

Alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
del Tribunale Civile e Penale di MILANO

R. G. E.: 38790 /

G. E. dott.sa E. GRAZIOLI

Procedente: Banca Popolare di Bergamo Credito Varesino Soc. Coop. a r.l.

Esecutati: ~~_____~~

Beni pignorati nel Comune: di **Magnago** - Via IV Novembre, n°. 16

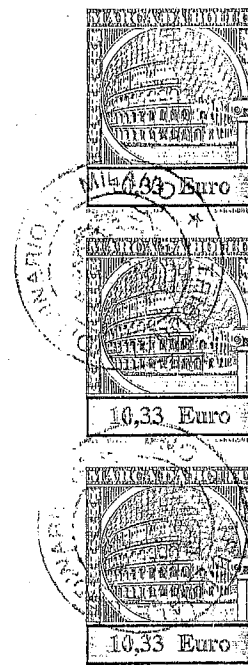
PREMESSO CHE:

Il sottoscritto, Calabretta geom. Francesco, con studio in Milano, viale Ranzoni, n. 2, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8208;

a) in data 03.12.2002, fuori udienza è stato nominato esperto nella esecuzione in oggetto, con avviso di presenza all'udienza del 10/06/03 per la formulazione del quesito;

b) in tale udienza il sig. G.E. ha formulato all'esperto il seguente quesito:

- *"Dica l'esperto, esaminati gli atti e rispondendo per capitoli separati*
- *quali siano gli estremi dell'atto di pignoramento con indicazione dei beni colpiti e specifichi se il pignoramento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto)*
- *quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- *esegua il controllo della documentazione ipocatastale e indichi le trascrizioni (es. domande giudiziali, sequestri) ed iscrizioni gravanti sul bene;*
- *segnali prontamente al G. E. le eventuali incompletezze della documentazione ipocatastale, sospendendo provvisoriamente le operazioni;*
- *descriva il bene con indicazione dello stato occupativo, e qualora accerti che il bene è occupato da soggetti diversi dal debitore, verifichi se ciò avvenga in forza di contratto*



registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento; indichi in ogni caso il valore dell'immobile sia libero che occupato;

- alleghi alla relazione: a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie; b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze; c) fotografie interno ed esterno.

- fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.L.vo 378/01, indicando gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire, della eventuale concessione/permesso in sanatoria, o dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967;

- accerti la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, indicando l'eventuale sanabilità degli abusi ed i relativi costi per la sanatoria medesima.

- depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96);

- trasmetta copia della relazione ai creditori che ne facciano richiesta, anche telefonica".

Assegnando termine per il deposito della relazione per il 30/04/2003, e con successiva proroga, al 30/12/2003. All'udienza del 30/3/2004, si rinviava al 12 ottobre 2004. Ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto, rassegna la seguente relazione.

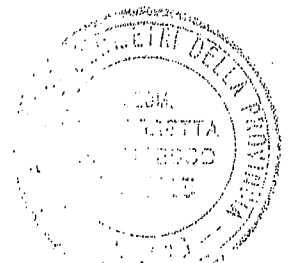
- o o o - 0000 - o o o -

CON LE FORMALITÀ PER:

Iscrizioni e trascrizioni

Come da relazione notarile in atti, a firma dottor Germano Zinni, notaio in Milano, il bene risulta gravato da:

Iscrizione alla Conservatoria dei RR. II, di Milano II° del [REDACTED] ai n° [REDACTED] per ipoteca volontaria di Lire 112.000.000 (centododici milioni), a favore della Banca Popolare di Bergamo Credito Varesino Soc. Coop. a.r.l. con sede in Bergamo; e a carico di



....., in ragione delle quote a ciascuno spettanti, su intero bene e piena proprietà.

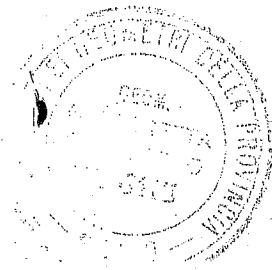
Trascrizione di pignoramento alla Conservatoria dei RR. II. di Milano II°, del ai n/n.; in forza di decreto ingiuntivo, a *garanzia del credito di Lire 82.212.032 (ottantaduemilioni duecento dodicimila32)*, la procedente Banca Popolare di Bergamo Credito Varesino Soc. Coop. a r.l., c.f. 00208220160; sede in Bergamo, a carico di e a di; in ragione di ciascuno le proprie quote, su intero bene e piena proprietà indivisa.

Beni colpiti dal pignoramento in atti: Comune di Magnago, Via IV Novembre 16:

A) porzioni di fabbricato, ad uso civile abitazione, con piccole porzioni di aree annesse, composte da: - un locale con cucina al piano terreno, due locali al piano primo, due locali al piano sottotetto, più altro locale in sotterraneo; - altra porzione di fabbricato, vano lavanderia al piano terreno, e sovrastante *ex fienile*. Quanto sopra già censito alla partita 1000455 del N.C.E.U. di Magnago, foglio 21 con la scheda planimetrica n. 1851/1972, variata con denuncia registrata all'UTE di Milano il 10.1.1992, con protocollo n. 100005, e al N.C.E.U. del Comune di Magnago con partita n°. 1000455, foglio 21, mappali: 538, 540, 542, 557, piani T-1-2- e S1. e che detto immobile risulta anche descritto al C.T. alle partite 8806 e 7527, foglio 21, mappali:

- 538, f. rurale, di are 00.80; - 540, f. rurale, di are 00.40; - 557, f. rurale, di are 00.20; - 542, f. rurale, di are 00.40; - 543, f. r rurale, di are 04.70;

B) Porzioni di area annessa e pertinenti, *come registrate all'UTE di Milano, a seguito di denuncia presentata il con atti di protocollo n/n e*, e al N.C.E.U. del Comune di Magnago, del foglio 21- mappale 544 area urbana di mq 30; e mappale 543 area urbana di mq 470.



Provenienza e intestazione ditta

Come documentato, con certificato notarile in atti dal dott. Germano Zinni, quanto in esecuzione pervenne in proprietà:

- la quota di 1/2 dell'intero bene: a Viale Giovanni in occasione di comprazione dei beni
[redacted] per vendita da [redacted]

- la quota di 1/2 dell'intero bene a [redacted], per successione in morte di [redacted]
[redacted] già proprietario dell'intero e piena proprietà, con atto di divisione di
beni con [redacted], comproprietari con titolo anteriore al ventennio.

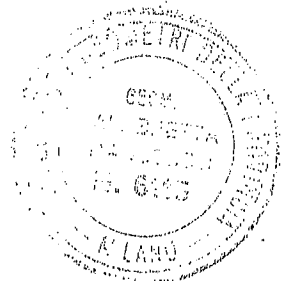
Certificati ipocatastali in atti

L'eseguito controllo della relazione notarile ha permesso di constatare:

- a) L'avvenuta ed esatta identificazione catastale dei beni pignorati.
- b) Per la a precisa e puntuale identificazione catastale dei beni, si rileva che la variazione registrata all'UTE di Milano il 10.1.1992 al n. 100005, non è ancora stata inserita nel sistema meccanizzato. Inoltre l'atto di pignoramento, al punto "B", descrizione degli immobili in pignoramento, riporta tra gli altri il mappale 544, di mq.: 30 area urbana. Ebbene detto mappale non è pignorabile poiché non risulterebbe essere di proprietà degli esecutati, non (essendo) riportato nella relazione notarile in atti, dalla visura catastale risulta ad altra ditta intestato. La consultazione degli atti degli all'ora proprietari [redacted], potrebbero superare eventuali incertezze.
- c) La regolarità e completezza delle prescritte certificazioni storiche ventennali.

IDENTIFICAZIONE AGGIORNATA PER LA VENDITA

Comune di Magnago, Via IV Novembre, civ. 20. (n.b. numero civico di catasto è 16)
Piano terra, ampio locale e cucina, ingresso diretto dal cortile comune. Al piano sottostante, ampia cantina, con ingresso da scala comune. Soprastanti e in verticale, al piano primo, due camere, con ingresso da ballatoio con scala comune. Al piano secondo (*sempre in verticale*



sopraposte) due locali (*soffitte*), con ingresso dal ballatoio e scala comune. Nello stesso fabbricato, separato dai precedenti, al piano cortile, con accesso indipendente, altro locale *lavanderia/centrale termica*. All'unità immobiliare e alle are libere, dalla pubblica via, si accede da cancello pedonale e passo carraio. Il tutto nel contesto di un fabbricato rurale, di 3 livelli fuori terra, con ex fienile. Costruzione certamente dell'inizio del secolo scorso, edilizia abitativa residenziale. Il tutto censito in NCEU:

- foglio 21 mappali graffiati 538, - 540, - 542, - 557; denuncia di Variazione 10.1.1992 n. 100005; non classato.
- Foglio 21, mappale 543, area urbana, superficie catastale mq 470,00; non classato.

