
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 1674/2016
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa RITA BOTTIGLIERI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
PIEVE EMANUELE –MI-
Lotti 001 – VIA MATTEOTTI,
002 - VIA GOBETTI 2
003 – VIA GOBETTI 2
004 – VIA GOBETTI 2
005 – VIA ABRUZZI 5

Esperto alla stima: Arch. Laura Nicoletta Bartoli
Codice fiscale: BRTLNC60P50F205H
Partita IVA: 11005260150
Studio in: Via Lodovico Mancini 15 - Milano
Telefono: 0289073860
Fax: 0289073860
Email: archibartoli@fastwebnet.it
Pec: laura.bartoli@pct.pecopen.it



INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: VIA MATTEOTTI/GOBETTI 2/ABRUZZI 5 – Pieve Emanuele (Milano) - 20090

Lotto: 001 - VIA MATTEOTTI

Corpo: A – TERRENO PARTICELLA 17

Categoria: Terreno [T] - Bosco misto

Dati Catastali: foglio 2, particella 17

Corpo: B – TERRENO PARTICELLA 23

Categoria: Terreno [T] - Bosco misto

Dati Catastali: foglio 2, particella 23

Corpo: C – TERRENO PARTICELLA 1116

Categoria: Terreno [T] - Bosco ceduo

Dati Catastali: foglio 2, particella 1116

Corpo: D – TERRENO PARTICELLA 1133

Categoria: Terreno [T] - Prato marcita

Dati Catastali: foglio 2, particella 1133

Lotto: 002 - VIA GOBETTI 2

Corpo: A - BOX SUB. 2

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

Dati Catastali: foglio 2, particella 19, subalterno 2

Corpo: B - BOX SUB. 3

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

Dati Catastali: foglio 2, particella 19, subalterno 3

Corpo: C - MAGAZZINO SUB. 4

Categoria: Magazzini e locali deposito [C2]

Dati Catastali: foglio 2, particella 19, subalterno 4

Corpo: C - MAGAZZINO SUB. 5

Categoria: Magazzini e locali deposito [C2]

Dati Catastali: foglio 2, particella 19, subalterno 5

Lotto: 003 - VIA GOBETTI 2

Corpo: A – TERRENO PARTICELLA 1158

Categoria: Terreno [T] - Prato marcita

Dati Catastali: foglio 2, particella 1158

Corpo: B – TERRENO PARTICELLA 1159

Categoria: Terreno [T] - Prato marcita

Dati Catastali: foglio 2, particella 1159

Lotto: 004 - VIA GOBETTI 2

Corpo: A – ABITAZIONE SUB. 701

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 2, particella 21, subalterno 701

Corpo: B – ABITAZIONE SUB. 702

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]



Dati Catastali: foglio 2, particella 21, subalterno 702
Corpo: C – ABITAZIONE SUB. 703
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: foglio 2, particella 21, subalterno 703

Lotto: 005 - VIA ABRUZZI 5

Corpo: A - BOX SUB. 752
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Dati Catastali: foglio 2, particella 920, subalterno 752

2. Stato di possesso

Bene: VIA MATTEOTTI/GOBETTI 2/ABRUZZI 5 – Pieve Emanuele (Milano) - 20090

Lotto: 001 - VIA MATTEOTTI

Corpo: A - TERRENO PARTICELLA 17
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - TERRENO PARTICELLA 23
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C - TERRENO PARTICELLA 1116
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: A - TERRENO PARTICELLA 1133
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - VIA GOBETTI 2

Corpo: A - BOX SUB. 2
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - BOX SUB. 3
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C - MAGAZZINO SUB. 4
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: D - MAGAZZINO SUB. 5
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 003 - VIA GOBETTI 2

Corpo: A – TERRENO PARTICELLA 1158
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B – TERRENO PARTICELLA 1159
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 004 - VIA GOBETTI 2

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 701
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - ABITAZIONE SUB. 702
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C - ABITAZIONE SUB. 703
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari



Lotto: 005 - VIA ABRUZZI 5

Corpo: A - BOX SUB. 752

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA MATTEOTTI/GOBETTI 2/ABRUZZI 5 - Cesano Boscone (Milano) - 20090

Lotto: 001 - VIA MATTEOTTI

Corpo: A – TERRENO PARTICELLA 17

Corpo: B - TERRENO PARTICELLA 23

Corpo: C - TERRENO PARTICELLA 1116

Corpo: D - TERRENO PARTICELLA 1133

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - VIA GOBETTI 2

Corpo: A - BOX SUB. 2

Corpo: B - BOX SUB. 3

Corpo: C - MAGAZZINO SUB. 4

Corpo: D - MAGAZZINO SUB. 5

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 003 - VIA GOBETTI 2

Corpo: A – TERRENO PARTICELLA 1158

Corpo: B – TERRENO PARTICELLA 1159

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004 - VIA GOBETTI 2

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 701

Corpo: B - ABITAZIONE SUB. 702

Corpo: C - ABITAZIONE SUB. 703

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005 - VIA ABRUZZI 5

Corpo: A - BOX SUB. 752

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA MATTEOTTI/GOBETTI 2/ABRUZZI 5 – Pieve Emanuele (Milano) - 20090

