
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

DOBANK S.P.A. - QUALE MANDATARIA DI UNICREDIT S.P.A.

N° Gen. Rep. 1868/2018

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/06/2019 – ORE 10.15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIACOMO PURICELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 – VITTUONE (MI) VIA MADONNA DEL SALVATORE 4/6 APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 3 /S1– SUB 16 PIU' BOX PIANO TERRA – SUB 703

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. Pancrazio Timpano

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

LOTTO 1 Bene: VIA MADONNA DEL SALVATORE n. 4/4 - VITTUONE- (Milano) - 20010

NOTA BENE: anche se trattasi di due subalterni separati, si ritiene corretto costituire un lotto unico poiché trattasi di un appartamento + cantina e di un box nello stesso complesso edilizio e anche nell'atto di provenienza il box viene indicato "di pertinenza" dell'appartamento.

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO + CANTINA PIANO INTERRATO + BOX PIANO TERRA

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO TERZO + CANTINA PIANO S1

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 2, particella 248, subalterno 16

Corpo: B: BOX PIANO TERRA

Categoria: rimesse e autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 2, particella 77, subalterno 703

Stato di possesso

2.

LOTTO 1 Bene: VIA MADONNA DEL SALVATORE n. 4/4 - VITTUONE- (Milano) - 20010

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO + CANTINA PIANO INTERRATO + BOX PIANO TERRA

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO TERZO + CANTINA PIANO S1

Possesso: occupato senza titolo

Corpo: B: BOX PIANO TERRA

Possesso: Occupato da cose, libero da persone

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

LOTTO 1 Bene: VIA MADONNA DEL SALVATORE n. 4/4 - VITTUONE- (Milano) - 20010

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO + CANTINA PIANO INTERRATO + BOX PIANO TERRA

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO TERZO + CANTINA PIANO S1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B: BOX PIANO TERRA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Creditori Iscritti

4.

LOTTO 1 Bene: VIA MADONNA DEL SALVATORE n. 4/4 - VITTUONE- (Milano) - 20010

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO + CANTINA PIANO INTERRATO + BOX PIANO TERRA

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO TERZO + CANTINA PIANO S1

Creditori Iscritti: DOBANK S.P.A. QUALE MANDATARIA DI UNICREDIT S.P.A., creditore procedente

Corpo: B: BOX PIANO TERRA

Creditori Iscritti: DOBANK S.P.A. QUALE MANDATARIA DI UNICREDIT S.P.A., creditore procedente

5. Comproprietari

LOTTO 1 Bene: VIA MADONNA DEL SALVATORE n. 4/4 - VITTUONE- (Milano) - 20010

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO + CANTINA PIANO INTERRATO + BOX PIANO TERRA

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO TERZO + CANTINA PIANO S1

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B: BOX PIANO TERRA

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

LOTTO 1 Bene: VIA MADONNA DEL SALVATORE n. 4/4 - VITTUONE- (Milano) - 20010

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO + CANTINA PIANO INTERRATO + BOX PIANO TERRA

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO TERZO + CANTINA PIANO S1

Misure Penali: NO

Corpo: B: BOX PIANO TERRA

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

LOTTO 1 Bene: VIA MADONNA DEL SALVATORE n. 4/4 - VITTUONE- (Milano) - 20010

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO + CANTINA PIANO INTERRATO + BOX PIANO TERRA

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO TERZO + CANTINA PIANO S1

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B: BOX PIANO TERRA

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

LOTTO 1 Bene: VIA MADONNA DEL SALVATORE n. 4/4 - VITTUONE- (Milano) - 20010

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO + CANTINA PIANO INTERRATO – SUB 16 - €. 61.000,00 + BOX PIANO TERRA – SUB 703 - €. 14.000,00

Prezzo da libero: € 75.000,00

Prezzo da occupato: € 60.000,00

Beni in **VITTUONE (Milano)**
Località/Frazione **Vittuone**
VIA MADONNA DEL SALVATORE 4/6

**Lotto: 001 – A) APPARTAMENTO PIANO TERZO + CANTINA– SUB 16
PIU' B) BOX PIANO INTERRATO SUB 703**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

NOTA BENE: anche se trattasi di due subalterni separati, si ritiene corretto costituire un lotto unico poiché trattasi di un appartamento + cantina e di un box nello stesso complesso edilizio e anche nell'atto di provenienza il box viene indicato "di pertinenza" dell'appartamento.