Come censiti al N.C.T. e non classati:

- foglio 21, mappale 538, ente urbano di are 00.80;
- foglio 21, mappale 540, ente urbano di are 00.40;
- foglio 21, mappale 542, ente urbano di are 00.40;
- foglio 21, mappale 543, ente urbano di are 04.70;
- foglio 21, mappale 557, ente urbano di are 00.20

Coerenze in senso orario:

- per la **porzione di fabbricato** di cui al mappale 538: *cortile comune al mappale 541, e mappali 247, 248 e 539;*
- per la **porzione di fabbricato ed area annessa** di cui ai mappali 540 e 542 in un sol corpo: *corte comune o mappale 541, a seguire mappali 539, 248, 474, 249 e 543;*
- per l'**area** di cui ai mappale 557: *corte comune o mappale 541 e seguire i mappali 542, 544, e mappali 517, 516 e 556.*
- per l'**area** di cui al mappale 543: *corte comune o mappale 541, a seguire i mappali 249, Via IV Novembre, e mappali 275, 544.*

STIMA DEI BENI IN ESECUZIONE

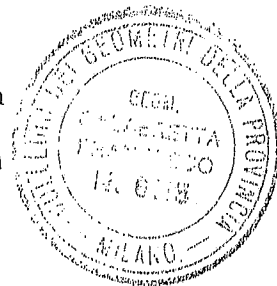
Descrizione del fabbricato

Le ricerche effettuate non hanno dato riferimenti per datare l'anno di costruzione del fabbricato, si può comunque far risalire dell'inizio del secolo scorso. Presenta ancora, tracce dell'architettura delle case rurali, o cascine lombarde; anche se è stata oggetto di diversi interventi edili. Le facciate sono finite con intonaco al civile e idropittura per esterni, i diversi colori, indicano l'esistenza di più proprietà in confine. Nella prima altezza dal marciapiedi, esiste un modestissimo zoccolino su facciata, realizzato con lastre di pietra naturale squadrata. Tutte le aperture *finestre* hanno i contorni, (*spalle, cappelli e davanzale*), ad intonaco di facciata risvoltato. Ai locali dell'unità si accede con più entrate, alcuni da cortile altri da ballatoio comune. La scala comune, dell'epoca della costruzione, è in mattoni al rustico. Dal sommario esame a vista, l'esterno del fabbricato, e quanto in esecuzione, è in carente stato di manutenzione. Nelle immediate vicinanze non si rilevano infrastrutture polifunzionali o commerciali (*negozi*), la presenza ed il servizio del trasporto pubblico sub-urbano è quello privato.

Descrizione attuale

Dell'unità, destinazione abitativa residenziale, mapp.538, porzioni di fabbricato (in verticale sovrapposti), ad uso civile abitazione riassumendo si possono così descrivere: Cantina in sotterraneo con pareti finite al rustico, munito di piccola finestrella per l'aerazione naturale. Ampio locale al piano terra e annessa cucina. Pavimento in marmette di graniglia, privo di zoccolino; plafone e pareti finite a intonaco civile tinteggiate con idropittura a tempera. La cucina, pavimento in continuo con il locale, le pareti sono rivestite per la prima altezza di mt. 1,80 circa con piastrelle smaltate bianche 15x15. Le restanti parti, e così anche il plafone sono finite a intonaco civile.

Le camere al piano primo, porta di ingresso esterno in legno di vecchia fattezza, pavimento in marmette di graniglia, pareti e plafoni finite ad intonaco a civile e tinteggiate. Porte interne in



legno soluzione a giorno con vetri stampati. Serramenti in legno con vetro semplice. Al piano secondo o sottotetto, soffitta, accesso indipendente porta realizzata con vecchie tavole in legno di recupero; pareti intonacate ed eseguito in epoca remota, solaio con travi in legno e tavolame a vista. *mapp.540*, staccato, ma nello stesso fabbricato, piano cortile, locale *lavanderia e centrale termica*, ingresso con porta in lamiera. Pareti finite con intonaco rustico, plafone a laterocemento (privo di intonaco); pavimento in cemento *tirato* a staggia. Soprastante ambiente aperto, (ex fienile), con tettoia di copertura. **In generale:**

- quanto edificato sui **mappali 538; 540**; tutti i locali sono aerati ed illuminati da aperture con finestre provviste di serramenti, ad ante e apertura a battente, vetri semplici. Tutti gli scuri sono in legno "griglie persiane", L'impianto elettrico, non è a norma, è presente l'impianto citofonico con apriporta elettrico.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, gli elementi radianti come presenti negli ambienti sono in ghisa.

mapp.557, area con soprastante "baracca" realizzata in legno e altro diverso materiale di recupero, *attualmente canile. mapp.543; mapp.542*; Aree libere

Stato occupativo

In fase di sopralluogo ho accertato, che l'unità è occupata dagli esecutati, pertanto ai fini della presente relazione il bene viene considerato libero da vincoli da stato occupativi in corso

Divisibilità

L'unità immobiliare, con modesti interventi edili e di impiantistica, senza variare eccessivamente l'attuale assetto distributivo, previo richiesta comunale, può essere frazionata, dando luogo a più unità immobiliari di modesta entità.

Destinazione urbanistica e regolarità edilizia

Comune di Magnago. Destinazione funzionale urbanistica attuale di PRG è residenziale B1, in area comunale centrale. Della costruzione non vi è traccia storica, poiché all'epoca della sua

costruzione non erano stati ancora istituiti gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune. Essendo l'unità, già ente urbano, al decreto di trasferimento del bene, non sarà necessario allegare il certificato prescritto dall'art. 18 della L.47/85.

Calcolo / verifica della superficie

Per la determinazione della superficie, ho rilevato i dati dai disegni riproducenti la realtà dei

luoghi, e con calcolo separato, ho determinato per:

mapp. 538;	superficie abitativa	mq.:	107,76
mapp. 540	cantina + soffitta + lavanderia + ex fienile	mq.:	157,48
	totale della superficie edificata	mq.:	265,24
mapp. 557	superficie libera (già ente urbano)	mq.:	20,65
mapp. 543+542		mq.:	510,00
	totale delle superfici libere	mq.:	530,65

- 470 mq

VALORE DI MERCATO

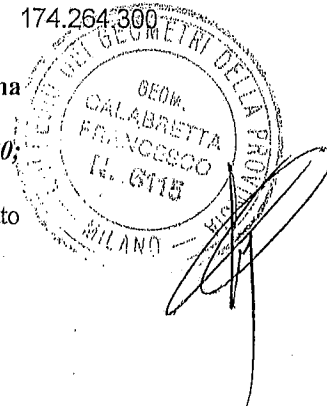
Dalle più opportune indagini di mercato della zona, ubicazione, caratteristiche e tipologia, finiture esterne, stato di conservazione e grado di manutenzione; assunto quale superficie quella, e come sopra determinata, tenuto conto dei diritti sulle parti comuni, ritengo equo valutarli come di seguito determinato:

Tabella riassuntiva dei valori

Valore medio rilevato per unità ad uso abitativa di oltre 35 anni	€.:	1.150,00
coefficiente di raccordo (degrado) per minor valore	€.:	-15,0%
valore mediato del probabile costo unitario	€.:	977,50
superficie da considerare per il calcolo	mq.:	107,76
Valore dell'unità (superficie abitativa)	€.:	105.335,40
superficie non residenziale (soff.- cant.+ lav. - fienile)	mq.:	157,48
Valore della s.n.r. (30% della s.c.)	€.:	46.181,01
superficie libera	mq.:	530,65
valore della superficie libera	€.:	31.839,00
Valore del bene libero da stato occupativo come da calcolo	€.:	183.355,41
Valore del bene se vincolato da stato occupativo come da calcolo	€.:	137.516,56
Valore del bene libero da stato occupativo come stimato	€.:	180.000,00
Valore del bene se vincolato da locazione in corso come valutato	€.:	135.000,00
Valore del bene come stimato espresso in lire	£.:	348.528.600
Valore di 1/2 del bene libero da stato occupativo come stimato	€.:	90.000,00
Valore di 1/2 del bene se vincolato da locazione in corso come valutato	€.:	67.500,00
Valore di 1/2 del bene come stimato espresso in lire	£.:	174.264.300

Valore dei beni in esecuzione oggetto di stima

Per quanto, e come sopra riportato, valuto l'unità immobiliare di cui ai **mapp.538; mapp.540;** sue pertinenze per aree libere, **mapp.557; mapp.542; mapp.543;** diritti reali, libera da stato



occupativo, a corpo e non a misura, nel suo intero, come determinato e arrotondato in complessivi € 180.000,00, pari a £. 348.528.600.

In fede

Allegati:

Visura per immobili mappale *mapp.538; mapp.540; mapp.557; mapp.542; mapp.543; mapp.544;*

Planimetria catastale scheda 100005 del 10.1.1991

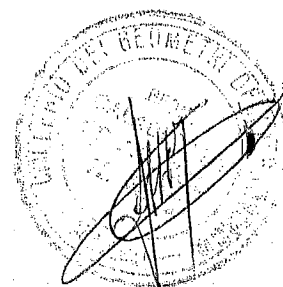
Foto dei luoghi oggetto di stima allegati a relazione e copia n. 16 +16

