |
| <i>pareti e soffitti:</i>           | intonacati e tinteggiati<br>condizioni: nella norma   |
| <i>Rivestimenti:</i>                | piastrelle di ceramica<br>ubicazione: bagno e parete cottura<br>condizioni: nella norma/discrete  |
| <i>infissi esterni:</i>             | finestre in legno con vetri doppi in condizioni nella norma e<br>scuri in legno a protezione in condizioni nella norma; presenti<br>inoltre griglie in ferro a protezione in condizioni nella norma;  |
| <i>infissi interni:</i>             | porte di tipo scorrevoli interno muro in legno;<br>condizioni: nella norma  |
| <i>porta di primo<br/>ingresso:</i> | di tipo blindato pannellata in legno sui due lati<br>condizioni: buone  |
| <i>impianti:</i>                    | - Impianto elettrico sottotraccia;<br>a semplice vista "pare" a norma, tuttavia non si sono rinvenute<br>le certificazioni si consiglia pertanto verifica;<br>- Impianto di riscaldamento ed Impianto di produzione di ACS<br>centralizzati;<br>diffusori: caloriferi<br>condizioni: nella norma<br>- Impianto di condizionamento: assente; |
| <i>fabbricato:</i>                  | facciate intonacate e tinteggiate di color giallo Milano;<br>condizioni: nella norma  |
| <i>parti comuni:</i>                | scala condominiale esterna con gradini in pietra e parapetti<br>a bacchette in metallo a disegno semi-lavorato e ballatoi con<br>parapetti a bacchette in metallo a disegno semi-lavorato<br>condizioni: nella norma  |
| <i>portone ingresso:</i>            | ad anta doppia a battente in legno per passaggio<br>carraio/pedonale ad apertura automatica oltre a portoncino  |

|                   |   |
|-------------------|---|
|                   | per passaggio pedonale ricompreso in una delle ante |
|                   | condizioni: buone                                   |
| imp. ascensore    | assente   |
| imp.              |   |
| Video- citofonico | presente  |

\*\*\*\*

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998 ex UNI 10750:2005) come segue:

| Destinazione  | Parametro mq               | Sup. reale lorda<br><b>circa</b> | Coeff. | Sup. commerciale<br>lorda <b>circa</b> |
|---------------|----------------------------|----------------------------------|--------|--|
| unità P.T     | sup. lorda di<br>pavimento | 48,00                            | 100%   | 48,00                                  |
| <b>TOTALE</b> |                            | <b>48,00</b>                     |        | <b>48,00</b>                           |

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluyente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

## 9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto:

- o dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, del piano e dell'esposizione, della regolarità o meno edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

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

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

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

### 9.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili nella zona; borsinoimmobiliare.it, compravendite recenti nel medesimo fabbricato;
- Osservatori del mercato:
  - o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2020 piazza di Magenta- zona: Centrale/CENTRO URBANO

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

### 9.3 VALUTAZIONE LOTTO UNICO:

Stima sintetica comparativa parametrica

| Destinazione | Sup. commerciale<br>lorda <b>circa</b> | Valore unitario<br>Euro/mq | Valore Complessivo |
|--------------|--|----------------------------|--------------------|
| A/4          | 48,00                                  | € 1.650,00                 | € 79.200,00        |

**€ 79.200,00**

### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Attenendosi a quanto richiesto, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito e del 4% per quanto riportato al punto 7.1 (conformità edilizia e catastale).

#### VALORE LOTTO UNICO

€ 79.200,00

Riduzione del valore del 9% (5% + 4%) per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria e per quanto riportato al punto 7.1 (conformità edilizia e catastale):

-€ 7.128,00

Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore

-€ 3.420,41

N.B.: si ricorda che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO

€ 68.651,59

**arrotondato**

**€ 69.000,00**

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

\*\*\*\*\*

#### NOTE

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente

non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

\*\*\*\*\*

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

Con osservanza  
Milano, 23/11/2020

l'Esperto nominato  
arch. Cristina Marchesi

*Si allegano i seguenti documenti:*

**Allegati N.1**

Duplo Nota di trascrizione del pignoramento;  
Verbali di sopralluogo custode

**Allegati N.2**

Copia Atto di provenienza ricevuta dal notaio rogante, note di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente;

**Allegati N.3**

Scheda catastale in atti al NCEU del 19/08/2003, visure catastali storiche ed estratto di mappa

**Allegati N.3 – Pratiche edilizie**

Istanza Accesso atti; D.I.A. del 09/08/2002 prot. n. 21795, pratica edilizia n. 300/2002 + tipi grafici significativi; Permesso di costruire in sanatoria rilasciato in data 20/01/2009, P.E. n. 06, P.C./C. n. 03/2009 + tipi grafici significativi, copia rogito del 1956 notaio [REDACTED] con planimetrie allegate.

**Allegati N.4**

Ispezione Agenzia Territorio di Pavia per nominativi e per immobile mediante servizio di consultazione telematica + sintetico e Note estratte dalla scrivente.

**Allegati N.5**

Ispezione Agenzia delle Entrate e risposta uffici competenti

**Allegati N.6**

Fotografie esterne ed interne.

Attestazione dell'invio della perizia alle parti