

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. **3377/2012**

**Giudice: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna**  
**Custode Giudiziario: SIVAG S.p.A.**

**ELABORATO PERITALE**

Milano, 31 marzo 2016

**Tecnico Incaricato: Arch. BARBARA PIGHI**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 11497*

*Iscritto all'Albo del Tribunale – Sezione Civile al n. 11011*

*C.F. PGHBBR72H59F205Z – P.IVA N. 13121970159*

*con studio in Milano – Via A. Grossich n.8*  
*Telefono 022361590 - Fax 0270603119 - Cellulare: 335317778*  
*e-mail: [barbara.pighi@mibp.it](mailto:barbara.pighi@mibp.it)*



**Bene immobile sito in LEGNANO (MI)**  
**Via Canazza n.53**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** sito a Legnano (MI) in via Canazza n.53. Composto da un locale con cucina e servizi al piano primo. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **41,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

Piena proprietà per la

quota di 1/1.

**Descrizione:**

**Fg. n. 27, Mapp. n. 96, Sub.2,** Cat A/4, classe 4, consistenza vani 1,5, superficie catastale totale 41 mq – totale escluse aree scoperte 41 mq, posto al piano 1, rendita € 96,84.

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

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

altra proprietà, mapp.97, cortile comune al mapp.105, mapp.315.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** periferica a traffico discretamente sostenuto con parcheggi insufficienti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** scuole per l'infanzia (discreto), farmacie (discreto), municipio (discreto), negozi al dettaglio, (discreto), parco giochi (discreto), scuola elementare (discreto), scuola media inferiore (discreto), scuole medie superiori (discreto), supermercati (buono), spazi verdi (ottimo).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** stazione ferroviaria di Legnano a pochi chilometri, autobus di collegamento con Milano e con i paesi limitrofi.

**3. STATO DI POSSESSO**

Occupato dal \_\_\_\_\_, amico dell'esecutato, con la sua famiglia senza titolo di locazione.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- 4.1.** Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.2.** Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.3.** Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.4.** Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**
- 4.5.** Per quanto riguarda le spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia che resteranno a carico dell'acquirente, si fa presente che è uno stabile privo di amministratore in quanto le unità abitative presenti al civico 53 sono due e quindi non vincolate alla nomina di un amministratore, come prescritto dall'art. 1129 del C.C.

**5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

**5.1. Iscrizioni:**

**Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo contro il \_\_\_\_\_  
e a favore di \_\_\_\_\_ atto a firma del \_\_\_\_\_



in data 23/05/2007 al Rep n. 20747/9988, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 04.06.2007 ai nn. 84451/22472

Importo capitale: € 110.000,00

Importo ipoteca: € 220.000,00

Riferito a unità negoziale n.1 composta da:

- Immobiliare al foglio 27, mappale 96, subalterno 2

Per quanto gli oneri di cancellazione a carico della procedura, i medesimi vengono calcolati in:

- tasse da corrispondere alla Conservatoria € 1.195,00 circa;

- oneri di professionista abilitato alla cancellazione € 150,00 (variabile a discrezione del professionista)

per un totale complessivo di € **1.345,00**.

## 5.2. Pignoramenti:

**Pignoramento:** derivante da atto esecutivo o cautelare contro il \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_ atto n. 2323 del 17.08.2012 a firma di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ; trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 28.09.2012 ai nn. 95798/65412

Riferito limitatamente a corpo unico nella quota di 1/1.

Per quanto gli oneri di cancellazione a carico della procedura, i medesimi vengono calcolati in:

- tasse da corrispondere alla Conservatoria € 265,00 circa;

- oneri di professionista abilitato alla cancellazione € 150,00 (variabile a discrezione del professionista)

per un totale complessivo di € **415,00**.

## 5.3. Altre trascrizioni: nessuna.

## 5.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

## 5.5. Per quanto riguarda le spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia che resteranno a carico della procedura, si ribadisce quanto esposto al punto 4.5.

# 6. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

## 6.1. Conformità edilizia:

**6.1.1. Pratica Edilizia N. 231/88** per lavori di: Ristrutturazione monolocale al piano primo dell'esistente fabbricato, intestata a \_\_\_\_\_ richiesta di concessione edilizia protocollata il 13.07.1988 Prot. n.231/3064/380.

In allegato alla pratica edilizia riprodotta a stralcio dalla scrivente:

- Richiesta di concessione edilizia del 13.07.1988;
- Progetto in variante del 28.11.1988;
- Progetto in variante del 01.02.1989;
- Concessione edilizia del 08.02.1989.