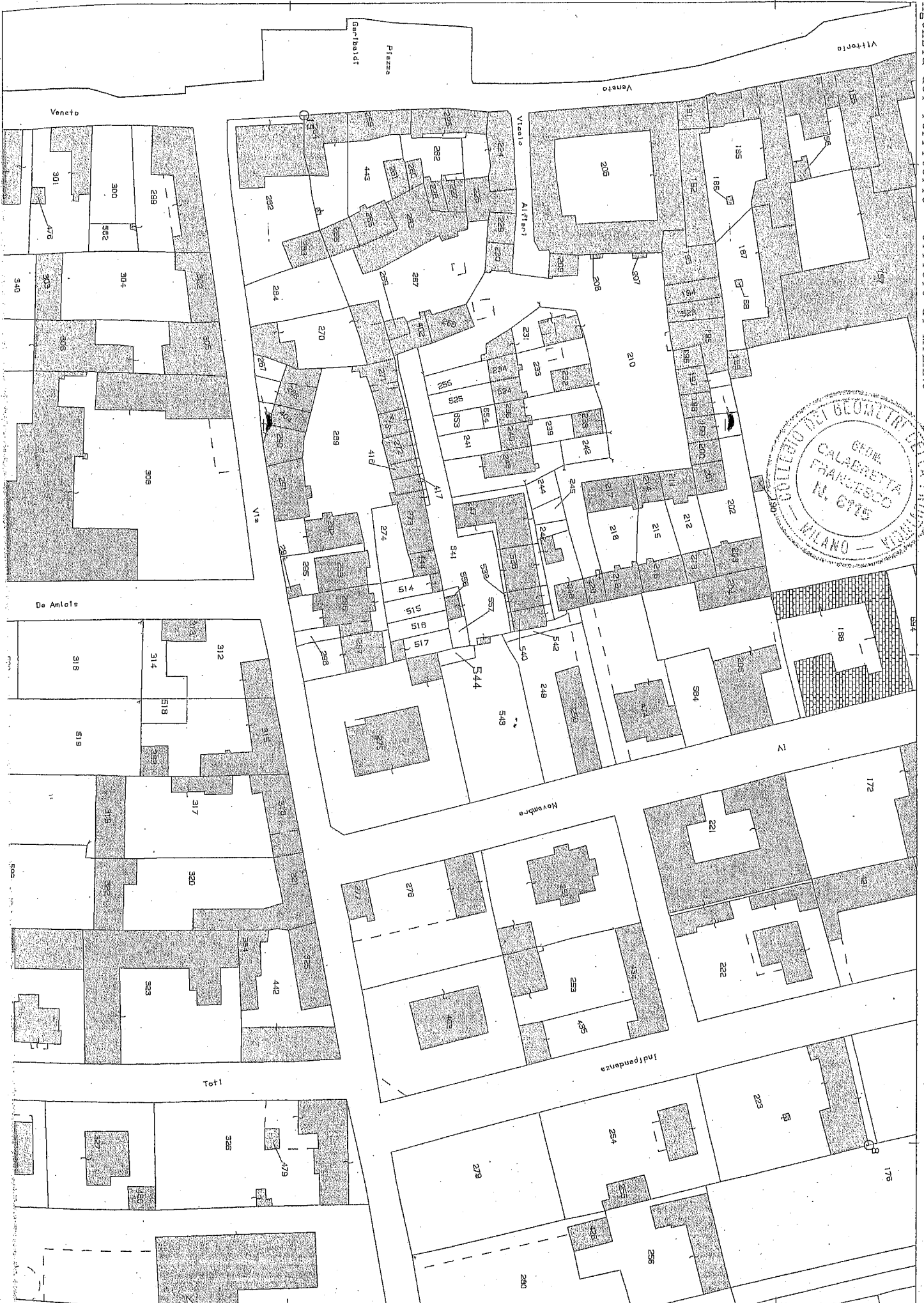
Copia della sola relazione per la parte precedente

Nota per spese e competenze del CTU

In restituzione il fascicolo con certificati ipo-catastali e pignoramento

Copia relazione registrata su floppy disk





Data : 06/11/2003 - Ora : 10.57.51

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/11/2003

Visura n. : 852902 Pag : 1 Fine

Dati della richiesta Catasto Terreni	Comune di MAGNAGO (Codice : E819) (Provincia di MILANO) Foglio: 21 Particella: 538
---	--

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (m ²) ha are ca		Deduz.
1	21	538	-	-	ENTE URBANO	-	00 80	-	Dominicale Agrario
Partita 1									
Annotazioni VARIATO DI DESTINAZIONE									

Righe utili ai fini della liquidazione n. 10

Richiesta n. 916543

Importo della liquidazione: Euro 1,29



Data : 06/11/2003 - Ora : 10. 58.00

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 06/11/2003

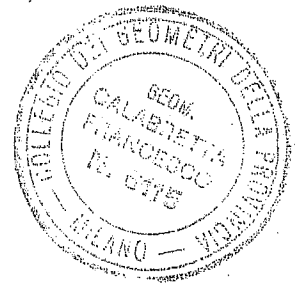
Visura n. : 852906 Pag : 1 Fine

Dati della richiesta		Comune di MAGNAGO (Codice : E819) (Provincia di MILANO)							
Catasto Terreni		Foglio: 21		Particella: 540					
AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (m ²) ha are ca		Deduz.
1	21	540		-	ENTE URBANO	-	00 40	-	Dominicale Agrario
Partita		1						TIPO MAPPALE n. 345. 1/1992 del 30/09/1992 in atti dal 07/12/1994	
Annotazioni								VARIATO DI DESTINAZIONE	

Righe utili ai fini della liquidazione n. 10

Richiesta n. 916543

Importo della liquidazione : Euro 1 , 29



Data : 06/11/2003 - Ora : 10.58.13

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/11/2003

Visura n. : 852908 Pag : 1 Fine

Dati della richiesta Catasto Terreni	Comune di MAGNAGO (Codice : E819) (Provincia di MILANO) Foglio: 21	Particella: 542
---	---	-----------------

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (m ²) ha are ca		Deduz.	Reddito	Dominicale
1	21	542		-	ENTE URBANO	-	00 40	-			

Partita

1

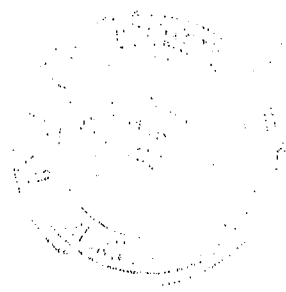
Annotazioni

VARIATO DI DESTINAZIONE

Righe utili ai fini della liquidazione n. 10

Richiesta n. 916543

Importo della liquidazione : Euro 1 , 29



Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 06/11/2003

Dati della richiesta	Comune di MAGNAGO (Codice : E819) (Provincia di MILANO)		
Catasto Terreni	Foglio: 21	Particella: 557	

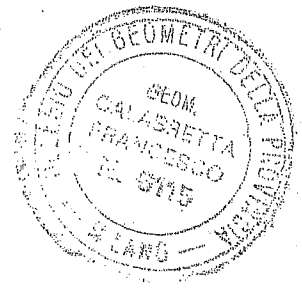
AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (m ²) ha are ca		Deduz.	Reddito	Agrario
1	21	557		-	ENTE URBANO	-	00 20	-			TIPO MAPPALE n. 345. 1/1992 del 30/09/1992 in atti dal 07/12/1994.

Partita 1

Annotazioni VARIATO DI DESTINAZIONE

Righe utili ai fini della liquidazione n. 10 Richiesta n. 916543 Importo della liquidazione : Euro 1 , 29



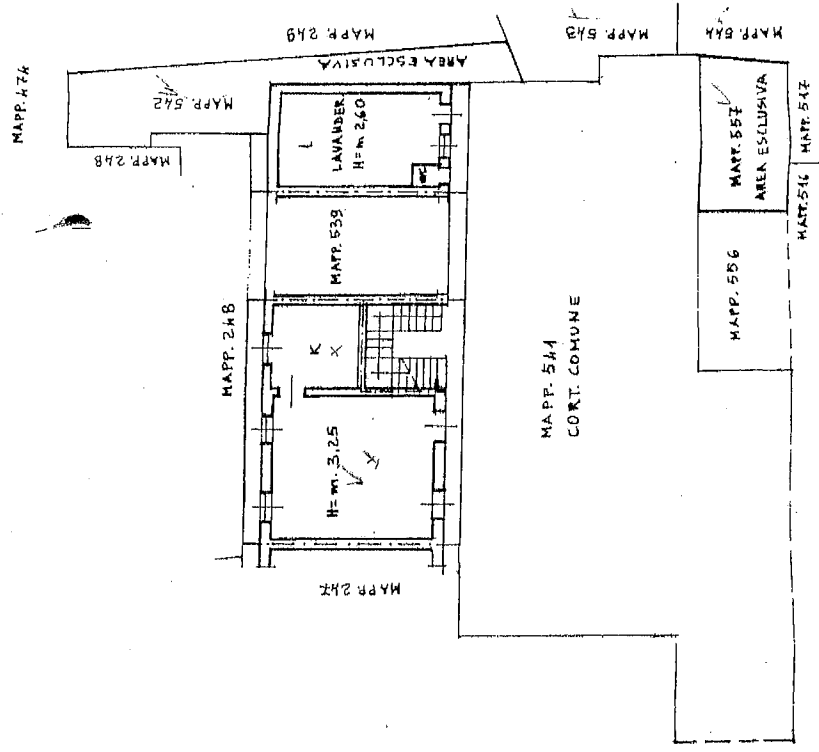
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di M.A.GNA & C. via IV NOVEMBRE civ. 16

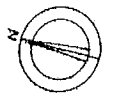
* MODULINO F. 21 n. 218 *



PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI F. 200

RESERVATO ALL'UFFICIO

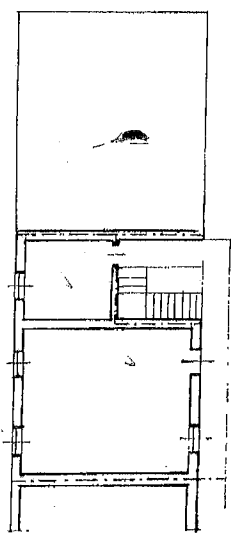
10 GEN 1992

Completata dal GEOM. FRANCO MOLLA
(fisc. cognome e nome)

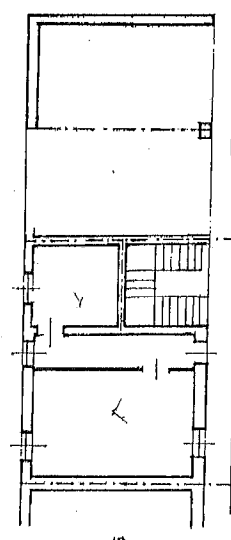
iscritto all'albo de L. GEOMETRI
della provincia di MILANO n. 648

Declarazione di N.C.
Denuncia di variazione.

