Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **1170/2015**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.sa SIMONA CATERBI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - appartamento
, 002 - deposito

Esperto alla stima: Arch. Cristina Raimondi
Codice fiscale: RMNCST73D70F205B
Studio in: Via Leonardo Da Vinci 76 - Limbiate
Email: cri.rai@gmail.com
Pec: cristina.raimondi@archiworldpec.it

Firmato Da: CRISTINA RAIMONDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 12dce5

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Tintoretto 4 - Buccinasco (Milano) - 20090

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: foglio 1, particella 86, subalterno 7

Lotto: 002 - deposito

Corpo: A
Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]
Dati Catastali: foglio 1, particella 86, subalterno 101

2. Stato di possesso

Bene: Via Tintoretto 4 - Buccinasco (Milano) - 20090

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A
Possesso: Occupato

In allegato si trasmette l'attestazione data 13.11.2017 in cui si evince che è pendente un procedimento per separazione giudiziale in fase di istruttoria, prossima udienza fissata per il 22 febbraio 2018.

Lotto: 002 - deposito

Corpo: A
Possesso: Occupato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Tintoretto 4 - Buccinasco (Milano) - 20090

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - deposito

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti:

Bene: Via Tintoretto 4 - Buccinasco (Milano) - 20090

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A
Creditori Iscritti

Firmato Da: CRISTINA BARLAMINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 12d005

Lotto: 002 - deposito

Corpo: A
Creditori Iscritti:

5 **Comproprietari**

Beni: Via Tintoretto 4 - Buccinasco (Milano) - 20090

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - deposito

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. **Misure Penali**

Beni: Via Tintoretto 4 - Buccinasco (Milano) - 20090

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A
Misure Penali: NO

Lotto: 002 - deposito

Corpo: A
Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: Via Tintoretto 4 - Buccinasco (Milano) - 20090

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - deposito

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. **Prezzo**

Bene: Via Tintoretto 4 - Buccinasco (Milano) - 20090

Lotto: 001 - appartamento
Prezzo da libero: € 89.700,00
Prezzo da occupato: € 71.760,00

Lotto: 002 - deposito
Prezzo da libero: € 13.630,00
Prezzo da occupato: € 10.904,00

Firmato Da: CRISTINA RAIMONDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 12dcc5

Beni in **Buccinasco (Milano)**
Località/Frazione
Via Tintoretto 4

Lotto: 001 - appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Tintoretto 4

Quota e tipologia del diritto
1/1

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: , foglio 1, particella 86, subalterno 7, indirizzo Via Tintoretto 4, piano 3, categoria A3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie 60 mq, rendita € 262,10.
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Confini: appartamento: nord parte comune, est parte comune, sud altra proprietà., ovest a.u.i.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare, situata nel Comune di Buccinasco, si trova nella periferia nord del Comune in prossimità del confine con il limitrofo comune di Corsico.
La zona, seppur periferica, è prettamente residenziale, nelle aree prossime sono presenti piccoli esercizi di vendita.
Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
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: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Milano centro 17 Km.
Attrazioni paesaggistiche: Naviglio grande e percorsi ciclabili.
Attrazioni storiche: area agricola con cascinali storici.
Principali collegamenti pubblici: autobus di linea di collegamento con il capoluogo Milanese.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato

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:

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

È in corso un procedimento per separazione giudiziale in fase di istruttoria, prossima udienza fissata per il 22 febbraio 2018.

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:

ISCRIZIONE CONTRO del 30/09/2008 - Registro Particolare 29584 Registro Generale 141317.

IPOTECA
. Immobile sito in BUCCINASCO (MI), via Tintoretto, 4, identificato al foglio 1, particella 86, subalterno 7.
Capitale € 168.051,00, Totale compreso interess:i: € 336.102,00.

4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE CONTRO del 16/07/2015 - Registro Particolare 46581 Registro Generale 70525.
Pubblico ufficiale VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
Immobili siti in BUCCINASCO (MI) via Tintoretto, 4, identificato al foglio 1, particella 86, subalterno 7 e subalterno 101.
Rettifica a TRASCRIZIONE del 22/09/2015 - Registro Particolare 59811 Registro Generale 91797.
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2165/3 del 09/05/2015.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BUCCINASCO (MI) via Tintoretto, 4, identificato al foglio 1, particella 86, subalterno 7 e subalterno 101.
La rettifica riguarda il titolo di possesso del bene indicato erroneamente nel primo pignoramento come nuda proprietà e non piena proprietà come invece corretto.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: SI FA PRESENTE COME APPARTAMENTO E DEPOSITO HANNO PER QUANTO RIGUARDA IL CALCOLO MILLESIMI E' PRESENTE UNA MEDESIMA CARATURA MILLESIMALE, PERTANTO SARA' NECESSARIO RICHIEDERE AL CONDOMINIIO UNA DIFFERENTE SUDDIVISIONE DEGLI STESSI CORRISPONENTE TRA L'ALTRO ALL'INDENTIFICATIVO CATASTALE CORRISPONDENTE.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.000,00 €
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nulla
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia; nulla, ad oggi l'appartamento è in regola con i pagamenti sino al 28/02/2018.
Millesimi di proprietà: 95,03 totali.
Preventivo spese 2018; € 972,00 (preventivo ancora da approvare dall'assemblea);
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.
Indice di prestazione energetica: Non specificato.
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato.
Avvertenze ulteriori: Non specificato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Ienaro Maria, in data 18.09.2018, ai nn. 2288-1224; trascritto a Milano 2, in data 30.09.2008, ai nn. 89133-141315.