Lotto: 001 – MATTEOTTI

Corpo: A – TERRENO PARTICELLA 17

Corpo: B – TERRENO PARTICELLA 23

Corpo: C – TERRENO PARTICELLA 1116

Corpo: D – TERRENO PARTICELLA 1133

Creditori Iscritti: NESSUNO

Lotto: 002 - VIA GOBETTI 2

Corpo: A - BOX SUB. 2

Corpo: B - BOX SUB. 3



Lotto: 005 - VIA ABRUZZI 5

Corpo: A – BOX SUB. 752

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA MATTEOTTI/GOBETTI 2/ABRUZZI 5 – Pieve Emanuele (Milano) – 20090

Lotto: 001 - VIA MATTEOTTI

Corpo: A – TERRENO PARTICELLA 17

Corpo: B – TERRENO PARTICELLA 23

Corpo: C – TERRENO PARTICELLA 1116

Corpo: D – TERRENO PARTICELLA 1133

Misure Penali: NO

Lotto: 002 – VIA GOBETTI 2

Corpo: A - BOX SUB. 2

Corpo: B - BOX SUB. 3

Corpo: C - MAGAZZINO SUB. 4

Corpo: D - MAGAZZINO SUB. 5

Misure Penali: NO

Lotto: 003 – VIA GOBETTI 2

Corpo: A – TERRENO PARTICELLA 1158

Corpo: B – TERRENO PARTICELLA 1159

Misure Penali: NO

Lotto: 004 – VIA GOBETTI 2

Corpo: A – ABITAZIONE SUB. 701

Corpo: B – ABITAZIONE SUB. 702

Corpo: C - ABITAZIONE SUB. 703

Misure Penali: NO

Lotto: 005 – VIA ABRUZZI 5

Corpo: A - BOX SUB. 752

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA MATTEOTTI/GOBETTI 2/ABRUZZI 5 – Pieve Emanuele (Milano) – 20090

Lotto: 001 - VIA MATTEOTTI

Corpo: A – TERRENO PARTICELLA 17

Corpo: B – TERRENO PARTICELLA 23

Corpo: C – TERRENO PARTICELLA 1116

Corpo: D – TERRENO PARTICELLA 1133

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - VIA GOBETTI 2

Corpo: A - BOX SUB. 2



Corpo: B - BOX SUB. 3
Corpo: C - MAGAZZINO SUB. 4
Corpo: D - MAGAZZINO SUB. 5
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 – VIA GOBETTI 2

Corpo: A – TERRENO PARTICELLA 1158
Corpo: B – TERRENO PARTICELLA 1159
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - VIA GOBETTI 2

Corpo: A – ABITAZIONE SUB. 701
Corpo: B - ABITAZIONE SUB. 702
Corpo: C - ABITAZIONE SUB. 703
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005 – VIA ABRUZZI 5

Corpo: A - BOX SUB. 752
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA MATTEOTTI/GOBETTI 2/ABRUZZI 5 – Pieve Emanuele (Milano) – 20090

Lotto: 001 - VIA MATTEOTTI
Prezzo da libero: € 852.400,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002 – VIA GOBETTI 2
Prezzo da libero: € 64.500,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 003 - VIA GOBETTI 2
Prezzo da libero: € 68.400,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 004 - VIA GOBETTI 2
Prezzo da libero: € 221.000,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 005 - VIA ABRUZZI 5
Prezzo da libero: € 12.160,00
Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in Pieve Emanuele (Milano)
Località/Frazione Fizzonasco
VIA MATTEOTTI/VIA GOBETTI 2/VIA ABRUZZI 5

Lotto: 001 - VIA MATTEOTTI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A – TERRENO PARTICELLA 17

Bosco misto sito in VIA MATTEOTTI

Quota e tipologia del diritto

1/1 [redacted] – Nuda per 1/1 proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

1/1 [redacted] 1/1 proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] usufruttuaria, non risulta per la propria quota di usufrutto alcun pignoramento.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]

Foglio 2, particella 17, indirizzo VIA MATTEOTTI, piano T, comune PIEVE EMANUELE, qualità BOSCO MISTO, classe U, superficie mq. 140, reddito Dominicale € 0,29, reddito Agrario € 0,04
Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 04/05/1999 protocollo n. MI0570208 Voltura in atti dal 10/11/2014 Repertorio n.: 154512 Rogante: BRAMBILLA FERRUCCIO Sede: MILANO Registrazione: C.C. 13344893 RETT. INTESTAZIONE (n. 64802.1/2014)

Confini: Da NORD in senso orario: Via Matteotti, Roggia Molinara, Particella 1133.