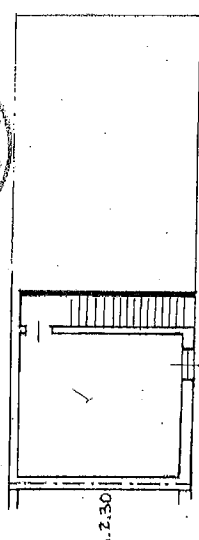
Identificativi catastali
F. 21 n. 218 sub. 1



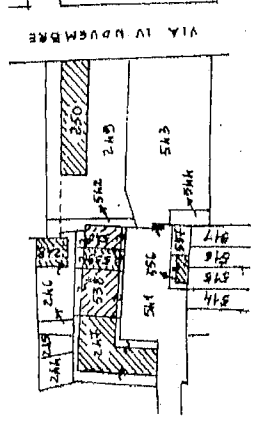
SOFFITTA H= m. 2,50



PRIMO PIANO H= m. 3,05



PIANO SOTTERRANEO H= m. 2,30



F. 21

Data : 06/11/2003 - Ora : 10.58.25

Visura per immobile

Visura n. : 852910 Pag : 1 Fine

Situazione degli atti informatizzati al 06/11/2003

Dati della richiesta Catasto Terreni	Comune di MAGNAGO (Codice : E819) (Provincia di MILANO) Foglio: 21	Particella: 543
---	---	-----------------

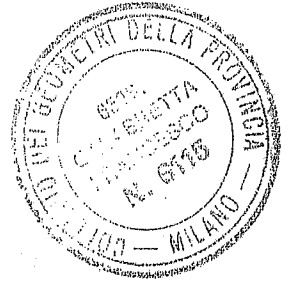
AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (m²) ha are ca		Deduz.	Reddito	Dominicale
1	21	543		-	ENTE URBANO	-	04 70	-			
Partita											
1											
Annotazioni											
VARIATO DI DESTINAZIONE											

Righe utili ai fini della liquidazione n. 10

Richiesta n. 916543

Importo della liquidazione : Euro 1 , 29



Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/11/2003

Dati della richiesta	Comune di MAGNAGO (Codice : E819) (Provincia di MILANO)
Catasto dei Fabbricati	Foglio: 21 Particella: 543

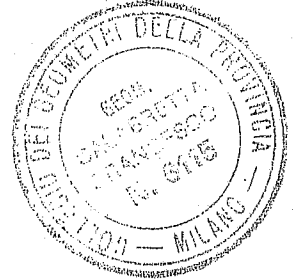
UNITA' IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	21	543		-	-	area urbana	-	-	470 m ²		COSTITUZIONE n. 100009. 1/1992 del 10/01/1992 in atti dal 15/11/1999 FIN98-99
Indirizzo VIA IV NOVEMBRE n. 16 piano: T											
Notifica											
						Partita	1004032	/		Mod.58	-

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE n. 100009. 1/1992 del 10/01/1992 in atti dal 15/11/1999 FIN98-99			

Righe utili ai fini della liquidazione n. 16 Richiesta n. 916543 Importo della liquidazione : Euro 1, 29



Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 06/11/2003

Dati della richiesta	Comune di MAGNAGO (Codice : E819)	
Catasto dei Fabbricati	(Provincia di MILANO) Foglio: 21	Particella: 544

UNITA' IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona		Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	21	544		-	-	area urbana		-	24 m ²		VARIAZIONE n. 59. 2/1992 del 10/01/1992 in atti dal 15/11/1999 FIN98-99
Indirizzo		VIA IV NOVEMBRE n. 16 piano: T									

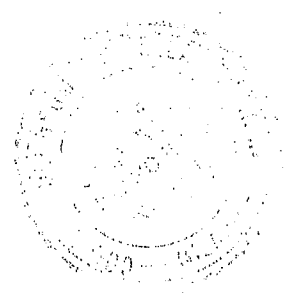
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA Voltura n. [REDACTED] del [REDACTED] in atti dal [REDACTED] (protocollo n. [REDACTED]) Repertorio n. : [REDACTED] Rogante: [REDACTED] Sede: [REDACTED] E Registrazione: UR Sede: [REDACTED] n. [REDACTED] del [REDACTED]			

Righe utili ai fini della liquidazione n. 15

Richiesta n. 916543

Importo della liquidazione : Euro 1, 29



Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 06/11/2003

Dati della richiesta	Comune di MAGNAGO (Codice : E819) (Provincia di MILANO)	
Catasto Terreni	Foglio: 21	Particella: 544

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (m ²) ha are ca		Deduz.	Reddito		
1	21	544	-	-	ENTE URBANO	-	00 30	-				TIPO MAPPALE n. 344. 1/1992 del 30/09/1992 in atti dal 07/12/1994

Partita 1

Annotazioni VARIATO DI DESTINAZIONE -

Righe utili ai fini della liquidazione n. 10

Richiesta n. 916543

Importo della liquidazione : Euro 2 , 58

(con estratto di mappa - A4)



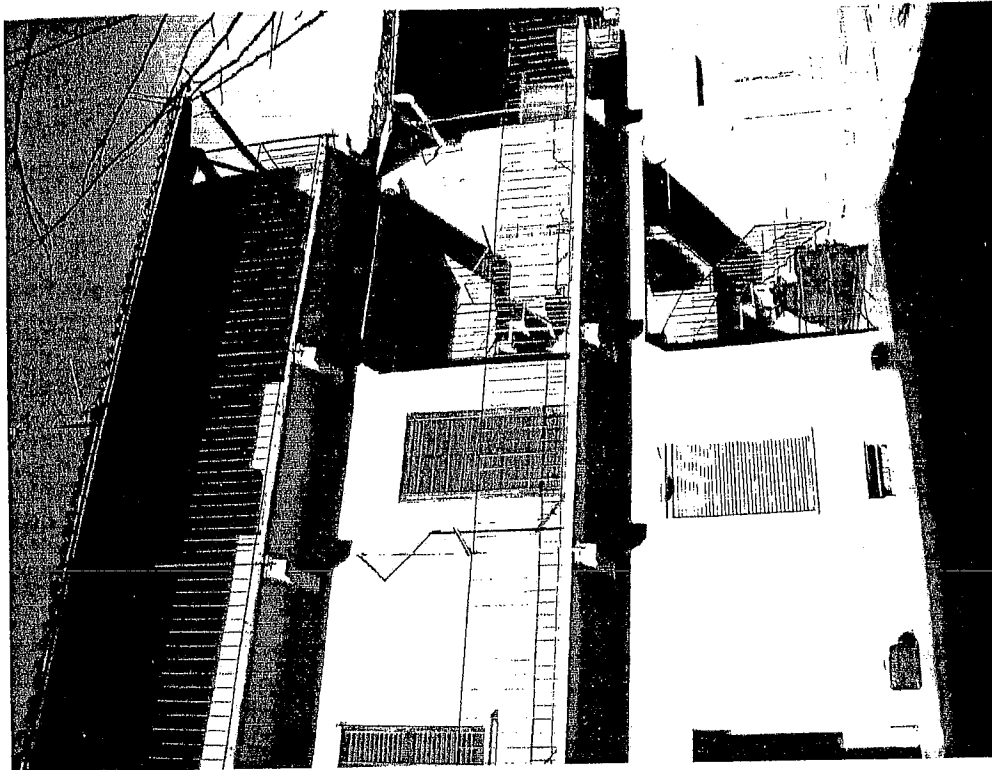


Foto n°. 1 Prospetto su cortile

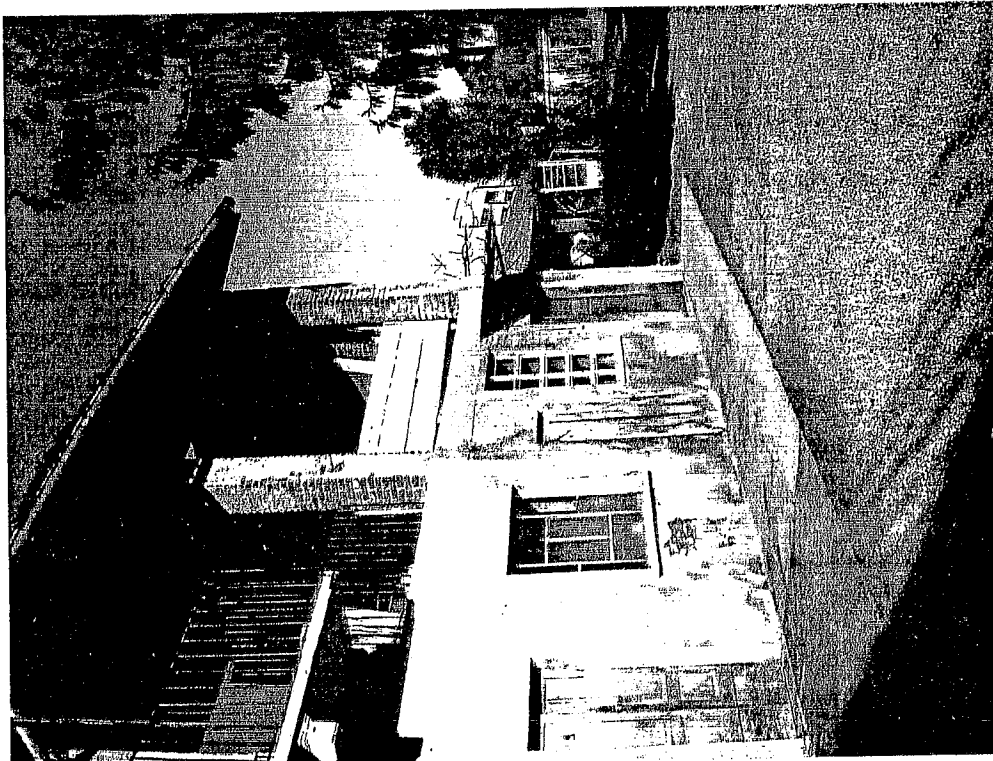


foto n°. 2 Prospetto su cortile lato ingresso (altra vista)



