

INDICE ARGOMENTI TRATTATI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI
2. DESCRIZIONE SOMMARIA
3. STATO DI POSSESSO
4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI
7. PRATICHE EDILIZIE
8. CERTIFICAZIONI
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

RIEPILOGO DEI BENI

DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE: Censito al NCEU del Comune di MILANO:

<i>Unità Immobiliare</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mapp.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consis.</i>	<i>Rendita</i>
TERRENO (parte)	2	50	---	---	Sam. 2	3.235,68 mq	Euro 30,78

1042

my

- Proprietà Esclusiva o Quota Indivisa: **ESCLUSIVA**
- Immobile Libero o Occupato: **LIBERO / OCCUPATO.**
 Valore Immobile Libero e Occupato: **LIBERO euro 280.000,00**
OCCUPATO euro 238.000,00
- Impedimento alla Vendita: **NESSUNO**

2

Giudice: Dott. De Sapia Cesare
 Perito: arch. giovanni conte



Beni immobili siti in DAIRAGO (MI)
Lotto 002 TERRENO Edificabile mq. 3.235,68 - DAIRAGO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **TERRENO EDIFICABILE** sito nel Comune di DAIRAGO (MI)
L'unità edificabile in Piano Attuativo parte del mappale ~~50~~ foglio **2** per una superficie pari a mq. **3235,68** con una capacità edificatoria pari a mq. **805,00**

1042 MJ

Identificato in Catasto come segue:

Inato a IC
cod. Fisc.: x **proprietario per 1/3**) ora proprietario 100/100
V.re sentenza di Divisione. Tribunale Ordinario di Milano 4° Sezione Civile
Giudice Dott.ssa Anna BELLESI. Sentenza del 30.05.2014 iscritta al N.G.R.
17002515/2005.

descrizione:

Fg. 2; Mapp. 50; Qualità Classe 2; Sup. 5.960,00; Frazionamento del 30.11.1974 n. 9080 in atti dal 26.11.1980

1042 MJ

Coerenze TERRENO EDIFICABILE, da nord in senso orario:

mappale 940; parte mappale 50, mappali 545, 547, 322; Via PIRANDELLO.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

IL TERRENO sorge in una zona DI ESPANSIONE verso Nord nel Comune di DAIRAGO (MI)

Caratteristiche zona:

il quartiere si è sviluppato come periferia residenziale della città con spazi a verde.

Caratteristiche zone limitrofe:

urbanizzate da un insieme di case piccole e medie dimensioni, vecchie e recenti.

Servizi offerti dalla zona:

nessuna disponibilità di negozi al dettaglio;
la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici nelle vicinanze:

Stazione Ferroviaria a Legnano
Servizio Autobus da e per Legnano e Comuni limitrofi.



4.2.1. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di precetto

Contro:

nato a il
cod. Fisc.: PRV

a favore:

INTESA SANPAOLO S.p.A. con sede a Torino

cod. Fisc.: 00799960158

trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II in data
19.09.2011 ai nn. **107954 / 65971**

per la quota di 1/3 del diritto di proprietà

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna;

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

ai sensi della vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia,
vedere in allegato stralcio di PRG con scheda d'ambito n. 1 e scheda
APC 04

4.3.1. Conformità catastale: REGOLARE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- non risultano altre limitazioni

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

nato a il
cod. Fisc.: (ex proprietario per 1/3) ora
proprietario 100/100 V.re sentenza di Divisione. Tribunale Ordinario
di Milano 4° Sezione Civile Giudice Dott.ssa Anna BELLESI. Sentenza
del 30.05.2014 iscritta al N.G.R. 17002515/2005.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 Gli immobili in oggetto risultano di proprietà del Signor
per la quota di 1/3

- In forza della successione in morte del padre Signor , ...
nato ad il , deceduto in data

Giudice: Dott. De Sapia Cesare
Perito: arch. giovanni conte

5



28 giugno 1998. La cui dichiarazione di successione è stata trascritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 in data 29 marzo 1999 ai nn. 27553 / 19478.

- In forza di donazione da parte della madre Signora \
... nata ad ... e in data ... e di cui all'atto
a rogito del Notaio Franco Gavosto di Magenta in data 26 novembre
2003 rep. n. 55899, trascritto presso la Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Milano 2 in data 11 dicembre 2003 ai nn. 178573 /
104883.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Comunicazione Edilizia

ai sensi della vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, risultano le limitazioni di PRG

8. CERTIFICAZIONI:

8.1 Certificazione Energetica NON PRESENTE

8.2 Documentazione

amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37. **NON PRESENTE.**

Descrizione Terreno Edificabile di cui al punto A

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **TERRENO EDIFICABILE** sito nel Comune di DAIRAGO (MI)
L'unità edificabile in Piano Attuativo parte del mappale **50** foglio **2** per una superficie pari a mq. **3.235,68** con una capacità edificatoria pari a mq. **805,00**

descrizione: (PARTE)

Fg. **2**; Mapp. **50**; Qualità Classe **SEMINATIVO 2**; Sup. **5.960,00**; Frazionamento del 30.11.1974 n. 9080 in atti dal 26.11.1980

Coerenze **TERRENO EDIFICABILE**, da nord in senso orario:

mappale **940**; parte mappale **50**, mappali **545, 547, 322**; Via **PIRANDELLO**.



Terreno edificabile in Piano Attuativo mappale 50 foglio 2 mq. 5.960,00
 Il lotto è stato diviso in:
 LOTTO 002 di mq. 3.235,68 con capacità edificatoria mq. 805,00 residenziali;
 LOTTO 003 di mq. 1.729,81 con capacità edificatoria mq. 187,00 residenziali;
 LOTTO 004 di mq. 994,51 con capacità edificatoria mq. 199,00 residenziali.

Il Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Lotto 002 TERRENO Edif.	3.235,68	1,00			
Totale	3.235,68	1,00	3.235,68		
Accessori e Pertinenze					
Totale			3.235,68		
Totale Generale			3.235,68		

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

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

9.2. Fonti di informazioni:

- Catasto di MILANO.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO
- Ufficio Tecnico del comune di DAIRAGO

Giudice: Dott. De Sapia Cesare
 Perito: arch. giovanni conte



- Agenzie immobiliari del mercato di DAIRAGO
- Parametri medi di zona (€/mq.) 102.000,00

9.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno Edificabile	3.235,68	€ 330.000,00	€ 330.000,00
			€ 330.000,00	€ 330.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 59.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: (aggiornamento scheda catastale)

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: descrizione

L'unità immobiliare, dal punto di vista strutturale ed economico, non risulta essere comodamente divisibile.

9.5. Prezzo base d'asta del lotto 002

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 280.000,00

Il perito
arch. Giovanni Conte



Allegati inerenti al quesito:

- Titolo di Provenienza.
- a) Elenco Trascrizioni (anche su foglio separato).
- b) Identificazione del Bene (anche su foglio separato).
- c) Scheda Catastale.
- d) Visura Storica.
- e) Stralcio di PGT
- f) Ispezione Ipotecaria
- g) Certificazione Notarile
- h) Nota di Trascrizione
- i) Attestazione invio Relazione

