

Beni in Rozzano (Milano)
Viale Lombardia 28/D - Via Trento 41

Lotto: Magazzino/locale deposito

RIEPILOGO

- Dati catastali dell'immobile: Viale Lombardia 28, piano S1, foglio 19, particella 209, subalterno 42, categoria C/2, classe 4, consistenza 126 mq, rendita € 318,86
- Proprietà esclusiva [redacted] per la quota di 1/1
- Stato occupativo del bene: l'immobile è libero.
- Valore dell'immobile libero: Euro 71.221,50
- Valore dell'immobile occupato: Euro 53.416,00
- Valore intero medio ponderale dell'immobile: Euro 83.790,00
- Altri elementi che possano costituire un impedimento alla vendita: nessuno.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

Altro: Nella documentazione in atti non risulta presente alcuna visura o planimetria catastale relativa all'immobile oggetto di procedura esecutiva. La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Magazzino/locale deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Rozzano (Milano), Viale Lombardia 28/D - Via Trento 41

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted]
Cod. Fiscale: [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] con sede in Milano, Cod. Fisc. [redacted],
Proprietà per 1000/1000, indirizzo **Viale Lombardia 28, piano S1, foglio 19, particella 209, subalterno 42, categoria C/2, classe 4, consistenza 126 mq, rendita € 318,86**

Derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Confini: a nord locale caldaia e cortile, ad est box identificato con il n. 51, corridoio comune e cantina identificata con il n. 17, a sud cantine nn. 17,18 e 19, corridoio cantine e muro perimetrale, ad ovest muro perimetrale.

Note: Come si evince dalla certificazione notarile contenuta in atti: "Gli immobili oggetto del certificato risultano catastalmente ancora intestati alla [redacted], dante causa della società esecutata [redacted]"

Si dichiara la conformità catastale

Note generali: Durante il corso del sopralluogo si sono riscontrate delle lievi difformità rispetto a quanto indicato sulla planimetria catastale ovvero la mancata rappresentazione di una porta e di un pilastro.

(ALL. 1 - Visura storica per subalterno (sub. 42); ALL. 2 - Planimetria catastale sub. 42; ALL. 3 - Videomap - estratto di mappa)



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Vano ad uso magazzino e locale di deposito in Comune di Rozzano (MI), Viale Lombardia n. 28/D.

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Il comune di Rozzano si trova a sud di Milano e confina con i comuni di Assago, Basiglio, Milano, Opera, Pieve Emanuele e Zibido San Giacomo.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Principali collegamenti pubblici: A50 Tangenziale ovest di Milano 1,5 Km circa, A7 Autostrada Milano - Genova 3,0 Km circa, Bus 328 - Rozzano - Assago Forum MM2 150 metri circa, Bus 201 Rozzano (Via Milano - Quinto dè Stampi) 50 metri circa, Bus 220 - Rozzano - Pieve Emanuele 200 metri circa, Tram linea 15 850 metri circa

Servizi offerti dalla zona: asilo nido "Aquilone" in viale Campania (buono), scuole dell'infanzia in via Ciclamini, Rododendri (buono), scuola elementare in via Garofani (buono), scuole medie in via Garofani e v.le Campania (buono), scuola superiore "Italo Calvino" in via G. Rossa (buono), campi sportivi in v.le Campania (buono), parco di Rozzano (dista 300 metri circa) (buono), farmacia in v.le Lombardia (buono), supermercato "PAM" in v.le Liguria (buono), supermercato "Il Gigante" in via Lazio (buono), negozi al dettaglio in zona (buono)

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Magazzino/locale deposito

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Rozzano (Milano),

Libero

Note: Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di Milano 5, si è appurato che l' [REDACTED] risulta dante causa in un contratto di locazione ancora in essere che risulta estraneo all'immobile in oggetto.

L'accesso al magazzino è avvenuto con SIVAG nominata custode del bene.