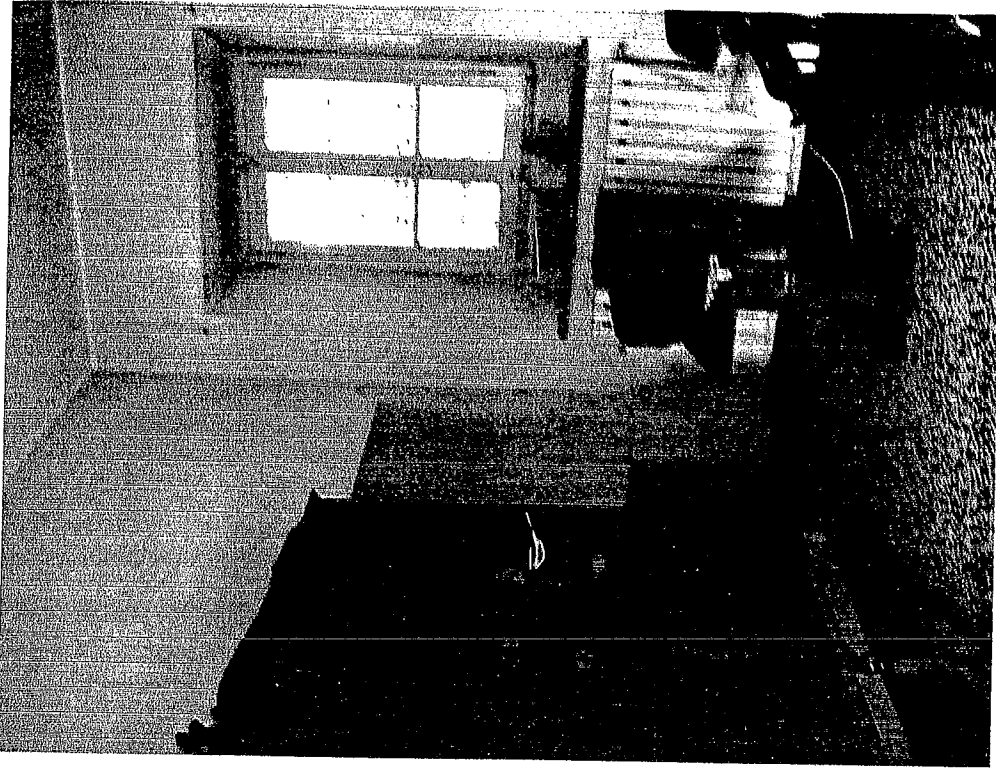


foto n°. 3 Stanza al piano terra

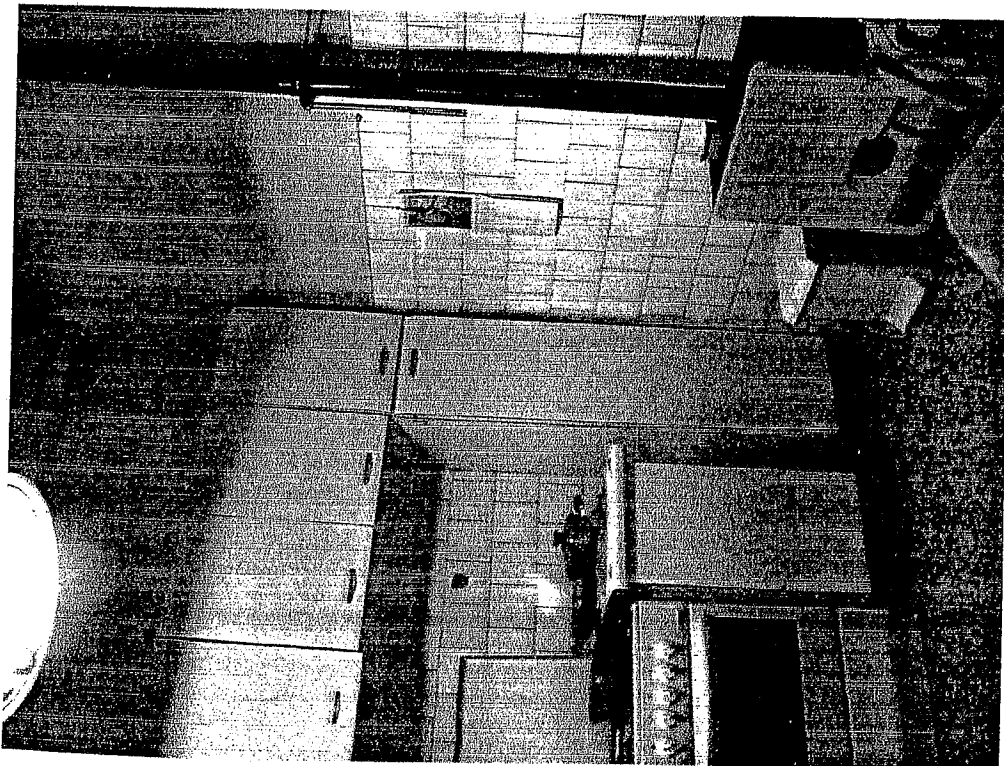


Foto n°. 4 La cucina

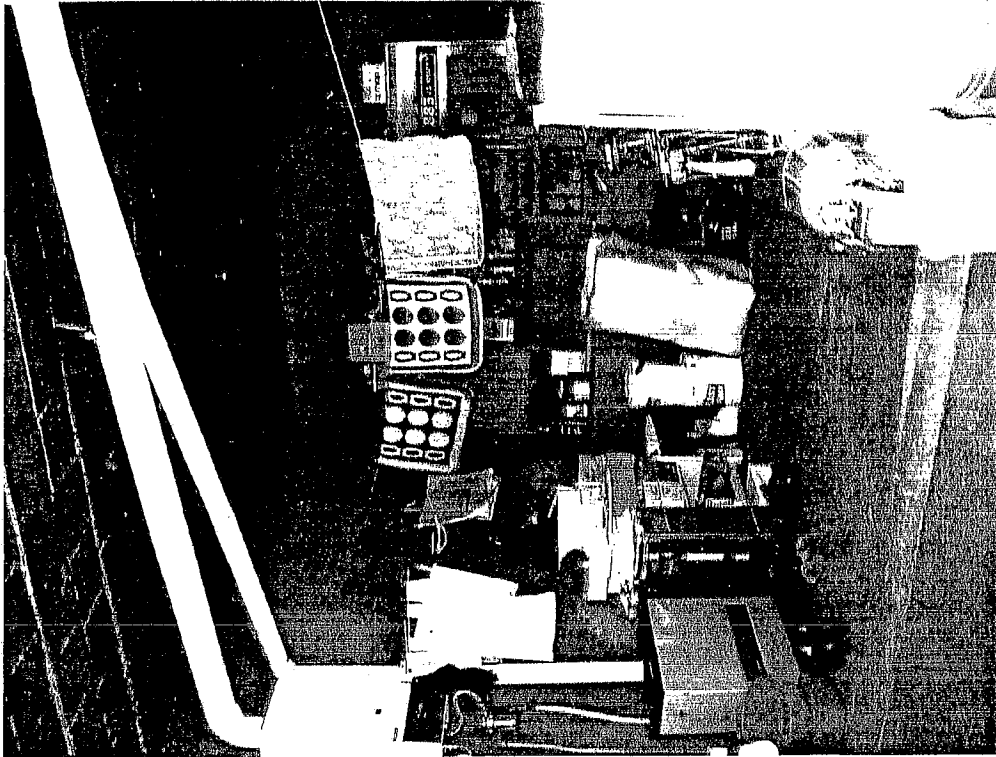


Foto n°. 5 La lavanderia

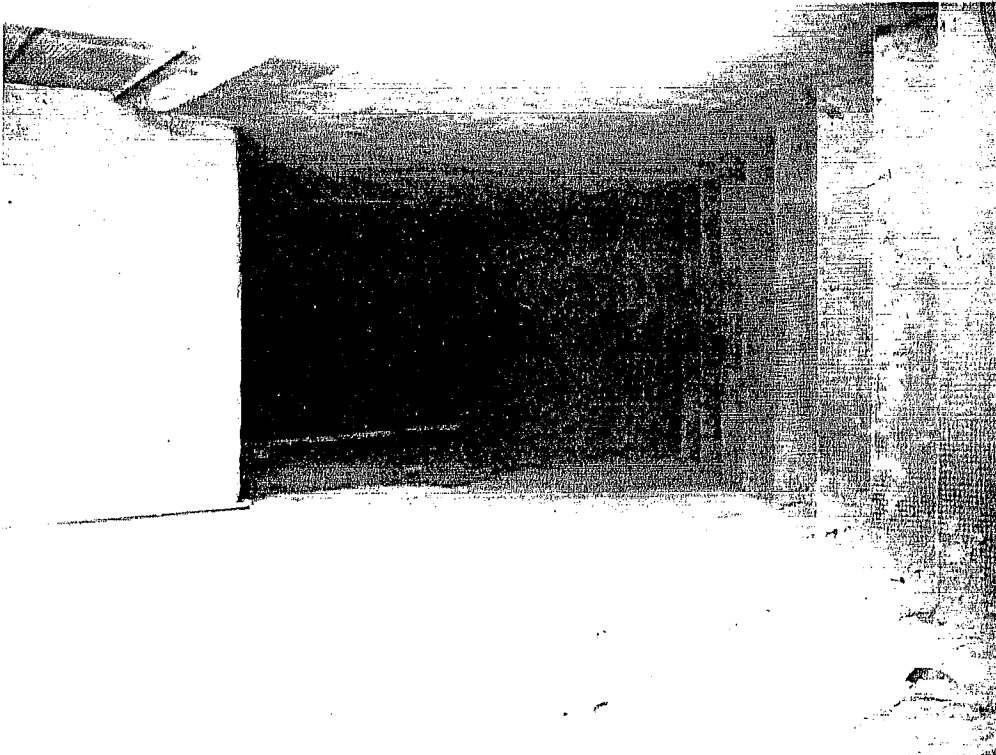
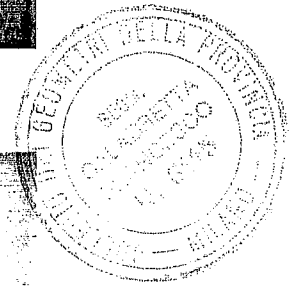