Identificativo corpo: A: APPARTAMENTO PIANO TERZO + CANTINA PIANO INTERRATO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: VITTUONE, VIA MADONNA DEL SALVATORE, 4/6

beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

[redacted] 248, subalterno, sito in VIA MADONNA DEL SALVATORE n. 4 piano: 3-31, comune VITTUONE, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 VANI, superficie 69 MQ, rendita € 313,75

Derivante da: COMPRAVENDITA: SCRITTURA PRIVATA: 03/05/2006, REP. n. 96797/21695, NOTARIO CHIODI DAELLI CESARE DI MILANO, trascritta

Millesimi di proprietà di parti comuni: 97,10

Confini:

APPARTAMENTO: Nord cortile comune, Sud altra proprietà, Est cortile/scale, Ovest cortile.
CANTINA: Nord altra unità, Sud altra unità, Est corridoio comune, Ovest cortile.

NOTA BENE: sulla scheda catastale e nell'atto di provenienza a nord come coerenza viene indicato il locale caldaia con una piccola scala, mentre la cantina a nord ha un locale vuoto e non occupato dalla caldaia, inoltre sulla scheda catastale è segnata una scala che nella realtà non esiste.

La cantina visionata corrisponde all'ultimo locale in fondo al corridoio sulla sinistra e nella pianta allegata alla pratica comunale corrisponde in pratica all'ultimo locale con porta sulla sinistra del corridoio e dopo si ha un locale con accesso frontale al corridoio, ma anche la pianta della pratica comunale non è precisa poichè visto che trattasi di pratica edilizia ante '67 fuori dal centro urbano senza aumento di volumetria non era dovuta la presentazione della pratica in variante.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: per quanto riguarda l'appartamento l'unità **E' CONFORME alla planimetria depositata con la pratica comunale**, mentre **sulla scheda catastale** erroneamente la finestra del locale soggiorno viene indicata sulla parete a Nord Ovest, mentre nella realtà e sulla pratica edilizia la finestra è sulla parete Nord Est.

Per quanto riguarda **la cantina** come confini a nord ha un locale vuoto e non occupato dalla caldaia, inoltre sulla scheda catastale è segnata una scala che nella realtà non esiste.

Regolarizzabili mediante: DOCFA per migliore identificazione

Descrizione delle opere da sanare: identificazione corretta finestra soggiorno, migliore identificazione cantina

DOCFA: € 1.500,00

Oneri Totali: € **1.500,00**

Note sulla conformità catastale: L'appartamento NON è conforme alla scheda catastale depositata.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare si trova a Vittuone, paese situato nella periferia ad Ovest di Milano, in un quartiere semicentrale. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale di 2/5 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: 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 VITTUONE ARLUNO – M. 750

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato senza titolo.

Note

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia di cui è stato tributaria NON risulta registrato alcun contratto d

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:**

Derivante da: 168 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO,
Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00;
Iscritto/trascritto a PAVIA in data 10/05/2006 ai nn. 11826/ 2410

4.2.2 **Pignoramenti:**

Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE
Iscritto/trascritto a PAVIA in data 03/12/2018 ai nn. 20712/ 13199;
NOTA BENE: nel fascicolo manca il duplo della nota di trascrizione.

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: €. 1.185,84

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: €. 70.000,00
circa, le spese insolute a carico del proprietario ammontano a quelle corrispondenti all'esercizio in corso €. 1.185,84

Spese straordinarie già deliberate: €. 0.00

Millesimi di proprietà: 97,10

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **NO** – L'ingresso alla palazzina avviene tramite alcuni gradini privi di servoscala, e manca l'ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

Attestazione Prestazione Energetica: NON Presente

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
NON risulta altro procedimento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

VI

Titolare/Proprietario:

In forza di
data 04/0

Titolo

(attuale/proprietario/

CESARE DI MILANO, in data 03/05/2006, al n. 96797/21695 di rep., trascritto a PAVIA in data 10/05/2006, ai nn. 11825/ 6511.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **66/61**

Intestazione: ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI

Tipo pratica: Nuova costruzione – fabbricato di civile abitazione

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO

Oggetto: nuova costruzione

Nulla Osta Rilascio in data 27/10/1961

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

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

NOTA BENE: sulla scheda catastale a confine della cantina a NORD OVEST viene erroneamente indicata una scala che non è presente né sulla pratica edilizia, né nella realtà.

