
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

INTESA SANPAOLO S.P.A.

contro:

OMISSIS

N° Gen. Rep. **844/2010**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28/11/2018 ore 12:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO + BOX PIANO INTERRATO – VIA
CONCORDATO, 20**

**Lotto 002 – LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA – VIA CONCORDATO, 24,
+ LOCALE DEPOSITO PIANO TERRA - VIA CONCORDATO 20 - CUGGIONO (MI)**

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. Giulia Minini



INDICE SINTETICO

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO 1/S1 + DEPOSITO PIANO T + BOX PIANO S1

1. Dati Catastali

Bene: VIA CONCORDATO, 20 – CUGGIONO (MILANO) – 20012

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO 1/S1 + DEPOSITO PIANO T + BOX PIANO S1

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO 1/S1 - VIA CONCORDATO, 20

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2].

Dati Catastali: foglio 8, particella 575, subalterno 5

Corpo: B: DEPOSITO PIANO T- VIA CONCORDATO, 20

Categoria: Magazzini, locali di deposito, soffitti, cantine [C2]

Dati Catastali: foglio 8, particella 575, subalterno 2

Corpo: C: BOX PIANO S1- VIA CONCORDATO, 20

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 8, particella 575, subalterno 13

2. Stato di possesso

Bene: VIA CONCORDATO, 20 – CUGGIONO (MILANO) – 20012

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO 1/S1 + DEPOSITO PIANO T + BOX PIANO S1

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO 1/S1 - VIA CONCORDATO, 20

Possesso: Occupato dal debitore e suoi familiari (figlia maggiorenne)

Corpo: B: DEPOSITO PIANO T- VIA CONCORDATO, 20

Possesso: Occupato dal arredi di cucina

Corpo: C: BOX PIANO S1- VIA CONCORDATO, 20

Possesso: Occupato elementi d'arredo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA CONCORDATO, 20 – CUGGIONO (MILANO) – 20012

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO 1/S1 + DEPOSITO PIANO T + BOX PIANO S1

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO 1/S1 - VIA CONCORDATO, 20

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B: DEPOSITO PIANO T- VIA CONCORDATO, 20

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C: BOX PIANO S1- VIA CONCORDATO, 20

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI



4. **Creditori Iscritti**

Bene: VIA CONCORDATO, 20 – CUGGIONO (MILANO) – 20012

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO 1/S1 + DEPOSITO PIANO T + BOX PIANO S1

Corpo A, CORPO B, CORPO C:

Creditori Iscritti: INTESA SAN PAOLO, precedente

5 **Comproprietari**

Bene: VIA CONCORDATO, 20 – CUGGIONO (MILANO) – 20012

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO 1/S1 + DEPOSITO PIANO T + BOX PIANO S1

Corpo A, CORPO B, CORPO C

Comproprietari: Nessuno

6. **Misure Penali**

Bene: VIA CONCORDATO, 20 – CUGGIONO (MILANO) – 20012

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO 1/S1 + DEPOSITO PIANO T + BOX PIANO S1

Corpo A, CORPO B, CORPO C

Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: VIA CONCORDATO, 20 – CUGGIONO (MILANO) – 20012

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO 1/S1 + DEPOSITO PIANO T + BOX PIANO S1

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO 1/S1 - VIA CONCORDATO, 20

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B: DEPOSITO PIANO T- VIA CONCORDATO, 20

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C: BOX PIANO S1- VIA CONCORDATO, 20

Continuità delle trascrizioni: SI

8 **Prezzo**

Bene: VIA CONCORDATO, 20 – CUGGIONO (MILANO) – 20012

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO 1/S1 + DEPOSITO PIANO T + BOX PIANO S1

CORPO A - APPARTAMENTO PIANO 1/S1 €. **42.000,00** +

CORPO B - DEPOSITO PIANO T €. **13.000,00** +

CORPO C – BOX PIANO S1 €. **11.000,00**

Prezzo TOTALE LOTTO 1 COMPOSTO DA APPARTAMENTO A + BOX C da libero: € 53.000,00



NOTA BENE: SI CONSIGLIA DI INSERIRE IL CORPO B – DEPOSITO NEL LOTTO 2, POICHE' TRATTASI DELLA CUCINA DI SERVIZIO DEL CORPO D – LOCALE COMMERCIALE

Lotto: 002 – LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA/PRIMO/INTERRATO

1. Dati Catastali

Bene: VIA CONCORDATO, 24 – CUGGIONO (MILANO) – 20012

Lotto: 002 – LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA/PRIMO/INTERRATO

Corpo: D: LOCALE COMMERCIALE PIANO T/1/S1 - VIA CONCORDATO, 24

Categoria: Negozi e botteghe, compresi i ristoranti, i bar, ecc... [C1]

Dati Catastali: foglio 8, particella 204, subalterno 501, particella 206, sub 502, particella 207, graffati

2 Stato di possesso

Bene: VIA CONCORDATO, 24 – CUGGIONO (MILANO) – 20012

Lotto: 002 – LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA/PRIMO/INTERRATO

Corpo: D: LOCALE COMMERCIALE PIANO T/1/S1 - VIA CONCORDATO, 24

Possesso: libero da persone, occupato da arredi

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA CONCORDATO, 24 – CUGGIONO (MILANO) – 20012

Lotto: 002 – LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA/PRIMO/INTERRATO

Corpo: D: LOCALE COMMERCIALE PIANO T/1/S1 - VIA CONCORDATO, 24

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA CONCORDATO, 24 – CUGGIONO (MILANO) – 20012

Lotto: 002 – LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA/PRIMO/INTERRATO

Corpo D: LOCALE COMMERCIALE PIANO T/1/S1 - VIA CONCORDATO, 24

Creditori Iscritti: INTESA SAN PAOLO, precedente

5 Comproprietari

Bene: VIA CONCORDATO, 24 – CUGGIONO (MILANO) – 20012

Lotto: 002 – LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA/PRIMO/INTERRATO

Corpo D : LOCALE COMMERCIALE PIANO T/1/S1 - VIA CONCORDATO, 24

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali



Bene: VIA CONCORDATO, 24 – CUGGIONO (MILANO) – 20012

Lotto: 002 – LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA/PRIMO/INTERRATO

Corpo D: LOCALE COMMERCIALE PIANO T/1/S1 - VIA CONCORDATO, 24

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA CONCORDATO, 24 – CUGGIONO (MILANO) – 20012

Lotto: 002 – LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA/PRIMO/INTERRATO

Corpo: D: LOCALE COMMERCIALE PIANO T/1/S1 - VIA CONCORDATO, 24

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA CONCORDATO, 24 – CUGGIONO (MILANO) – 20012

Lotto: 002 – LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA/PRIMO/INTERRATO

CORPO D - LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA/PRIMO/INTERRATO

