

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

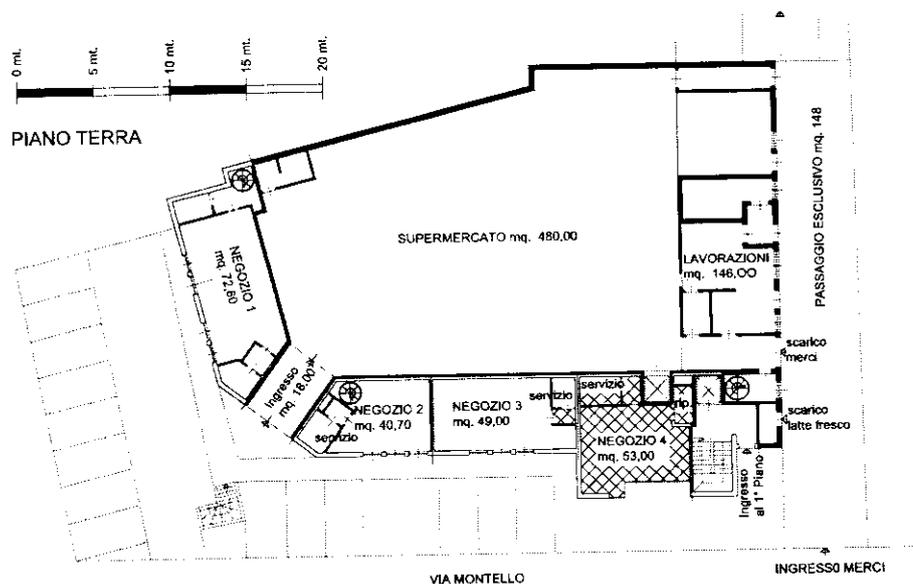
promossa da: **Banca di Credito Cooperativo di Carugate**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **97/2012**
data udienza di comparizione parti ex art. 569
c.p.c.: 19-12-2013

Giudice delle **Dott. SERGIO ROSSETTI**
esecuzioni:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 004 - NEGOZIO n. 04
DEPOSITO n. 05
BOX-AUTO n. 06/07



Esperto alla stima: **Arch. Giovanni Maria Conte**
Codice fiscale: CNTGNN45D06L157K
Partita IVA: 03178370965
Studio in: Via Flavio Gioia 3 - 20063 Cemusco sul Naviglio
Tel./fax: 02.92119708
email: archiconte@libero.it

Beni in Cambiagio (Milano)
Località: Via Montello 7

Lotto: 004 - NEGOZIO n. 04

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **SI**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: NEGOZIO 04.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in CAMBIAGO (Milano), Via Montello 7

Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari: non presenti

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ con sede in ██████████

Codice Fiscale: ██████████

Proprietà per **100/100**, indirizzo Via MONTELLO, piano **T/S1**, foglio **6**,
particella **1072**, subalterno **708**, categoria **C/1**, classe **7**, consistenza **61** mq.
rendita € Euro **1.115,24**

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/05/2006 n.
28629.1/2006 in atti dal 02/05/2006 (protocollo n. MI0276154) VARIAZIONE DI
CLASSAMENTO

Confini **NEGOZIO n. 04**: da **NORD** in senso orario: SUB. 704
(Supermercato); SUB. 701 (Altra proprietà); Via Montello; SUB.707 (altra
proprietà)

Tutto quanto sopra, salvo più complete, precise ed aggiornate indicazioni
e sempre salvo errore e come in fatto.

Note: NELLA SCHEDA CATASTALE NON È INDICATO IL NUMERO CIVICO 7
(come Tale in Loco)

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

Identificativo Corpo: DEPOSITO n. 05.

**Magazzino, deposito di derrate [B8] sito in CAMBIAGO (Milano)
Via Montello 7**

Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari: non presenti

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: ██████████ con sede in ██████████

Codice Fiscale: ██████████

Proprietà per 100/100, indirizzo Via MONTELLO, piano **T/S1**, foglio **6**,
particella **1072**, subalterno **708**, categoria **C/1**, classe **7**, consistenza **61** mq.,
rendita € Euro **1.115,24** (**N.B. nella scheda catastale il DEPOSITO n. 5 è
compreso con il NEGOZIO sovrastante, ma NON è comunicante come
indicato in detta scheda (la scheda catastale deve essere aggiornato
oppure ripristinare la scala a chiocciola)**)

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/05/2006 n.
28629.1/2006 in atti dal 02/05/2006 (protocollo n. MI0276154) VARIAZIONE DI
CLASSAMENTO

Confini **DEPOSITO n. 05**: da NORD in senso orario: BOX SUB 719(CON
INGRESSO AL DEPOSITO 05 , SUB 720; SUB. 704; TERRAPIENO; SUB 707.

