

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **625/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CATERINA TRENTINI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - A/3**

**Lotto 002 - C/6**

---

**Esperto alla stima:** Arch. Francesca Bavestrelli  
**Codice fiscale:** BVSFNC62C63F205O  
**Studio in:** Piazza Castello 4 - 20121 Milano  
**Telefono:** 02866130  
**Email:** f.bavestrelli@gmail.com  
**Pec:** bavestrelli.6129@oamilano.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Ben: Siti in Cormano:**

**Lotto:** 001-Via Antonio Gramsci 40 - Cormano (Milano) – 20032

**Lotto:** 002 – Via Vincenzo Bellini 10 – Cormano (Milano) -20032

**Lotto:** 001: **Corpo:** A/3

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 11 , particella 142, subalterno 39

**Lotto:** 002: **Corpo:** C/6

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

**Dati Catastali:** foglio 11 , particella 142, subalterno 18

### 2. Stato di possesso:

**Lotto:** 001 **Corpo:** A/3

**Possesso:** Occupato dai proprietari

**Lotto:** 002 **Corpo:** C/6

**Possesso:** Occupato dai proprietari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:

**Lotto:** 001 **Corpo:** A/3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **SI**

**Lotto:** 002 **Corpo:** C/6

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **NO**

### 4. Creditori Iscritti

**Lotto:** 001 **Corpo:** A/3

**Creditori Iscritti:** Credito Italiano Società per Azioni, Banco di Desio e della Brianza spa, Ecomap Ente Cooperativo Mutuo di assistenza e Previdenza Società Cooperativa per azioni,

**Lotto:** 002 **Corpo:** C/6

**Creditori Iscritti:** Credito Italiano Società per Azioni, Banco di Desio e della Brianza spa, Ecomap Ente Cooperativo Mutuo di assistenza e Previdenza Società Cooperativa per azioni,

### 5. Comproprietari

**Lotto:** 001 **Corpo:** A/3

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 **Corpo:** C/6

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Lotto: 001 Corpo: A/3**  
**Misure Penali: NO**

**Lotto: 002 Corpo: C/6**  
**Misure Penali: NO**

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Lotto: 001- corpo A/3**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 002- corpo C/6**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

## 8. Prezzo

**Lotto: 001- Corpo A/3**

**Prezzo da libero: € 171.000,00**

**Prezzo da occupato: € 131.000,00**

**Lotto: 002- Corpo C/6**

**Prezzo da libero: € 13.500,00**

**Prezzo da occupato: € 10.000,00**

Beni in **Cormano (Milano)**

Via Antonio Gramsci 40

**Lotto: 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A/3.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cormano (Milano) CAP: 20032, Via Antonio Gramsci 40****Quota e tipologia del diritto**1/1 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ! - Residenza: Via A. Gramsci 40 Cormano - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**1/1 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Via A. Gramsci 40 Cormano - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

dei beni nata a proprietà per 1/2 in regime di comunione

beni, nato a n. proprietà per 1/2 in regime di comunione dei

foglio 11, particella 142, subalterno 39, scheda catastale T5237 del 08-01-2017,

indirizzo Via Gramsci Antonio 40, piano 1-10, comune Cormano,

categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani,

superficie totale 117 mq- totale escluse aree scoperte 114 mq, rendita € 604,25

Derivante da: variazione del 09-11-2015 - inserimento in visura dei dati di superficieMillesimi di proprietà di parti comuni: 10,35/1000Confini: Coerenze da nord in senso orario;

dell'appartamento: cortile, altro appartamento, giardino, altro appartamento, parti comuni, cortile.

del solaio: parti comuni, altro solaio, giardino, altro solaio

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: uno dei bagni e la cucina cucina sono ubicati in locali diversi rispetto a quanto indicato sulla planimetria catastale

Regolarizzabili mediante: variazione catastale a seguito di pratica edilizia

oneri professionali per variazione: € 700,00

diritti catastali: € 50,00

Oneri Totali: **€ 750,00**

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

Il quartiere è situato in zona periferica di Cormano, zona mista con capannoni ed edifici residenziali pluripiano. Di fronte al civico 40 di Via Gramsci sono situati alcuni esercizi commerciali.

