

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **1859/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:  
19-09-2019 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIANNA GALIOTO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**COPIA PRIVACY**  
**Lotto 001 – CAMBIAGO (MI)**  
**Via Don Giulio Spada N.10/A**

**Esperto alla stima:** Arch. Mario Leandro Maccarini  
**Codice fiscale:** MCCMLN58H19Z600Z  
**Partita IVA:** 09763600153  
**Studio in:** Via Saverio Mercadante 7 - 20124 Milano  
**Telefono:** 0236522563

**Email:** mario.maccarini@fastwebnet.it  
**Pec:** maccarini.11093@oamilano.it



**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali****Beni:** Via Don Giulio Spada n. 10/A – CAMBIAGO (MI) - 20040**Lotto:** 001 - Via Don Giulio Spada n. 10/A**Corpo:** A Appartamento con cantina in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A - P.1-T**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A/3]**Dati Catastali:** foglio 5, particella 243, subalterno 101**Corpo:** B Box autorimessa in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A - P.T**Categoria:** Box autorimessa [C/6]**Dati Catastali:** foglio 5, particella 243, subalterno 106**2. Stato di possesso****Beni:** Via Don Giulio Spada n. 10/A – CAMBIAGO (MI) - 20040**Lotto:** 001 - Via Don Giulio Spada n. 10/A**Corpo:** A Appartamento con cantina in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A - P.1-T**Possesso:** Occupato da **OMISSIS**, in forza di regolare contratto di comodato d'uso a titolo gratuito, indeterminato, registrato a Gorgonzola (MI) in data **09-03-2017** (precedente all'atto di pignoramento del 13-09-2018 notificato in data 25-27/09/2018).**Corpo:** B Box autorimessa in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A - P.T**Possesso:** Occupato da **OMISSIS**, ma non inserito nel contratto di comodato d'uso dell'appartamento.**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Beni:** Via Don Giulio Spada n. 10/A – CAMBIAGO (MI) - 20040**Lotto:** 001 - Via Don Giulio Spada n. 10/A**Corpo:** A Appartamento con cantina in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A - P.1-T**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** **NO** (la cantina P.T SI)**Corpo:** B Box autorimessa in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A - P.T**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** **SI****4. Creditori Iscritti****Beni:** Via Don Giulio Spada n. 10/A – CAMBIAGO (MI) - 20040**Lotto:** 001 - Via Don Giulio Spada n. 10/A**Corpo:** A Appartamento con cantina in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A - P.1-T**Creditori Iscritti:** **OMISSIS****Corpo:** B Box autorimessa in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A - P.T**Creditori Iscritti:** **OMISSIS****5. Comproprietari****Beni:** Via Don Giulio Spada n. 10/A – CAMBIAGO (MI) - 20040**Lotto:** 001 - Via Don Giulio Spada n. 10/A

**Corpo:** A Appartamento con cantina in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A - P.1-T

**Comproprietari:** NESSUNO

**Corpo:** B Box autorimessa in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A - P.T

**Comproprietari:** NESSUNO

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Don Giulio Spada n. 10/A – CAMBIAGO (MI) - 20040

**Lotto:** 001 - Via Don Giulio Spada n. 10/A

**Corpo:** A Appartamento con cantina in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A - P.1-T

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B Box autorimessa in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A - P.T

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Beni:** Via Don Giulio Spada n. 10/A – CAMBIAGO (MI) - 20040

**Lotto:** 001 - Via Don Giulio Spada n. 10/A

**Corpo:** A Appartamento con cantina in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A - P.1-T

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B Box autorimessa in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A - P.T

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Beni:** Via Don Giulio Spada n. 10/A – CAMBIAGO (MI) - 20040

**Lotto:** 001 - Via Don Giulio Spada n. 10/A

**Prezzo da libero:** € 163.150,00

**Prezzo da occupato:** € 130.520,00

### Nota :

Il perito tiene a precisare che a seguito di sopralluogo peritale in data 07-03-2019, congiunto con Custode Giudiziario OMISSIS, riscontrava le seguenti NON conformità catastali ed edilizia, in riferimento all'atto di pignoramento ed alla relazione notarile agli atti; ed anche a seguito di verifica presso Catasto e Conservatoria; allo stato di fatto gli immobili pignorati risultano al civico 10/A di Via Don Giulio Spada a Cambiagio (MI), e NON all'8; inoltre l'appartamento si trova al piano 1 del fabbricato, e NON al 2, e la cantina si trova al piano terra; il box autorimessa si trova al piano terra e NON al 2-terra.

