
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

CONDOMINIO CASATI, 2A

contro:

OMISSIS

N° Gen. Rep. **590/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/09/2017 – ORE 10.00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' CANTINA PIANO
INTERRATO**

Lotto 002 - BOX PIANO INTERRATO

Esperto alla stima: Isabella Tangari
Codice fiscale: TNGSLL67D41F205B
Studio in: Via La Marmora 18 - 20122 Milano
Telefono: 025460390
Email: isabella.tangari@gmail.com
Pec: tangari.9110@oamilano.it
Custode: Avv. Daniele Sardo



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

LOTTO 1 Bene: VIA GAETANO CASATI, 5 - MAGENTA - Magenta (Milano) - 20013

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 11, particella 327, subalterno 108

LOTTO 2 Bene: VIA GAETANO CASATI, 9 - MAGENTA - Magenta (Milano) - 20013

Lotto: 002 - BOX PIANO INTERRATO

Corpo: B: BOX PIANO INTERRATO

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

Dati Catastali: foglio 11, particella 327, subalterno 122

2. Stato di possesso

LOTTO 1 Bene: VIA GAETANO CASATI, 5 - MAGENTA - Magenta (Milano) - 20013

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO

Possesso: Occupato con titolo

LOTTO 2 Bene: VIA GAETANO CASATI, 9 - MAGENTA - Magenta (Milano) - 20013

Lotto: 002 - BOX PIANO INTERRATO

Corpo: B: BOX PIANO INTERRATO

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

LOTTO 1 Bene: VIA GAETANO CASATI, 5 - MAGENTA - Magenta (Milano) - 20013

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

LOTTO 2 Bene: VIA GAETANO CASATI, 9 - MAGENTA - Magenta (Milano) - 20013

Lotto: 002 - BOX PIANO INTERRATO

Corpo: B: BOX PIANO INTERRATO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti



LOTTO 1 Bene: VIA GAETANO CASATI, 5 - MAGENTA - Magenta (Milano) - 20013

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO

Creditori Iscritti: CONDOMINIO CASATI, 2A

LOTTO 2 Bene: VIA GAETANO CASATI, 9 - MAGENTA - Magenta (Milano) - 20013

Lotto: 002 - BOX PIANO INTERRATO

Corpo: B: BOX PIANO INTERRATO

Creditori Iscritti: CONDOMINIO CASATI, 2A

5 Comproprietari

LOTTO 1 Bene: VIA GAETANO CASATI, 5 - MAGENTA - Magenta (Milano) - 20013

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO

Comproprietari: Nessuno

LOTTO 2 Bene: VIA GAETANO CASATI, 9 - MAGENTA - Magenta (Milano) - 20013

Lotto: 002 - BOX PIANO INTERRATO

Corpo: B: BOX PIANO INTERRATO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

LOTTO 1 Bene: VIA GAETANO CASATI, 5 - MAGENTA - Magenta (Milano) - 20013

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO

Misure Penali: NO

LOTTO 2 Bene: VIA GAETANO CASATI, 9 - MAGENTA - Magenta (Milano) - 20013

Lotto: 002 - BOX PIANO INTERRATO

Corpo: B: BOX PIANO INTERRATO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

LOTTO 1 Bene: VIA GAETANO CASATI, 5 - MAGENTA - Magenta (Milano) - 20013

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO

Continuità delle trascrizioni: SI

NOTA BENE: il sottoscritto Perito in seguito alle ispezioni ipotecarie aggiornate e attraverso le informazioni desunte dall'atto di provenienza ha trovato la trascrizione del precedente



atto di compravendita, **tuttavia nel fascicolo questa informazione e questa documentazione ufficiale e certificata dalla Conservatoria o da un Notaio non è presente, ma si ferma al 2010 anno di compravendita dell'attuale proprietario, quindi la documentazione in fascicolo non copre il ventennio.**

LOTTO 2 Bene: VIA GAETANO CASATI, 9 - MAGENTA - Magenta (Milano) - 20013

Lotto: 002 - BOX PIANO INTERRATO

Corpo: B: BOX PIANO INTERRATO

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

LOTTO 1 Bene: VIA GAETANO CASATI, 5 - MAGENTA - Magenta (Milano) - 20013

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO – **SUB 108**

Prezzo da libero: € 196.000,00

Prezzo da occupato: € 157.000,00

LOTTO 2 Bene: VIA GAETANO CASATI, 9 - MAGENTA - Magenta (Milano) - 20013

Lotto: 002 - BOX PIANO INTERRATO – **SUB 122**

Prezzo da libero: € 14.000,00

Prezzo da occupato: € 11.000,00



Beni in Magenta (Milano)