Titolare/Proprietario:

, Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni dal 23.07.2002 fino al 18.09.2008. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio D'Avino Salvatore, in data 23.07.2002 al n. 179161, trascritto a Milano 2 in data 25.07.2002, ai nn. 97092-56665.

Titolare/Proprietario:

dal 19.11.1975 al 23.07.2002.
In forza di atto di atti privati divisione ed assegnazione a firma di Notaio Miserocchi Luigi Augusto, in data 18.11.1975 al n. 7530, trascritto a Milano 2 in data 16.12.1975, ai nn. 43308-36281.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 43 del 1957 presentata in data 10.12.1957
Intestazione: -----
Tipo pratica: Nulla osta ad edificare
Per lavori: Nuova costruzione
Oggetto: nuova costruzione

Concessione edilizia in sanatoria presentata in data 22.07.1986 al protocollo 502-86 n. 107.

Firmato Da: CRISTINA RAIMONDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 12dcc5

Regolarizzazione unità al piano terra e creazione dei balconi.

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Agli atti del Comune di Buccinasco risulta la sola licenza edilizia originaria ed il successivo condono che ha riguardato altre unità e la creazione dei balconi (uno anche per l'unità interessata da pignoramento), di cui s sono riportati in precedenza gli estremi. La planimetria relativa all'unità in oggetto non risulta però conforma a quanto invece evinto da sopralluogo e riportato nella planimetria catastale.
Sarà necessario provvedere ad un deposito di CILA in sanatoria ed alla successiva pratica di aggiornamento catastale.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 59 del 11.07.2013
Norme tecniche di attuazione:	TUC – tessuto urbano consolidato – ambito residenziale consolidato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare è di tipologia in linea, in buone condizioni di manutenzione.
Le facciate risultano intonacate e tinteggiate di rosa, i parapetti dei balconi sono in parte in muratura ed in ferro tinteggiato ed i serramenti delle parti comuni sono in alluminio naturale.
L'accesso all'immobile avviene da cancello pedonale posto su via Tintoretto.
L'appartamento oggetto di pignoramento si trova in buone condizioni di manutenzione. Trattasi di appartamento trilocale posto al piano terzo, composto da locale ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera matrimoniale, camera doppia e balcone.
Finiture dell'appartamento:

- INGRESSO: pavimento in piastrelle di gress sui toni del beige; muri intonacati a civile e tinteggiati colore azzurro, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, zoccolino in ceramica.
- SOGGIORNO: pavimento in piastrelle di gress sui toni del beige; muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco.
- ANGOLO COTTURA: pavimento in piastrelle di gress sui toni del beige; muri rivestiti in piastrelle colore nero e per la parte eccedente intonacati e tinteggiati di colore bianco, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco.

- CAMERA MATRIMONIALE E CAMERA DOPPIA: pavimento in marmette sui toni del beige; muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco con una parete in una stanza rosa ed in una azzurra, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco.
- BAGNO: pavimento in piastrelle di ceramica sui toni del verde; muri rivestiti in piastrelle di ceramica colore verde, tipo mosaico, sino ad h. 2.00 m. ed intonacati a civile e tinteggiati colore bianco per la restante parte, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco. Il bagno è costituito da bidet, wc, lavabo, vasca e lavatrice.

I serramenti interni sono in legno; serramenti esterni in legno, con doppi vetri, con tapparelle in pvc - porta di ingresso blindata.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1

Superficie complessiva di circa mq **60,00**
E' posto al piano: 3
L'edificio è stato costruito nel: ante 67
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986
ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 m
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Cancello di primo ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**
Infissi esterni	tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **buone**
Plafoni	materiale: **stabilitura** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagno e angolo cottura** materiale: **piastrelle ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico	tipologia: **normale** condizioni: **buone** conformità: **da verificare**

Elettrico — tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **da verificare**

Gas — tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **buone** conformità: **da verificare**

Idrico — tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico — tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone** conformità: **da verificare**