Tutto quanto sopra, salvo più complete precise ed aggiornate indicazioni e
sempre salvo errore e come in fatto.

Note: NELLA SCHEDA CATASTALE NON è INDICATO IL NUMERO CIVICO

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

Identificativo Corpo: BOX-AUTO n. 06.

BOX-AUTO n. 10 sito in CAMBIAGO (Milano), Via XXV Aprile.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: non presente.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , indirizzo Via XXV Aprile, piano **S1**, foglio **6**, particella **1072**, subalterno **719**, categoria **C/6**, classe **4**, consistenza **12 mq.**, rendita € Euro **29,75**

Derivante da:VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2011 n. 474951
1/2011 in atti dal 01/09/2011 (protocollo n. MI1042604) VARIAZIONE DI
TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE

Confini **BOX-AUTO n.06**: da NORD in senso orario: SUB. 704 (CORSELLO COPERTO COMUNE); SUB. 704 (altra proprietà); SUB. 708 (DEPOSITO n. 5); SUB. 720 (Altra proprietà).

Tutto quanto sopra, salvo più complete precise ed aggiornate indicazioni e sempre salvo errore e come in fatto.

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

Identificativo Corpo: BOX-AUTO n.07.
sito in Cambiagio (Milano), Via XXV Aprile

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: non presenti

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Proprietà per 100/100, indirizzo Via XXV Aprile, piano **S1**, foglio **6**, particella **1072**, subalterno **720**, categoria **C/6**, classe **4**, consistenza **12 mq.**, rendita €

Euro **29,75**

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2011
n.474952.1/2011 in atti dal 01/09/2011 (protocollo n. MI1042605) VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE.

Confini **BOX-AUTO n. 07**: da NORD in senso orario: SUB. 704 (CORSELLO
COPERTO COMUNE); SUB. 719 (stessa proprietà); SUB. 708 (DEPOSITO n. 5);
SUB. 721 (Altra proprietà).

Tutto quanto sopra, salvo più complete precise ed aggiornate indicazioni e
sempre salvo errore e come in fatto.

Note: NELLA SCHEDA CATASTALE NON è INDICATO IL NUMERO CIVICO
Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

LOTTO 004 - Formato al PIANO TERRA **Negozi n. 04** mq. 53,00

PIANO SEMINTERRATO **Deposito n. 05** mq. 23,00

Box-Auto n.06 mq. 13,70

Box-Auto n.07 mq. 13,70

Caratteristiche zona: di pregio

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione
primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: autostrada TORINO/TRIESTE 1,5 km. Casello
CAVENAGO/CAMBIAGO, MM. linea 2 - Stazione GESSATE 3.5 Km.

Servizi offerti dalla zona: qualsiasi tipo di negozi al dettaglio (buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo Corpo: NEGOZIO n. 04

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in CAMBIAGO (Milano),

Libero

Note: durante il primo parziale accesso ai beni pignorati il Rag. [REDACTED]
(detentore di alcune chiavi per l'accesso ai beni) consegna al CTU: SCRITTURA
PRIVATA CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILIARE. Contratto stipulato in data

20.08.2012 e registrato in data 22.10.2012. Pertanto dopo la trascrizione del pignoramento del 19.01.2012

Identificativo Corpo: DEPOSITO n. 05

Magazzini sotterranei, deposito di derrate [B8] sito in CAMBIAGO (Milano),

Libero

Identificativo corpo: BOX-AUTO n. 06

Posto auto [PA] sito in CAMBIAGO (Milano),

Libero

Identificativo corpo: BOX-AUTO n. 07

sito in CAMBIAGO (Milano),

Libero

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 data di cancellazione 24/05/2017 a

favore di **Banca di Credito Cooperativo di Carugate** contro

[REDACTED] derivante da Concessione da **[REDACTED]**

Importo ipoteca: € 2.700.000,00 - Importo capitale: € 1.350.000,00

rogito Notaio GIORDANO GIUSEPPE Rep. 1219 in data 08/05/2002 ai

nn. iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Milano 2 in data

24/05/2002 ai nn. 63948 14318

Note: 1) Annotazione n.29985 del 07.09.2006 (Restituzione dei Beni)