Per lo stato di possesso degli immobili in pignoramento : l'appartamento con cantina, risulta occupato da OMISSIS, in forza di regolare contratto di comodato d'uso a titolo gratuito, indeterminato, registrato a Gorgonzola (MI) in data 09-03-2017 (precedente all'atto di pignoramento del 13-09-2018 notificato in data 25-27/09/2018); mentre per il box autorimessa, risulta occupato da OMISSIS, ma non inserito nel contratto di comodato d'uso dell'appartamento.



Beni in Via Don Giulio Spada n. 10/A  
Località/Frazione  
CAMBIAGO (MI) - 20040

### Lotto: 001 - Via Don Giulio Spada n. 10/A

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

**Identificativo corpo: A Appartamento con cantina in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A - P.1-T**  
**Abitazione di tipo economico [A/3]**

##### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS – Piena proprietà** Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: Cambiagio (MI) Via **OMISSIS** - Stato Civile: vedovo. Eventuali comproprietari: nessuno.

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS** - Proprietà 1/1, foglio 5, particella 243, subalterno 101, indirizzo Via Don Giulio Spada n.10/A , piano 1-T, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,0 vani, superficie MQ. 110, rendita € 480,30;

Derivante da: Variazione del 09-11-2015 – inserimento in visura dei dati di superficie; denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 04-02-2006 protocollo n.MI0671233 in atti dal 29-11-2006 registrazione: UR sede : Gorgonzola n.46503 del 02-11-2006 (n.88742.1/2006).

Confini: Da nord in senso orario : APPARTAMENTO PIANO PRIMO: altra unità-parti comuni scala; cortile comune; cortile comune; cortile comune-altra unità.

CANTINA PIANO TERRA: altra unità; altra unità-corridoio; altra unità; altra unità.

Conformità catastale : **NO**

##### Nota :

**Alla data del sopralluogo peritale si è riscontrato che sono state apportate delle modifiche all'interno dei locali, in riferimento alla scheda catastale; nel dettaglio area disimpegno notte e bagni; occorrerà presentare un aggiornamento DOCFA con produzione nuova scheda catastale, a seguito di deposito presso ufficio tecnico comunale di SANATORIA; inoltre allo stato di fatto gli immobili pignorati risultano al civico 10/A di Via Don Giulio Spada a Cambiagio (MI), e NON all'8; e l'appartamento si trova al piano 1 del fabbricato, e NON al 2 piano ( in scheda catastale risulta al P.1, nelle visure attuale e storica risulta al P.2), e la cantina si trova al piano terra e risulta conforme; per sistemare le difformità occorrerà presentare un modulo a rettifica in Catasto; costi : aggiornamento DOCFA €. 700,00; rettifica catastale €. 250,00 = TOTALE COSTO circa €. 950,00.**

**(per i costi di sanatoria si rimanda al punto 7.1 pratiche edilizie).**

**Identificativo corpo: B Box autorimessa in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A - P.T**  
**Box autorimessa [C/6]**

##### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS – Piena proprietà** Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: Cambiagio (MI) Via **OMISSIS** - Stato Civile: vedovo. Eventuali comproprietari: nessuno.

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS** - Proprietà 1/1, foglio 5, particella 243, subalterno 106, indirizzo Via Don Giulio Spada n.10/A , piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 12,0 mq, superficie MQ. 12, rendita € 34,71;

Derivante da: Variazione del 09-11-2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;



denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 04-02-2006 protocollo n.MI0671233 in atti dal 29-11-2006 registrazione: UR sede : Gorgonzola n.46503 del 02-11-2006 (n.88742.1/2006).

Confini: Da nord in senso orario : BOX autorimessa: porticato comune; altre unità; cortile; porticato comune.