Termico — tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **da verificare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La presente stima si riferisce alla SLP dell'unità (superficie utile dei locale alla quale si aggiunge la quota di proprietà dei muri esterni, 100% e quota parte delle murature di separazione con enti comuni e/o altre proprietà, 50%), tale valore viene considerato per intero. Per quanto riguarda invece balcone e cantina la superficie considerata è sempre al lordo delle murature, il valore delle superfici viene considerato per un 25%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	59,00	1,00	59,00
balcone	sup lorda di pavimento	4,00	0,25	1,00
TOTALE		**63,00**		**60,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1-2017

Zona: Buccinasco periferia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.400,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.650,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2002

Impianto da verificare.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: discreto

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2002 circa

Impianto a verificare.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensore.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Firmato Da: CRISTINA BAMMANN Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 12dcc5

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Criterio SINTETICO-COMPARATIVO, basato sul confronto tra bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o piazze concorrenziali nello stesso periodo per individuare il più probabile valore di mercato al mese di GENNAIO 2018.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Buccinasco;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
Uffici del registro di Milano;
Ufficio tecnico di Buccinasco;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari:
IDEALISTA 1.700,00 €/mq max. – 2.100,00 €/mq min.

OSMI - Borsa immobiliare Milano - Camera di Commercio €/mq 1.400,00 min./1.650,00 max. – residenze vecchie oltre 40 anni da ristrutturare. 1 semestre 2017
OMI - Agenzia delle Entrate di Milano €/mq 1.200,00 min./1.600,00 max. – abitazioni di tipo economico normali.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	59,00	€ 1.600,00	€ 94.400,00
balcone	1,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 96.000,00
Valore corpo	€ 96.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 96.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 96.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	60,00	€96.000,00	€96.000,00

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%)	€ 4.800,00
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:	€0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 89.700,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	**€ 71.760,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 89.700,00**

Lotto: 002 - deposito

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

Identificativo corpo: A.

Magazzini e depositi [C3] sito in Via Tintoretto 4

Quota e tipologia del diritto
1/1 di

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: ,foglio 9, particella 633, subalterno 22, indirizzo Via Tintoretto 4, piano 4, categoria C2, classe 1, consistenza 56 mq, superficie 56 mq, rendita € 109,90
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Confini: deposito: nord parte comune, est parte comune, sud altra proprietà, ovest altra unità immobiliare.

2. **DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**
L'unità immobiliare, situata nel Comune di Buccinasco, si trova nella periferia nord del Comune in prossimità del confine con il limitrofo comune di Corsico.
La zona, seppur periferica, è prettamente residenziale, nelle aree prossime sono presenti piccoli esercizi di vendita.
Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
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: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Milano centro 17 Km.
Attrazioni paesaggistiche: Naviglio grande e percorsi ciclabili.
Attrazioni storiche: area agricola con cascinali storici.
Principali collegamenti pubblici: autobus di linea di collegamento con il capoluogo Milanese.

3. **STATO DI POSSESSO:**

Non è stato possibile accedere alla soffita, le chiavi non sono in possesso della signora occupante

l'unità immobiliare al piano 3.

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:

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

È in corso un procedimento per separazione giudiziale tra il in fase di istruttoria, prossima udienza fissata per il 22 febbraio 2018.

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:

Nessuna

4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE CONTRO del 16/07/2015 - Registro Particolare 46581 Registro Generale 70525.
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2165/2 del 09/05/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
Immobili siti in BUCCINASCO (MI) via Tintoretto, 4, identificato al foglio 1, particella 86, subalterno 7 e subalterno 101.
Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 22/09/2015 - Registro Particolare 59811 Registro Generale 91797.
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2165/3 del 09/05/2015.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BUCCINASCO (MI) via Tintoretto, 4, identificato al foglio 1, particella 86, subalterno 7 e subalterno 101.
La rettifica riguarda il titolo di possesso del bene indicato erroneamente nel primo pignoramento come nuda proprietà e non piena proprietà come invece corretto.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Firmato Da: CRISTINA RAIMONDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 12dce5

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: SI FA PRESENTE COME APPARTAMENTO E DEPOSITO HANNO PER QUANTO RIGUARDA IL CALCOLO MILLESIMI E' PRESENTE UNA MEDESIMA CARATURA MILLESIMALE, PERTANTO SARA' NECESSARIO RICHIEDERE AL CONDOMINIIO UNA DIFFERENTE SUDDIVISIONE DEGLI STESSI CORRISPONENTE TRA L'ALTRO ALL'INDENTIFICATIVO CATASTALE CORRISPONDENTE.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nulla
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia; nulla, ad oggi l'appartamento è in regola con i pagamenti sino al 28/02/2018.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.
Indice di prestazione energetica: Non specificato.
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato.
Avvertenze ulteriori: Non specificato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Ienaro Maria, in data 18.09.2018, al n. 2288; trascritto a Milano 2, in data 30.09.2008, ai nn. 89134-141316.