2) Annotazione n. 31206 del 30.12.2008 (Modifica Atto Mutuo

Fondiaro)

per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà

Dati precedenti relativi ai corpi: NEGOZIO n. 04

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo di Carugate contro [REDACTED] derivante da Concessione a Garanzia credito C.C. - Importo ipoteca: € 600.000,00 - Importo capitale: € 300.000,00
rogito Notaio GIORDANO GIUSEPPE rep.1220 in data 08/05/2002 ai nn.

Note: 1) Annotazione n. 29986 del 07.09.2006 (Restrizione dei Beni)

Dati precedenti relativi ai corpi: NEGOZIO n. 04

- **Ipoteca volontaria** attiva data di cancellazione 24/12/2023 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Carugate contro [REDACTED] derivante da Concessione da Garanzia a Mutuo - Importo ipoteca: € 774.000,00 - Importo capitale: € 387.000,00
rogito Notaio CAPROTTI ELENA Rep. 7417/3563 in data 22/12/2008 ai nn. iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Milano 2 in data 24/12/2008 ai nn. 202038 38837

Dati precedenti relativi ai corpi: NEGOZIO n. 04

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - Importo ipoteca: € 9.919,68 - Importo capitale: € 7.447,59
iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Milano 2 in data 21/10/2012 ai nn. 120891 25846

Dati precedenti relativi ai corpi: NEGOZIO n. 04

- **Ipoteca volontaria** attiva data di cancellazione 24/05/2017 a favore di **Banca di Credito Cooperativo di Carugate** contro [REDACTED] derivante da Concessione da Garanzia a Mutuo - Importo ipoteca: € 2.700.000,00 - Importo capitale: € 1.350.000,00
rogito Notaio GIORDANO GIUSEPPE Rep. 1219 in data 08/05/2002 ai nn. iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Milano 2 in data 24/05/2002 ai nn. 63948 14318

Note: 1) Annotazione n.29985 del 07.09.2006 (Restrizione dei Beni)

2) Annotazione n. 31206 del 30.12.2008 (Modifica Atto Mutuo Fondiario)

per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà

Dati precedenti relativi ai corpi: DEPOSITO n. 05

- **Ipoteca volontaria** attiva data di cancellazione 24/05/2017 a

favore di Banca di Credito Cooperativo di Carugate contro
██████████ derivante da Concessione da Garanzia a Mutuo -
Importo ipoteca: € 2.700.000,00 - Importo capitale: € 1.350.000,00
rogito Notaio GIORDANO GIUSEPPE Rep. 1219 in data 08/05/2002 ai
nn. iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Milano 2 in data
24/05/2002 ai nn. 63948 14318

Note: 1) Annotazione n.29985 del 07.09.2006 (Restizione dei Beni)
2) Annotazione n. 31206 del 30.12.2008 (Modifica Atto Mutuo
Fondiaro)

per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX-AUTO n.06

- **Ipoteca volontaria** attiva data di cancellazione 24/05/2017 a
favore di **Banca di Credito Cooperativo di Carugate** contro
██████████ derivante da Concessione da Garanzia a Mutuo -
Importo ipoteca: € 2.700.000,00 - Importo capitale: € 1.350.000,00
rogito Notaio GIORDANO GIUSEPPE Rep. 1219 in data 08/05/2002 ai
nn. iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Milano 2 in data
24/05/2002 ai nn. 63948 14318

Note: 1) Annotazione n.29985 del 07.09.2006 (Restizione dei Beni)
2) Annotazione n. 31206 del 30.12.2008 (Modifica Atto Mutuo
Fondiaro)

per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX-AUTO n.07

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di **Banca di Credito Cooperativo di
Carugate** contro ██████████ derivante da notifica Ufficiale
Giudiziario Tribunale di Monza in data 06.12.
iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Milano 2 in data
19/01/2012 ai nn. 6128 4168

Dati precedenti relativi ai corpi: NEGOZIO n. 04

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: NEGOZIO n. 04

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in CAMBIAGO (Milano),

Spese medie annue

Spese scadute: NON PRESENTE

Millesimi di proprietà: NON PRESENTE

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON PRESENTE

Certificato energetico: PRESENTE

Classe energetica: Vedere ALLEGATO n.)