Conformità catastale : SI

**Nota :**

**Alla data del sopralluogo peritale si è riscontrato la conformità dell'immobile alla scheda catastale; lo stesso risulta al civico 10/A di Via Don Giulio Spada a Cambiago (MI), e NON all'8; e il box autorimessa risulta al piano terra e NON al piano 2-terra ( in scheda catastale risulta al P.terra, nelle visure attuale e storica risulta al P.2-terra); per sistemare le difformità riportate nelle visure occorrerà presentare un modulo a rettifica in Catasto; costi : rettifica catastale €. 250,00 = TOTALE COSTO circa €. 250,00.**

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili in oggetto si trovano nel Comune di CAMBIAGO (MI) in una area residenziale; in zona centrale, edificate nel **1976**; nello specifico trattasi di un appartamento con cantina e box autorimessa facente parte di un complesso di civile abitazione. Nelle vicinanze essendo la zona mista residenziale-commerciale, risultano tutti i servizi offerti dal Comune.

**Caratteristiche zona:** centrale normale;

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti;

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Uffici Comunali (buoni), Luoghi di culto (discreti), Scuole materne ed asili (sufficienti), Scuole primarie e secondarie (sufficienti), Farmacie (discreto), Bar e ristoranti (discreto), Negozi al dettaglio (sufficienti), Supermercati (sufficienti), Centro sportivo (sufficiente), Ufficio postale (buono).

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste-agricole.

**Importanti centri limitrofi:** Vimercate, Torri Bianche, Agrate Brianza, Monza.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco del Rio Vallone, Parco di Monza, Fiume Adda.

**Attrazioni storiche:** Chiesa Parrocchiale San Zenone, Villa Perani, Palazzo Cottini, Stabilimento della Colnago biciclette.

**Principali collegamenti pubblici:** A4 TORINO-MILANO-TRIESTE circa km.3; Autolinee per Cambiago: 701-Z301-Z314 da Centro Commerciale Vulcano (Sesto San Giovanni); da stazione di Monza (Monza) Z314; da Piazzale Primo Maggio (Trezzo sull'Adda) Z310-Z312; da Cernusco sul Naviglio Metropolitana 2 e autolinea Z312; da Colonio Monzese (Milano) Metropolitana 2 – Z312; Strada Statale PADANA SUPERIORE, nelle vicinanze; Aeroporto Milano Malpensa circa km.65, Aeroporto Milano Linate circa km.25, Aeroporto Milano-Bergamo Orio al Serio circa km.30.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A Appartamento con cantina in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A - P.1-T**

**Abitazione di tipo economico [A/3]**

Occupato dal da **OMISSIS**, in forza di regolare contratto di comodato d'uso a titolo gratuito, indeterminato, registrato a Gorgonzola (MI) in data 09-03-2017 (precedente all'atto di pignoramento del 13-09-2018 notificato in data 25-27/09/2018); Contratto stipulato tra genitori e figli/ figli e genitori.

Note: A seguito di verifica presso Agenzia delle Entrate, **NON** risultano contratti di locazione registrati; ma solamente un **contratto di comodato**, registrato presso UT Gorgonzola in data 09-03-2017 al n. 612 Serie 3. (come sopra)



**Identificativo corpo: B Box autorimessa in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A - P.T**

Occupato dal da **OMISSIS**.

Note: A seguito di verifica presso Agenzia delle Entrate, **NON** risultano contratti di affitto registrati; ed il box autorimessa non risulta inserito nel contratto di comodato d'uso dell'appartamento.