Prezzo da libero: € 300.000,00

Prezzo da occupato: € 240.000,00

RIEPILOGO VALORI DI STIMA:

| | |
|--|---------------|
| 1) CORPO A: APPARTAMENTO PIU' CANTINA PIANO 1/S1 – FG 8, PART 575, SUB 5 | |
| VALORE IMMOBILIARE LIBERO | €. 42.000,00 |
| VALORE IMMOBILIARE OCCUPATO | €. 34.000,00 |
| 2) CORPO B: LOCALE DEPOSITO PIANO T – FG 8, PART 575, SUB 2 | |
| VALORE IMMOBILIARE LIBERO | €. 13.000,00 |
| VALORE IMMOBILIARE OCCUPATO | €. 10.000,00 |
| 3) CORPO C: BOX PIANO S1 – FG 8, PART 575, SUB 13 | |
| VALORE IMMOBILIARE LIBERO | €. 11.000,00 |
| VALORE IMMOBILIARE OCCUPATO | €. 9.000,00 |
| 4) CORPO D: NEGOZIO PIANO S1/T/1 – FG 8, PART 204, SUB 501, PART 206, SUB 502, PART 207 | |
| VALORE IMMOBILIARE LIBERO | €. 300.000,00 |
| VALORE IMMOBILIARE OCCUPATO | €. 240.000,00 |

SUDDIVISIONE LOTTI:

A parere del sottoscritto perito gli immobili potrebbero essere suddivisi in 2 lotti:

- LOTTO 1** CORPO A APPARTAMENTO + CANTINA + CORPO C BOX – SUB 5 + SUB 13
VALORE LOTTO 1 LIBERO €. 53.000,00
- LOTTO 2** IL CORPO B LOCALE DI DEPOSITO + CORPO D LOCALE COMMERCIALE – SUB 2 + SUB 501 graffato al 502 e alla part 207.



IL CORPO B – IDENTIFICATO AL CATASTO COME LOCALE DEPOSITO - POTREBBE ESSERE INSERITO NEL LOTTO 2 COSTITUITO DAL LOCALE COMMERCIALE, POICHE' ATTUALMENTE E ALL'EDILIZIA TRATTASI DI LOCALE ADIBITO A CUCINA DEL RISTORANTE SITUATO NEL LOCALE COMMERCIALE.

VALORE LOTTO 2 LIBERO

€. 313.000,00



Beni in CUGGIONO (Milano)
Località/Frazione CUGGIONO
VIA CONCORDATO, 20

Lotto: 001 – APPARTAMENTO PIANO 1/S1 + DEPOSITO PIANO T + BOX PIANO S1

CORPO A : APPARTAMENTO PIANO 1/S1 – FG 8, PART. 575, SUB 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A: APPARTAMENTOPIU' CANTINA PIANO 1/S1

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: CUGGIONO (MI) – VIA CONCORDATO, 20

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS – SEDE : VIA AOSTA, 30 - GALLARATE (VA)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, **foglio 8, particella 575, subalterno 5**, indirizzo VIA CONCORDATO n. 20 piano: 1-S1, comune Cuggiono, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 VANI, superficie 48 MQ, rendita € 294,38

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA del 15/04/2005, REP 45043/4708 ,Trascrizione n. 60439/31249 del 28/04/2005- NOTAIO TACCHINI VALERIO – MI, con il quale la società endeva alla società

Millesimi di proprietà di parti comuni: 70,1

Confini:

APPARTAMENTO: NORD mapp. 204, SUD altra unità, EST cortile, OVEST Via Concordato.

CANTINA: NORD terrapieno, SUD corridoio comune, EST terrapieno, OVEST altra unità.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: La scheda catastale è conforme allo stato dei luoghi rilevato.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare si trova in un paese nella periferia OVEST di Milano – CUGGIONO in zona centrale. Il quartiere è costituito da palazzine a 2/3 piani ad uso residenziale. 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
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: NESSUNO.
Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.
Attrazioni storiche: NESSUNA.
Principali collegamenti pubblici: NESSUNO

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai familiari (una figlia maggiorenne).

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, non risultano registrati contratti di Locazione come dante causa per la società **OMISSIS** (vedi allegato)

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:

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**; A favore di **BANCA INTESA S.P.A.** contro **OMISSIS**;
Derivante da: 176 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 120.000,00;
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 28/04/2005 ai nn. 60440 / 14209

- **Ipoteca legale attiva**; A favore di **EQUITALIA NORD S.P.A.** contro **OMISSIS**;
Derivante da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
Importo ipoteca: € 197.231,26; Importo capitale: € 98.615,63;
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 17/10/2012 ai nn. 102819 / 17482

NOTA: Nell'elenco delle ispezioni ipotecarie effettuate a nome di **OMISSIS** NON risulta l'ipoteca sopra descritta, mentre risulta nell'elenco delle ispezioni dei vari subalterni.

- **Ipoteca legale attiva**; A favore di **EQUITALIA NORD S.P.A.** contro **OMISSIS**;
Derivante da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
Importo ipoteca: € 52.588,40; Importo capitale: € 26.294,20;
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 03/06/2015 ai nn. 52033 / 8960

4.2.2 Pignoramenti:



- **Pignoramento** a favore di **INTESA SAN PAOLO S.P.A.** contro **OMISSIS**;
Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 24/05/2018 ai nn. 66587/44168;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 390,00 (appartamento più cantina)

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: € 0,00

Spese straordinarie approvate: lavori di adeguamento CPI € 464,19, tetto e anticipo spese legali € 325,73

Millesimi di proprietà: 70,10 (appartamento più cantina)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'unità è accessibile ai disabili poiché è posta al primo con 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 esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano non risultano altri procedimenti pendenti su **OMISSIS**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: proprietaria del terreno con sede in MILANO da ante ventennio al 25/06/2003 . atto di compravendita - a rogito di NOTAIO FRANCESCO GALLIZIA, in data 11/04/1997; trascritto a MILANO 2, in data 06/05/1997, al n. RP. 23611.

Titolare/Proprietario: con sede in MILANO dal 25/06/2003 al 15/04/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ROSSI FRANCO, in data 25/06/2003; trascritto a MILANO 2, in data 02/07/2003, al n. RP. 60348, passaggio di proprietà per il terreno.
In data 25/11/2004 sul terreno viene accatastato il fabbricato di nuova costruzione di cui fa parte



l'unità oggetto di pignoramento, fg 8, part 575, sub 5.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO TACCHINI VALERIO DI MILANO, in data 15/04/2005 , REP 45043/4708; trascritto a MILANO 2, in data 28/04/2005, ai nn. 60439/31249.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 4125/2003

Intestazione:

Tipo pratica: DIA

Per lavori: DEMOLIZIONE FABBRICATO

Oggetto: DEMOLIZIONE

P.G. 4125 del 22.4.2003

Numero pratica: 6555/2003

Intestazione:

Tipo pratica: VOLTURA CONCESSIONE EDILIZIA

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE E BOX

Oggetto: Nuova costruzione

PG. 6555 del 26.6.2003

Numero pratica: 5/2003

Intestazione:

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE E BOX

Oggetto: nuova costruzione

PG. 3140 del 30.6.2003

Numero pratica: 9956/2004

Intestazione:

Tipo pratica: VARIANTE CONCESSIONE EDILIZIA

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE E BOX

Oggetto: VARIANTE INTERNA ED ESTERNA

PG. 9956 del 21.10.2004

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

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

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

| | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | N. C.C. 73 del 14/09/2017 |
| Zona omogenea: | TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE |
| Norme tecniche di attuazione: | |



| | |
|---|----|
| 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 destinazione urbanistica vigente

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A: APPARTAMENTO PIANO PRIMO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO**

L'unità oggetto di pignoramento (appartamento al piano primo più cantina al piano interrato) è situata in una palazzina ad uso residenziale di n. 3 piani fuori terra, più un piano interrato, situata nella periferia a OVEST di Milano, a CUGGIONO in **Via Concordato, 20**, zona centrale.