Inoltre l'unità a confine viene indicata come locale caldaia, mentre trattasi di un locale che al momento del sopralluogo era aperto e vuoto e privo di caldaia.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. n°4 del 28_01_2011
Zona omogenea:	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO/DESTINAZIONE-RESIDENZIALE – B1.1A

Norme tecniche di attuazione:	b1.1a-b1.1b: ambiti a struttura consolidata a destinazione residenziale NON VINCOLATO
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 economico [A3] di cui al punto A: APPARTAMENTO PIANO TERZO + CANTINA- SUB 16**

L'unità oggetto di pignoramento (appartamento al piano terzo più cantina) è situata in complesso di palazzine ad uso residenziale con cortile interno di n. 4 piani fuori terra più un piano interrato, situata nella periferia Ovest di Milano, a Vittuone in Via Madonna del salvatore, 4/6, zona semicentrale.

La palazzina è stata costruita nel 1961 con licenza edilizia n. 66/1961, la facciata è parte in intonaco plastico, parte in mattoncini, i serramenti sono parte in legno, parte in alluminio con tapparelle in plastica, i balconi hanno ringhiera in ferro e muratura.

L'ingresso alla palazzina avviene da Via Madonna del Salvatore attraverso cancello pedonale in ferro che porta al cortile interno e da qui si arriva alla SCALA C dove è situata l'unità oggetto di pignoramento.

Il bene pignorato è costituito da:

APPARTAMENTO PIU' CANTINA - PIANO 3/S1 - SCALA C (fg. 2, part.248, sub 16)

L'unità immobiliare pignorata è costituita da due locali più servizi al piano terzo (ingresso/disimpegno, cucina, camera, soggiorno, bagno) un balcone e una cantina al piano interrato.

INGRESSO/DISIMPEGNO: pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e tinteggiati, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, porta di ingresso blindata;

CUCINA: pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e in parte tinteggiati 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 e muratura.

SOGGIORNO: pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e tinteggiati, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, porta in legno; il soggiorno affaccia su un balcone con pavimento in piastrelle e parapetto in ferro e muratura.

NOTA BENE: sulla scheda catastale erroneamente la finestra del locale soggiorno viene indicata sulla parete a Nord Ovest, mentre nella realtà e sulla pratica edilizia la finestra è sulla parete Nord Est.

CAMERA : pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e tinteggiati, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, porta in legno,

BAGNO : 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, doccia, lavatrice).

Al piano interrato si ha una cantina di proprietà con porta in legno, pavimento in battuta di cemento, muri al rustico.

NOTA BENE: sulla scheda catastale e nell'atto di provenienza a nord come coerenza viene indicato il locale caldaia con una piccola scala, mentre la cantina a nord ha un locale vuoto e non occupato dalla caldaia, inoltre sulla scheda catastale è segnata una scala che nella realtà non esiste.

La cantina visionata corrisponde all'ultimo locale in fondo al corridoio sulla sinistra e nella pianta allegata alla pratica comunale corrisponde in pratica all'ultimo locale con porta sulla sinistra del corridoio e dopo si ha un locale con accesso frontale al corridoio, ma anche la pianta della pratica comunale non è precisa e poichè trattasi di pratica edilizia ante '67 fuori dal centro urbano senza aumento di volumetria non era dovuta la presentazione della pratica in variante.