Note classe energetica. Vedere ALLEGATO n.)

Avvertenze ulteriori: NON PRESENTI

Identificativo corpo: DEPOSITO n. 04

Magazzini sotterranei, deposito di derrate [B8] sito in Cambiago (Milano), Via Montello, 7

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico

Classe energetica

Note classe energetica

Avvertenze ulteriori

Identificativo corpo: BOX-AUTO n. 06

Posto auto [PA] sito in Cambiago (Milano),

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico non presente

Classe energetica

Note classe energetica

Avvertenze ulteriori

Identificativo corpo: BOX-AUTO n.07

sito in Cambiago (Milano),

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico

Classe energetica

Note classe energetica

Avvertenze ulteriori

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nuova costruzione: V.re certificazione notarile. (allegato g.)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in CAMBIAGO (MI), Via Montello.

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N. 23 DEL 10.12.2001 Prof. 6040/275 u.t./01 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED] sede in [REDACTED]

P.IVA: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: CONVENZIONE EDILIZIA con il Comune di CAMBIAGO per l'attuazione di un piano di Recupero nella zona D4 (Artigianato nel Centro Urbano)

Per lavori: Costruzione di edificio ad uso Commerciale e Residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/06/2001 al n. di prof.

Rilascio in data 10/12/2001 al n. di prof. 6040/275 u.t./01

Abitabilità/agibilità in data 24/08/2005 al n. di prof. 6620/78 ut.05

NOTE: CONCESSIONE EDILIZIA Rilasciata dal Comune di CAMBIAGO in data 10.12.2001 n. 23

successiva DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' IN VARIANTE 16.06.2003 n. 7892

successiva DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' IN VARIANTE 11.03.2005 n. 3927

PROROGA alla CONCESSIONE EDILIZIA originaria n. 23/2001 concessa dal Comune in data 20.01.2005

Dati precedenti relativi ai corpi: NEGOZIO n. 04

Magazzini sotterranei, deposito di derrate [B8] sito in CAMBIAGO (Milano), Via Montello, 7

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N. 23 DEL 10.12.2001 Prof. 6040/275 u.t./01 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED] sede in [REDACTED]

P.IVA: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: CONVENZIONE EDILIZIA con il Comune di Cambiagio per l'attuazione di un piano di Recupero nella zona D4 (Artigianato nel Centro Urbano)

Per lavori: Costruzione di edificio ad uso Commerciale e Residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/06/2001 al n. di prot.

Rilascio in data 10/12/2001 al n. di prot. 6040/275 u.t./01

Abitabilità/agibilità in data 24/08/2005 al n. di prot. 6620/78 ut.05

NOTE: CONCESSIONE EDILIZIA Rilasciata dal Comune di Cambiagio in data 10.12.2001 n. 23

successiva DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' IN VARIANTE 16.06.2003 n. 7892

successiva DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' IN VARIANTE 11.03.2005 n. 3927

PROROGA alla CONCESSIONE EDILIZIA originaria n. 23/2001 concessa dal Comune in data 20.01.2005

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo – DEPOSITO n. 05

BOX-AUTO 06 sito in **CAMBIAGO (Milano), Via Montello 7**

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N. 23 DEL 10.12.2001 Prot. 6040/275 u.t./01 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED] sede in [REDACTED]

P.IVA: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: CONVENZIONE EDILIZIA con il Comune di Cambiagio per l'attuazione di un piano di Recupero nella zona D4 (Artigianato nel Centro Urbano)

Per lavori: Costruzione di edificio ad uso Commerciale e Residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/06/2001 al n. di prot.