Località/Frazione **Magenta**
VIA GAETANO CASATI, 5/9

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO – SUB 108

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A: APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: MAGENTA, VIA GAETANO CASATI, 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: MAGENTA - VIA DON POMPEO BERETTA, 29 - Stato Civile: CELIBE

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 11, particella 327, subalterno 108, indirizzo VIA GAETANO CASATI n. 5 piano: 3-S1 interno: 8 scala: A; comune MAGENTA, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 VANI, superficie 128 MQ, rendita € 777,27

Derivante da: COMPRAVENDITA: SCRITTURA PRIVATA: **data 25 Giugno 2010**, n.66404/19770 di rep., notaio Dott. GAVOSTO FRANCO di Magenta (Mi) , trascritto in data 2 Luglio 2010 alla Conservatoria di Milano 2 ai nn. 12639/7495, con il quale il Sig. OMISSIS vendeva al Sig. OMISSIS.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 15,30

Confini:

APPARTAMENTO: Nord cortile, Sud cortile, Est altra unità/scale, Ovest cortile

CANTINA: Nord corridoio comune, Sud cortile, Est altra unità, Ovest altra unità.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le **seguenti irregolarità:**

Lo stato dei luoghi rilevato non corrisponde alla scheda catastale depositata, poichè è stato demolito il tavolato con porta che divideva la zona ingresso dalla zona soggiorno, il tavolato che divideva la cucina dal cucinino, il tavolato che divideva il ripostiglio dal corridoio, e sono stati costruiti nuovi tavolati a creazione secondo bagno, nuova cucina, nuovo bagno 1

Regolarizzabili mediante: DOCFA per diversa distribuzione interna

Descrizione delle opere da sanare: nuovi tavolati

DOCFA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note sulla conformità catastale: L'unità rilevata NON è conforme alla scheda catastale depositata, ma è conforme all'ultima pratica edilizia depositata.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare si trova a Magenta, paese situato nella periferia ad Ovest di Milano, in un quartiere centrale. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale di 2/8 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: COMUNE DI MAGENTA (NORMALE), PISCINA DI MAGENTA (BUONA), AZIENDA OSPEDALIERA OSPEDALE CIVILE (NORMALE), ESERCIZI COMMERCIALI (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: FERROVIE DELLO STATO – STAZIONE DI MAGENTA – 1 KM

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal Sig. OMISSIS e famiglia (moglie, 1 figlio minore e 1 figlio in arrivo), con **contratto di locazione** stipulato in data **15/07/2015** con cadenza mensile.

Registrato a UT MAGENTA il 21/07/2015 ai nn.3408 SERIE 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 04/09/2019, rata mensile pari a €. 700,00 per un totale di €. 8,400,00/anno

Data di rilascio: 04/09/2019

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

NOTA BENE : il contratto è stipulato sull'appartamento e sul Box.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Il Canone di locazione viene considerato vile se inferiore di 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni.

Nel caso in questione se consideriamo un affitto **€/mq/anno pari a €. 68** (derivante dall'applicazione di una percentuale del 4% al valore del prezzo al mq di €.1.700, 00 per immobili di pari caratteristiche) si ottiene un valore di canone di affitto pari a €. 68 x mq 127 = €. 8.636,00 euro/anno di canone di affitto, in linea con quanto stipulato in contratto (pari a €. 8.400,00)

Se consideriamo un affitto **€/mq/anno pari a €. 70** (derivante dall'applicazione della media valore del canone di affitto secondo il borsino immobiliare per immobili simili da €. 60/mq/anno a €. 80/mq/anno) si ha €. 70 x mq 127 = €. 8.890,00 euro/anno di canone di affitto, in linea con quanto stipulato in contratto (pari a €. 8.400,00).

Se si prende il valore indicato dall'Agenzia delle Entrate OMI pari a **€. da 4,7 a**

5,5/mq/mese considerando come valore il valore massimo di €. 6,1/mq/mese si ottiene un canone di locazione pari a €. 5,1 x 127 mq = 647 €/mese in linea con il canone stipulato in contratto (€. 700 mese).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.