1. Quota e natura del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **73,00 (appartamento + balcone mq 63, cantina mq 10).**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1961

L'unità immobiliare è stata ristrutturata nel: non nota

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85

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: discreto

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

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Pareti esterne	rivestimento: intonaco di cemento condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle 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** condi-
zioni: **buone** conformità: **non è stato reperito il certifi-
cato 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	NON NOTA
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota
Impianto a norma	NON REPERITA CONFORMITA'

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Catasto di MILANO - COMUNE VITTUONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PAVIA;

Uffici del registro di PAVIA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI VITTUONE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia Entrate omi - abitazione di tipo civile qualità NORMALE secondo semestre 2018 - €. 900,00-1.300,00 - Zona B1 - monozonale**Borsa Immobiliare** osservatorio immobiliare di Milano – appartamenti ristrutturati, secondo semestre 2018 - €.950,00 -1.450,00 – Vittuone - Centro;**Altre fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari di zona - appartamenti simili €.1.200,00 - 1.500,00

Borsino Nazionale - appartamenti di tipo civile, qualità normale: €. 900,00 - 1.200,00 – ZONA centrale.

8. Valutazione corpi:**A: APPARTAMENTO PIANO TERZO– SUB 16. 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 PIANO 3+CANTINA+BALCONE	63,00	€ 1.100,00	€ 69.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.300,00
Valore corpo			€ 69.300,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 69.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A: APPARTAMENTO P.3/S1	Abitazione di tipo economico [A3]	63,00	€ 69.300,00	€ 69.300,00

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%)	€ 3.465,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.370,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,0
Giudizio di comoda divisibilità: L'unità NON è comodamente divisibile.	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 61.965,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "LIBERO":	€ 61.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "OCCUPATO":	€ 49.000,00

Identificativo corpo: B: BOX PIANO TERRA

Rimesse e autorimesse [C6] sito in frazione: VITTUONE, VIA MADONNA DEL SALVATORE 4/6

Quo' tecnologia del diritto



beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno



ria C/6, classe 3, consistenza 12 MQ, superficie 15 MQ, rendita € 30,99

Derivante da: COMPRAVENDITA: SCRITTURA PRIVATA: 03/05/2006, REP. n. 96797/21695, NOTARIO CHIODI DAELLI CESARE DI MILANO. trascritto in data 10/05/2007



Millesimi di proprietà di parti comuni: 24,21

Confini:

BOX: Nord ripostiglio comune/cortile comune, Sud cortile comune, Est cortile comune, Ovest tra unità.

Conformità catastale:

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

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare si trova a Vittuone, paese situato nella periferia ad Ovest di Milano, in un quartiere semicentrale. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale di 2/5 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: 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 VITTUONE ARLUNO – M. 750

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato senza titolo

Note

Da un'indagine
alcun contratto

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:

... attività; A favore di BANCA PER LA CASA S.p.A.
...
... e 200.000,00, importo capitale: € 130.000,00;
Iscritto/trascritto a PAVIA in data 10/05/2006 ai nn. 11826/ 2410

4.2.2 Pignoramenti:

...
Iscritto/trascritto a PAVIA in data 03/12/2018 ai nn. 20712/ 13199;
NOTA BENE: nel fascicolo manca il duplo della nota di trascrizione.

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: €. 11,34

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: €. 70.000,00
circa riferite agli appartamenti e ai box.

Spese straordinarie già deliberate: €. 0,00

Millesimi di proprietà: 24,21

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI – L'ingresso avviene dal cortile comune

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

Attestazione Prestazione Energetica: NON necessaria

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

04/02/1998. In forza di atto di compravendita, trascritto in data 04/02/1998, al n. 1273/938.
VINCENZO DI RHO, in data 05/12/1985, al n. 3044 di rep.

Titolare/Proprietario:

In forza di Atto di compravendita, trascritto in data 04/02/1998, al n. 1273/938.
ALFA - a ruolo di NOBILITA' S.p.A. in data 05/12/1985, al n. 3044 di rep.