Rilascio in data 10/12/2001 al n. di prot. 6040/275 u.t./01

Abitabilità/agibilità in data 24/08/2005 al n. di prot. 6620/78 ut.05

NOTE: CONCESSIONE EDILIZIA Rilasciata dal Comune di Cambiagio in data 10.12.2001 n. 23

successiva DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' IN VARIANTE 16.06.2003 n. 7892

successiva DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' IN VARIANTE 11.03.2005 n. 3927

PROROGA alla CONCESSIONE EDILIZIA originaria n. 23/2001 concessa dal Comune in data 20.01.2005

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX-AUTO n. 07

sito in **CAMBIAGO (Milano), Via Montello 7**

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N. 23 DEL 10.12.2001 Prot. 6040/275 u.t./01

e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED] in [REDACTED] via [REDACTED]

P.IVA: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: CONVENZIONE EDILIZIA con il Comune di CAMBIAGO per l'attuazione di un piano di Recupero nella zona D4 (Artigianato nel Centro Urbano)

Per lavori: Costruzione di edificio ad uso Commerciale e Residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/06/2001 al n. di prot.

Rilascio in data 10/12/2001 al n. di prot. 6040/275 u.t./01

Abitabilità/agibilità in data 24/08/2005 al n. di prot. 6620/78 ut.05

NOTE: CONCESSIONE EDILIZIA Rilasciata dal Comune di Cambiago in data 10.12.2001 n. 23

successiva DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' IN VARIANTE 16.06.2003 n. 7892

successiva DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' IN VARIANTE 11.03.2005 n. 3927

PROROGA alla CONCESSIONE EDILIZIA originaria n. 23/2001 concessa dal Comune in data 20.01.2005

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: NEGOZIO n. 04

Magazzini sotterranei, deposito di derrate [B8]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: DEPOSITO n.05

Posto auto [PA]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX-AUTO n.06

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX-AUTO n.07

7.2 Conformità urbanistica:**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Strumento urbanistico vigente:	
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di recupero
Estremi delle convenzioni:	Approvato con deliberazione C.C. 39 del 29.09.1999
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il Comune ha rilasciato certificato di Agibilità in data 25 agosto 2005 Prot. 6620/78 ut./05

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: NEGOZIO n.04**

Magazzini sotterranei, deposito di derrate [B8]

Strumento urbanistico vigente:	
Immobile soggetto a convenzione:	SI

Se sì, di che tipo?	Piano di Recupero
Estremi delle convenzioni:	Approvato con deliberazione
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: DEPOSITO n.05**

Posto auto [PA]

Strumento urbanistico vigente:	
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
Se sì, di che tipo?	

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: BOX-AUTO 06**

Strumento urbanistico vigente:	
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: BOX-AUTO 07**

Descrizione : **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto
Corpo - NEGOZIO 04**

IL COMPLESSO IMMOBILIARE sorge in una zona centrale del COMUNE DI CAMBIAGO (MI) ed è composto da:
al piano terra: un SUPERMERCATO; 4 NEGOZI per la vendita al dettaglio;
al piano Primo: un UFFICIO; 4 ABITAZIONI RESIDENZIALI con zona di pertinenza nel SOTTOTETTO al piano superiore;
al Piano Interrato: 18 BOX per auto; 5 locali DEPOSITO.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Superficie complessiva di circa mq. **53,00**

è posto al piano TERRA/INTERRATO

L'edificio è stato costruito nel 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero 7 di via Montello, ha un'altezza interna di circa PIANO TERRA M. 3,50

E' composto da n. QUATTRO piani complessivi di cui fuori terra n. TRE e di cui interrati n. UNO

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **alluminio plastificato**
condizioni: **buone**

Pareti esterne

materiale: **muratura di blocchi di cls vibrato**
coibentazione: **non rilevabile** rivestimento: **a civile**
condizioni: **buone**

Pavimentazione Interna materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **lastre di gesso** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a chiocciola** rivestimento: **acciaio**
condizioni: **buone**
- Note: scala di collegamento al DEPOSITO NON ESEGUITA (come indicato nella scheda catastale)

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **convettori**
condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Elettrico tipologia: **con cavi a interni** tensione: **220V**
condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ATTIVITA' COMMERCIALE	sup lorda di pavimento	53,00	1,00	53,00
		53,00		53,00

Accessori:

Descrizione : **Magazzini sotterranei, deposito di derrate [B8]** di cui al punto **Corpo - DEPOSITO n. 05**

IL COMPLESSO IMMOBILIARE sorge in una zona centrale del COMUNE DI CAMBIAGO (MI) ed è composto da:
al piano terra: un SUPERMERCATO; 4 NEGOZI per la vendita al dettaglio;
al piano Primo: un UFFICIO; 4 ABITAZIONI RESIDENZIALI con zona di pertinenza nel SOTTOTETTO al piano superiore;
al Piano Interrato: 18 BOX per auto; 5 locali DEPOSITO.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Superficie complessiva di circa mq **23,00**

