

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio Papa Giovanni XXIII**

contro: **XXXXXXX**

N° Gen. Rep. **452/2012**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-05-2018 ore 12:40

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IDAMARIA CHIEFFO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti:

001 - appartamento

002 - box

Esperto alla stima: Arch. Cristina Raimondi

Codice fiscale: RMNCST73D70F205B

Studio in: Via Leonardo Da Vinci 76 - Limbiate

Email: cri.ra@gmail.com

Pec: cristina.raimondi@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, 37 – Bresso (Milano) – 20091

Lotto: 001 – appartamento

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A3]

Dati Catastali: foglio 12, particella 70, subalterno 32

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, 39 – Bresso (Milano) – 20091

Lotto: 002 – box

Corpo: A

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

Dati Catastali: foglio 12, particella 73, subalterno 5

2. Stato di possesso

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, 37 – Bresso (Milano) – 20091

Lotto: 001 – appartamento

Corpo: A

Possesso: Libero

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, 39 – Bresso (Milano) – 20091

Lotto: 002 – box

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, 37 – Bresso (Milano) – 20091

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO – necessita adeguamento

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, 39 – Bresso (Milano) – 20091

Lotto: 002 - box

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, 37 – Bresso (Milano) – 20091

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Creditori Iscritti: Condominio Via Papa Giovanni XXIII, n.37

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, 39 – Bresso (Milano) – 20091

Lotto: 002 - box

Corpo: A

Creditori Iscritti: Condominio Via Papa Giovanni XXIII, n.37

5. Comproprietari

Beni: Via Papa Giovanni XXIII, 37 – Bresso (Milano) – 20091

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Comproprietari: XXXXX nata a Gambara il 31-05-1950, C.F. XXXXX con quota ½ di piena proprietà in regime di comunione dei beni con XXXXX

Bene: Via Cavour 89/A – Trezzo sull'Adda (Milano) - 20056

Lotto: 002 - box

Corpo: A

Comproprietari: XXXXX nata a Gambara il 31-05-1950, C.F. XXXXX con quota ½ di piena proprietà in regime di comunione dei beni con XXXXX

6. Misure Penali

Beni: Via Papa Giovanni XXIII, 37/39 – Bresso (Milano) – 20091

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Misure Penali: Sentenza n.7756/2006 che assegna la casa coniugale alla Sig.ra XXXXX

Lotto: 002 - box

Corpo: A

Misure Penali: Sentenza n.7756/2006 che assegna la casa coniugale alla Sig.ra XXXXX

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, 37 – Bresso (Milano) – 20091

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, 39 – Bresso (Milano) – 20091

Lotto: 002 - box

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, 37 – Bresso (Milano) – 20091

Lotto: 001 - appartamento

Prezzo da libero: € 163.700,00

Prezzo da occupato: € 131.000,00

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, 39 – Bresso (Milano) – 20091

Lotto: 002 - box

Prezzo da libero: € 9.900,00

Prezzo da occupato: € 7.900,00

Beni in **Bresso (Milano)**
Località/Frazione
Via Papa Giovanni XXIII, 37/39

Lotto: 001 - appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Papa Giovanni XXIII, 37

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXX

Eventuali comproprietari:

1/2 di XXXXX – Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXX

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXX, nato a Trinitapoli 22-06-1953, e XXXXX, nata a Gambarara il 31-05-1950, foglio 12, particella 70, subalterno 32, indirizzo Via Papa Giovanni XXIII n.37, piano 4-S1, categoria A3, classe 5, consistenza 5,5 vani, 107 mq, rendita € 525,49.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: appartamento: nord parti comuni, est parti comuni, sud scala comune, ovest Via Papa Giovanni XXIII.

cantina: nord a.u.i., est a.u.i., sud parti comuni, ovest corridoio comune.

2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare, situata nel comune di Bresso, si trova a sud del comune di Bresso. La zona è mista, nelle aree prossime sono presenti esercizi e negozi di media vendita.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale in via di completamento a traffico locale con parcheggi buoni.

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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Milano 11 km - Monza a 12 km.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Nord Milano, Bosco di Bruzzano, Parco Renzo Rivolta.