La zona è comoda per raggiungere il centro di Milano.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista residenziale/artigianale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autostrada A4 Torino Trieste , S35 Milano meda , autobus di linea 705 e 708 5 minuti, Stazione FS Cormano Cusano Milanino S2 e S4 15 minuti in autobus

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, in qualità di proprietari dell'immobile

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Credito Italiano Società per Azioni contro \_\_\_\_\_; Derivante da: concessione a garanzia mutuo; Importo ipoteca: € 289.215,86; Importo capitale: € 144.607,93 ; A rogito di Notaio Trivi Lorenzo in data 16/05/2002 ai nn. 38927/7902; Iscritto a Servizio Pubblicità Immobiliare Milano 2 in data 22/05/2002 ai nn. 62549/13956

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banco di Desio e della Brianza spa contro \_\_\_\_\_; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 83500;

A rogito di Notaio Chittò Ettore in data 15/07/2011 ai nn. 323366/3519; Iscritto a Servizio Pubblicità Immobiliare Milano 2 in data 03/08/2011 ai nn. 92705/21357.

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Ecomap Ente Cooperativo Mutuo di assistenza e previdenza Società Cooperativa per azioni; contro \_\_\_\_\_; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 10000; Importo capitale: € 7.273,12; Tribunale di Roma in data 03/03/2015 ai nn. 5276; Iscritto a Servizio Pubblicità Immobiliare Milano 2 in data 21/12/2015 ai nn. 128300/22998.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Banco di Desio e della Brianza spa contro \_\_\_\_\_, Derivante da: concessione a garanzia mutuo fondiario; Tribunale di Milano in data 15/02/2016 ai nn. 7411 trascritto a Servizio Pubblicità Immobiliare Milano 2 in data 23/03/2016 ai nn. 30932/19724; sezione D: Atto di precetto notificato in data 24-12-2015 per il quale si è intimato pagamento del complessivo importo di euro 80.633,41 oltre ad interessi e spese.

#### 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:** circa euro 3.254,00

**Spese annue di gestione dell'immobile:** circa euro 2.400,00

**Spese condominiali insolute per la proprietà:** circa euro 4.802,00

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

**Millesimi di proprietà:** 10,35 millesimi

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe G 196,60 kWh/mq

**Note Indice di prestazione energetica:** APE n.1508600029415 del 26-09-2015

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Proprietari:** \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno **proprietari ante ventennio al 16/05/2002**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Traspadini, in

data 24/11/1980, ai nn. 27864; trascritto a Servizio Pubblicità Immobiliare Milano 2, in data 11/12/1980, ai nn. 68188/54491.

**Proprietario:** dal **17/11/1989 al 16/05/2002** . In forza di atto cessione di quota - a rogito Notaio Gaudenzio Traspadini , in data 17/11/1989, ai nn. 51601/8791; registrato a Milano, in data 27/11/1989, ai nn. 28516/2V; trascritto a Servizio Pubblicità Immobiliare Milano 2, in data 12/12/1989, ai nn. 98550/70986.

**Titolare/Proprietario:** in regime di comunione dei beni dal **16/05/2002 ad oggi** (attuali proprietari) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Trivi Lorenzo, in data 16/05/1992, ai nn. 38926/7901; trascritto a Servizio Pubblicità Immobiliare Milano 2, in data 22/05/2002, ai nn. 62547/36824.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2335  
 Intestazione: Società Agricola Brusuglio  
 Tipo pratica: Licenza Edilizia  
 Note tipo pratica: licenza edilizia per variante 2335 del 06-02-1967  
 Per lavori: costruzione di civile abitazione  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 26/10/1966 al n. di prot. 2335  
 Rilascio in data 08/11/1966 al n. di prot.2335  
 Abitabilità/agibilità in data 20/06/1968

### 7.1 Conformità edilizia:

NO

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: i locali che nelle tavole allegate alla pratica edilizia avevano come destinazione cucinotto e camera, rispettivamente sono diventati bagno e cucina. Inoltre è stato demolito parzialmente il tavolato che separava il soggiorno dal corridoio mutando i rapporti di illuminazione del locale.