La palazzina è stata edificata tra il 2003 e il 2004 con concessione edilizia 5/2003 e variante PG 9956/04, all'ufficio tecnico del Comune di Cuggiono non è stata reperita l'abitabilità, le facciate esterne ed interne sono in intonaco plastico, i serramenti sono in alluminio con persiane in legno, i balconi hanno parapetto in ferro.

L'ingresso alla palazzina avviene da Via Concordato, 20 attraverso un cancello in ferro carrabile e pedonale che porta al cortile interno e da qui attraverso una scala o l'ascensore si arriva al piano primo dove è situata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Il bene pignorato è costituito da:

APPARTAMENTO – PIANO PRIMO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO (fg. 8, part. 575, sub 5)

L'unità immobiliare pignorata è costituita da due locali più servizi al piano primo (ingresso/soggiorno/cottura bagno, camera), una cantina al piano interrato.

INGRESSO/SOGGIORNO/COTTURA: pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e integgiati colore beige, soffitto intonacato e integgiato colore bianco, spazio cottura rivestito in piastrelle, porta di ingresso blindata, il locale affaccia ballatoio;

BAGNO : pavimento in piastrelle; muri parte rivestiti in piastrelle, parte intonacati, soffitto intonacato a civile e integgiato colore bianco, porta in legno.

Il bagno è a quattro elementi (water, bidet, lavabo, doccia) ed è dotato di locale antibagno;

CAMERA: pavimento in parquet; muri intonacati a civile e integgiati colore lilla, soffitto intonacato a civile e integgiato colore bianco, porta in legno;

Al piano interrato si ha una cantina di proprietà con pavimento in cemento, muri e soffitto in intonaco al rustico, porta in ferro.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS – SEDE : VIA AOSTA, 30 - GALLARATE (VA)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 49

E' posto al piano: 1/S1



L'edificio è stato costruito nel: 2003/2004

L'edificio è stato ristrutturato nel: epoca non nota

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi, di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

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

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|---|
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: buone |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno , condizioni: buone |
| Pareti esterne | rivestimento: intonaco condizioni: buone |
| Pavim. Esterna | materiale: piastrelle e giardino condizioni: buone |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: ferro 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 condizioni: buone conformità: non è stato reperito il certificato di conformità |

Impianti (conformità e certificazioni) NON PRESENTI

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 | AUTONOMO |
| Stato impianto | NORMALE |
| Potenza nominale | Non nota |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | NON NOTA |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |

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 | SI |
| 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 |
|-------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| APPARTAMENTO P.1. | sup lorda di pavimento | 43,00 | 1,00 | 43,00 |
| CANTINA | sup lorda di pavimento | 6,50 | 0,25 | 1,60 |
| TOTALE | | 49,50 | | 44,60 |

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2017



Zona: CUGGIONO – B1 - CENTRALE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: APPARTAMENTO PIU' CANTIERE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.100,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 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 **OTTOBRE 2018** 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 é 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.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2;

Uffici del registro di MILANO 2;

Ufficio tecnico di COMUNE DI CUGGIONO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia Entrate omi - abitazione di tipo civile qualità NORMALE secondo semestre 2017 - €. 900,00 – 1.100,00 - Zona B1- CENTRALE: CUGGIONO

Borsa Immobiliare osservatorio immobiliare di Milano - appartamenti recenti entro 30 anni, primo semestre 2018 - €.800,00 -1.300,00 – CUGGIONO CENTRO;

Altre fonti di informazione:

Agenzie immobiliari di zona - appartamenti simili €. 800,00 - 1.300,00

Borsino immobiliare nazionale- appartamenti di tipo civile in buono stato €. 900,00 - 1.100,00 - zona centrale

8.3 Valutazione corpi:**A: APPARTAMENTO PIANO TERRA PIU' CANTINA. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| APPARTAMENTO P.1+P.S1 | 44,60 | € 1.000,00 | € 44.600,00 |



| | |
|---|-------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 44.600,00 |
| Valore corpo | € 44.600,00 |
| Valore Accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 44.600,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 44.600,00 |

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 PIANO PRIMO PIU' CANTINA | Abitazione di tipo civile [A2] | 44,60 | € 44.600,00 | € 44.600,00 |

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%) € 2.230,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 780,00

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità per la presenza di un solo ingresso e l'impossibilità di crearne un altro **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: € 41.590,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "LIBERO": € 42.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 34.000,00

CORPO B: LOCALE DEPOSITO PIANO TERRA - FG. 8, PART. 575, SUB 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: B: LOCALE DEPOSITO PIANO T**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: CUGIIONO (MI) – VIA CONCORDATO, 20

NOTA BENE: AL CATASTO, SCHEDA DEL 25.11.2004, E SULL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 15.4.2005, TALE LOCALE E' IDENTIFICATO COME DEPOSITO C/2, MENTRE SULL'ULTIMA PRATICA EDILIZIA DEL 21.10.2004 TALE LOCALE E' IDENTIFICATO COME LOCALE CUCINA.



CON LA PRATICA EDILIZIA DIA PG. 9956 DEL 21-10-2004 IN VARIANTE ALLA P.E. 5/2003 VENIVA, INFATTI, INSERITA LA VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DI UNA PARTE DEL FABBRICATO, SLP 17, 32 DESTINATA A CUCINA PER LA RISTORAZIONE.(vedi allegato)

A seguito di quanto sopra nella relazione il locale verrà identificato con la categoria catastale C2, poiché è un dato che identifica l'immobile pignorato, ma verrà stimato come locale con permanenza di persone, data la qualifica edilizia risultante dalla DIA del 21.10.2004.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS – SEDE : VIA AOSTA, 30 - GALLARATE (VA)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1/1 OMISSIS, **foglio 8, particella 575, subalterno 2**, indirizzo VIA CONCORDATO n. 20 piano: T, comune Cuggiono, categoria C/2, classe 5, consistenza 10 MQ, superficie 16 MQ, rendita € 22,72

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA del 15/04/2005, REP 45043/4708 ,Trascrizione n. 60439/31249 del 28/04/2005- NOTAIO TACCHINI VALERIO – MI, con il quale la società VIGNERI S.A.S vendeva alla società OMISSIS

Millesimi di proprietà di parti comuni: 15,34

Confini:

DEPOSITO: NORD mapp. 204, SUD androne condominiale, EST cortile, OVEST Via Concordato.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **Lo stato dei luoghi non corrisponde** alla scheda catastale depositata in quanto è stata aperta una porta di comunicazione sul tavolato che divide il sub 2 dal sub 501.