Attrazioni storiche: Museo Zambon

Principali collegamenti pubblici: Linee 708, 83, 166

3 STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla figlia dei Sig.ri XXXXX e XXXXX

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:

ISCRIZIONE CONTRO presso Conservatoria di Milano 2, in data 19 febbraio 2009 al n. 17088-3380 – Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI SPA Rep.n. 3753-68 atto del 12 febbraio 2009 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602, per una quota capitale di € 39.483,81, per un totale di € 78.967,62 **a favore di EQUITALIA ESATRI SPA contro XXXXX.**

4.2.2 Pignoramenti:

PIGNORAMENTO trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 03 gennaio 2012 al n. 608-439 **a favore di CONDOMINIO VIA PAPA GIOVANNI XXIII 37 contro XXXXX e XXXXX.**

4.2.3 Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/05/1986 - Registro Particolare 27313 Registro Generale 37158 - Pubblico ufficiale notaio ALFONSO AJELLO – Atto di compravendita Immobili siti in BRESSO (MI)

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.756,28€ annue;

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Relativamente all'appartamento e box 40.729,48€; totale scaduto dell'intero condominio 154.367,37 euro.

Millesimi di proprietà: appartamento 4,81/1000;

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe energetica F

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXXXX, nato a TRINITAPOLI il 22-06-1953, codice fiscale XXXXX (per quota ½ di piena proprietà) e XXXXX, nata a GAMBARA il 31-05-1950 (per quota ½ di piena proprietà) dal

30-04-1986 ad oggi (attuali proprietari). In forza di scrittura privata a rogito di notaio Alfonso Ajello, in data 30-04-1986, Rep.n.62513; trascritto a Milano, in data 14-05-1986, ai nn. 27524/2.

Titolare/Proprietario: SRL COOPERATIVA EDIFICATRICE FRA DIPENDENTI DELLA CARLO ERBA SPA, con sede in Milano.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 106 del 1963

Intestazione: Società Cooperativa Edificatrice fra Dipendenti della Carlo Erba

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione di n.3 edifici (lotti ABC) di civile abitazione con relativi box. L'unità si trova nel blocco A

Presentazione: 09-07-1963

Abitabilità/agibilità presentata in data 18-01-1965 e rilasciata in data 30-06-1965

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Agli atti del Comune di Bresso risulta la sola licenza edilizia originaria.

La planimetria relativa all'unità in oggetto non è conforme allo stato di fatto, poiché è stata demolita la muratura di partizione tra soggiorno e una delle camere da letto e chiusa la porta di accesso dal corridoio alla camera stessa, inoltre la porta del ripostiglio è stata fatta arretrare. L'appartamento pignorato pertanto risulta difforme da quello approvato.

Non è stata reperita la pratica autorizzativa relativa alla modifica che ha portato all'attuale conformazione pertanto si espongono i costi per un eventuale CILA in sanatoria.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 20 del 11-07-2016
Norme tecniche di attuazione:	Tessuto consolidato residenziale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Pericolosità sismica, Zona di tutela assoluta dei pozzi pubblici e fascia di rispetto (D.P.R. 236/88)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna

7.3 Conformità catastale:

L'attuale scheda catastale non risulta conforme allo stato di fatto. Pertanto è necessario un aggiornamento.

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

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare è in buone condizioni di manutenzione. Le facciate risultano intonacate e tinteggiate di differenti colori, i parapetti dei balconi sono ferro e vetro. L'accesso all'unità avviene da un portone in alluminio e vetro che prospetta su androne comune. L'edificio è così strutturato: al piano primo interrato sono presenti alcuni locali tecnici, le cantine ed i box, mentre ai piani superiori sono presenti le abitazioni.

L'appartamento oggetto di pignoramento si trova in buone condizioni di manutenzione.

Trattasi di appartamento trilocale con servizi posto al piano quarto, composto da locale ingresso, soggiorno cucina abitabile, disimpegno, camera matrimoniale, cameretta, ripostiglio e bagno (composto da wc, doccia e lavabo). Sono presenti inoltre un terrazzo su cui affacciano il soggiorno e cucina e un terrazzo su cui affacciano cameretta e bagno. Finiture dell'appartamento: - pavimentazione in parquet in tutto l'appartamento ad eccezione del pavimento del bagno, con piastrelle in ceramica beige, a rivestimento sia del pavimento sia dei muri, e del pavimento/rivestimento della cucina in piastrelle rettangolari marroni; - muri intonacati al civile e tinteggiati di bianco; - porta di ingresso blindata bianca e impianto citofonico.

I serramenti interni non sono presenti; mentre i serramenti esterni sono in legno e vetro semplice con tapparelle in pvc.