Titolare/Proprietario:

dal 19.11.1975 al 23.07.2002.
In forza di atto di atti privati divisione ed assegnazione a firma di Notaio Miserocchi Luigi Augusto, in data 19.11.1975 al n. 7530.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 43 del 1957 presentata in data 10.12.1957
Intestazione: -----
Tipo pratica: Nulla osta ad edificare
Per lavori: Nuova costruzione
Oggetto: nuova costruzione

Concessione edilizia in sanatoria presentata in data 22.07.1986 al protocollo 502-86 n. 107.
Regolarizzazione unità al piano terra e creazione dei balconi.

7.1 *Conformità edilizia:*

Deposito [C2]
Non è stato possiile verificarne la conformità

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 59 del 11.07.2013
Norme tecniche di attuazione:	TUC – tessuto urbano consolidato – ambito residenziale consolidato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Descrizione: **Deposito (soffitta)[A3]** di cui al punto A

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare è di tipologia in linea, in buone condizioni di manutenzione. Le facciate risultano intonacate e tinteggiate di rosa, i parapetti dei balconi sono in parte in muratura ed in ferro tinteggiato ed i serramenti delle parti comuni sono in alluminio naturale.
L'accesso all'immobile avviene da cancello pedonale posto su via Tintoretto.
Il deposito oggetto di pignoramento non è visitabile e pertanto non possono desumersi le eventuali condizioni. Le successive quantificazioni sono state desunte paragonando il presente spazio ad analoghi edificati nei medesimi anni.
Trattasi di spazio unico con altezza media interna di 2.00 m.
Finiture della soffitta:

- Pavimento in battuto di cemento e murature al rustico.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **56,00**
E' posto al piano: 4
L'edificio è stato costruito nel: ante 67
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986
ha un'altezza media interna di circa m. 2.00 m
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Cancello di primo ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** apertura: **elettrica**

Firmato Da: CRISTINA BAIRAGNI Emesso Da: INFOCERT EIDMA QUALIFICATA 2 Serial#: 12dce5

condizioni: **buone**

Infissi esterni — tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Portone di ingresso — tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico — Non presente

Elettrico — Non presente

Gas — Non presente

Idrico — Non presente

Telefonico — Non presente

Termico — Non presente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La presente stima si riferisce alla SLP dell'unità (superficie utile dei locale alla quale si aggiunge la quota di proprietà dei muri esterni, 100% e quota parte delle murature di separazione con enti comuni e/o altre proprietà, 50%), tale valore viene considerato per intero. Per quanto riguarda invece balcone e cantina la superficie considerata è sempre al lordo delle murature, il valore delle superfici viene considerato per un 25%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente

deposito	sup lorda di pavimento	56,00	0,25	14,00
TOTALE		**56,00**		**14,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1-2017

Zona: Buccinasco periferia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.400,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.650,00

Impianto elettrico:
Non esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 1957
Impianto da verificare.
Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:
Non esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:
Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:
Non esiste impianto antincendio.
Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile non dispone di ascensore..

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:
8.1 Criterio di stima:

Criterio SINTETICO-COMPARATIVO, basato sul confronto tra bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o piazze concorrenziali nello stesso periodo per individuare il più probabile valore di mercato al mese di GENNAIO 2018.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Buccinasco;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
Uffici del registro di Milano;
Ufficio tecnico di Buccinasco;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari:
IDEALISTA 1.700,00 €/mq max. – 2.100,00 €/mq min.

OSMI - Borsa immobiliare Milano - Camera di Commercio €/mq 1.400,00 min./1.650,00 max. – residenze vecchie oltre 40 anni da ristrutturare. 1 semestre 2017
OMI - Agenzia delle Entrate di Milano €/mq 1.200,00 min./1.600,00 max. – abitazioni di tipo economico normali.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Soffitta depositp	14,00	€ 1.100,00	€ 15.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 15.400,00
Valore corpo	€ 15.400,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 15.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 15.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Deposito [C2]	14,00	€15.400,00	€15.400,00

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%)	€ 770,00
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:	€0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€0,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 13.630,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 10.904,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 13.630,00

Allegati

Allegato 1: atto di pignoramento immobiliare e nota di trascrizione
Allegato 2: certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.
Allegato 3: nota di trascrizione del pignoramento e ravvedimento successivo
Allegato 4: visura storica per immobile Appartamento
Allegato 5: visura storica per immobile Deposito
Allegato 6: scheda catastale Appartamento
Allegato 7: scheda catastale Deposito
Allegato 8: procedimento separazione giudiziale
Allegato 9: intervento equitalia
Allegato 10: scheda dati immobile
Allegato 11: elenco formalità pregiudizievoli
Allegato 12: fotografie

Data generazione:
15.01.2018

L'Esperto alla stima
Arch. Cristina Raimondi