#### 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:

Il perito tiene a precisare che come indicato nell'atto di compravendita del 21-07-1980 nn.54555-11594 notaio **OMISSIS**, sono indicate: **all'articolo 3 diritto di servitù attiva sul mappale 47/c foglio 5** per allacciamenti agli impianti, derivazioni, uso e servitù attive di passo pedonale e carrabile, di sottopasso, di condotte di qualsiasi natura (gas.fogna etc.) di sovrappasso di linee elettriche, telefoni, etc, il tutto a servizio di eventuali nuove e future costruzioni limitrofe e/o comunque interessate e ciò anche in conseguenza di stipule di eventuali lottizzazioni convenzionate e che solo la parte venditrice riterrà di far beneficiare di tali diritti e ciò a suo insindacabile giudizio; ed **all'artico 6 diritto di servitù sul mappale 147 foglio 5** per diritto di passo pedonale e carraio e di sottopasso o sovrappasso di condotte e linee di qualsiasi natura (gas, fogne, linee aeree, telefoni, etc) il tutto a servizio, in particolare : dei lotti ai mappali 146-148-45-68-46-47 del foglio 5 ed in generale : anche al servizio di altri lotti che solo la parte venditrice riterrà anche in futuro di far beneficiare tali diritti e con riserva di inserire detta via privata anche in una futura lottizzazione convenzionata senza nulla corrispondere al Condominio.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta contro **OMISSIS**; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO; Importo ipoteca: €. 400.000,00; Importo capitale: €. 200.000,00 ; A rogito notaio **OMISSIS** in data 24/06/2011 ai nn. 40462/14587; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 04/07/2011 ai nn. 75081-17017 ; Note: A FAVORE DI **OMISSIS**, CONTRO **OMISSIS** (terzo datore di ipoteca); DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA: **OMISSIS** - Giussano (MI).

**Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con cantina in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A - P.1-T**

e

**Dati precedenti relativi ai corpi: B Box autorimessa in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A – P.T**



4.2.2 *Pignoramenti:*

- contro **OMISSIS**; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI MILANO in data 03/10/2018 ai nn. 33344 iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 31/10/2018 ai nn. 137731/90283; A FAVORE DI **OMISSIS** ; alla sezione D è indicata la somma a credito di €. 331.505,22, oltre interessi successivi e spese legali occorrente.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con cantina in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A - P.1-T**

e

**Dati precedenti relativi ai corpi: B Box autorimessa in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A - P.T**

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 ordinarie annue di gestione condominiale: €. 1.350,00 circa.**

**Spese straordinarie annue di gestione condominiale:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** non ci sono altri morosi oltre al soggetto in esecuzione; e come da comunicazione dell'Amministratore l'esecutato risulta regolarmente pagante le spese condominiali.

**Millesimi di proprietà:** 164,70; mill. (appartamento con cantina 150,82 e box 13,88)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO appartamento, SI cantina e box.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non ve ne sono.

**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:** nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con cantina in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A - P.1-T**

e

**Dati precedenti relativi ai corpi: B Box autorimessa in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A - P.T**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** **OMISSIS** dal 21/07/1980 al 08/02/2000, per **OMISSIS**; ed al 20/02/2002, per **OMISSIS**. In forza di atto di compravendita a rogito notaio **OMISSIS**, in data 21/07/1980, ai nn. 54555/11594; trascritto a MILANO 2, in data 29/07/1980, ai nn. 45320/36980; da **OMISSIS**.



**Titolare/Proprietario: OMISSIS** dal 20/02/2002 al 04/02/2006. In forza di atto per causa di morte a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO, in data 23/07/2002, ai nn. 69/29; trascritto a MILANO 2, in data 26/08/2003, ai nn. 125849/75472; da **OMISSIS**, deceduto in data 20-02-2002; ed ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' a rogito notaio **OMISSIS** in data 24-06-2011 ai nn.40462; trascritto a MILANO 2, in data 09-01-2019, ai nn. 2143/1333; a favore di **OMISSIS**, parente affine primo grado.

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** dal 08/02/2000 al 04/02/2006. In forza di atto per causa di morte a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO, in data 20/04/2000, ai nn. 14/4; trascritto a MILANO 2, in data 05/09/2002, ai nn. 108426/63541; da **OMISSIS**, deceduta in data 08-02-2000, con rinuncia di eredità del coniuge del 24-02-2000; ed ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' a rogito notaio **OMISSIS** in data 24-06-2011 ai nn.40462; trascritto a MILANO 2, in data 09-01-2019, ai nn. 2142/1332; a favore di **OMISSIS**, parente affine primo grado.