Cantina: il locale cantina posto al piano interrato ha pavimento in battuto di cemento, pareti e plafoni al rustico tinteggiati di bianco.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXX

Eventuali comproprietari:

1/2 di XXXXX – Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXX

Superficie complessiva di circa mq **107,00**

E' posto al piano: 4-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.85 m

L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: discrete
Infissi interni	assenti
Pavim. Interna	materiale: parquet e ceramica condizioni: discrete
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: anta doppia a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**
 ubicazione: **angolo cottura** materiale: **piastrelle ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico tipologia: **normale** condizioni: **buone** conformità: **da verificare**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **da verificare**

Gas tipologia: **collegato alla rete di distribuzione** alimentazione: **metano** condizioni: **mediocri** conformità: **da verificare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **pessime** conformità: **da verificare**

Telefonico tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **pessime** conformità: **da verificare**

Termico tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **da verificare**

Ascensori montacarichi e carri ponte: L'immobile dispone di ascensore.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La presente stima si riferisce alla SLP dell'unità (superficie utile del locale alla quale si aggiunge la quota di proprietà dei muri esterni, 100% e quota parte delle murature di separazione con enti comuni e/o altre proprietà, 50%), tale valore viene considerato per intero. Per quanto riguarda invece balcone e cantina la superficie considerata è sempre al lordo delle murature, il valore delle superfici viene considerato per un 25%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	104,00	1,00	104,00
balconi	sup lorda di pavimento	12,50	0,25	3,13
cantina	sup lorda di pavimento	5,35	0,25	1,33
		121,85		108,46

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: 2-2017

Zona: Bresso periferia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.150,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.500,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Criterio SINTETICO-COMPARATIVO, basato sul confronto tra bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o piazze concorrenziali nello stesso periodo per individuare il più probabile valore di mercato al mese di APRILE 2018.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bresso;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Bresso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari: IMMOBILIARE.IT. 1.500,00 €/mq min - 2.000,00 €/mq max.

OSMI - Borsa immobiliare Milano - Camera di Commercio €/mq 1.450,00 min./1.900,00 max. – residenze recenti, ristrutturati, d'epoca e di pregio - 1 semestre 2017

OMI - Agenzia delle Entrate di Milano €/mq 1.150,00 min./1.500,00 max. – abitazioni di tipo economico.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	104,00	€ 1.650,00	€ 171.600,00
balconi	3,13	€ 1.650,00	€ 5.164,50
cantina	1,33	€ 1.650,00	€ 2.194,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 178.959,00
Valore corpo			€ 178,900,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 178,900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 178,900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	108,46	€ 178,900,00	€ 178,900,00

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%)

€ 8.135,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.512,56
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 163.752,44
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 131.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 163.700,00

Lotto: 002 - box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Papa Giovanni XXIII, 39

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXX

Eventuali comproprietari:

1/2 di XXXXX – Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXX

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXX, nato a Trinitapoli 22-06-1953, e XXXXX, nata a Gambarà il 31-05-1950, foglio 12, particella 73, subalterno 5, indirizzo Via Papa Giovanni XXIII n.39, piano S1, categoria C6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita € 47,72.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: nord parti comuni, est a.u.i., sud parti comuni, ovest a.u.i.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare, situata nel comune di Bresso, si trova a sud del comune di Bresso. La zona è mista, nelle aree prossime sono presenti esercizi e negozi di media vendita.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale in via di completamento a traffico locale con parcheggi buoni.

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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Milano 11 km - Monza a 12 km.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Nord Milano, Bosco di Bruzzano, Parco Renzo Rivolta.

Attrazioni storiche: Museo Zambon

Principali collegamenti pubblici: Linee 708, 83, 166

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai proprietari

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:*

ISCRIZIONE CONTRO presso Conservatoria di Milano 2, in data 19 febbraio 2009 al n. 17088-3380 – Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI SPA Rep.n. 3753-68 atto del 12 febbraio 2009 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602, per una quota capitale di € 39.483,81, per un totale di € 78.967,62 **a favore di EQUITALIA ESATRI SPA contro XXXXX.**

4.2.2 *Pignoramenti:*

PIGNORAMENTO trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 03 gennaio 2012 al n. 608-439 **a favore di CONDOMINIO VIA PAPA GIOVANNI XXIII 37 contro XXXXX e XXXXX.**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/05/1986 - Registro Particolare 27313 Registro Generale 37158 - Pubblico ufficiale notaio ALFONSO AJELLO – Atto di compravendita Immobili siti in BRESSO (MI)

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 154,61€ annue;

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Relativamente all'appartamento e box 40.729,48€; totale scaduto dell'intero condominio 154.367,37 euro.

Millesimi di proprietà: box 0,27/1000;

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe energetica F

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXXXX, nato a TRINITAPOLI il 22-06-1953, codice fiscale XXXXX (per quota ½ di piena proprietà) e XXXXX, nata a GAMBARA il 31-05-1950 (per quota ½ di piena proprietà) dal 30-04-1986 ad oggi (attuali proprietari). In forza di scrittura privata a rogito di notaio Alfonso Ajello, in data 30-04-1986, Rep.n.62513; trascritto a Milano, in data 14-05-1986, ai nn. 27524/2.