Regolarizzabili mediante: CILA SANATORIA con opere

Descrizione delle opere da sanare: ripristino della parete tra soggiorno e corridoio per rispettare i rapporti Aeroilluminanti, ripristino della porta del locale cucina per rispettare le norme igieniche che richiedono disimpegno per i bagni. Nella pratica edilizia devono essere evidenziate le nuove destinazioni d'uso dei locali.

oneri professionali : € 1.200,00

sanzione: € 1.000,00

fornitura e posa porta: € 500,00

formazione parete : € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 3.700,00**

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	determina dirigenziale n.44 del 05-07-2016
Zona omogenea:	territorio urbano consolidato
Norme tecniche di attuazione:	ambiti residenziali con disegno unitario

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**conforme**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A/3**

Il civico 40 è costituito da un edificio in linea di 10 piani fuori terra contornato da giardino condominiale.

L'unità immobiliare è sita al piano primo ed è dotata di doppio affaccio.

E' un quadrilocale più servizi composto da: grande soggiorno, corridoio, cucina abitabile, tre camere, due bagni e due balconi.

Il riscaldamento è centralizzato; produzione acqua calda autonoma.

Presenza di impianto di condizionamento con uno split in soggiorno.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Residenza: Via A. Gramsci 40 Cormano

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Residenza: Via A. Gramsci 40 Cormano

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **126,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 39;

ha un'altezza utile interna di circa m. m.2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 11 piani complessivi di cui fuori terra n. 11 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

le parti comuni dell'edificio quali vani scala e atri comuni sono appena stati rifatti e sono molto in ordine.

L'unità immobiliare è discretamente in ordine ma sono necessarie alcune opere di ristrutturazione: sostituzione dei serramenti a vetro unico e delle tapparelle in legno; verifica impianto elettrico e produzione acqua calda sanitaria, imbiancatura di pareti e plafoni, verniciatura porte interne e caloriferi

**Caratteristiche descrittive:**



**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro e vetro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>ante singole e doppie</b> materiale: <b>legno-vetro singolo</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna soggiorno corridoio	materiale: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna camere	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna bagni e cucina	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni</b> materiale: <b>piastrelle ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>parete attrezzata cucina</b> materiale: <b>piastrelle ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Antenna collettiva	tipologia: <b>parabola</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Ascensore	condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel caso degli immobili in oggetto per la determinazione del valore di mercato è stato possibile usare il metodo di "stima sintetica" procedendo per comparazione con i prezzi unitari, tratti da Banca dati delle quotazioni immobiliari redatto da Agenzia del Territorio aggiornato al primo semestre 2016 di immobili con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima confrontati con i valori di agenzie immobiliari online. Dalle misurazioni effettuate in loco, per calcolare la superficie lorda commerciale sono state prese in considerazione le "ISTRUZIONI PER LA DETERMINA-

ZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE”, estratti da “Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Allegato 2”, dell'Agenzia del Territorio, dove: • I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25; • per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; • la superficie dei balconi va computata, qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, nella misura del 30%, fino a mq. 25; • per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà; • per quanto riguarda la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	114,00	1,00	114,00
balconi	sup lorda di pavimento	12,00	0,30	4,00
		<b>126,00</b>		<b>118,00</b>

#### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### **Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2016

Zona: Cormano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: quadrilocale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1350

Valore di mercato max (€/mq): 1800

#### **Accessori**

A/3

1. VANO DI SOLAIO

identificato al n. 39 posto al piano 10

Sviluppa una superficie complessiva di 4,34 mq

Destinazione urbanistica: deposito

Valore a corpo: **€ 4000**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2002

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: ?

Potenza nominale: ?

Epoca di realizzazione/adeguamento: ?