**6.1.2.** Domanda per il permesso di **abitabilità** del 15.04.1994, successive richieste da parte del Comune di Legnano di documentazione integrativa del 22.04.1994 e del 02.10.1997. Alle richieste di integrazione non è mai stata data risposta pertanto l'immobile risulta **privo del certificato di abitabilità**.

**6.1.3.** Dal sopralluogo dell'unità immobiliare è stato possibile verificare che la distribuzione interna attuale è difforme da quanto licenziato l'8 febbraio 1989.

Si dovrà pertanto procedere alla presentazione di un progetto in sanatoria per rendere l'unità immobiliare conforme allo stato attuale. Gli oneri professionali e comunali per la sanatoria sono calcolati in € **1.500,00**.



**6.2. Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare (A/4)**

Strumento urbanistico vigente:	Piano di Governo del Territorio del 7 ottobre 2011
Zona dell'immobile:	Aree A – Ambiti dei nuclei di antica formazione
Immobile soggetto a convenzione:	No
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	No
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	No
Se si quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso	
Residua potenzialità edificatoria:	No
Se si quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Si
Note:	

Per quanto sopra riportato si dichiara la conformità urbanistica.

- 6.3. Conformità catastale:** Dal sopralluogo dell'immobile è stato possibile verificare che la distribuzione interna attuale dell'immobile non è conforme alla scheda catastale depositata presso l'ufficio N.C.E.U. di Milano ; si segnala inoltre che la visura non riporta nell'indirizzo il numero civico, pertanto si dovrà provvedere ad aggiornare la banca dati. Gli oneri professionali e catastali si possono stimare in circa **€ 500,00** (variabili a discrezione del professionista).

**7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

- 7.1. Attestato di prestazione energetica:** L'appartamento oggetto del pignoramento risulta privo di qualsiasi tipologia di riscaldamento autonomo e senza attestato di prestazione energetica. Poiché dal 1 ottobre 2015 ai sensi del D.Lgs. n.105 del 26.06.2015 è cambiata la normativa ed è diventato obbligatorio redigere l'attestazione di prestazione energetica anche per gli immobili non riscaldati, la sottoscritta essendo un tecnico abilitato ha provveduto a redigere tale attestazione dalla quale risulta che l'immobile pignorato è in classe F.

**7.2. Attuali proprietari:**

per la quota di 1/1 proprietario dal 23.05.2007 in forza di atto di compravendita a firma del \_\_\_\_\_ in data 23.05.2007, n. 20746 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 04.06.2007 ai



nn. 84450/44344.  
Riferito limitatamente a corpo unico.

### 7.3. Precedenti proprietari (nel ventennio):

per la quota di 1/8  
ciascuno proprietari dal 22.02.2007 in forza di atto di accettazione di eredità della  
atto a firma del in data  
22.02.2007, n. 7419 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in  
data 28.02.2007 ai nn. 30658/16028.  
Riferito limitatamente a corpo unico. nella quota di 1/8 per i

per la quota di 1/1 proprietaria dal 27.02.1996 in forza di atto di compravendita a  
firma del in data 27.02.1996, n. 74729 di repertorio,  
trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 26.03.1996 ai nn. 25608/16629.  
Riferito limitatamente a corpo unico.

## Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** sito a Legnano (MI) in via Canazza n.53.  
Composto da un locale con cucina e servizi al piano primo. L'unità immobiliare sviluppa una  
superficie lorda di mq **41,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

### **Intestazione:**

quota di 1/1.

### **Descrizione:**

**Fg. n. 27, Mapp. n. 96, Sub.2**, Cat A/4, classe 4, consistenza vani 1,5, superficie catastale totale 41 mq –  
totale escluse aree scoperte 41 mq, posto al piano 1, rendita € 96,84.

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

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

altra proprietà, mapp.97, cortile comune al mapp.105, mapp.315.

La porzione di edificio in cui è ubicato l'immobile è stata trasformata in abitazione nel 1988.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

Nel complesso lo stato di manutenzione dell'intera unità immobiliare è normale per quanto  
riguarda finiture e rivestimenti, ma con un'apparenza di degrado a causa della sporcizia.