Titolare/Proprietario:

(attuale/i proprietario/i)
CESARE DI MANTOVA, in data 10/05/2006, al n. 96797/21695 di rep, trascritto a PAVIA, in data 10/05/2006, ai nn. 11825/ 6511.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 128/71

Intesa:

Tipo:

Per la: COSTRUZIONE DI BOXES

Oggetto: nuova costruzione

Nulla Osta Rilascio in data: 18/11/1971

7.1 Conformità edilizia:

Rimesse e autorimesse [C6]

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

7.2 Conformità urbanistica:**Rimesse e autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. n°4 del 28_01_2011
Zona omogenea:	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO/DESTINAZIONE-RESIDENZIALE – B1.1A
Norme tecniche di attuazione:	b1.1a-b1.1b: ambiti a struttura consolidata a destinazione residenziale NON VINCOLATO.
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: Rimesse e autorimesse [C6] di cui al punto B: BOX PIANO TERRA– SUB 703

L'unità oggetto di pignoramento (box al piano terra) è situata in complesso di palazzine ad uso residenziale con cortile interno di n. 4 piani fuori terra più un piano interrato, situata nella periferia Ovest di Milano, a Vittuone in Via Madonna del salvatore, 4/6, zona semicentrale.

Il corpo dei boxes è stato costruito nel 1971 con licenza edilizia n. 138/1971, la facciata è in intonaco plastico le saracinesche sono in ferro.

L'ingresso ai boxes avviene da Via Madonna del Salvatore attraverso cancello carraio in ferro che porta al cortile interno dove è situata l'unità oggetto di pignoramento.

Il bene pignorato è costituito da:

BOX– PIANO T (fg. 2, part.77, sub 703)

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
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
BOX PIANO T	sup lorda di pavimento	11,00	1,00	11,00
		11,00		11,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2018

Zona: VITTUONE - MONOZONALE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: BOX

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): NON QUOTATO

Valore di mercato max (€/mq): NON QUOTATO

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8. 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 **MAGGIO 2019** 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 è 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. Fonti di informazione:

Catasto di MILANO - COMUNE VITTUONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PAVIA;

Uffici del registro di PAVIA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI VITTUONR;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia Entrate omi - abitazione di tipo civile qualità NORMALE secondo semestre 2018 - €. NON QUOTATO- Zona B1 - monozonale

Borsa Immobiliare osservatorio immobiliare di Milano – box a corpo, secondo semestre 2018 - €.14.000,00 -16.000,00 – Vittuone - Centro;

Altre fonti di informazione:

Agenzie immobiliari di zona – box simili simili €.16.000,00 – 25.000,00

Borsino Nazionale - box: €. 700,00 - 1.000,00 – ZONA centrale.

8. Valutazione corpi:

B: BOX– SUB 703. Rimesse e autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX P. T	11,00	€ A CORPO	€ 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:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B: BOX PIANO TERRA	BOX [C6]	11,00	€ 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

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 25,000
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità NON è comodamente divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 14.225,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "LIBERO":	€ 14.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "OCCUPATO":	€ 11.000,00

NOTA BENE: anche se trattasi di due subalterni separati, si ritiene corretto costituire un lotto unico poiché trattasi di un appartamento e di una box e nell'atto di provenienza il box viene descritto "di pertinenza" dell'appartamento.

RIEPILOGO VALORE IMMOBILIARE LOTTO 1 A) APPARTAMENTO + CANTINA + B) BOX

Bene: VIA MADONNA DEL SALVATORE 4/6 – VITTUONE (MI) 20010

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

Prezzo da libero: APPARTAMENTO + CANTINA € 61.000,00 + BOX € 14.000,00 = **TOTALE € 75.000,00**

Prezzo da occupato: APPARTAMENTO + CANTINA € 49.000,00 + BOX € 11.000,00 = **TOTALE € 60.000,00**