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa tra Agenzie rilevazione prezzi di mercato e prezzo di vendita unità immobiliari simili presenti in Agenzie immobiliari su internet e sul territorio

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Cormano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ban-

ca dati delle quotazioni immobiliari redatto da Agenzia del Territorio aggiornato al primo semestre 2016 ;:

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
1350/1800.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A/3. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso VANO DI SOLAIO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	114,00	€ 1.600,00	€ 182.400,00
balconi	4,00	€ 1.600,00	€ 6.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 188.800,00
Valore corpo			€ 188.800,00
Valore Accessori			€ 4.000,00
Valore complessivo intero			€ 192.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 192.800,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A/3	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso VANO DI SOLAIO	114,00	€ 192.800,00	€ 192.800,00

### 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% )	€ 9.640,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.450,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 2.840,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 171.070,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 171.000,00</b>

Lotto: 002

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: C/6.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cormano (Milano) CAP: 20032, Via Vincenzo Bellini 10****Quota e tipologia del diritto**1/1 di : - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**1/1 di : - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ proprietà per 1/2 in regime di comunione  
dei beni

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ proprietà per 1/2 in regime di comunione dei  
beni,

foglio 11, particella 142, subalterno 18, scheda catastale 5256 del 08-01-2017,

indirizzo Via Bellini Vincenzo 10, piano T, comune Cormano,

categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, superficie totale 14 mq, rendita € 47,72

Derivante da: variazione del 09-11-2015 - inserimento in visura dei dati di superficieMillesimi di proprietà di parti comuni: 2,69/1000Confini:

Coerenze da nord in senso orario: cortile comune, altro box, giardino, altro box.

Note sulla conformità catastale: conforme

Note: su scheda catstale l'indirizzo risulta Via Bellini 10 mentre il civico corretto è Via Bellini 6/8

Conformità catastale: conforme

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

Il quartiere è situato in zona periferica di Cormano, zona mista con capannoni ed edifici residenziali pluripiano. L'ingresso carraio ai box avviene dal civico 10 Via Bellini.

**Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** mista residenziale/artigianale con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autostrada A4 Torino Trieste , S35 Milano meda , autobus di linea 705 e 708 5 minuti, Stazione FS Cormano Cusano Milanino S2 e S4 15 minuti in autobus

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, in qualità di proprietario dell'immobile

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Credito Italiano Società per Azioni contro \_\_\_\_\_; Derivante da: concessione a garanzia mutuo; Importo ipoteca: € 289.215,86; Importo capitale: € 144.607,93 ; A rogito di Notaio Trivi Lorenzo in data 16/05/2002 ai nn. 38927/7902; Iscritto a Servizio Pubblicità Immobiliare Milano 2 in data 22/05/2002 ai nn. 62549/13956

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banco di Desio e della Brianza spa contro \_\_\_\_\_; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 83500; A rogito di Notaio Chittò Ettore in data 15/07/2011 ai nn. 323366/3519; Iscritto a Servizio Pubblicità Immobiliare Milano 2 in data 03/08/2011 ai nn. 92705/21357.

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Ecomap Ente Cooperativo Mutuo di assistenza e previdenza Società Cooperativa per azioni; contro \_\_\_\_\_; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 10000; Importo capitale: € 7.273,12 ; Tribunale di Roma in data 03/03/2015 ai nn. 5276; Iscritto a Servizio Pubblicità Immobiliare Milano 2 in data 21/12/2015 ai nn. 128300/22998

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Banco di Desio e della Brianza spa contro \_\_\_\_\_, Derivante da: concessione a garanzia mutuo fondiario; Tribunale di Milano in data 15/02/2016 ai nn. 7411 trascritto a Servizio Pubblicità Immobiliare Milano 2 in data 23/03/2016 ai nn. 30932/19724; sezione D: Atto di precetto notificato in data 24-12-2015 per il quale si è intimato pagamento del complessivo importo di euro 80.633,41 oltre ad interessi e spese.

##### 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:** circa 130,00 euro

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** non pervenuto

**Millesimi di proprietà:** 2,69

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

il box non è dotato di misure regolamentari

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non richiesta

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Proprietari:** \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il 24-08-1938 in comunione dei beni **proprietari dal 14-12-1978 (ante ventennio)** al \_\_\_\_\_, In forza di atto di compravendita - a rogito Notaio Traspadini, in data 14/12/1978, ai nn. 22937; trascritto a Servizio Pubblicità Immobiliare Milano 2, in data 10/01/1979, ai nn. 2094/1815.

**Proprietario:** \_\_\_\_\_ **dal 19/12/1997 al 22/05/2002**. In forza di accettazione tacita di eredità - a rogito di Notaio gaudenzio Traspadini, in data 19/12/1997, ai nn. 60772/11613; registrato a Milano, in data 07/01/1998, ai nn. 158/2V; trascritto a Milano 2, in data 14/01/1998, ai nn. 2031/1567.