Tale porta non è segnata sulla scheda catastale, mentre è presente sulla pratica edilizia ma in posizione differente, invece di essere sul muro subito a destra dopo l'entrata, come è nella realtà, è sul muro ma in fondo a destra.

Inoltre la categoria non corrisponde a quanto dichiarato nella pratica edilizia, poiché nella pratica edilizia DIA del 21.10.2004 tale locale viene identificato come "locale cucina "con una sua SLP.

Regolarizzabili mediante: NUOVO DOCFA per variazione – fusione e diversa distribuzione di spazi interni e eventuale cambio d'uso.

Descrizione delle opere da sanare: apertura vano porta, fusione e eventuale cambio d'uso da C2 a C1.

DODFA PER VARIAZIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI E FUSIONE : € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Note sulla conformità catastale: La scheda catastale NON è conforme allo stato dei luoghi rilevato.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare si trova in un paese nella periferia OVEST di Milano – CUGGIONO in zona centrale. Il quartiere è costituito da palazzine a 2/3 piani ad uso residenziale. 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

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: NESSUNO

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal elementi d'arredo, libero da persone.

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, non risultano registrati contratti di Locazione come dante causa per la società
con sede in GALLARATE (vedi allegato)

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:

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;** A favore di **BANCA INTESA S.P.A.** contro **OMISSS;**

Derivante da: 176 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 120.000,00;

Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 28/04/2005 ai nn. 60440 / 14209

- **Ipoteca legale attiva;** A favore di **EQUITALIA NORD S.P.A.** contro **OMISSS;**

Derivante da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);

Importo ipoteca: € 197.231,26; Importo capitale: € 98.615,63;

Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 17/10/2012 ai nn. 102819 / 17482

NOTA: Nell'elenco delle ispezioni ipotecarie effettuate a nome di OMISSAIS NON risulta l'ipoteca sopra descritta, mentre risulta nell'elenco delle ispezioni dei vari subalterni.



- **Ipoteca legale attiva**; A favore di **EQUITALIA NORD S.P.A.** contro **OMISSIS**;
Derivante da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
Importo ipoteca: € 52.588,40; Importo capitale: € 26.294,20;
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 03/06/2015 ai nn. 52033 / 8960

4.2.2 **Pignoramenti:**

- **Pignoramento** a favore di **INTESA SAN PAOLO S.P.A.** contro **OMISSIS.**;
Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 24/05/2018 ai nn. 66587/44168;

4.2.3 **Altre trascrizioni:**

Nessuna.

4.2.4 **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 85,40

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: € 0,00

Spese straordinarie approvate: lavori di adeguamento CPI € 101,58, tetto e anticipo spese legali € 71,28

Millesimi di proprietà: 15,35

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'unità è accessibile ai disabili poiché è posta al terra.

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 esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano non risultano altri procedimenti pendenti su **OMISSIS**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: , proprietaria del terreno con sede in



MILANO da ante ventennio al 25/06/2003 . atto di compravendita - a rogito di NOTAIO FRANCESCO GALLIZIA, in data 11/04/1997; trascritto a MILANO 2, in data 06/05/1997, al n. RP. 23611.

Titolare/Proprietario: .. con sede in MILANO dal 25/06/2003 al 15/04/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ROSSI FRANCO, in data 25/06/2003; trascritto a MILANO 2, in data 02/07/2003, al n. RP. 60348, passaggio di proprietà per il terreno.
In data 25/11/2004 sul terreno viene accatastato il fabbricato di nuova costruzione di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento, fg 8, part 575, sub 5.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO TACCHINI VALERIO DI MILANO, in data 15/04/2005 , REP 45043/4708; trascritto a MILANO 2, in data 28/04/2005, ai nn. 60439/31249.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 4125/2003

Intestazione:

Tipo pratica: DIA

Per lavori: DEMOLIZIONE FABBRICATO

Oggetto: DEMOLIZIONE

P.G. 4125 del 22.4.2003

Numero pratica: 6555/2003

Intestazione:

Tipo pratica: VOLTURA CONCESSIONE EDILIZIA

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE E BOX

Oggetto: Nuova costruzione

PG. 6555 del 26.6.2003

Numero pratica: 5/2003

Intestazione:

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE E BOX

Oggetto: nuova costruzione

PG. 3140 del 30.6.2003

Numero pratica: 9956/2004

Intestazione:

Tipo pratica: VARIANTE CONCESSIONE EDILIZIA

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE E BOX

Oggetto: VARIANTE INTERNA ED ESTERNA

PG. 9956 del 21.10.2004

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultima pratica edilizia protocollata, poiché nella pratica edilizia si ha una porta sul muro che divide il sub 2 dal sub 501, entrando in fondo a destra, mentre nella realtà la porta è entrando subito a destra.

NOTA BENE: CON LA PRATICA EDILIZIA DIA PG. 9956 DEL 21-10-2004 IN VARIANTE ALLA P.E. 5/2003 VENIVA, INFATTI, INSERITA LA VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DI UNA PARTE DEL FABBRICATO, SLP 17, 32 DESTINATA A CUCINA PER LA RISTORAZIONE.(vedi allegato)

A seguito di quanto sopra nella relazione il locale verrà identificato con la categoria catastale C2, poiché



è un dato che identifica l'immobile pignorato, ma verrà stimato come locale con permanenza di persone, data la qualifica edilizia risultante dalla DIA del 21.10.2004

Regolarizzabili mediante: PRATICA EDILIZIA CILA A SANATORIA di competenza ZONALE a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: - chiusura vano porta e apertura nuovo vano porta.

Sanzione sanatoria: € 1.000,00

Pratica edilizia: € 1.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Note sulla conformità edilizia: L'unità NON è conforme all'ultima pratica edilizia protocollata, poiché nella pratica edilizia si ha una porta sul muro che divide il sub 2 dal sub 501, entrando in fondo a destra, mentre nella realtà la porta è entrando subito a destra.

Tale porta NON E' SEGNATA SULLA SCHEDA CATASTALE.

NOTA BENE: SULLA PRATICA EDILIZIA TALE LOCALE VIENE IDENTIFICATO COME "LOCALE CUCINA" NON COME LOCALE DEPOSITO COME INVECE APPARE SIA NEL ROGITO CHE NELLA SCHEDA CATASTALE.

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

| | |
|---|----------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | N. C.C. 73 del 14/09/2017 |
| Zona omogenea: | TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE |
| Norme tecniche di attuazione: | |
| 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 destinazione urbanistica vigente

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B: DEPOSITO PIANO TERRA

L'unità oggetto di pignoramento (deposito al piano terra) è situata in una palazzina ad uso residenziale di n. 3 piani fuori terra, più un piano interrato, situata nella periferia a OVEST di Milano, a CUGGIONO in Via Concordato, 20, zona centrale.