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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 **Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria attiva;**

A favore di BARCLAYS BANK PLC contro OMISSIS;

Derivante da: 176 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 120.000,00 ;

Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 02/07/2010 ai nn. 12640/2987

4.2.2 **Pignoramenti:**

- **Pignoramento** a favore di CONDOMINIO CASATI, 2/A contro OMISSIS;

Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 18/04/2016 ai nn. 5620/3529;

4.2.3 **Altre trascrizioni:**

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 3.000,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 17.086,69 €.

Le spese condominiali insolute ammontano a €. 17.086,69 di cui €. **9.019,93** a carico del Sig.OMISSIS

Spese straordinarie già deliberate: €. **2.186,47**

Millesimi di proprietà: 15,30

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO – L'ingresso alla palazzina avviene tramite alcuni gradini privi di servoscala, quindi l'ascensore non è accessibile ai disabili. La stessa unità dovrebbe subire delle sistemazioni per quanto riguarda il servizio igienico per renderlo accessibile ai disabili.



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G. kWmq/a 185,26

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica è valido fino al 23.06.2020

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO

Avvertenze ulteriori: Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risulta altro procedimento pendente su OMISSIS (vedi certificato allegato).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS nato a PALMANOVA il 29/08/1942 dal 21/07/1975 al 25/06/2010

. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO FLAVIO CANTONI DI MAGENTA, in data 21/07/1975, ai nn. 14858; trascritto a PAVIA, in data 13/08/1975, ai nn. 4721/3745.

NOTA BENE QUESTA TRASCRIZIONE NON E' PRESENTE NEL FASCICOLO

Titolare/Proprietario: OMISSIS nato a MAGENTA il 10/07/1976 dal 25/06/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GAVOSTO FRANCO DI MAGENTA, in data 25/06/2010, ai nn. 66404/19770; trascritto a PAVIA, in data 02/07/2010, ai nn. 12639/7495.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **212/68**

Intestazione: COOPERATIVA DOMUS NOSTRA IL FOCOLARE

Tipo pratica: Nuova costruzione

Per lavori: COSTRUZIONE DI 5 fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione al n. di prot. 13513/68

Rilascio in data 30/08/1968 al n. di prot.212/68

Abitabilità/agibilità in data 07/02/1972 al n. di prot. 212A/68

Numero pratica: **416/10**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: C.I.A.L.

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA INTERNA

Oggetto: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI

Presentazione in data 15/12/2010 al n. di prot. 0036619

7.1 Conformità edilizia:



Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità edilizia: l'unità è conforme all'ultima pratica edilizia protocollata.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | D.C.C. n° 3 del 02_02_2017 |
| Zona omogenea: | TESSUTO URBANO CONSOLIDATO/TESSUTO EDIFICATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE |
| Norme tecniche di attuazione: | <p>Art. 14 Aree B del tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale</p> <p>14.1 Definizione Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati urbani a prevalente destinazione residenziale con presenza marginale di attività lavorative diverse. Ricadono in queste aree anche i comparti di pianificazione attuativa in corso di esecuzione al momento dell'adozione del presente Piano delle Regole.</p> <p>In base ai differenti caratteri della morfologia urbana ed alle diverse presenze funzionali, le aree B sono ripartite nelle seguenti sottoclassi: Aree B1 - Città compatta: isolati sorti a ridosso del centro storico, media densità fondiaria, prevalentemente in <i>serie chiusa</i> con significativi tratti a cortina continua lungo il fronte stradale, in parte già caratterizzati da palazzine residenziali isolate nel lotto, di altezza generalmente non superiore a 3 piani fuori terra; Aree B2 - Città moderna: isolati generalmente realizzati in attuazione del Programma di Fabbricazione del 1961 e dei successivi piani comunali, media densità fondiaria, caratterizzata da edifici in serie aperta, di altezza prevalente 4-5 piani fuori terra, con rari episodi a cortina e sporadica presenza di edifici di tipologia specifica produttiva o di media struttura commerciale; Aree B3 - Ville isolate e villette a schiera: bassa densità fondiaria, edifici in serie aperta, tipologie di altezza generalmente non superiore a 2 piani fuori terra con presenza qualificante del giardino.</p> <p>14.2 Destinazioni d'uso - La destinazione d'uso principale è la residenza (Gruppo funzionale Gf 1). Sono con essa compatibili le attività terziarie (Gf 3) e le attività di pubblico esercizio (Gf 4.1 e 4.2); - Sono escluse le funzioni attinenti la produzione di beni di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4) e delle attività di commercio</p> |