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 annotata a favore di Banco di Sicilia - Credito Fondiario contro [REDACTED] e [REDACTED] derivante da garanzia di un contratto di mutuo - Importo ipoteca: L. 36.000.000 - Importo capitale: L. 18.000.000 - Iscritta a MILANO 2 in data 14/12/1973 ai nn. 58298/8085



Note: Sull'atto di provenienza a/F dell' [REDACTED] si specifica che l'ipoteca di cui sopra è concessa alla parte acquirente con garanzia ipotecaria sul capitale offerta dalla parte venditrice quale terza datrice di ipoteca.

Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino/locale deposito

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Condominio Rozzano Via Lombardia n.28/D/Trento n.41 contro [REDACTED] derivante da atto giudiziario del 13.09.2010 rep. 6484/2010 trascritto a MILANO 2 in data 16/11/2010 ai nn. 139796/82689

Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino/locale deposito

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: Magazzino/locale deposito

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Rozzano (Milano),

Spese medie annue: Euro 1.100,00

Spese scadute: Euro 18.020,00 - Amm. Geom. Rosario Colleoni (Studio C.R.) - Via Guido Rossa 21, Rozzano - tel. 028246209, fax. 0257515142 - email: info@studiocierre.it

Millesimi di proprietà: 19,00

(ALL. 4 – Richieste spese condominiali scadute)

Certificato energetico non presente

Note classe energetica: Per il locale deposito non è necessario produrre alcun attestato di prestazione energetica in quanto trattasi di locale non adibito alla permanenza di persone e quindi non dotato di alcun tipo di impianto termico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà di 1/1 dal **07/06/1974 ed attuale proprietario** In forza di scrittura privata Notaio Dott. Nicolò Livreri in data 07/06/1974 ai nn. 270357 registrato Milano in data 24/06/1974 ai nn. 11780 Serie E trascritto a MILANO 2 in data 06/07/1974 ai nn. 32999/28603

Note: Con l'atto di provenienza [REDACTED] dell' [REDACTED], quest'ultima entra in possesso, oltre che del bene oggetto di procedura esecutiva (magazzino identificato con il n. 52), di un negozio posto al piano terra (identificato con il n. 4) e di due boxes (identificati ai nn. 49 e 50) al piano interrato del medesimo fabbricato sito in comune di Rozzano, Via Lombardia 28/D.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], proprietà di 1/1 dal **23/07/1968 (ante ventennio) al 06/07/1974** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Gaetano Pignatti in data 23/07/1968 ai nn. 90844/14906 registrato Lodi in data 01/08/1968 ai nn. 2291 Vol. 182 trascritto a MILANO in data 09/08/1968 ai nn. 50777/38070

Note: Sull'atto di provenienza a/F dell' [REDACTED] si evince che la parte venditrice ([REDACTED]) con l'atto sopra citato entrava in possesso dell'area sulla quale insiste il fabbricato del quale fa parte l'immobile



7.2 Conformità urbanistica:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico vigente:	PGT approvato con delibera N. 26 del 10/12/2012 Zona omogenea: Tessuto urbano residenziale consolidato
Piano Governo del Territorio:	SI
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
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino/locale deposito**

Descrizione :Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto Magazzino/locale deposito

L'immobile fa parte di un fabbricato di sette piani fuori terra con piano terra destinato ad attività commerciali (negozi) e piano interrato ad autorimesse e magazzini. L'edificio risulta accessibile sia da Via Lombardia 28 sia da Via Trento 41. Il magazzino oggetto di procedura è posto in cortile comune seminterrato accessibile pedonalmente da Via Lombardia per mezzo di passaggio dotato di scala esterna, mentre l'accesso carraio avviene da Via Trento per mezzo di rampa in asfalto.

Alla data del sopralluogo il magazzino risultava totalmente ingombro di masserizie varie, documenti, scaffali, armadi, ecc...