è posto al piano SEMINTERRATO

L'edificio è stato costruito nel 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero Via XXV APRILE, ha un'altezza interna di circa 2.50

E' composto da n. QUATTRO piani complessivi di cui fuori terra n. TRE e di cui interrati n. UNO

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne materiale: **muratura di blocchi di cls vibrato**
 coibentazione: **inesistente** rivestimento: **al rustico**
 condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **al rustico** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro**
 accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Scale NON ESEGUITA COME DA SCHEDA CATASTALE

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	23,00	1,00	23,00
		23,00		23,00

Accessori:

Descrizione : **Posto auto [PA]** di cui al punto
Corpo - BOX-AUTO n.06

IL COMPLESSO IMMOBILIARE sorge in una zona centrale del COMUNE DI

CAMBIAGO (MI) ed è composto da:

al piano terra: un SUPERMERCATO; 4 NEGOZI per la vendita al dettaglio;

al piano Primo: un UFFICIO; 4 ABITAZIONI RESIDENZIALI con zona di pertinenza nel SOTTOTETTO al piano superiore;

al Piano Interrato: 18 BOX per auto; 5 locali DEPOSITO.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Superficie complessiva di circa mq **13,70**

è posto al piano INTERRATO

L'edificio è stato costruito nel 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero Via XXV APRILE, ha un'altezza interna di circa 2.50

E' composto da n. QUATTRO piani complessivi di cui fuori terra n. TRE e di cui interrati n. UNO

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	13,70	1,00	13,70
		13,70		13,70

Accessori:

Descrizione : di cui al punto
Corpo - BOX-AUTO n.07

IL COMPLESSO IMMOBILIARE sorge in una zona centrale del COMUNE DI CAMBIAGO (MI) ed è composto da:
 al piano terra: un SUPERMERCATO; 4 NEGOZI per la vendita al dettaglio;
 al piano Primo: un UFFICIO; 4 ABITAZIONI RESIDENZIALI con zona di pertinenza nel SOTTOTETTO al piano superiore;
 al Piano Interrato: 18 BOX per auto; 5 locali DEPOSITO.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Superficie complessiva di circa mq **13.70**
 è posto al piano INTERRATO

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	13,70	1,00	13,70
		13,70		13,70

Accessori:

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Considerate le CARATTERISTICHE DEL BENE oggetto di valutazione, con ampia disponibilità di informazioni, sufficienti ed attendibili nel MERCATO LOCALE, quali si evincono dall'indagine eseguita nella zona, emerge che il parametro realistico di elezione per la stima del bene è il METODO DEI DATI DI MERCATO. Pertanto è stato adottato, come CRITERIO DI VALUTAZIONE, senza trascurare ELEMENTI DI AGGIUSTAGGIO.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano

2, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di CAMBIAGO,

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

Agenzie immobiliari della zona

Osservatorio del mercato immobiliare

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

1800/mq.

Conoscenze personali nel settore

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Corpo -	NEGOZIO n. 04	49,00	53,00	1800,00	95.400,00
Corpo	DEPOSITO n. 05	23,00	23,00	900,00	20.700,00
Corpo	BOX – AUTO n.06	13,70	13,70	1000,00	13.700,00
Corpo - BOX 2	BOX-AUTO n.07	13,70	13,70	1000,00	13.700,00
				139.800,00	143.500,00

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

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

€ 21.525,00

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel

biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 975,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 121.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 102.850,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 121.00,00

Allegati

- alleg. a) Elenco Trascrizioni
- alleg. b) Identificazione del Bene
- alleg. c) Documentazione Fotografica
- alleg. d) Scheda Catastale
- alleg. e) Visura Catastale Immobiliare
- alleg. f) Ispezione Ipotecaria
- alleg. g) Certificazione Notarile
- alleg. h) Contratto di Locazione
- alleg. i) Planimetrie con Calcolo delle Aree
- alleg. l) Conformità Impianti
- alleg. m) Concessione Edilizia e Agibilità
- alleg. n) Certificazione Energetica

Data generazione:
07-03-2014 12:03:13

L'Esperto alla stima
Arch. Giovanni Maria Conte