| | |
|---|--|
| | <p>all'ingrosso (Gruppi funzionali Gf 2.5 e Gf 2.6) e dei magazzini con SLP < 250 mq (Gf 2.2.a), che sono compatibili;</p> <p>- Le attività commerciali, i pubblici esercizi e i locali di intrattenimento e svago sono soggetti alle disposizioni del titolo III delle presenti norme.</p> <p>- Il rilascio del titolo abilitativo per la formazione di nuove unità immobiliari con destinazione a grandi attività terziarie di SLP > mq 500 (Gf 3.3), attività ricettive (Gf 3.4), impianti sportivi privati (Gf 3.5) e attrezzature ludico-ricreative di SLP > mq 250 (Gf 3.6 let. b), comunque ottenute tramite interventi di cambiamento della destinazione d'uso, ampliamento o accorpamento di unità immobiliari esistenti, è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, nella quantità minima prevista dalle presenti norme, ed è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici nella misura del 50% della SLP: per dette dotazioni è ammessa la monetizzazione finalizzata al miglioramento della dotazione complessiva di aree per il parcheggio pubblico.</p> |
| Immobile soggetto a convenzione: | NO |
| Se sì, di che tipo? | |
| Estremi delle convenzioni: | |
| Obblighi derivanti: | |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Nessuna.

L'immobile è conforme alla normativa urbanistica vigente.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A: APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO – SUB 108**

L'unità oggetto di pignoramento (appartamento al piano terzo più cantina al piano interrato) è situata in complesso di palazzine ad uso residenziale, con cortile interno, di n. 6 piani fuori terra più un piano interrato, situata nella periferia Ovest di Milano, a Magenta in Via Gaetano Casati, 5/9, zona centrale.



La palazzina è stata costruita nel 1968, la concessione edilizia è del 30.8.1968 e l'abitabilità del 7.2.1972, la facciata è in intonaco plastico, i serramenti sono parte in legno, parte in alluminio con tapparelle in plastica, i balconi hanno ringhiera in ferro e vetro.

L'ingresso alla palazzina avviene da Via G. Casati attraverso un cancello pedonale che porta al cortile interno e da qui alla scala dove è situata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Il bene pignorato è costituito da:

APPARTAMENTO PIU' CANTINA – PIANO 3/S1 (fg. 11, part.327, sub 108)

L'unità immobiliare pignorata è costituita da quattro locali più servizi al piano terzo (ingresso/soggiorno, cucina, camera 1, camera 2, camera 3, bagno 1, bagno 2) quattro balconi e cantina al piano interrato.

INGRESSO/SOGGIORNO: pavimento in parquet; muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco e glicine, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, in parte controsoffittato con faretti, porta di ingresso blindata; il soggiorno affaccia su un balcone con pavimento in piastrelle e parapetto in ferro.

CUCINA: pavimento in parquet; muri intonacati a civile e in parte tinteggiati colore bianco in parte rivestiti in piastrelle, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, porta in legno; la cucina affaccia su un balcone con pavimento in piastrelle e parapetto in ferro.

CAMERA 1: pavimento in parquet; muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, porta in legno, la camera affaccia su un balcone con pavimento in piastrelle e parapetto in ferro;

CAMERA 2: pavimento in parquet; muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco e glicine, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, porta in legno, la camera affaccia su un balcone con pavimento in piastrelle e parapetto in ferro;

CAMERA 3: pavimento in parquet; muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, porta in legno, la camera affaccia su un balcone con pavimento in piastrelle e parapetto in ferro;

BAGNO 1 : pavimento in piastrelle; muri rivestiti in piastrelle, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta in legno.

Il bagno è a cinque elementi (water, bidet, lavabo, vasca, lavatrice).

BAGNO 2 : pavimento in parquet; muri rivestiti in piastrelle, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta in legno.

Il bagno è a quattro elementi (water, bidet, lavabo, doccia).