**Proprietari:** \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ in regime di comunione dei beni dal **16/05/2002 ad oggi (attuali proprietari)**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Trivi Lorenzo, in data 16/05/1992, ai nn. 38926/7901; trascritto a Servizio Pubblicità Immobiliare Milano 2, in data 22/05/2002, ai nn. 62547/36824.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1874

Intestazione: Società Agricola Brusiglio

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: variante del 14-10-1963 per costruzione box e modifiche dei negozi alla

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/05/1963 al n. di prot. 1874

Rilascio in data 14/10/1963 al n. di prot. 1874 var

Abitabilità/agibilità in data 28/12/1964 al n. di prot.

#### 7.1 Conformità edilizia:

SI

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Note sulla conformità edilizia: conforme

**7.2 Conformità urbanistica:****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	determina dirigenziale n.44 del 05-07-2016
Zona omogenea:	territorio urbano consolidato
Norme tecniche di attuazione:	ambiti residenziali con disegno unitario

**Note sulla conformità:**

Conforme

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **C/6**

Il corpo di fabbrica dove sono situati i box è un edificio lineare fuori terra di un piano con di fronte il corsello di manovra a cielo aperto.

Anche se con ingresso carraio da Via Bellini il box è facilmente raggiungibile dall'unità abitativa del lotto 001 attraverso passaggio sul retro dell'edificio sito in Via Gramsci 40.

**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di \_\_\_\_\_ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \_\_\_\_\_

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**1/1 di \_\_\_\_\_ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \_\_\_\_\_

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1963

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 48;

ha un'altezza utile interna di circa m. m.2,45

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

le pareti interne e il plafone del box presentano macchie di umidità.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**Pareti esterne materiale: **muratura blocchi cls** rivestimento: **al rustico** condizioni: **sufficienti**Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel caso degli immobili in oggetto per la determinazione del valore di mercato è stato possibile usare il metodo di "stima sintetica" procedendo per comparazione con i prezzi unitari, tratti da Banca dati delle quotazioni immobiliari redatto da Agenzia del Territorio aggiornato al primo semestre 2016 di immobili con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima confrontati con i valori di agenzie immobiliari online. Dalle misurazioni effettuate in loco, per calcolare la superficie lorda commerciale sono state prese in considerazione le "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE", estratti da "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Allegato 2", dell'Agenzia del Territorio, dove:

- I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- la superficie dei balconi va computata, qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzera dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà;
- per quanto riguarda la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
		<b>14,00</b>		<b>14,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2016

Zona: Cormano

Tipo di destinazione: posto auto

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: da verificare

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa tra Agenzie rilevazione prezzi di mercato e prezzo di vendita unità immobiliari simili presenti in Agenzie immobiliari su internet e sul territorio

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Cormano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari redatto da Agenzia del Territorio aggiornato al primo semestre 2016 :

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): box euro 1000/1200 mq.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### C/6. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	14,00	€ 1.000,00	€ 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:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------

C/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,00	€ 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% )	€ 700,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 13.300,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 13.500,00</b>

**ELENCO ALLEGATI:**

Rilievo fotografico A/3\_Via Gramsci 40  
 Rilievo fotografico C/6\_ Via Bellini 10  
 Atto provenienza  
 Certificato contestuale anagrafico  
 Elenco formalità subalterno 18  
 Elenco formalità subalterno 39  
 Nota iscrizione ipoteca giudiziale\_21.12.2015  
 Nota iscrizione ipoteca\_22.05.2002  
 Nota trascrizione compravendita\_C76\_14.01.1998  
 Nota trascrizione compravendita\_22.05.2002  
 Planimetria catastale subalterno 18  
 Planimetria catastale subalterno 39  
 Visura storica subalterno 18  
 Visura storica subalterno 39  
 Pratiche edilizie Via A. Gramsci 40  
 Pratiche edilizie Via V. Bellini 10  
 Attestato Prestazione Energetica  
 Perizia Privacy  
 Attestazione invii Stima alle parti

Data generazione:  
05-02-2017

L'Esperto alla stima  
**Arch. Francesca Bavestrelli**