Titolare/Proprietario: PASQUALINI GINO, nato a RIVAROLO MANTOVANO il 06-05-1945, codice fiscale PSQGN145E06H342S (per quota ½ di piena proprietà) e BENAZZI LINA, nata a RIVAROLO MANTOVANO il 03-06-1948 (per quota ½ di piena proprietà) dal 15-07-1980 al 30-04-1986. In forza di scrittura privata a rogito di notaio Berenghi Sergio, in data 15-07-1980, Rep.n.30626; trascritto a Milano, in data 04-08-1980, al n. 18847.

Titolare/Proprietario: SRL COOPERATIVA EDIFICATRICE FRA DIPENDENTI DELLA CARLO ERBA SPA, con sede in Milano.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 106 del 1963

Intestazione: Società Cooperativa Edificatrice fra Dipendenti della Carlo Erba

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione di n.3 edifici (lotti ABC) di civile abitazione con relativi box. L'unità si trova nel blocco A

Presentazione: 09-07-1963

Abitabilità/agibilità presentata in data 18-01-1965 e rilasciata in data 30-06-1965

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Il bene risulta conforme alle prescrizioni edilizie.

7.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 20 del 11-07-2016
Norme tecniche di attuazione:	Tessuto consolidato residenziale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Pericolosità sismica, Zona di tutela assoluta dei po pubblici e fascia di rispetto (D.P.R. 236/88)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto A

La porzione di edificio posta al piano primo interrato in cui è inserita l'unità immobiliare è accessibile da rampa carraia dedicata. Il manufatto edilizio si trova in pessime condizioni di manutenzione. Le dimensioni dello stesso sono significativamente ridotte. L'accesso ai box avviene da cancello carraio in Via Papa Giovanni XXIII civico 39.

Trattasi di box posto al piano interrato, pavimentazione in gettata di cemento e saracinesca di accesso in ferro fortemente ammalorata.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXX

Eventuali comproprietari:

1/2 di XXXXX – Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXX

Superficie complessiva di circa mq **12,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro verniciato** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a basculante** materiale: **alluminio** condizioni: **pessime**

Pavim. Interna materiale: **gettata di cemento** condizioni: **discrete**

Plafoni materiale: **al rustico** condizioni: **discrete**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **da verificare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La presente stima si riferisce alla SLP dell'unità (superficie utile dei locale alla quale si aggiunge la quota di proprietà dei muri esterni, 100% e quota parte delle murature di separazione con enti comuni e/o altre proprietà, 50%), tale valore viene considerato per intero. Per quanto riguarda invece balcone e cantina la superficie considerata è sempre al lordo delle murature, il valore delle superfici viene considerato per un 25%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
		12,00		12,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Boxes

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017 Zona: Bresso

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1300

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Criterio SINTETICO-COMPARATIVO, basato sul confronto tra bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o piazze concorrenziali nello stesso periodo per individuare il più probabile valore di mercato al mese di APRILE 2018.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bresso;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Bresso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari: IMMOBILIARE.IT 11.000,00 €/cad min. – 18.000,00 €/cad max.

OSMI - Borsa immobiliare Milano - Camera di Commercio €/a corpo 12.000,00 min./18.000,00 max. - boxes.

OMI - Agenzia delle Entrate di Milano €/mq 1.000,00 min./1.300,00 max. - box.

8.3 Valutazione corpi:**A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	12,00	€ 900,00	€ 10.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.800,00
Valore corpo			€ 10.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	12,00	€ 10.800,00	€ 10.800,00

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%) € 540,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 309,42

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 9.950,58
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 7.900,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 9.900,00

Allegati

- Allegato 1: atto di pignoramento immobiliare e nota di trascrizione
- Allegato 2: certificati ipocatastali e ispezioni ipocatastali
- Allegato 3: nota di deposito avv. Ferdinanda Rettura
- Allegato 4: scrittura privata a firma del Notaio dott. Alfonso Ajello e certificazione energetica
- Allegato 5: pratiche edilizie e agibilità edilizia
- Allegato 6: Certificati di residenza, Certificato di matrimonio
- Allegato 7: visura storica per immobile Appartamento
- Allegato 8: visura storica per immobile Box
- Allegato 9: scheda catastale Appartamento
- Allegato 10: scheda catastale Box
- Allegato 11: scheda dati appartamento
- Allegato 12: scheda dati box
- Allegato 13: elenco formalità pregiudizievoli appartamento
- Allegato 14: elenco formalità pregiudizievoli box
- Allegato 15: email Agenzia delle Entrate
- Allegato 15: estratto consuntivo spese condominiali
- Allegato 12: fotografie
- Allegato 13: planimetrica Via Papa Giovanni XXIII

Data generazione:
24.04.2018

L'Esperto alla stima
Arch. Cristina Raimondi