Al piano interrato si ha una cantina di proprietà con pavimento in cemento, pareti in intonaco e porta in ferro.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: MAGENTA - VIA DON POMPEO BERETTA, 29 - Stato Civile: CELIBE

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **153**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'unità immobiliare è stata ristrutturata nel: 2010

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in buone condizioni.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** apertura: **elettrica**
condizioni: **buone**



| | |
|---------------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: buone |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone |
| Pareti esterne | rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti |
| Pavim. Esterna | materiale: giardino a verde condizioni: buone |
| Pavim. Interna | materiale: parquet condizioni: buone |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: buone |
| Scale | posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: buone |

Impianti:

| | |
|------------|---|
| Citofonico | tipologia: audio condizioni: buone |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non reperito certificato di conformità |
| Gas | tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: non è stato reperito il certificato di conformità |

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|----------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | NON NOTA |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

| | |
|----------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
|----------------------------------|----|



| | |
|------------------------------------|---------------|
| Tipologia di impianto | CENTRALIZZATO |
| Stato impianto | NORMALE |
| Potenza nominale | kW 410.00 |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | non nota |
| Impianto a norma | NO |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|--|----------------------|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | SOLO PREDISPOSIZIONE |
|--|----------------------|

Impianto antincendio:

| | |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

Ascensori montacarichi e carri ponte:

| | |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | SI |
| Esistenza carri ponte | NO |

Scarichi:

| | |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la superficie vendibile si è proceduto al calcolo della superficie commerciale considerando i muri esterni al 100% e i muri di confine al 50%. In seguito per determinare la Superficie convenzionale vendibile si sono applicati dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| APPARTAMENTO PIANO 3 | sup lorda di pavimento | 127,00 | 1,00 | 127,00 |
| BALCONE 1 | sup lorda di pavimento | 4,8 | 0,25 | 1,20 |
| BALCONE 2 | sup lorda di pavimento | 4,2 | 0,25 | 1,05 |
| BALCONE 3 | sup lorda di pavimento | 4,8 | 0,25 | 1,20 |
| BALCONE 4 | sup lorda di pavimento | 4,2 | 0,25 | 1,05 |
| CANTINA | sup lorda di pavimento | 8,0 | 0,25 | 2,0 |
| | | 153,00 | | 133,50 |

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2016

Zona: MAGENTA - CENTRO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: APPARTAMENTO PIU" CANTINA

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.450,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.700,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****SINTETICO COMPARATIVA:**

considerando tutti gli aspetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari) si procede al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **LUGLIO 2017** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Il valore di mercato é il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO - COMUNE MAGENTA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2;

Uffici del registro di MILANO 2;

Ufficio tecnico di COMUNE DI MAGENTA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia Entrate omi - abitazione di tipo civile qualità NORMALE secondo semestre 2016 - €. 1.450,00-1.700,00 - Zona B1 - centro

Borsa Immobiliare osservatorio immobiliare di Milano - appartamenti ristrutturati entro 30 anni, secondo semestre 2016 - €.1.500,00 -1.900,00 - Magenta - Centro;

Altre fonti di informazione:

Agenzie immobiliari di zona - appartamenti simili €.1.350,00 - 1.900,00

Borsino Nazionale - appartamenti di tipo civile, qualità normale: €. 1.450,00 - 1.700,00.

8.3 Valutazione corpi:**A: APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO – SUB 108. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|



| | | | |
|---|--------|------------|--------------|
| APPARTAMENTO PI-ANO 3 | 127,00 | € 1.600,00 | € 203.200,00 |
| BALCONI | 4,50 | € 1.600,00 | € 7.200,00 |
| CANTINA | 2,00 | € 1.600,00 | € 3.200,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 213.600,00 |
| Valore corpo | | | € 213.600,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 213.600,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 213.600,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--|--------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A: APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO | Abitazione di tipo civile [A2] | 133,50 | € 213.600,00 | € 213.600,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) € 10.680,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 6.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità per la presenza di un solo ingresso e l'impossibilità di crearne un altro NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 195.920,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 157.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 196.000,00

Lotto: 002 – BOX AUTO PIANO INTERRATO – SUB 122



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B: APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: MAGENTA, VIA GAETANO CASATI, 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS- Residenza: MAGENTA - VIA DON POMPEO BERETTA, 29 - Stato Civile: CE-LIBE

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 11, particella 327, subalterno 122, indirizzo VIA GAETANO CASATI n. 9 piano: S1 interno: 6; comune MAGENTA, categoria C/6, classe 6, consistenza 12MQ, superficie /, rendita € 62,59

Derivante da: COMPRAVENDITA: SCRITTURA PRIVATA: **data 25 Giugno 2010**, n.66404/19770 di rep., notaio Dott. GAVOSTO FRANCO di Magenta (Mi) , trascritto in data 2 Luglio 2010 alla Conservatoria di Milano 2 ai nn. 12639/7495, con il quale il Sig. OMISSIS vendeva al Sig. OMISSIS.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1,07

Confini:

BOX AUTO: Nord cortile, Sud altra unità, Est altra unità, Ovest altra unità.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: L'unità rilevata è conforme alla scheda catastale depositata.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare si trova a Magenta, paese situato nella periferia ad Ovest di Milano, in un quartiere centrale. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale di 2/8 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: COMUNE DI MAGENTA (NORMALE), PISCINA DI MAGENTA (BUONA), AZIENDA OSPEDALIERA OSPEDALE CIVILE (NORMALE), ESERCIZI COMMERCIALI (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: FERROVIE DELLO STATO – STAZIONE DI MAGENTA – 1 KM

3. STATO DI POSSESSO:



Occupato dal Sig. OMISSIS e famiglia (moglie, 1 figlio minore e 1 figlio in arrivo), con **contratto di locazione** stipulato in data **15/07/2015** con cadenza mensile.

Registrato a UT MAGENTA il 21/07/2015 ai nn.3408 SERIE 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 04/09/2019, rata mensile pari a €. 700,00 per un totale di €. 8,400,00/anno

Data di rilascio: 04/09/2019

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento

NOTA BENE : il contratto è stipulato sul Box e sull'appartamento.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Il Canone di locazione viene considerato vile se inferiore di 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni.

Nel caso in questione se consideriamo un affitto **€/mq/anno pari a €. 68** (derivante dall'applicazione di una percentuale del 4% al valore del prezzo al mq di €.1.700, 00 per immobili di pari caratteristiche) si ottiene un valore di canone di affitto pari a €. 68 x mq 127 = €. 8.636,00 euro/anno di canone di affitto, in linea con quanto stipulato in contratto (pari a €. 8.400,00)

Se consideriamo un affitto **€/mq/anno pari a €. 70** (derivante dall'applicazione della media valore del canone di affitto secondo il borsino immobiliare per immobili simili da €. 60/mq/anno a a €. 80/mq/anno) si ha €. 70 xmq 127 = €. 8.890,00 euro/anno di canone di affitto, in linea con quanto stipulato in contratto (pari a €. 8.400,00).

Se si prende il valore indicato dall'Agenzia delle Entrate OMI pari a **€. da 4,7 a**

5,5/mq/mese considerando come valore il valore massimo di €. 6,1/mq/mese si ottiene un canone di locazione pari a €. 5,1 x 127 mq = 647 €/mese in linea con il canone stipulato in contratto (€. 700 mese).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 **Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria attiva;**

A favore di BARCLAYS BANK PLC contro MEREGHETTI IVAN GIANCARLO MARIA;

Derivante da: 176 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 120.000,00 ;

Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 02/07/2010 ai nn. 12640/2987



4.2.2 **Pignoramenti:**

- **Pignoramento** a favore di CONDOMINIO CASATI, 2/A contro MEREGHETTI IVAN GIANCARLO MARIA;
Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 18/04/2016 ai nn. 5620/3529;

4.2.3 **Altre trascrizioni:**

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 212,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 1.194,05 €.

Le spese condominiali insolute ammontano a €. 1.194,05 di cui **€. 630,60** a carico del OMISSIS

Spese straordinarie già deliberate: €. 152,91

Millesimi di proprietà: 1,07

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

Attestazione Prestazione Energetica: NON DOVUTA, poiché il box è privo di impianto di riscaldamento

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO

Avvertenze ulteriori: Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risulta altro procedimento pendente su OMISSIS (vedi certificato allegato).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS nato a PALMANOVA il 29/08/1942 dal 21/07/1975 al 25/06/2010

. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO FLAVIO CANTONI DI MAGENTA, in data 21/07/1975, ai nn. 14858; trascritto a PAVIA, in data 13/08/1975, ai nn. 4721/3745.

NOTA BENE QUESTA TRASCRIZIONE NON E' PRESENTE NEL FASCICOLO

Titolare/Proprietario: OMISSIS nato a MAGENTA il 10/07/1976 dal 25/06/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GAVOSTO FRANCO DI MAGENTA, in data 25/06/2010, ai nn. 66404/19770; trascritto a PAVIA, in data 02/07/2010, ai nn. 12639/7495.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **212/68**
 Intestazione: COOPERATIVA DOMUS NOSTRA IL FOCOLARE
 Tipo pratica: Nuova costruzione
 Per lavori: COSTRUZIONE DI 5 fabbricati
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione al n. di prot. 13513/68
 Rilascio in data 30/08/1968 al n. di prot.212/68
 Abitabilità/agibilità in data 07/02/1972 al n. di prot. 212A/68

Numero pratica: **416/10**
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: C.I.A.L.
 Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA INTERNA
 Oggetto: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI
 Presentazione in data 15/12/2010 al n. di prot. 0036619

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito

Note sulla conformità edilizia: l'unità è conforme all'ultima pratica edilizia protocollata.