Si rileva inoltre il passaggio, all'interno del locale, di tubazioni (scarichi fognari, acqua, riscaldamento ecc..)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq 133

è posto al piano Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel 1970 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero int. 52 (come riportato sull'allegato B dell'atto di provenienza a/F dell' [REDACTED]), ha un'altezza interna di circa 1.85 metri

E' composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Balconi** materiale:**c.a.** condizioni:**buone**
 - Note: I balconi del fabbricato residenziale sono a sbalzo in elementi prefabbricati di calcestruzzo armato con parapetto in ferro verniciato di colore nero ed elementi di rivestimento in lamiera zincata preverniciata.
- Componenti edilizie e costruttive:**
- Cancello** tipologia:**anta singola a battente** apertura:**manuale**
 condizioni:**buone**
 - Note: Il cancello, accessibile da via Lombardia e che consente di raggiungere al cortile comune seminterrato dove si trovano i locali di deposito ed i boxes auto, è in ferro verniciato di colore nero con anta singola a battente ed apertura manuale.
- Infissi esterni** tipologia:**doppia anta a battente** materiale:**alluminio**
 protezione:**tapparelle** materiale protezione:**plastica**
 condizioni:**buone**
 -Note: Le finestre dell'edificio residenziale presentano cornici in cemento e serramenti esterni per la maggior parte in alluminio con doppia anta a battente verniciati di colore bianco con tapparelle in plastica di colore marrone o bianco. Alcune delle finestre poste sui fronti prospicienti il cortile comune presentano grate di protezione in ferro verniciato di colore nero.
- Pareti esterne** condizioni:**buone**
 - Note: Facciata esterna con rivestimento in intonaco plastico colore nocciola.
- Pavim. Interna** condizioni:**scarse**
 - Note: Il locale presenta pavimentazione in cemento.
- Portone di ingresso** tipologia:**ante scorrevoli** materiale:**ferro**
 accessori:**senza maniglione antipanico**
 condizioni:**sufficienti**
 - Note: Il magazzino risulta accessibile per mezzo di serranda a scorrimento orizzontale in ferro verniciato di colore giallo/ocra.
- Rivestimento** condizioni:**pessime**
 - Note: Le pareti del locale deposito ed il soffitto sono rifiniti in intonaco di colore bianco in cattivo stato. Si rileva che l'immobile risulta essere stato interessato nei precedenti anni da fenomeni infiltrativi tuttora visibili.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale deposito	sup lorda di pavimento	133,00	1,00	133,00
		133,00		133,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Rozzano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare O.S.M.I. Borsa Immobiliare di Milano - Servizi per il Mercato Immobiliare - 2° semestre 2013

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2013, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) (OSMI) ROZZANO - Zona Centrale Capannoni vecchi (Euro/mq)
prezzo minimo Euro/mq 700,00
prezzo massimo Euro/mq 800,00

(OMI) MILANO - Fascia centrale/TANGENZIALE OVEST, MILANO, COOPERAZIONE, STRADA ALZAIA PAVESE, C.NA FORNACE, QUINTO STAMPI, VALLEAMBROSIA

Codice zona: B1 - Microzona catastale n. 1 - destinazione MAGAZZINO - Stato: NORMALE

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 550,00 / prezzo max. 600,00

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

Agenzie immobiliari in zona

8.3 Valutazione corpi:

ID Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Magazzino/locale deposito	133,00	133,00	83.790,00	83.790,00
			83.790,00	83.790,00

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 e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita € 12.568,50



giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 71.221,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 53.416,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 71.221,50



La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Il comune di Rozzano si trova a sud di Milano e confina con i comuni di Assago, Basiglio, Milano, Opera, Pieve Emanuele e Zibido San Giacomo.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Principali collegamenti pubblici: A50 Tangenziale ovest di Milano 1,5 Km circa, A7 Autostrada Milano - Genova 3,0 Km circa, Bus 328 - Rozzano - Assago Forum MM2 150 metri circa, Bus 201 Rozzano (Via Milano - Quinto de' Stampi) 50 metri circa, Bus 220 - Rozzano - Pieve Emanuele 200 metri circa, Tram linea 15 850 metri circa