La palazzina è stata edificata tra il 2003 e il 2004 con concessione edilizia 5/2003 e variante PG 9956/04, all'ufficio tecnico del Comune di Cuggiono non è stata reperita l'abitabilità, le facciate esterne ed interne



sono in intonaco plastico, i serramenti sono in alluminio con persiane in legno, i balconi hanno parapetto in ferro.

L'ingresso alla palazzina avviene da Via Concordato, 20 attraverso un cancello in ferro carrabile e pedonale che porta al cortile interno e da qui attraverso una porta al piano terra si arriva direttamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Il bene pignorato è costituito da:

DEPOSITO – PIANO TERRA (fg. 8, part. 575, sub 2)

L'unità immobiliare pignorata è costituita da un locale al piano terra con pavimento rivestito in piastrelle, muri in parte rivestiti in piastrelle, in parte intonacati a civile e tinteggiati, porta blindata, finestra in alluminio e vetrocamera.

NOTA BENE: Tale locale è attrezzato con elementi d'arredo ed impianti di una cucina per il locale ristorante confinante.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS – SEDE : VIA AOSTA, 30 - GALLARATE (VA)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa **mq 15**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2003/2004

L'edificio è stato ristrutturato nel: epoca non nota

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi, di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

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

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|---|
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: buone |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno , condizioni: buone |
| Pareti esterne | rivestimento: intonaco condizioni: buone |
| Pavim. Esterna | materiale: piastrelle e giardino condizioni: buone |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: buone |

Impianti:



Elettrico

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 844 / 2018
tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non reperito certificato di conformità

Impianti (conformità e certificazioni) NON PRESENTI

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 | NO |
| Tipologia di impianto | |
| Stato impianto | |
| Potenza nominale | |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | |
| Esiste la dichiarazione di conformità | |

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 | SI |
| Esistenza carri ponte | |

Scarichi:

| | |
|---|--|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | |
|---|--|

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 | Coef. | Superficie equivalente |
|----------------|------------------------|-----------------------------|-------|------------------------|
| DEPOSITO P. T. | sup lorda di pavimento | 15,00 | 1,00 | 15,00 |
| TOTALE | | 15,00 | | 15,00 |

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2017

Zona: CUGGIONO – B1 - CENTRALE

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: LOCALE CUCINA

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.000,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.350,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 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 **OTTOBRE 2018** 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 é 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.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2;

Uffici del registro di MILANO 2;

Ufficio tecnico di COMUNE DI CUGGIONO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia Entrate omi - negozio qualità NORMALE secondo semestre 2017 - €. 1.000,00 – 1.350,00 - Zona B1- CENTRALE: CUGGIONO

Borsa Immobiliare osservatorio immobiliare di Milano - negozi, primo semestre 2018 - €.1.100,00 -1.400,00 – CUGGIONO CENTRO;

Altre fonti di informazione:



Agenzie immobiliari di zona - negozi simili € 600,00 - 1.100,00

Borsino immobiliare nazionale- appartamenti di tipo civile in buono stato € 1.150,00 -
1.350,00 - zona centrale

8.3 Valutazione corpi:

B: CANTINA PIANO INTERRATO. magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| DEPOSITO P.T | 15,00 | € 1.150,00 | € 17.250,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 17.250,00 |
| Valore corpo | | | € 17.250,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 17.250,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 17.250,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|----------------------------|--|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| B: DEPOSITO PIANO TERRA | Magazzini e locali di deposito [C2] | 15,00 | € 17.250,00 | € 17.250,00 |

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%) € 862,50

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita: € 170,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità per la presenza di un solo ingresso e l'impossibilità di crearne un altro **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: € 12.717,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "LIBERO": € 13.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 10.000,00

CORPO C: BOX PIANO INTERRATO – FG. 8, PART. 575, SUB 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Identificativo corpo: C: BOX PIANO S1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: CUGGIONO (MI) – VIA CONCORDATO, 20

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS con sede in GALLARATE- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS – SEDE : VIA AOSTA, 30 - GALLARATE (VA)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1/1 OMISSIS, **foglio 8, particella 575, subalterno 13**, indirizzo VIA CONCORDATO n. 20 piano: S1, comune Cuggiono, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 MQ, superficie 15 MQ, rendita € 38,27

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA del 15/04/2005, REP 45043/4708 ,Trascrizione n. 60439/31249 del 28/04/2005- NOTAIO TACCHINI VALERIO – MI, con il quale la società ' 'endeva alla società

Millesimi di proprietà di parti comuni: 11,34

Confini:

BOX: NORD corsello box, SUD terrapieno, EST altra unità, OVEST altra unità.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: La scheda catastale è conforme allo stato dei luoghi rilevato.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare si trova in un paese nella periferia OVEST di Milano – CUGGIONO in zona centrale. Il quartiere è costituito da palazzine a 2/3 piani ad uso residenziale. 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

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: NESSUNO

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal elementi d'arredo, libero da persone.

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, non risultano registrati contratti di Locazione come dante causa per la società **OMISSIS** (vedi allegato)



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:

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**; A favore di **BANCA INTESA S.P.A.** contro **OMISSIS**;
Derivante da: 176 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 120.000,00;
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 28/04/2005 ai nn. 60440 / 14209

- **Ipoteca legale attiva**; A favore di **EQUITALIA NORD S.P.A.** contro **OMISSIS**;
Derivante da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
Importo ipoteca: € 197.231,26; Importo capitale: € 98.615,63;
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 17/10/2012 ai nn. 102819 / 17482

NOTA: Nell'elenco delle ispezioni ipotecarie effettuate a nome di OMISSIS NON risulta l'ipoteca sopra descritta, mentre risulta nell'elenco delle ispezioni dei vari subalterni.

- **Ipoteca legale attiva**; A favore di **EQUITALIA NORD S.P.A.** contro **OMISSIS**;
Derivante da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
Importo ipoteca: € 52.588,40; Importo capitale: € 26.294,20;
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 03/06/2015 ai nn. 52033 / 8960

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di **INTESA SAN PAOLO S.P.A.** contro **OMISSIS**;
Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 24/05/2018 ai nn. 66587/44168;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 63,14

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: € 0,00

Spese straordinarie approvate: lavori di adeguamento CPI €. 75,09, tetto e anticipo spese legali €. 52,69

Millesimi di proprietà: 15,35

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'unità è accessibile ai disabili poiché è posta al interrato ed è raggiungibile con una rampa.

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 esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano non risultano altri procedimenti pendenti su **OMISSIS**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ proprietaria del terreno con sede in MILANO da ante ventennio al 25/06/2003 . atto di compravendita - a rogito di NOTAIO FRANCESCO GALLIZIA, in data 11/04/1997; trascritto a MILANO 2, in data 06/05/1997, al n. RP. 23611.