7.2 Conformità urbanistica:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | D.C.C. n° 3 del 02_02_2017 |
| Zona omogenea: | TESSUTO URBANO CONSOLIDATO/TESSUTO EDIFICATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE |
| Norme tecniche di attuazione: | <p>Art. 14 Aree B del tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale</p> <p>14.1 Definizione Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati urbani a prevalente destinazione residenziale con presenza marginale di attività lavorative diverse. Ricadono in queste aree anche i comparti di pianificazione attuativa in corso di esecuzione al momento dell'adozione del presente Piano delle Regole.</p> |



| | |
|----------------------------------|--|
| | <p>In base ai differenti caratteri della morfologia urbana ed alle diverse presenze funzionali, le aree B sono ripartite nelle seguenti sottoclassi:</p> <p>Aree B1 - Città compatta: isolati sorti a ridosso del centro storico, media densità fondiaria, prevalentemente in <i>serie chiusa</i> con significativi tratti a cortina continua lungo il fronte stradale, in parte già caratterizzati da palazzine residenziali isolate nel lotto, di altezza generalmente non superiore a 3 piani fuori terra;</p> <p>Aree B2 - Città moderna: isolati generalmente realizzati in attuazione del Programma di Fabbricazione del 1961 e dei successivi piani comunali, media densità fondiaria, caratterizzata da edifici in serie aperta, di altezza prevalente 4-5 piani fuori terra, con rari episodi a cortina e sporadica presenza di edifici di tipologia specifica produttiva o di media struttura commerciale;</p> <p>Aree B3 - Ville isolate e villette a schiera: bassa densità fondiaria, edifici in serie aperta, tipologie di altezza generalmente non superiore a 2 piani fuori terra con presenza qualificante del giardino.</p> <p>14.2 Destinazioni d'uso</p> <ul style="list-style-type: none"> - La destinazione d'uso principale è la residenza (Gruppo funzionale Gf 1). Sono con essa compatibili le attività terziarie (Gf 3) e le attività di pubblico esercizio (Gf 4.1 e 4.2); - Sono escluse le funzioni attinenti la produzione di beni di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4) e delle attività di commercio all'ingrosso (Gruppi funzionali Gf 2.5 e Gf 2.6) e dei magazzini con SLP < 250 mq (Gf 2.2.a), che sono compatibili; - Le attività commerciali, i pubblici esercizi e i locali di intrattenimento e svago sono soggetti alle disposizioni del titolo III delle presenti norme. - Il rilascio del titolo abilitativo per la formazione di nuove unità immobiliari con destinazione a grandi attività terziarie di SLP > mq 500 (Gf 3.3), attività ricettive (Gf 3.4), impianti sportivi privati (Gf 3.5) e attrezzature ludico-ricreative di SLP > mq 250 (Gf 3.6 let. b), comunque ottenute tramite interventi di cambiamento della destinazione d'uso, ampliamento o accorpamento di unità immobiliari esistenti, è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, nella quantità minima prevista dalle presenti norme, ed è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici nella misura del 50% della SLP: per dette dotazioni è ammessa la monetizzazione finalizzata al miglioramento della dotazione complessiva di aree per il parcheggio pubblico. |
| Immobile soggetto a convenzione: | NO |
| Se sì, di che tipo? | |
| Estremi delle convenzioni: | |
| Obblighi derivanti: | |



| | |
|---|----|
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Nessuna.

L'immobile è conforme alla normativa urbanistica vigente.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B: BOX AUTO- PIANO S1 - SUB 122**

L'unità oggetto di pignoramento (box auto al piano interrato) è situata in complesso di palazzine ad uso residenziale, con cortile interno, di n. 6 piani fuori terra più un piano interrato, situata nella periferia Ovest di Milano, a Magenta in Via Gaetano Casati, 9, zona centrale.

La palazzina è stata costruita nel 1968, la concessione edilizia è del 30.8.1968 e l'abitabilità del 7.2.1972, la facciata è in intonaco plastico, i serramenti sono parte in legno, parte in alluminio con tapparelle in plastica, i balconi hanno ringhiera in ferro e vetro.