Servizi offerti dalla zona: asilo nido "Aquilone" in viale Campania (buono), scuole dell'infanzia in via Ciclamini, Rododendri (buono), scuola elementare in via Garofani (buono), scuole medie in via Garofani e v.le Campania (buono), scuola superiore "Italo Calvino" in via G. Rossa (buono), campi sportivi in v.le Campania (buono), parco di Rozzano (dista 300 metri circa) (buono), farmacia in v.le Lombardia (buono), supermercato "PAM" in v.le Liguria (buono), supermercato "Il Gigante" in via Lazio (buono), negozi al dettaglio in zona (buono)

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Box auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Rozzano (Milano),

Libero

Note: Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di Milano 5, si è appurato che l' [REDACTED] risulta dante causa in un contratto di locazione ancora in essere che risulta estraneo all'immobile in oggetto. L'accesso al magazzino è avvenuto con SIVAG nominata custode del bene.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banco di Sicilia - Credito Fondiario contro [REDACTED] e [REDACTED] derivante da garanzia di un contratto di mutuo - Imparto ipoteca: L. 36.000.000 - Importo capitale: L. 18.000.000 - iscritta a MILANO 2 in data 14/12/1973 ai nn. 58298/8085

Note: Sull'atto di provenienza a/F dell' [REDACTED] si specifica che l'ipoteca di cui sopra è concessa alla parte acquirente con garanzia ipotecaria sul capitale offerta dalla parte venditrice quale terza datrice di ipoteca.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto



15. PRATICHE EDILIZIE:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Rozzano (Milano), Viale Lombardia 28/D - Via Trento 41

Identificativo: Nulla Osta per Opere Edilizie Prof. N. 17349 Pratica Edilizia n. 1507
Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori di costruzione di abitazioni/negozi/box in comune di Rozzano, Viale Lombardia.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/12/1968 al n. di prot. 17349

Abitabilità/agibilità in data 16/12/1970

NOTE: Il nulla osta rilasciato risulta avere validità di sei mesi con scadenza il 04.06.1969.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Rozzano (Milano), Viale Lombardia 28/D - Via Trento 41

Identificativo: Nulla Osta per Opere Edilizie Prof. N. 25132 Pratica Edilizia n. 1507

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/10/1968 al n. di prot.

Rilasciato al n. di prot. 25132

Abitabilità/agibilità in data 16/12/1970 al n. di prot.

NOTE: Sulla richiesta di variante alla pratica edilizia 1507/68, prot. 17349 si precisa che la stessa viene inoltrata al Comune di Rozzano allegando "...nuovi tipi nei quali sono stati ovviati gli inconvenienti riscontrati dalla Commissione Edilizia Comunale."

Il nulla osta rilasciato risulta avere validità di sei mesi con scadenza il 14.05.1971.

(ALL. 6 - Nulla Osta per Opere Edilizie Prof. N. 17349 Pratica Edilizia n. 1507, variante e abitabilità)

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

15. Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note: A livello planimetrico lo stato attuale del box corrisponde a quanto riportato sui disegni allegati al progetto originario e non a quelli presentati come variante sui quali il locale viene rappresentato come un box doppio.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

15. Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico vigente:	PGT approvato con delibera N. 26 del 10/12/2012 Zona omogenea: Tessuto urbano residenziale consolidato
Piano Governo del Territorio:	SI



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
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto**

Descrizione :**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Box auto**

L'immobile fa parte di un fabbricato di sette piani fuori terra con piano terra destinato ad attività commerciali (negozi) e piano interrato ad autorimesse e magazzini. L'edificio risulta accessibile sia da Via Lombardia 28 sia da Via Trento 41. Il magazzino oggetto di procedura è posto in cortile comune seminterrato accessibile pedonalmente da Via Lombardia per mezzo di passaggio dotato di scala esterna, mentre l'accesso carraio avviene da Via Trento per mezzo di rampa in asfalto.