### **Caratteristiche descrittive:**

#### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni (struttura):	Materiale/Tipologia: cemento armato. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Strutture verticali (struttura):	Materiale: cemento armato. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Travi (struttura):	Materiale: cemento armato. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Solai (struttura):	Tipologia: laterizio armato Condizioni: non verificate. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Muratura (struttura):</i>	Tipologia: tamponamento con doppia muratura, completato da intonaco grezzo. Condizioni: discreto stato di conservazione delle facciate. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Balconi (struttura):</i>	Tipologia: cemento armato completati da ringhiere in ferro. Condizioni: discreto stato di conservazione. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	Tipologia: a doppia falda. Condizioni: non verificate. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: ante a battente parte in alluminio e vetro semplice e parte in legno e vetro doppio. Protezioni esterne: persiane in legno. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Scala esterna (componente edilizia):</i>	Tipologia: a rampe parallele con gradini in cemento e pietra completate da parapetto in ferro. Condizioni: discrete. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	Tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Porta di ingresso all'appartamento (componente edilizia):</i>	Tipologia: porta blindata in legno. Condizioni: non buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: porte in legno tipo a libro. Condizioni: discrete. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Ubicazione: in tutta la casa. Materiale: stabilitura e pittura. Condizioni: discrete. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	Ubicazione: in tutta la casa. Materiale: mattoni forati + intonaco + tinteggiatura. Condizioni: discrete. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagno, materiale: ceramica, fino ad h. 1,80 m. Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione: intero appartamento, materiale: ceramica. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Impianti:

<i>Antenna singola (componente edilizia):</i>	Tipologia: presente. Condizione: funzionante. Certificazione: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Impianto antincendio (componente edilizia):</i>	Tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	Tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Gas (impianto):	Alimentazione: gas a mezzo bombola per cucina. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Elettrico condominiale (impianto):	Tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Fognatura (impianto):	Tipologia: autonoma. Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Telefonico (impianto):	Tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Citofonico (impianto):	Tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Idrico (impianto):	Alimentazione: lavello e apparecchi sanitari (vaso, bidet, lavabo, vasca). Condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute.
Ascensore (impianto):	Tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	Tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Termico (impianto):	Tipologia: riscaldamento di tipo autonomo a mezzo di caldaia a gas metano, radiatori in alluminio. Condizioni: distaccata e non funzionante alla data del sopralluogo. Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Acqua calda sanitaria (impianto):	Tipologia: a mezzo di caldaia a gas metano. Condizioni: distaccata e non funzionante alla data del sopralluogo. Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Commerciale	Esposizione	Condizioni
<b>Piano primo</b>					
Appartamento	<b>40,95</b>	1	<b>40,95</b>	Nord-Ovest, Sud-Est	Discrete
<b>Totale</b>	<b>40,95</b>		<b>40,95</b>		
			<b>Arr.41,00</b>		
<b>Totale</b>	<b>41,00Arr.</b>		<b>41,00Arr.</b>		

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1. Criterio di stima

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno, dell'anno di costruzione, fatto altresì un esame comparativo con unità immobiliari similari a quelle oggetto di stima, recentemente compravendute in zona, espletata una verifica sui valori minimo e massimo per le unità abitative. Per l'immobile oggetto della presente relazione il C.T.U. stima che il più probabile valore di mercato sia di **1.400,00 euro/mq.**

### 8.2. Fonti di informazioni

- F.I.M.A.A. della Provincia di Milano (2° semestre 2015),
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia delle Entrate (2° semestre 2015)



**8.3. Valutazioni corpi**

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	41,00	€ 57.400,00	€ 57.400,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

per quota 1/1 dell'intero immobile € 8.610,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale: € 2.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente: Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuno

**Giudizio di comoda divisibilità:** non pertinente e comunque l'immobile per la sua conformazione non risulta divisibile.

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 46.790,00

**Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e nello stato "libero" € 46.790,00**

**Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e nello stato "occupato" € 32.753,00**

Il C.T.U.  
Arch. Barbara Pighi



### **ELENCO ALLEGATI**

- ALLEGATO 1:** Scheda presentazione immobile  
**ALLEGATO 2:** Rilievo aerofogrammetrico  
**ALLEGATO 3:** Rilievo fotografico generale (Marzo 2016)  
**ALLEGATO 4:** Visure e scheda catastale  
**ALLEGATO 5:** Contratto di compravendita  
**ALLEGATO 6:** Atto di precetto  
**ALLEGATO 7:** Atto di pignoramento immobiliare, Certificato notarile, Iscrizioni e trascrizioni  
**ALLEGATO 8:** Nomina e accettazione incarico e giuramento Esperto  
**ALLEGATO 9:** Anagrafe  
**ALLEGATO 10:** Atti di fabbrica  
**ALLEGATO 11:** Rilievo immobile  
**ALLEGATO 12:** Attestato di Prestazione Energetica  
**ALLEGATO 13:** Quotazioni immobiliari