Allegati

- Allegato 1: atto di pignoramento immobiliare nn. 33318/2018 del 21/09/2018
- Allegato 2: nota di trascrizione nn. 20712/ 13199 del 03/12/2018, **NOTA BENE: NEL FASCICOLO MANCA IL DUPLIO DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE**
- Allegato 3: ispezioni ipotecarie del 08/04/2019 E 24/04/2019
- Allegato 4: certificato notarile 10.12.2018
- Allegato 5: atto di provenienza
- Allegato 6: estratto di mappa
- Allegato 7: visura storica per immobile sub 16
- Allegato 8 scheda catastale appartamento sub 16
- Allegato 8 A: stato attuale appartamento sub 16
- Allegato 9: visura storica per immobile sub 703
- Allegato 10: scheda catastale box sub 703
- Allegato 11: verifica contratti d'affitto
- Allegato 12: Pratiche edilizie
- Allegato 13/14 : Scheda Dati Immobili Appartamento sub 16 + box Sub 703
- Allegato 15: Elenco formalità pregiudizievoli Appartamento sub 16, box sub 703
- Allegato 16: Certificati residenza
- Allegato 17: Estratto di matrimonio
- Allegato 18: Fotografie
- Allegato 19: planimetria Via Madonna del Salvatore, 4/6
- Allegato 20: lettera informativa creditori
- Allegato 21: verbale sopralluogo
- Allegato 22: spese condominiali
- Allegato 23: mail creditori

Data generazione:
02-05-2019

L'Esperto alla stima
Isabella Tangari

827

MODULARIO
a.r. n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
200

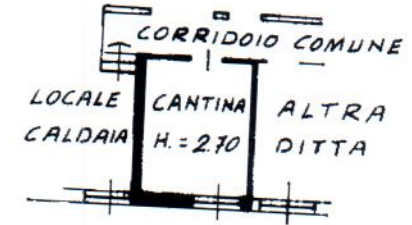
Planimetria di u.i.u. in Comune di VITTUONE via MADONNA DEL SALVATORE CIV. 4

PIANO TERZO

CORTILE COMUNE MAPP. 75



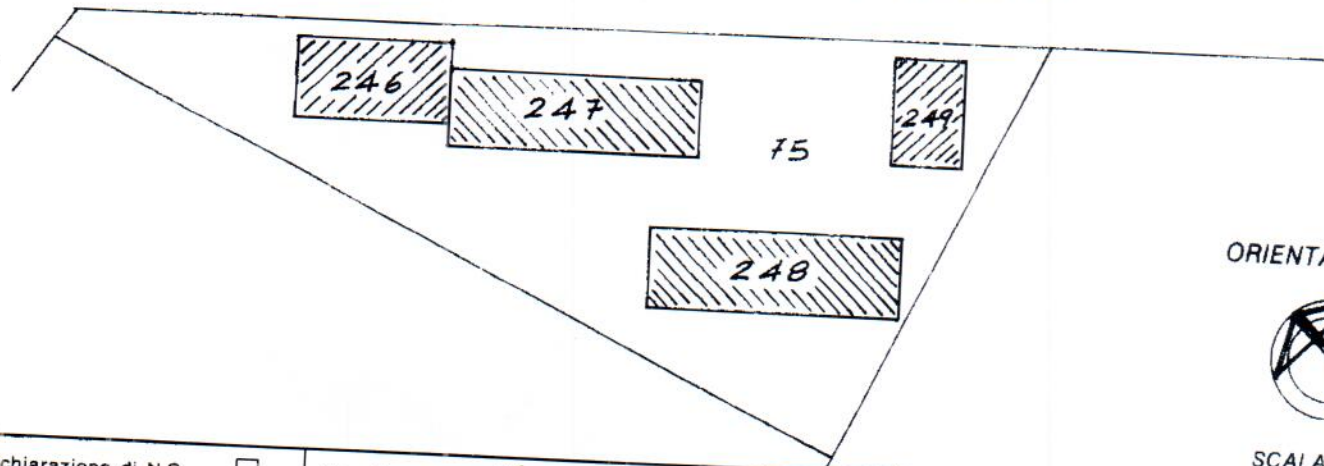
PIANO CANTINA



CORTILE COMUNE MAPP. 75

ESTRATTO DI MAPPA
SCALA 1:1000

VIA MADONNA DEL SALVATORE



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal Ing. BUSSOLI
(Titolo, Cognome e nome)
RENATO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Isritto all'albo degli INGEGNERI
Data: 16/01/2019 - n. T225950 - Richiedente: TNGSLL67D41F205B
della provincia di MILANO
data 30.12.1997 Firma Rubel. ...