Si rileva il passaggio, all'interno del box, di tubazioni (scarichi fognari, acqua, riscaldamento ecc..) e predisposizione per impianto elettrico non in funzione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **18.3**

è posto al piano Seminterrato

ristrutturato nel 1970 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero int. 49 (come riportato sull'allegato B dell'atto di provenienza a/F dell' [REDACTED] ha un'altezza interna di circa 2,50 metri

E' composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale:**c.a.** condizioni:**buone**

- Note:il balconi del fabbricato residenziale sono a sbalzo in elementi prefabbricati di calcestruzzo armato con parapetto in ferro verniciato di colore nero ed elementi di rivestimento in lamiera zincata preverniciata.

Strutture verticali

materiale:**c.a.** condizioni:**buone**

- Note:il fabbricato presenta struttura in elementi



semi-prefabbricati in calcestruzzo armato.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia:**anta singola a battente** apertura:**manuale**
condizioni:**buone**

- Note:Il cancello, accessibile da via Lombardia e che consente di raggiungere al cortile comune seminterrato dove si trovano i locali di deposito ed i boxes auto, è in ferro verniciato di colore nero con anta singola a battente ed apertura manuale.

Infissi esterni

tipologia:**ante a battente e fissi** materiale:**alluminio**
protezione:**tapparelle** materiale protezione:**plastica**
condizioni:**buone**

- Note: Le finestre dell'edificio residenziale presentano cornici in cemento e serramenti esterni per la maggior parte in alluminio con doppia anta a battente verniciati di colore bianco con tapparelle in plastica di colore marrone o bianco. Alcune delle finestre poste sui fronti prospicienti il cortile comune presentano grate di protezione in ferro verniciato di colore nero.

Pareti esterne

condizioni:**buone**

- Note:Facciata esterna con rivestimento in intonaco plastico colore nocciola.

Pavim. Interna

condizioni:**scarse**

- Note: Il locale presenta pavimentazione in cemento.

Portone di ingresso

materiale:**ferro** accessori:**senza maniglione**
antipanico condizioni:**buone**

- Note:il box auto risulta accessibile per mezzo di porta basculante in ferro verniciata di colore giallo/ocra con apertura manuale.

Rivestimento

condizioni:**scarse**

- Note:Le pareti del box auto ed il soffitto sono in cemento non rifinite da intonaco.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box auto	sup lorda di pavimento	18,30	1,00	18,30
		18,30		18,30

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criterio di stima:

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri



confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

16. Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Rozzano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare O.S.M.I. Borsa Immobiliare di Milano - Servizi per il Mercato Immobiliare - 2° semestre 2013

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2013, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) (OSMI) ROZZANO - Zona Centrale Boxes (Euro/corpo)

prezzo minimo Euro/corpo 18.000,00
prezzo massimo Euro/corpo 20.000,00

(OMI) MILANO - Fascia centrale/TANGENZIALE OVEST, MILANO, COOPERAZIONE, STRADÀ ALZAIA PAVESE, C.NA FORNACE, QUINTO STAMPI, VALLEAMBROSIA

Codice zona: B1 - Microzona catastale n. 1 - destinazione BOX - Stato: NORMALE

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 900,00 / prezzo max. 1.200,00

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

Agenzie immobiliari in zona

16. Valutazione corpi:

ID Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore dritto e quota
Box auto	18,30	18,30	23.058,00	23.058,00
			23.058,00	23.058,00

16. 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 e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € 3.458,70

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

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

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **19.599,30**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": €



Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

14.699,00

€

19.599,30

Allegati

ALL. A - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, sequestri conservativi e iscrizioni ipotecarie
ALL. B - Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze
ALL. C - Fotografie interno ed esterno e planimetria

ALL. 1 - Visura storica per subalterno (sub. 42)

ALL. 2 - Planimetria catastale sub. 42

ALL. 3 - Videomap - estratto di mappa

ALL. 4 - Estratto conto spese condominiali scadute

ALL. 5 - Atto di provenienza

ALL. 6 - Nulla Osta per Opere Edilizie Prot. N. 17349 Pratica Ediliza n. 1507, variante e abitabilità

ALL. 7 - Visura storica per subalterno (sub. 39)

ALL. 8 - Planimetria catastale sub. 39

Data generazione:

16-07-2014

L'Esperto alla stima
Arch. Flavia Maria Buonaiuto