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** dal 04/02/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto per causa di morte a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO, in data 02/11/2006, ai nn. 46503-2006-6; trascritto a MILANO 2, in data 01/09/2008, ai nn. 117406/69154; da **OMISSIS**, deceduta in data 04-02-2006, con rinuncia di eredità del figlio **OMISSIS**; ed ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' a rogito notaio **OMISSIS** in data 24-06-2011 ai nn.40462; trascritto a MILANO 2, in data 09-01-2019, ai nn. 2141/1331.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con cantina in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A - P.1-T**

e

**Dati precedenti relativi ai corpi: B Box autorimessa in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A - P.T**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 18/76

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE

Per lavori: REALIZZAZIONE DI PALAZZINA AD USO CASA ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Domanda : in data 13-03-1976

Rilascio in data 26/03/1976 prot. 702

C.A. Del 07-06-1974 prot. 09166;

Abitabilità/agibilità : del 14-11-1979;

Numero pratica: 70/1979

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: VARIANTE

Per lavori: MODIFICHE DELLA PALAZZINA

Oggetto: modifiche

Rilascio in data 09/11/1979

Abitabilità/agibilità : del 14-11-1979.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con cantina in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A - P.1-T**

e

**Dati precedenti relativi ai corpi: B Box autorimessa in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A - P.T**





**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A/3] NO****Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con cantina in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A – P.1-T****Nota :**

**Alla data del sopralluogo peritale si è riscontrato che sono state apportate delle modifiche all'interno dei locali, in riferimento alla scheda catastale; nel dettaglio area disimpegno notte e bagni; occorrerà presentare presso ufficio tecnico comunale una SANATORIA, per diversa distribuzione interna; Costi : rilievo stato di fatto €. 500,00; tecnico per stesura pratica comunale €. 1.500,00; oneri e diritti comunali, sanzioni €. 1.000,00 = COSTI TOTALI €. 3.000,00 circa**

**Box autorimessa [C/6] SI****Dati precedenti relativi ai corpi: B Box autorimessa in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A - P.T****7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A/3] e Box autorimessa [C/6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	num. 52 del 16/12/ 2008 e successive varianti
Norme tecniche di attuazione:	TAV. P1-T1 ATLANTE DELLE PREVISIONI DI PIANO – DOCUMENTO DI PIANO; AREE SOGGETTE AL PIANO DELLE REGOLE : CITTA' CONSOLIDATA; TAV. 2-T1 PIANO DELLE REGOLE – CITTA' CONSOLIDATA- AMBITI RESIDENZIALI B3; TAV. 2-N2-T4 MAPPA DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA – ZONE SENSIBILI – ZONA A MEDIA SENSIBILITA'.
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
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:****Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con cantina in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A - P.1-T****e Dati precedenti relativi ai corpi: B Box autorimessa in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A - P.T**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A/3]** di cui al punto **A Appartamento con cantina in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A - P.1-T**

L'appartamento completo di cantina si trova nel Comune di Cambiagio (MI) più precisamente in Via Don Giulio Spada N.10/A, di tipologia abitativa residenziale; al piano primo (appartamento ed al piano terra (cantina); l'accesso avviene strada comunale e via privata laterale, transitando da porticato comune condominiale pedonale; l'edificio è dotato di scala (NON HA ASCENSORE NE' MONTASCALE); l'accesso all'immobile avviene da porta blindata posta su pianerottolo comune della scala; l'immobile è composto da : ingresso-soggiorno con balcone, cucina abitabile con balcone, disimpegno-corridoio, due camere, con entrambe accesso al balcone; due bagni; l'appartamento risulta a prua del fabbricato verso strada comunale, ed il balcone continuo affaccia su due lati. Alla cantina (P.T.) ci si accede tramite porta su corridoio comune-scala condominiale.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS – Piena proprietà** Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: Cambiagio (MI) Via **OMISSIS** - Stato Civile: vedovo. Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **110,00**

E' posto al piano: 1-T

L'edificio è stato costruito nel: **1976** e modificato nel **1979**.

L'unità immobiliare; ha un'altezza utile interna di circa h. 300 cm P.1. (disimpegno notte h. 245); e circa max h.260 cm P.T.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0; più sottotetto.

Stato di manutenzione generale: ottimo.