Titolare/Proprietario: _____ con sede in MILANO dal 25/06/2003 al 15/04/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ROSSI FRANCO, in data 25/06/2003; trascritto a MILANO 2, in data 02/07/2003, al n. RP. 60348, passaggio di proprietà per il terreno.
In data 25/11/2004 sul terreno viene accatastato il fabbricato di nuova costruzione di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento, fg 8, part 575, sub 5.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO TACCHINI VALERIO DI MILANO, in data 15/04/2005 , REP 45043/4708; trascritto a MILANO 2, in data 28/04/2005, ai nn. 60439/31249.

7. PRATICHE EDILIZIE:



Numero pratica: 4125/2003

Intestazione:

Tipo pratica: DIA

Per lavori: DEMOLIZIONE FABBRICATO

Oggetto: DEMOLIZIONE

P.G. 4125 del 22.4.2003**Numero pratica: 6555/2003**

Intestazione:

Tipo pratica: VOLTURA CONCESSIONE EDILIZIA

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE E BOX

Oggetto: Nuova costruzione

PG. 6555 del 26.6.2003**Numero pratica: 5/2003**

Intestazione:

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE E BOX

Oggetto: nuova costruzione

PG. 3140 del 30.6.2003**Numero pratica: 9956/2004**

Intestazione:

Tipo pratica: VARIANTE CONCESSIONE EDILIZIA

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE E BOX

Oggetto: VARIANTE INTERNA ED ESTERNA

PG. 9956 del 21.10.2004**7.1 Conformità edilizia:****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Note sulla conformità edilizia:** L'unità è conforme all'ultima pratica edilizia protocollata**7.2 Conformità urbanistica:****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

| | |
|---|----------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | N. C.C. 73 del 14/09/2017 |
| Zona omogenea: | TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE |
| Norme tecniche di attuazione: | |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |



Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non reperito certificato di conformità****Impianti (conformità e certificazioni) NON PRESENTI****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 | NO |
| Tipologia di impianto | |
| Stato impianto | |
| Potenza nominale | |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | |
| Esiste la dichiarazione di conformità | |

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

| | |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | SI |
|-----------------------------|----|

Ascensori montacarichi e carri ponte:

| | |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | SI |
| Esistenza carri ponte | |

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 P. S1 | sup lorda di pavimento | 15,00 | 1,00 | 15,00 |
| TOTALE | | 15,00 | | 15,00 |

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2017

Zona: CUGGIONO – B1 - CENTRALE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: APPARTAMENTO PIU' CANTIERE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 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 **OTTOBRE 2018** 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.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2;

Uffici del registro di MILANO 2;

Ufficio tecnico di COMUNE DI CUGGIONO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia Entrate omi - box qualità NORMALE secondo semestre 2017 - €. 750,00 – 900,00 - Zona B1- CENTRALE: CUGGIONO

Borsa Immobiliare osservatorio immobiliare di Milano - box, primo semestre 2018 - €.11.000,00 -14.000,00 – CUGGIONO CENTRO;

Altre fonti di informazione:



Agenzie immobiliari di zona - box simili € 12.000,00 – 15.000,00

Borsino immobiliare nazionale- box in buono stato € 700,00 - 900,00 - zona centrale

8.3 Valutazione corpi:

C: BOX PIANO INTERRATO.

Stalle, scuderie, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| BOX P. S1 | 15 | a corpo | € 12.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 12.000,00 |
| Valore corpo | | | € 12.000,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 12.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 12.000,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|------------------------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| C: BOX PIANO INTERRATO | Box [C6] | 15,00 | € 12.000,00 | € 12.000,00 |

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%) € 600,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 120,00

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità per la presenza di un solo ingresso e l'impossibilità di crearne un altro **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: € 11.280,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "LIBERO": € 11.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 9.000,00



Beni in CUGGIONO (Milano)
Località/Frazione **CUGGIONO**
VIA CONCORDATO, 24

Lotto: 002 – LOCALE COMMERCIALE CON CORTILE PIANO TERRA + PIANO SOPPALCO + CANTINA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: D: LOCALE COMMERCIALE PIANO T/1/S1

Negozi e botteghe, compresi i ristoranti, i bar, ecc... [C1] sito in frazione: CUGGIONO (MI) – VIA CONCORDATO, 24

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS – SEDE : VIA AOSTA, 30 - GALLARATE (VA)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1/1 OMISSIS, foglio 8, particella 204, subalterno 501, graffato alla particella 206, subalterno 502 e graffato alla particella 207, indirizzo VIA CONCORDATO n. 24 piano: T/1/S1 – scala U, comune Cuggiono, categoria C/1, classe 5, consistenza 210 MQ, superficie 300 MQ, rendita € 4.349,08

**Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA del 21/12/2000, REP 79872/19259 ,Trascrizione n. 121288/82892 del22/12/2000- NOTAIO GRAFFEO ALDO - GALLARATE, con il quale la società
on sede in MILANO vendeva alla società OMISSIS**

Millesimi di proprietà di parti comuni: non noti, poiché non si ha un condominio.

Confini:

LOCALE COMMERCIALE: NORD altra unità, SUD altra unità/mapp 575, EST Via Concordato, OVEST altra unità.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **Lo stato dei luoghi non corrisponde** alla scheda catastale depositata in quanto è stata aperta una porta di comunicazione sul tavolato che divide il sub 501 dal sub 2. Tale porta non è segnata né sulla scheda catastale, né sulla pratica edilizia.

Regolarizzabili mediante: NUOVO DOCFA per variazione - diversa distribuzione di spazi interni

Descrizione delle opere da sanare: apertura vano porta.

DODFA PER VARIAZIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note sulla conformità catastale: La scheda catastale NON è conforme allo stato dei luoghi rilevato.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):



L'unità immobiliare si trova in un paese nella periferia OVEST di Milano – CUGGIONO in zona centrale. Il quartiere è costituito da palazzine a 2/3 piani ad uso residenziale. 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

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: NESSUNO

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal elementi d'arredo, libero da persone.

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, non risultano registrati contratti di Locazione come dante causa per la società **OMISSIS** (vedi allegato)

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:

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;** A favore di **CARIPOLO - CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE S.P.A.** contro **OMISSIS**;

Derivante da: 168 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Importo ipoteca: £. 1.200.000.000; Importo capitale: £ 600.000.000;

Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 22/12/2000 ai nn. 121291 / 34387

- **Ipoteca legale attiva;** A favore di **EQUITALIA NORD S.P.A.** contro **OMISSIS**;

Derivante da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);



Importo ipoteca: € 197.231,26; Importo capitale: € 98.615,63;
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 17/10/2012 ai nn. 102819 / 17482

NOTA: Nell'elenco delle ispezioni ipotecarie effettuate a nome di OMISSIS NON risulta l'ipoteca sopra descritta, mentre risulta nell'elenco delle ispezioni dei vari subalterni.