Foto n°. 6 Dal cortile alla cantina



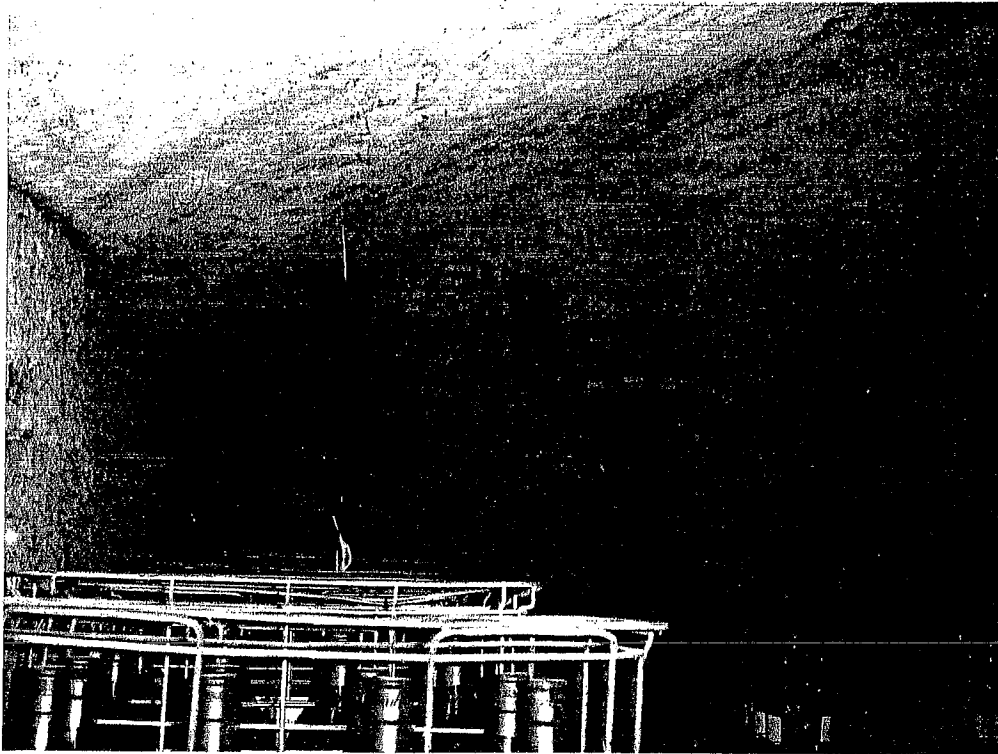


Foto n°. 7 La cantina



Foto n°. 8 Corridoio al piano primo

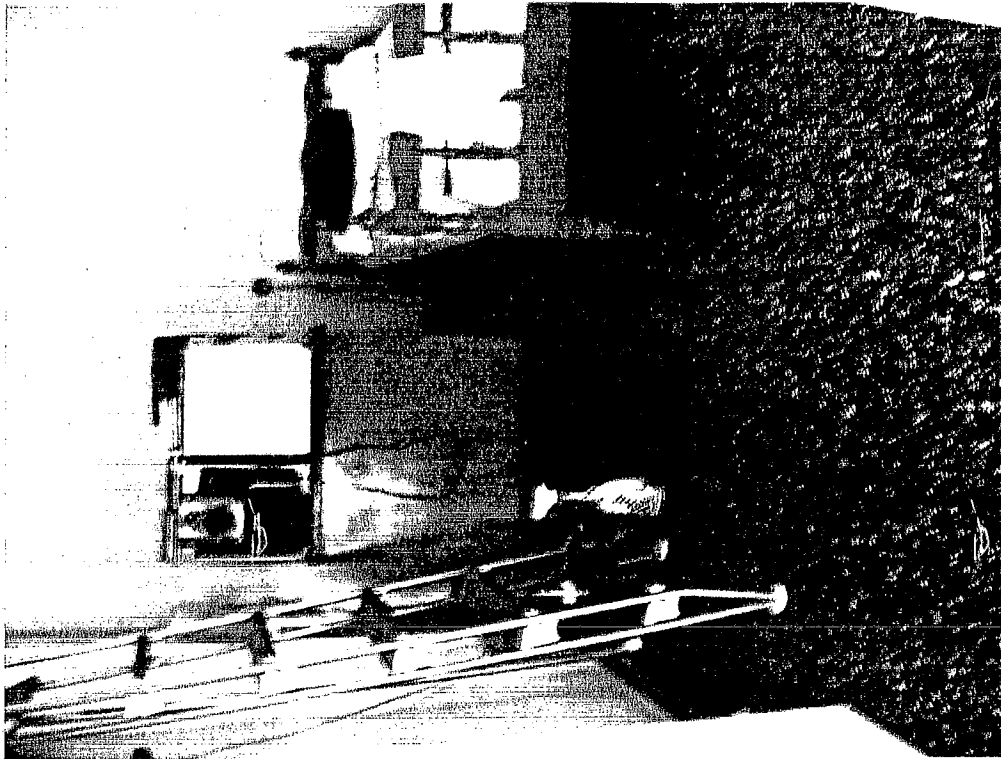


Foto n°. 9 Locale antistante la camera da letto al piano primo

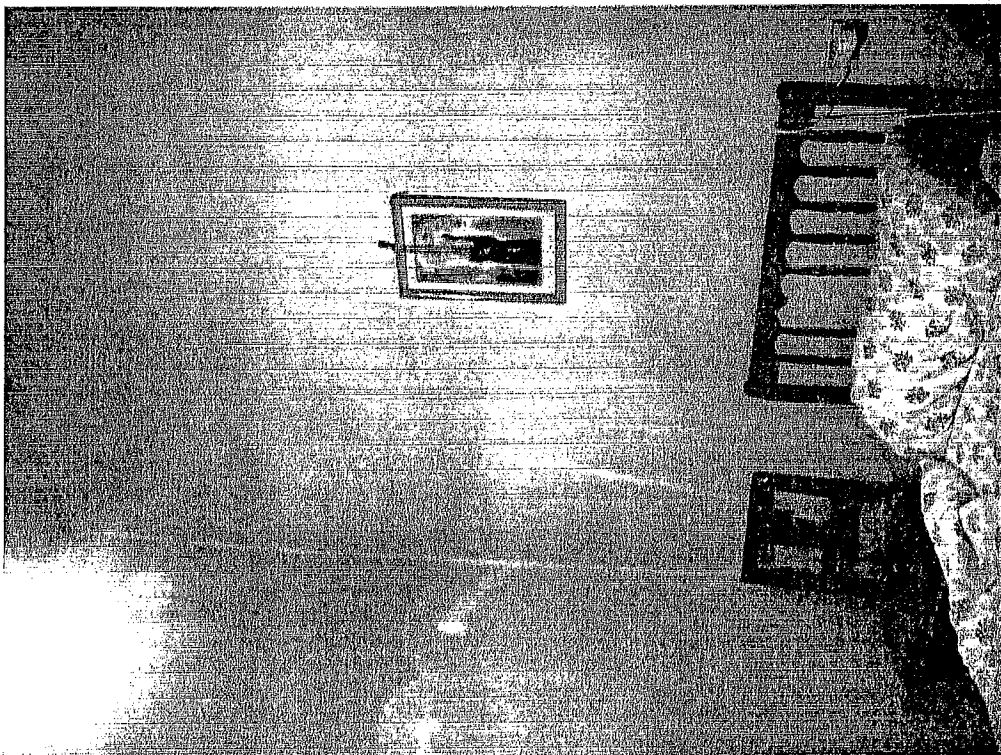


Foto n°. 10 La cameretta



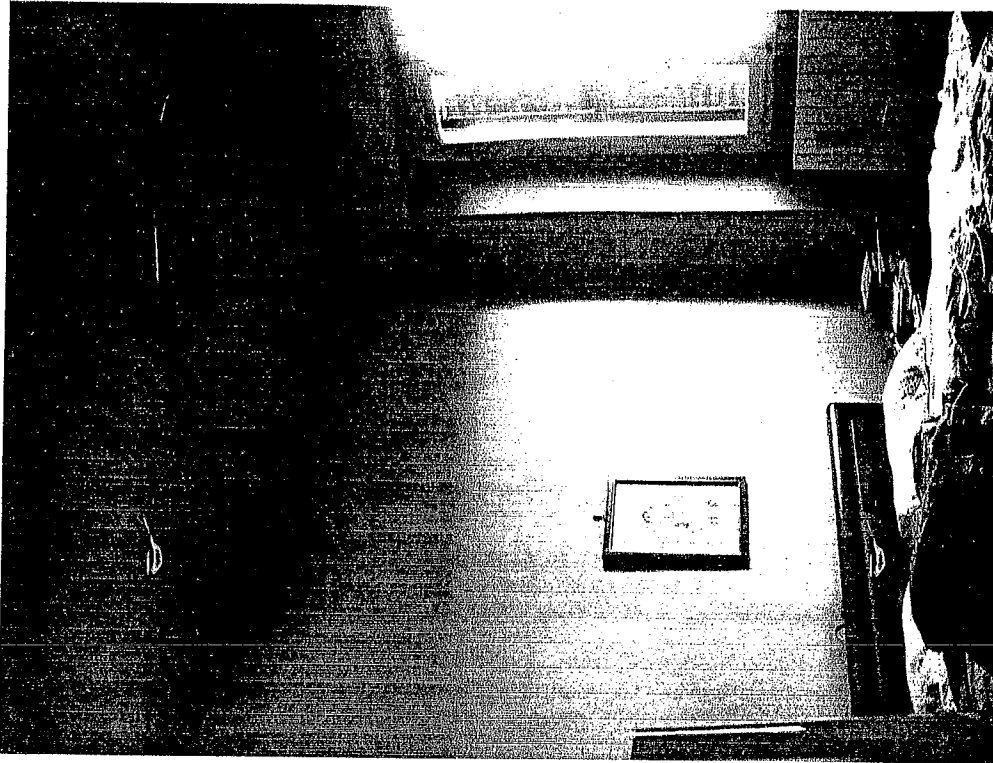


Foto n°. 11 La camera da letto al piano primo

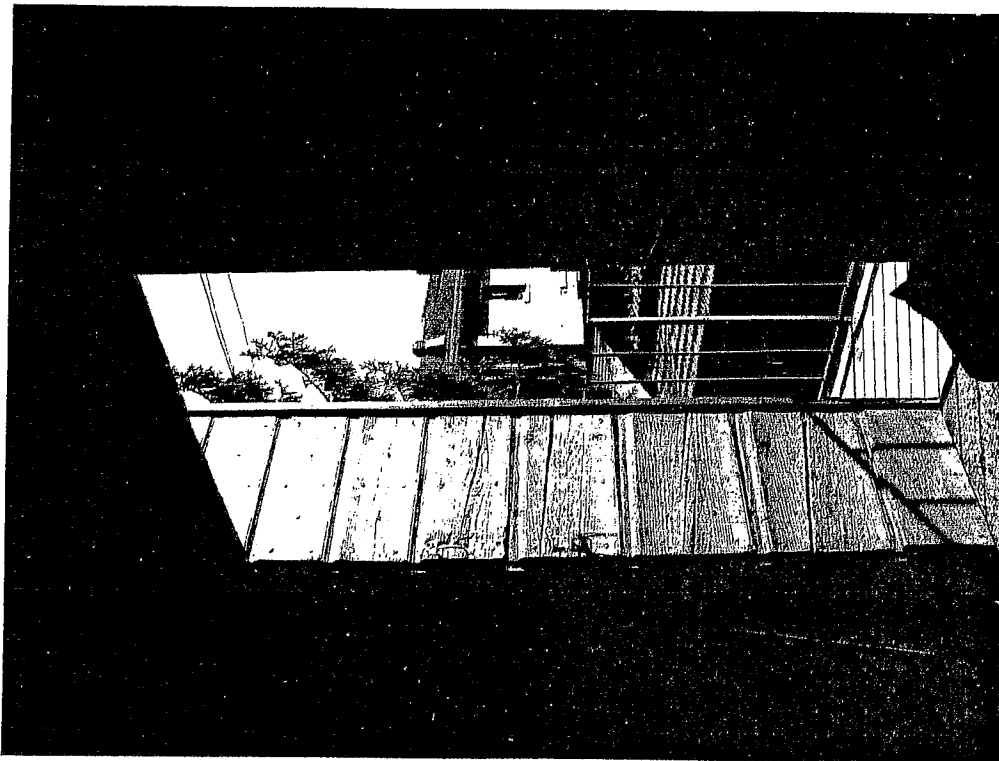


Foto n°. 12 L'ingresso (vista dall'interno) al piano primo

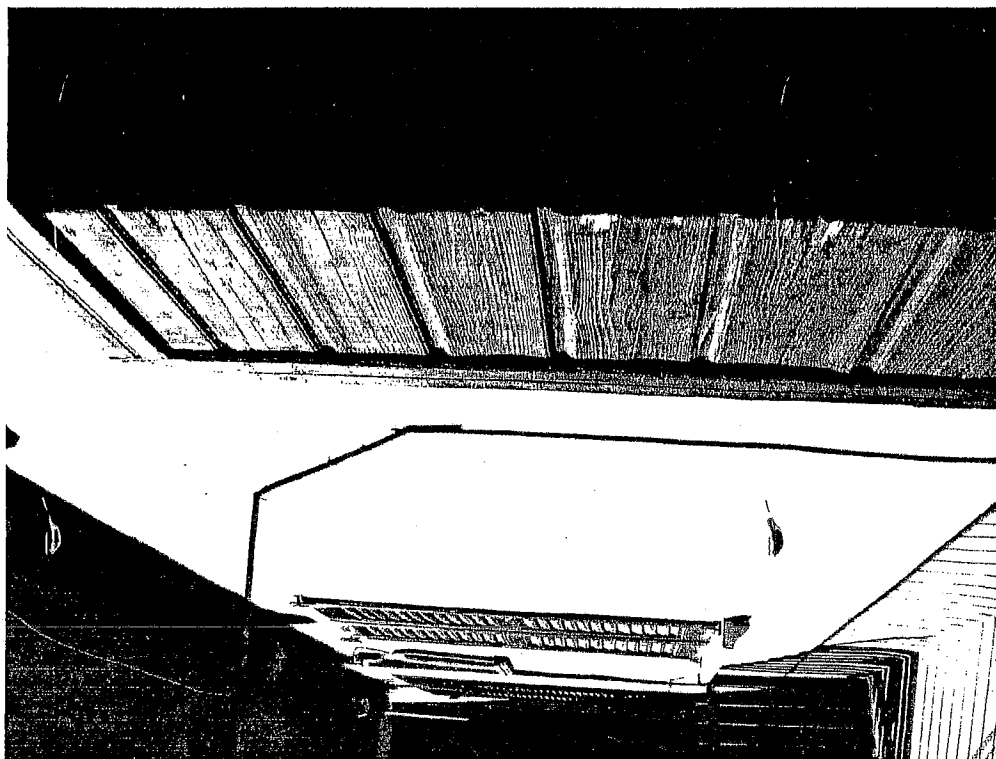


Foto n°. 13 Ingresso al piano primo dal ballatoio comune



Foto n°. 14 La soffitta

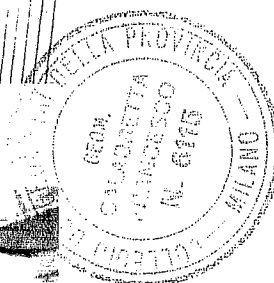




Foto n°. 15 la soffitta (altra vista)

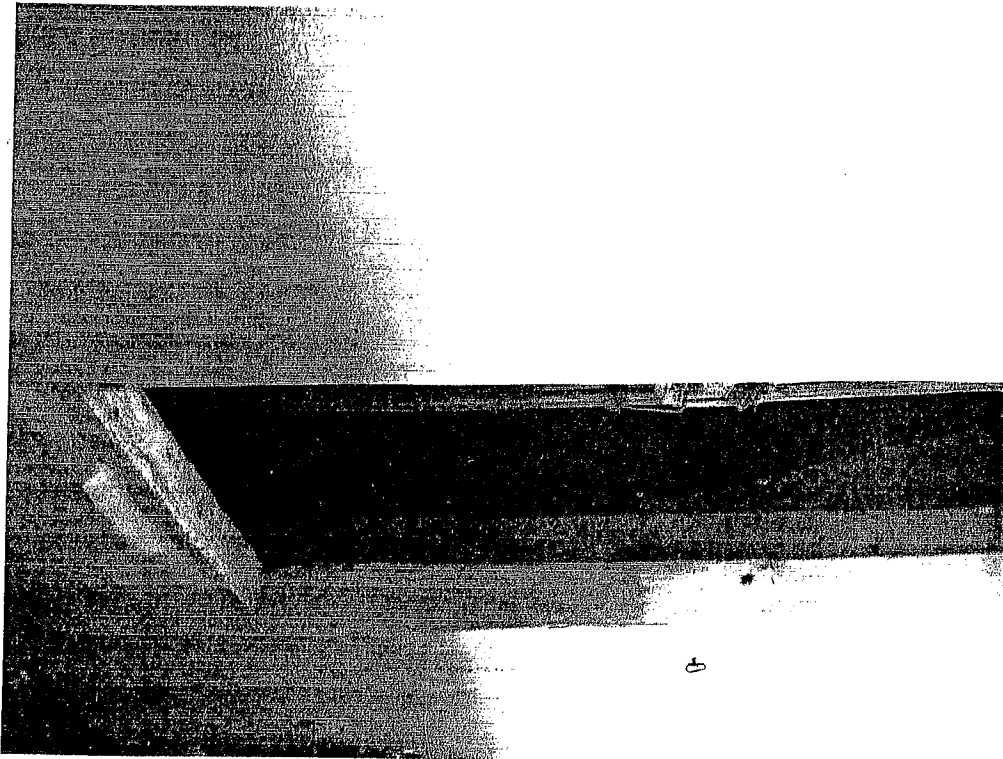
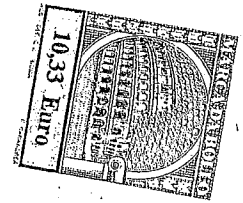


Foto n°. 16 Ingresso alla soffitta dal ballatoio



Alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
del Tribunale Civile e Penale di MILANO

R. G. E.: 38790 /

G. E. dott.sa E. GRAZIOLI

Procedente: Banca Popolare di Bergamo Credito Varesino Soc. Coop. a r.l.

Esecutati: ~~_____~~

Beni pignorati nel Comune: di Magnago - Via IV Novembre, n° 16

INTEGRAZIONE DI RELAZIONE ESTIMATIVA

PREMESSO CHE:

Il sottoscritto, Calabretta geom. Francesco, con studio in Milano, viale Ranzoni, n. 2, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8208;

- a) in data 03.12.2002, fuori udienza è stato nominato esperto nella esecuzione in oggetto,
- b) in data 12 ottobre 2004 depositava l'elaborato estimativo,
- c) che nell'udienza 12 ottobre 2004, come relazionato su quanto rilevato dall'esame della documentazione ipocatastale in atti, più precisamente la corretta intestazione del mappale 544; è stato incaricato dal sig. G.E. di meglio identificare quanto sopra.

Assegnando termine per riferire all'udienza del 10/05/2005. In ossequio all'incarico ricevuto, rassegna la seguente integrazione a parziale variazione della relazione come già depositata, fermo e invariato tutto quanto in essa descritto ed allegato.