L'ingresso ai box avviene da Via G. Casati attraverso un cancello carraio che porta al cortile interno e da qui alla rampa dove è situata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Il bene pignorato è costituito da:

BOX AUTO – PIANO S1 (fg. 11, part.327, sub 122)

L'unità immobiliare pignorata è costituita da un locale al piano interrato con pavimento in cemento; muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco porta di ingresso basculante in ferro.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: MAGENTA - VIA DON POMPEO BERETTA, 29 - Stato Civile: CELIBE

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1968

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in buone condizioni.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello

tipologia: **anta singola scorrere** materiale: **ferro** apertura: **elettrica**



condizioni: **buone**

| | |
|-----------------|---|
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta basculante materiale: ferro condizioni: buone |
| Pareti esterne | rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti |
| Pavim. Esterna | materiale: battuta di cemento condizioni: sufficienti |
| Pavim. Interna | materiale: battuta di cemento condizioni: sufficienti |

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **non reperito certificato di conformità****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

| | |
|---|----------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | NON NOTA |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Impianto antincendio:

| | |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | SI |
|-----------------------------|----|

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la superficie vendibile si è proceduto al calcolo della superficie commerciale considerando i muri esterni al 100% e i muri di confine al 50%. In seguito per determinare la Superficie convenzionale vendibile si sono applicati dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| BOX AUTO | sup lorda di pavimento | 15,00 | 1,00 | 15,00 |
| | | 15,00 | | 15,00 |

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2016

Zona: MAGENTA - CENTRO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: BOX AUTO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.000,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.100,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****SINTETICO COMPARATIVA:**

considerando tutti gli aspetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari) si procede al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **LUGLIO 2017** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Il valore di mercato é il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO - COMUNE MAGENTA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2;

Uffici del registro di MILANO 2;

Ufficio tecnico di COMUNE DI MAGENTA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia Entrate omi – box auto qualità NORMALE secondo semestre 2016 - €. 1.000,00-1.100,00 - Zona B1 - centro

Borsa Immobiliare osservatorio immobiliare di Milano – box auto, secondo semestre 2016 - €.15.000,00 -17.000,00 - Magenta - Centro;

Altre fonti di informazione:

Agenzie immobiliari di zona - box simili €.1.000,00 - 1.200,00

Borsino Nazionale – box auto, qualità normale: €. 800,00 - 1.100,00.

8.3 Valutazione corpi:**B - BOX AUTO- PIANO T - SUB 122. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| BOX AUTO | 15,00 | € 1.000,00 | € 15.000,00 |



| | |
|---|-------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 15.000,00 |
| Valore corpo | € 15.000,00 |
| Valore Accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 15.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 15.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-------------------------------------|---|------------------|-------------------------------|------------------------|
| B: BOX AUTO PIANO INTER- RATO | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] | 15,00 | € 15.000,00 | € 15.000,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) € 750,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

€. 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€. 424,00**

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità per la presenza di un solo ingresso e l'impossibilità di crearne un altro NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 13.826,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 11.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 14.000,00

Allegati

Allegato 1: atto di pignoramento immobiliare nn.435/2016 del 02/03/2016

Allegato 2: nota di trascrizione nn. 5620/3529 del 18/04/2016

Allegato 3: ispezioni ipotecarie del 08/03/2017

Allegato 4: certificato ipotecario 02/05/2016

Allegato 5: atto di provenienza

Allegato 6: estratto di mappa

Allegato 7: visura storica per immobile sub 108

Allegato 8 scheda catastale appartamento sub108

Allegato 9: visura storica per immobile sub 122

Allegato 10 scheda catastale appartamento sub 122

Allegato 11: verifica contratti d'affitto



Allegato 12: Pratiche edilizie
Allegato 13: Scheda Dati Immobili Appartamento sub 108
Allegato 14: Scheda Dati Immobili Box sub 122
Allegato 15: Elenco formalità pregiudizievoli Appartamento sub 108, Box sub 122
Allegato 16: Certificato residenza
Allegato 17: Risposta matrimonio Comune magenta
Allegato 18: certificato procedure pendenti
Allegato 19: Fotografie
Allegato 20: planimetria Via Gaetano Casati
Allegato 21: lettera informativa creditori
Allegato 22: verbale sopralluogo
Allegato 23: fax simile APE
Allegato 24: spese condominiali
Allegato 25: mail creditori

Data generazione:
13-07-2017

L'Esperto alla stima
Isabella Tangari