- **Ipoteca legale attiva;** A favore di **EQUITALIA NORD S.P.A.** contro **OMISSIS**;
Derivante da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
Importo ipoteca: € 52.588,40; Importo capitale: € 26.294,20;
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 03/06/2015 ai nn. 52033 / 8960

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di **INTESA SAN PAOLO S.P.A.** contro **OMISSIS**;
Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 24/05/2018 ai nn. 66587/44168;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON NOTE POICHE' NON SI HA UN AMMINISTRATORE NE' UN CONDOMINIO

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: € 0,00

Spese straordinarie approvate:

Millesimi di proprietà: NON NOTI POICHE' NON SI HA UN AMMINISTRATORE NE' UN CONDOMINIO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'unità è accessibile ai disabili poiché è posta al piano terra.

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 esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano non risultano altri procedimenti pendenti su **OMISSIS**



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: .. con sede in MILANO da ante ventennio al 21/12/2000 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO SERGIO BUCCHINI, in data 23/07/1996; trascritto a MILANO 2, in data 01/08/1996, al n. RP. 46875.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/12/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GRAFFEO ALDO - GALLARATE, in data 21/12/2000 , REP 79872/19259; trascritto a MILANO 2, in data 22/12/2000, ai nn. 121288/82892.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 98/95

Intestazione:

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Oggetto: RISANAMENTO CONSERVATIVO E CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA ARTIGIANALE A COMMERCIALE

P.G. 10784 del 25.10.1995

Numero pratica: 5382/96

Intestazione:

Tipo pratica: VARIANTE IN CORSO D'OPERA

Per lavori: MODIFICHE INTERNE E ESTERNE

Oggetto: variante

PG. 5382 del 05.7.1996

Numero pratica: 7403/96

Intestazione: I\

Tipo pratica: VOLTURA CONCESSIONE EDILIZIA

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Oggetto: RISANAMENTO CONSERVATIVO E CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA ARTIGIANALE A COMMERCIALE

PG. 7403 del 19.11.1996

Numero pratica: 9738/96

Intestazione:

Tipo pratica: AGIBILITA'

Per lavori: RISANAMENTO CONSERVATIVO E CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA ARTIGIANALE A COMMERCIALE

Oggetto: AGIBILITA'

PG. 9738 del 12.12.1996

Numero pratica: 50/98

Intestazione:

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA

Per lavori: FORMAZIONE SERVIZI IGIENICI E CANNA FUMARIA

Oggetto: CONCESSIONE EDILIZIA

PG. 8233 del 18.02.1999

Numero pratica: 02955/99

Intestazione:

Tipo pratica: DIA

Per lavori: MODIFICHE INTERNE SERVIZI IGIENICI E SPOGLIATOIO

Oggetto: VARIANTE A CONCESSIONE EDILIZIA



PG. 02955 del 26.04.1999

Numero pratica: 4498/96

Intestazione:

Tipo pratica: AGIBILITA'

Oggetto: AGIBILITA'

PG. 4498 del 30.06.1999

7.1 Conformità edilizia:**Negozi e botteghe, compresi i ristoranti, i bar [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **Lo stato dei luoghi non corrisponde** alla pratica edilizia depositata in quanto è stata aperta una porta di comunicazione sul tavolato che divide il sub 501 dal sub 2.

Tale porta non è segnata sulla pratica edilizia.

Regolarizzabili mediante: PRATICA EDILIZIA CILA A SANATORIA di competenza ZONALE a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: - apertura nuovo vano porta.

Sanzione sanatoria: € 1.000,00

Pratica edilizia: € 1.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

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

7.2 Conformità urbanistica:**Negozi e botteghe, compresi i ristoranti, i bar [C1]**

| | |
|---|----------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | N. C.C. 73 del 14/09/2017 |
| Zona omogenea: | TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE |
| Norme tecniche di attuazione: | |
| 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 destinazione urbanistica vigente



Descrizione: Negozi e botteghe, compresi i ristoranti, i bar [C1] di cui al punto D: LOCALE COMMERCIALE
PIANO TERRA + PIANO SOPPALCO + CANTINA

L'unità oggetto di pignoramento (locale commerciale al piano terra + soppalco + cantina) è situata in una palazzina ad uso commerciale di n. 1 piano fuori terra, più un piano interrato, situata nella periferia a OVEST di Milano, a CUGGIONO in **Via Concordato, 24**, zona centrale.

La palazzina è stata edificata tra il 1994 e il 1999 con concessione edilizia 98/95, variante PG 50/98, DIA VARIANTE 02955/99, AGIBILITA' DEL 1996 E DEL 1999, le facciate esterne ed interne sono in intonaco plastico, i serramenti sono in alluminio con griglie in ferro.

L'ingresso alla palazzina avviene da Via Concordato, 24 attraverso una porta in alluminio e vetro con serranda in ferro che porta al locale al piano terra.

Il bene pignorato è costituito da:

Il bene pignorato è costituito da:

LOCALE COMMERCIALE – PIANO TERRA PIU' SOPPALCO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO (fg. 8, part. 204, sub 501, graffato alla particella 296, sub 502, graffato alla particella 207)

L'unità immobiliare pignorata è costituita da un locale BAR/RISTORANTE più servizi al piano terra (locale bar, servizi igienici, depositi, spogliatoio) con un piccolo cortile, un piano soppalco e una cantina al piano interrato.

PIANO TERRA:

LOCALE BAR/RISTORANTE : pavimento in piastrelle tipo cotto; muri intonacati a civile e in parte tinteggiati colore giallo e bianco, in parte rivestiti in boiserie di legno, soffitto in travi di legno con lucernari, porta di ingresso con serranda in ferro e bussola in alluminio e vetro, il locale si affaccia su un cortiletto interno con pavimento in ciottoli;

PIANO SOPPALCO: pavimento in legno, serramenti lucernari a vasistass, parapetto in legno.

Il piano terra e il soppalco sono collegati da una scala in legno

SERVIZI IGIENICI : si hanno 4 bagni con pavimento in piastrelle; muri parte rivestiti in piastrelle, parte intonacati, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porte in legno.

Due bagni sono per il pubblico, di cui uno per disabili, e sono a due elementi (water, lavabo), due bagni sono per il personale e sono attrezzati uno con lavabo, water, bidet e doccia, uno con lavabo e water;

LOCALI DEPOSITO/MAGAZZINO/SPOGLIATOIO: pavimento in piastrelle tipo cotto; muri intonacati a civile e tinteggiati, soffitto in travi di legno, porte in legno.