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento risulta in ottime condizioni; le facciate esterne, ed anche i balconi risultano in ottime condizioni.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>falde</b> materiale: <b>misto in c.a./laterizio</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>discrete</b>
Scale	tipologia: <b>a due rampe</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buoni</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> <b>Nota</b> : ci sono altri due cancelletti pedonali su recinzione, in materiale metallico, per accesso da strada comunale e laterale.
Infissi esterni	tipologia: <b>anta a battente</b> materiale: <b>p.v.c.</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>p.v.c.</b> condizioni: <b>buone</b> . - <b>Note</b> : I serramenti sono completi di vetrocamera; e zanzariere; e sul balcone angolare continuo sono presenti anche tende da sole avvolgibili



	motorizzate.
Infissi interni	tipologia: <b>battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>metallico</b> condizioni: <b>buono</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura doppia camera con isolamento</b> rivestimento: <b>intonaco civile</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>battuto di cemento, gres, palladiana in pietra</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet di legno</b> condizioni: <b>buone</b> Nota : La cantina ha una pavimentazione in piastrelle, in condizioni buone.
Plafoni	materiale: <b>al civile</b> condizioni: <b>buone</b> <b>Nota</b> : è presente solamente una perdita a soffitto in una camera. Nota : La cantina risulta intonacata al civile sia plafone che muri verticali, condizioni buone.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>blindato con rivestimento in legno</b> condizioni: <b>buone</b> . Nota : La cantina ha un portoncino d'ingresso metallico, condizioni buone.
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni</b> materiale: <b>rivestimento in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> <b>Nota</b> : nel bagno con vasca il rivestimento è in marmo, condizioni buone.
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>rivestimento in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>intonaco al civile</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Antenna	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>buone</b>
Antifurto	tipologia: <b>no</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e gres</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> condizioni: <b>buone</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>buone</b> . <b>Nota</b> : alcune parti in vista, su balcone.
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> Nota : Contatore gas su balcone, ventilazione in cucina.
Climatizzazione	tipologia: <b>si</b> <b>Nota</b> : sono presenti split in tutti i locali, con unità esterne sul balcone continuo.



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale viene calcolata al lordo dei muri, con coefficiente al 100% per appartamento; con coefficiente al 20% per cantina; con coefficiente al 25% per balconi, pertanto appartamento mq. 97,98 x 100%=mq.97,98; cantina mq 5,70 x 20%=mq.1,14; balcone mq.43,50 x 25%=mq.10,88; per un totale arrotondato di **MQ.110,00**.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento con cantina	sup lorda di pavimento	110	1,00	110
		<b>110</b>		<b>110</b>

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico. SI

Epoca di realizzazione/adequamento 1976-1979

Impianto a norma. SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive. NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento. SI

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: funzionante

Epoca di realizzazione/adequamento: 1976 - 1979

Impianto a norma. SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive. NO

**Impianto antincendio:**

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi. **NO (non c'è ascensore e non c'è montascale).**

Carri ponte non presenti.

**Scarichi:**

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi. NO

**Descrizione: Box autorimessa [C/6] di cui al punto B Box autorimessa in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A - P.T**

Il box autorimessa si trova nel Comune di Cambiagio (MI) più precisamente in Via Don Giulio Spada N.10/A, di tipologia abitativa residenziale; al piano terra; l'accesso avviene da Via Don Giulio Spada, senza recinzioni; l'accesso all'immobile avviene da portone basculante metallico.



**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS – Piena proprietà** Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: Cambiago (MI) Via **OMISSIS** - Stato

Civile: vedovo. Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **13,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: **1976** e modificato nel **1979**.

L'unità immobiliare; ha un'altezza utile interna di circa m. h.260 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0; più sottotetto.

Stato di manutenzione generale: ottimo.