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/01/2019 - Comune di VITTUONE (M091) - < Foglio: 2 - Particella: 248 - Subalterno: 16 >
VIA MADONNA DEL SALVATORE

MODULARIO
F. (rig. rend. 497)



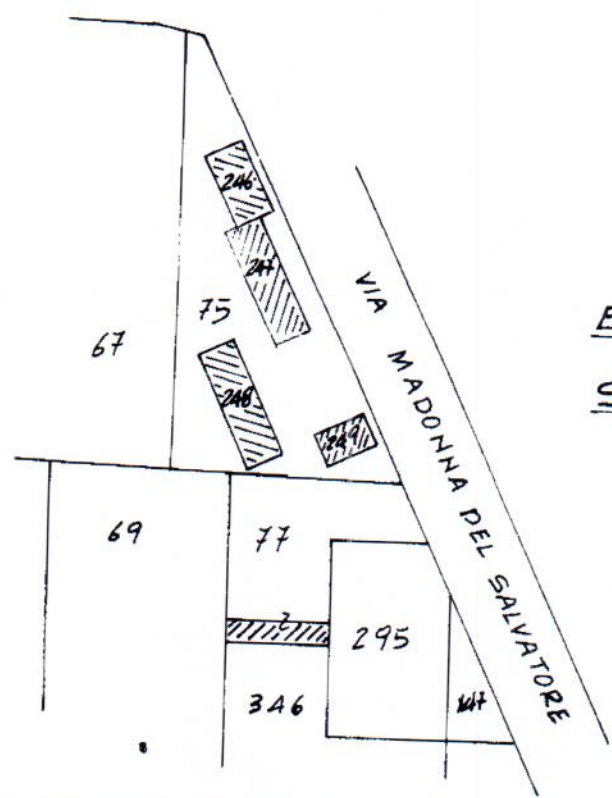
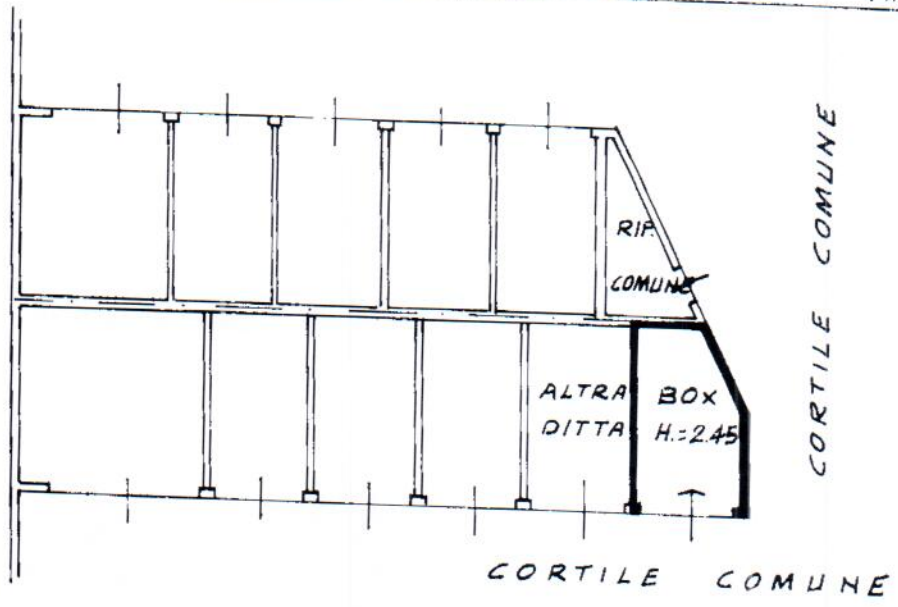
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOL
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di VITTUONE via MADONNA DEL SALVATORE CIV. 4

PIANO TERRA H. = 2.45



ESTRATTO DI MAPPA
SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
in una planimetria in atti

Compilata dal Ing. BUSSOLI
(Titolo, cognome e nome)
RENATO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/01/2019 - Comune di VITTUONE (M091) - < Foglio: 2 - Particella: 77 - Subalterno: 703 >
VIA MADONNA DEL SALVATORE n. 4 piano T.