Al piano interrato si ha una cantina di proprietà con pavimento in cemento, muri e soffitto in intonaco al Rustico.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS – SEDE : VIA AOSTA, 30 - GALLARATE (VA)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 296

E' posto al piano: S1/T/1

L'edificio è stato costruito tra il 1995 e il 1996

L'edificio è stato ristrutturato nel: epoca non nota

Ha un'altezza utile interna da circa m. 2,70 a circa m. 6,10

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi, di cui fuori terra n. 1 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: in-ferriate materiale protezione: ferro condizioni: discrete |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno, alluminio e vetro condizioni: discrete |
| Pareti esterne | rivestimento: intonaco condizioni: discrete |
| Pavim. Esterna | materiale: sasso condizioni: discrete |
| Portone di ingresso | tipologia: saracinesca materiale: ferro più bussola di ingresso in alluminio e vetro , accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: buone ubicazione: bagni materiale: piastrelle condizioni: buone |

Impianti:

| | |
|-----------|---|
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non reperito certificato di conformità |
|-----------|---|

Impianti (conformità e certificazioni) NON PRESENTI**Impianto elettrico:**

| | |
|---|----------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adequamento | NON NOTA |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|----------|
| Esiste impianto di riscaldamento | Si |
| Tipologia di impianto | AUTONOMO |
| Stato impianto | |
| Potenza nominale | kW 34,00 |
| Epoca di realizzazione/adequamento | NON NOTA |
| Esiste la dichiarazione di conformità | |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|--|------------|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | SI A SPLIT |
|--|------------|

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

| | |
|--|-----------------|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | SI MONTACARICHI |
| Esistenza carri ponte | |

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 |
|----------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| LOCALE P.TERRA | sup lorda di pavimento | 215,00 | 1,00 | 215,00 |
| SOPPALCO | sup lorda di pavimento | 67,00 | 0,70 | 47,00 |
| CORTILE | sup lorda di pavimento | 60,00 | 0,10 | 6,00 |
| CANTINA | sup lorda di pavimento | 33,00 | 0,25 | 8,00 |
| TOTALE | | 375,00 | | 276,00 |

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2017

Zona: CUGGIONO – B1 - CENTRALE

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: APPARTAMENTO PIU' CANTIERE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.000,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.350,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 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 **OTTOBRE 2018** 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 é 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.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2;

Uffici del registro di MILANO 2;

Ufficio tecnico di COMUNE DI CUGGIONO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia Entrate omi - negozi qualità NORMALE secondo semestre 2017 - €. 1.000,00 – 1.350,00
- Zona B1- CENTRALE: CUGGIONO

Borsa Immobiliare osservatorio immobiliare di Milano - negozi, primo semestre 2018 -
€.1.100,00 -1.400,00 – CUGGIONO CENTRO;

Altre fonti di informazione:

Agenzie immobiliari di zona – negozi simili €. 600,00 – 1.000,00

Borsino immobiliare nazionale- negozi in buono stato €. 1.150,00 – 1.350,00 - zona centrale

8.3 Valutazione corpi:**D: NEGOZIO PIANO S1/T/1.****Negozi e botteghe, compresi i ristoranti, i bar [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| NEGOZIO P. S1/T/1 | 276,00 | €. 1.150,00 | € 317.400,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 317.400,00 |
| Valore corpo | | | € 317.400,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 317.400,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 317.400,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-------------------------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| D: NEGOZIO PIANO S1/T/1 | Negoziario [C1] | 276,00 | € 317.400,00 | € 317.400,00 |



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) € 15.870,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.300,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità per la presenza di un solo ingresso e l'impossibilità di crearne un altro **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: € 298.230,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "LIBERO": € 300.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 240.000,00

RIEPILOGO VALORI DI STIMA:**5) CORPO A: APPARTAMENTO PIU' CANTINA PIANO 1/S1 – FG 8, PART 575, SUB 5**

VALORE IMMOBILIARE LIBERO € 42.000,00

VALORE IMMOBILIARE OCCUPATO € 34.000,00

6) CORPO B: LOCALE DEPOSITO PIANO T – FG 8, PART 575, SUB 2

VALORE IMMOBILIARE LIBERO € 13.000,00

VALORE IMMOBILIARE OCCUPATO € 10.000,00

7) CORPO C: BOX PIANO S1 – FG 8, PART 575, SUB 13

VALORE IMMOBILIARE LIBERO € 11.000,00

VALORE IMMOBILIARE OCCUPATO € 9.000,00

8) CORPO D: NEGOZIO PIANO S1/T/1 – FG 8, PART 204, SUB 501, PART 206, SUB 502, PART 207

VALORE IMMOBILIARE LIBERO € 300.000,00

VALORE IMMOBILIARE OCCUPATO € 240.000,00

SUDDIVISIONE LOTTI:

A parere del sottoscritto perito gli immobili potrebbero essere suddivisi in 2 lotti:

3) **LOTTO 1** CORPO A APPARTAMENTO + CANTINA + CORPO C BOX – SUB 5 + SUB 13
VALORE LOTTO 1 LIBERO € 53.000,00

4) **LOTTO 2** IL CORPO B LOCALE DI DEPOSITO + CORPO D LOCALE COMMERCIALE – SUB 2 + SUB 501
graffato al 502 e alla part 207.



**IL CORPO B – IDENTIFICATO AL CATASTO COME LOCALE DEPOSITO - POTREBBE ESSERE INSERITO
NEL LOTTO 2 COSTITUITO DAL LOCALE COMMERCIALE, POICHE' ATTUALMENTE E ALL'EDILIZIA
TRATTASI DI LOCALE ADIBITO A CUCINA DEL RISTORANTE SITUATO NEL LOCALE COMMERCIALE.
VALORE LOTTO 2 LIBERO €.** **313.000,00**

Allegati

- Allegato 1: atto di pignoramento immobiliare nn.13567/2018 del 23/04/2018
- Allegato 2: nota di trascrizione nn. 66587/44168 del 24/05/2018
- Allegato 3: ispezioni ipotecarie del 10/10/2018, 11/10/2018, 15/10/2018
- Allegato 4: certificazione notarile Notaio Rocco Mancusi – Via Concordato 20 del 18/06/2018
- Allegato 5: certificazione notarile Notaio Rocco Mancusi – Via Concordato 24 del 18/06/2018
- Allegato 6: atto di provenienza Via Concordato 20
- Allegato 7: atto di provenienza Via Concordato 24
- Allegato 8: estratto di mappa PART 575/204/206/207
- Allegato 9: visura storica per immobile appartamento sub 5
- Allegato 10: scheda catastale appartamento sub 5
- Allegato 11: visura storica per immobile deposito sub 2
- Allegato 12 scheda catastale deposito sub 2
- Allegato 13: visura storica per immobile box sub 13
- Allegato 14 scheda catastale box sub 13
- Allegato 15: visura storica per immobile locale commerciale sub 501,502
- Allegato 16 scheda catastale locale commerciale sub 501,502
- Allegato 17: verifica contratti d'affitto
- Allegato 18: Pratiche edilizie
- Allegato 19: Scheda Dati Immobili Appartamento sub 5
- Allegato 20: Scheda Dati Immobili deposito sub 2
- Allegato 21: Scheda Dati Immobili Box sub 13
- Allegato 22: Scheda Dati Immobili locale commerciale sub 501,502
- Allegato 23: Elenco formalità pregiudizievoli
- Allegato 24: Certificato residenza, visura società
- Allegato 25: Fotografie
- Allegato 26: planimetria Via Concordato 20/24
- Allegato 27: lettera informativa creditori
- Allegato 28: verbale sopralluogo
- Allegato 29: spese condominiali
- Allegato 30: mail creditori

Data generazione:

23-10-2018

L'Esperto alla stima

Isabella Tangari