Condizioni generali dell'immobile: Il box autorimessa risulta in buone condizioni; le facciate esterne, ed anche i balconi risultano in ottime condizioni.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: <b>travi rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>discrete</b>
Solai	tipologia: <b>solaio in laterizio e c.a.</b> condizioni: <b>discrete</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a. e blocchetti in cemento vibrocompreso</b> condizioni: <b>discrete</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>discrete</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	Senza recinzione.
Infissi esterni	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>metallo</b> condizioni: <b>buone</b> Nota : tipologia manuale.
Manto di copertura	materiale: <b>solaio in laterizio e c.a.</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pareti esterne	materiale: <b>blocchetti prefabbricati</b> completo di intonaco al finito, condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buona</b>
Plafoni	materiale: <b>intonaco al civile</b> condizioni: <b>buono</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>discreto</b>
-----------	--

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale viene calcolata al lordo dei muri, si calcola con coefficiente al 100% per box autorimessa; pertanto box autorimessa mq. 13,00 = per un totale arrotondato di **MQ.13,00**.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box autorimessa	sup lorda di pavimento	13	1,00	13
		<b>13</b>		<b>13</b>



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico. SI

Epoca di realizzazione/adeguamento 1976-1979

Impianto a norma. SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive. NO

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi. NO

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi. NO

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

SINTETICO COMPARATIVO: Considerando, quindi, tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale dell'unità immobiliare in oggetto) si è proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **Luglio 2019** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato su 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 parte liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Uffici del registro di Milano; Ufficio tecnico di Cambiagio (MI); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Cambiagio (MI); Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2018 secondo semestre; Cambiagio (MI), zona centrale-CENTRO, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia abitazioni tipo economico ; stato conservativo ottimo : euro min.1.300,00 max 1.500,00; Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2018 primo semestre; Cambiagio (MI), zona centrale-CENTRO, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia abitazioni tipo economico ; stato conservativo ottimo : euro min.1.300,00 max 1.500,00; Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2017 secondo semestre; Cambiagio (MI), zona centrale-CENTRO, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia abitazioni tipo economico ; stato conservativo ottimo : euro min.1.300,00 max 1.500,00; Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2018 secondo semestre; Cambiagio (MI), zona centrale-CENTRO, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale;



tipologia BOX ; stato conservativo normale : euro min. 850,00 max 1.000,00; Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2018 primo semestre; Cambiagio (MI), zona centrale-CENTRO, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia BOX ; stato conservativo normale : euro min. 850,00 max 1.000,00; Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2017 secondo semestre; Cambiagio (MI), zona centrale-CENTRO, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia BOX ; stato conservativo normale : euro min. 850,00 max 1.000,00; TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2018, secondo semestre, Gessate in sostituzione di Cambiagio (MI) (per mancanza di dati), zona periferia, appartamenti recenti, ristrutturati, d'epoca e di pregio: euro min.1.550,00 max 1.800,00; TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2018, primo semestre, Gessate in sostituzione di Cambiagio (MI) (per mancanza di dati), zona periferia, appartamenti recenti, ristrutturati, d'epoca e di pregio: euro min.1.550,00 max 1.800,00; TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2018, secondo semestre, Gessate in sostituzione di Cambiagio (MI) (per mancanza di dati), zona periferia, box : euro a corpo min.15.000,00 max 17.000,00; TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2018, primo semestre, Gessate in sostituzione di Cambiagio (MI) (per mancanza di dati), zona periferia, box : euro a corpo min.15.000,00 max 17.000,00; Agenzie Immobiliari di zona; Cambiagio (MI), zona centro : euro min.1.200,00 max 1.350,00; Agenzie Immobiliari di zona; Cambiagio (MI), zona centro, BOX : euro a corpo min.14.000,00 max 15.000,00;

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A Appartamento con cantina in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A - P.1-T Abitazione di tipo economico [A/3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento con cantina	110	€ 1.500,00	€ 165.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 165.000,00
Valore corpo			€ 165.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 165.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 165.000,00

#### B Box autorimessa in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A - P.T. Box autorimessa [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box autorimessa	13	€ 14.000,00	€ 14.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.000,00
Valore corpo			€ 14.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.000,00



**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Appartamento con cantina in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A - P.1-T	110	€ 165.000,00	€ 165.000,00
B	Box autorimessa in Comune di CAMBIAGO (MI) Via Don Giulio Spada n. 10/A - P.T	13	€ 14.000,00	€ 14.000,00

**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% ) (€.179.000,00) € 8.950,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: € 2.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.200,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: **NO**

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 163.150,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 163.150,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": (- 20%) € 130.520,00

Data generazione:  
17-07-2019

L'Esperto alla stima  
**Arch. Mario Leandro Maccarini**