- o o o - 0000 - o o o -

CON LE FORMALITÀ PER:

Iscrizioni e trascrizioni

Invariate come già descritte

Provenienza e intestazione ditta

Invariate come già descritte

Certificati ipocatastali in atti

L'eseguito controllo della relazione notarile ha permesso di constatare:

- a) L'avvenuta ed esatta identificazione catastale dei beni pignorati.
- b) Per la a precisa e puntuale identificazione catastale dei beni, si rileva che la variazione registrata all'UTE di Milano il 10.1.1992 al n. 100005, non è ancora stata inserita nel sistema meccanizzato. Inoltre l'atto di pignoramento, al punto "B", descrizione degli immobili in pignoramento, riporta tra gli altri il mappale 544, di mq.: 30 area urbana, nonché il mappale 543, di mq.: 470 area urbana. Ebbene detti mappali risulta non siano di proprietà degli eseguiti.
- c) La regolarità e completezza delle prescritte certificazioni storiche ventennali.

IDENTIFICAZIONE AGGIORNATA PER LA VENDITA

Comune di Magnago, Via IV Novembre, civ. 20. (n.b. numero civico di catasto è 16)

Piano terra, ampio locale e cucina, ingresso diretto dal cortile comune. Al piano sottostante, ampia cantina, con ingresso da scala comune. Soprastanti e in verticale, al piano primo, due camere, con ingresso da ballatoio con scala comune. Al piano secondo (*sempre in verticale sopraposte*) due locali (*soffitte*), con ingresso dal ballatoio e scala comune. Nello stesso fabbricato, separato dai precedenti, al piano cortile, con accesso indipendente, altro locale *lavanderia/centrale termica*. All'unità immobiliare e alle are libere, dalla pubblica via, si accede da cancello pedonale e passo carraio. Il tutto nel contesto di un fabbricato rurale, di 3 livelli fuori terra, con ex fienile. Costruzione certamente dell'inizio del secolo scorso, edilizia abitativa residenziale. Il tutto censito in NCEU:

- foglio 21 mappali graffiati 538, - 540, - 542, - 557; denuncia di Variazione 10.1.1992 n. 100005; non classato.

Come censiti al N.C.T. e non classati:

- foglio 21, mappale 538, ente urbano di are 00.80;
- foglio 21, mappale 540, ente urbano di are 00.40;
- foglio 21, mappale 542, ente urbano di are 00.40;

foglio 21, mappale 557, ente urbano di are 00.20

Coerenze in senso orario:

- per la porzione di fabbricato di cui al mappale 538: *cortile comune al mappale 541, e mappali 247, 248 e 539;*
- per la porzione di fabbricato ed area annessa di cui ai mappali 540 e 542 in un sol corpo: *corte comune o mappale 541, a seguire mappali 539, 248, 474, 249 e 543;*
- per l'area di cui al mappale 557: *corte comune o mappale 541 e seguire i mappale, 544, e mappali 517, 516 e 556.*

STIMA DEI BENI IN ESECUZIONE

Descrizione del fabbricato

Descrizione invariata.

Descrizione attuale

Descrizione invariata

..... *mapp.557*, area con soprastante "baracca" realizzata in legno e altro diverso materiale di recupero, *attualmente canile; mapp.542*; Aree libere

Stato occupativo

Descrizione invariata

Divisibilità

Descrizione invariata.

Destinazione urbanistica e regolarità edilizia

Descrizione invariata

Calcolo / verifica della superficie

Per la determinazione della superficie, ho rilevato i dati dai disegni riproducenti la realtà dei luoghi, e con calcolo separato, variato in virtù delle attuali verifiche come effettuate, ho determinato per:

mapp. 538;	superficie abitativa	mq.:	107,76
mapp. 540	cantina + soffitta + lavanderia + ex fienile	mq.:	157,48
	totale della superficie edificata	mq.:	265,24
mapp. 557	superficie libera (già ente urbano)	mq.:	20,65
mapp. 542		mq.:	40,00
	totale delle superfici libere	mq.:	60,65

VALORE DI MERCATO

Dalle più opportune indagini di mercato della zona, ubicazione, caratteristiche e tipologia, finiture esterne, stato di conservazione e grado di manutenzione; assunto quale superficie quella, e come sopra determinata, tenuto conto dei diritti sulle parti comuni, ritengo equo valutarli come di seguito determinato:

Tabella riassuntiva dei valori

Valore medio rilevato per unità ad uso abitativa di oltre 35 anni	€.:	1.150,00
coefficiente di raccordo (degrado) per minor valore	€.:	-15,0%
valore mediato del probabile costo unitario	€.:	977,50
superficie da considerare per il calcolo	mq.:	107,76
Valore dell'unità (superficie abitativa)	€.:	105.335,40
superficie non residenziale (soff.- cant.+ lav. - fienile)	mq.:	157,48
Valore della s.n.r. (30% della s.c.)	€.:	46.181,01
superficie libera	mq.:	60,65
valore della superficie libera	€.:	3.639,00
Valore del bene libero da stato occupativo come da calcolo	€.:	155.155,41
Valore del bene se vincolato da stato occupativo come da calcolo	€.:	116.366,56
Valore del bene libero da stato occupativo come stimato	€.:	155.000,00
Valore del bene se vincolato da locazione in corso come valutato	€.:	116.250,00
Valore del bene come stimato espresso in lire	£.:	300.121.850
Valore di 1/2 del bene libero da stato occupativo come stimato	€.:	77.500,00
Valore di 1/2 del bene se vincolato da locazione in corso come valutato	€.:	58.125,00
Valore di 1/2 del bene come stimato espresso in lire	£.:	150.060.925

Valore dei beni in esecuzione oggetto di stima

Per quanto, e come sopra riportato, valuto le unità immobiliari di cui ai *mapp.538; mapp.540;* sue pertinenze per aree libere, *mapp.557; mapp.542;* diritti reali, libera da stato occupativo, a corpo e non a misura, nel suo intero, come determinato e arrotondato in complessivi € **155.000,00**, pari a £. 300.121.850.

Allegati:

Visura per immobili mappale *mapp.543; mapp.544;*

Copia lettera avv. Bissi

In fede

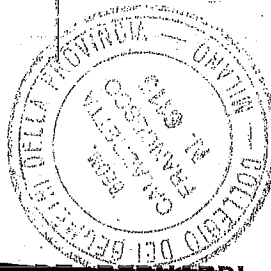


STUDIO
BISSI MARTINI RODOLFI VIVORI
AVVOCATI ASSOCIATI

AVV. ALDO BISSI
AVV. FILIPPO MARTINI
AVV. MARCO RODOLFI
AVV. ENZO VIVORI

AVV. ALESSANDRA MAZZUCHELLI
AVV. DANIELA MADDALONE
AVV. MONICA GIACOMETTI
AVV. MARTINA SABATINI
DOTT. MAURO DE FILIPPIS
DOTT. LAURA GAIANI
DOTT. CRISTINA POGLIANI

Egr. Sig.
Geom. Francesco Calabretta
Viale Ranzoni 2
20100 MILANO



Milano, li 19 ottobre 2004

BANCA POPOLARE DI BERGAMO / VIO [REDACTED] - Procedura esecutiva immobiliare Tribunale di Milano n.38790

Egregio Geometra,

relativamente alla procedura esecutiva immobiliare in oggetto, e facendo seguito alla recente udienza del 13 ottobre, Le segnalo che quanto da Lei osservato nella Sua relazione di perizia relativamente al mappale 544 del foglio 21 (così come relativamente al 543, peraltro) è corretto. Detto mappale identifica infatti un appezzamento che in data anteriore alla trascrizione del pignoramento fu venduto a terzi.

Io venni a conoscenza della circostanza solamente dopo aver notificato l'atto di pignoramento immobiliare, ma prima di provvedere alla trascrizione dello stesso, tanto è vero che omisi di riportare nella nota di trascrizione i mappali 543 e 544.

Poiché la trascrizione, nel pignoramento, ha efficacia costitutiva, ritengo di poter dire che detti mappali non sono stati assoggettati al pignoramento.

In considerazione di quanto sopra, La prego di tenerne conto ai fini della integrazione dell'elaborato peritale richiesto Le dal Giudice.

Con molti cordiali saluti.

Avv. Aldo Bissi

Data: 04/05/2005 - Ora: 08.12.25

Visura storica per immobile

Visura n.: 502020 Pag. 1 Fine

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/05/2005

Dati della richiesta	Comune di MAGNAGO (Codice: E819)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 21 Particella: 543

INTESTATO

I	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 bene personale
---	------------	---------------------------------------

Unità immobiliare dal 10/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie catastale
1		21	543			area urbana			470	
Indirizzo Notifica										
VIA IV NOVEMBRE n. 16 piano: I;										
Partita 1004032 Mod.58 -										

Situazione degli intestati dal 09/03/2005

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
I	[REDACTED]	[REDACTED]	CODICE FISCALE [REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 bene personale
DATI DERIVANTI DA [REDACTED]				

Situazione degli intestati dal 10/01/1992

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
I	[REDACTED]	[REDACTED]	CODICE FISCALE [REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 09/03/2005
DATI DERIVANTI DA [REDACTED]				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/05/2005

Dati della richiesta	Comune di MAGNAGO (Codice: E819)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 21 Particella: 544

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 bene personale
---	------------	--------------------------------------

Unità immobiliare dal 10/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1		21	544				area urbana			74		VARIAZIONE del 10/01/1992 n. 59 .2/1992 in atti dal 15/11/1999 FIN98 -99
Indirizzo VIA IV NOVEMBRE n. 16 piano: T;												
Notifica - Partita 100052 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/03/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1		21	544									COSTITUZIONE in atti dal 30/03/1993
Indirizzo VIA IV NOVEMBRE n. 16 piano: T;												
Notifica - Partita 100052 Mod.58 -												

Situazione degli intestati dal 09/03/2005

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 bene personale