Note: nessuna.

Conformità catastale:

Si rileva presenza di costruzione tettoia per ricovero animali non identificata catastalmente.

Identificativo corpo: B – TERRENO PARTICELLA 23

Bosco misto sito in VIA MATTEOTTI

Quota e tipologia del diritto

2/3 di [redacted] Nuda per 2/3 proprietà

1/3 di [redacted] Nuda per 1/3 proprietà

1/1 di [redacted] per 1/1 proprietà



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Foglio 2, particella 23, indirizzo VIA MATTEOTTI, piano T, comune PIEVE EMANUELE, qualità BOSCO MISTO, classe U, superficie mq. 310, reddito Dominicale € 0,64, reddito Agrario € 0,10
Derivante da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 04/02/2002 protocollo n. MI0783323 Voltura in atti dal 18/09/2007 Repertorio n.: 163105 Rogante: BRAMBILLA FER- RUCCIO Sede: MILANO Registrazione: Sede: VENDITA ISTANZA N. 778832/2007 (N. 66986.1/2007)

Confini: Da NORD in senso orario: Via Matteotti, Particella 1133, Particella 1061.

Note: nessuna.

Conformità catastale:

Note: nessuna.

Identificativo corpo: C – TERRENO PARTICELLA 1116

Bosco misto sito in VIA MATTEOTTI

Quota e tipologia del diritto

2/3 [redacted] per 2/3 proprietà

1/3 d [redacted] - Nuda per 1/3 proprietà

1/1 d [redacted] per 1/1 proprietà

Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Foglio 2, particella 1116, indirizzo VIA MATTEOTTI, piano T, comune PIEVE EMANUELE, qualità BOSCO CEDUO, classe U, superficie mq. 215, reddito Dominicale € 0,44, reddito Agrario € 0,07
Derivante da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 04/02/2002 protocollo n. MI0783323 Voltura in atti dal 18/09/2007 Repertorio n.: 163105 Rogante: BRAMBILLA FER- RUCCIO Sede: MILANO Registrazione: Sede: VENDITA ISTANZA N. 778832/2007 (N. 66986.1/2007)

Confini: Da NORD in senso orario: Particella 1133, Particella 433, Particella 1061.

Note: nessuna.

Conformità catastale:

Note: nessuna.

Identificativo corpo: D – TERRENO PARTICELLA 1133



Bosco misto sito in VIA MATTEOTTI**Quota e tipologia del diritto**

2/3 d

1/3 d

1/1 d

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Foglio 2, particella 1133, indirizzo VIA MATTEOTTI, piano T, comune PIEVE EMANUELE, qualità PRATO MARCITA, classe 2, superficie mq. 2226, reddito Dominicale € 113,02, reddito Agrario € 94,71

Derivante da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 04/02/2002 protocollo n. MI0783323 Voltura in atti dal 18/09/2007 Repertorio n.: 163105 Rogante: BRAMBILLA FER- RUCCIO Sede: MILANO Registrazione: Sede: VENDITA ISTANZA N. 778832/2007 (N. 66986.1/2007)

Confini: Da NORD in senso orario: Particella 23, Via Matteotti, Particella 17, Roggia, Particella 433, Particella 1061.

Note: nessuna.

Conformità catastale:

Si rileva presenza di costruzione e tettoia per ricovero animali non identificata catastalmente.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il Comune di Pieve Emanuele è posto nelle vicinanze del Comune di Milano e da esso facilmente raggiungibile. La Frazione Fizzonasco del Comune di Pieve Emanuele in cui si trovano i terreni in oggetto è periferica rispetto al Comune di Pieve Emanuele e collegata con bus al Comune di Rozzano, ridotta è la possibilità di parcheggi. Nelle vicinanze sono presenti aree residenziali ed attività terziarie.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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: ROZZANO.

Attrazioni paesaggistiche: Parco SUD MILANO

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: BUS 221 MT. 400

3. STATO DI POSSESSO:

Tutti i Corpi A-B-C-D del Lotto 001 risultano occupati dai debitori e dai loro familiari



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:

- Convenzione Urbanistica: a rogito Notaio Mariacristina Ninci del 04/11/2011 n. 12729/3781 di Rep. trascritta in data 16/11/2011 al n.79981 Reg. Part. e n. 130670 di Reg. Gen.

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:

- Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] 1/1 nuda proprietà particelle 17 - 19/SUB. 2 - 19/SUB. 3 - 19/SUB. 4 - 19/SUB. 5 nonché per quota 2/3 nuda proprietà particelle 23 - 1116 - 1133) [REDACTED]
[REDACTED] (per usufrutto particelle 23 - 1116 - 1133 - 21/SUB. 701 - 21/SUB. 702 - 21/SUB. 703 - 19/SUB. 2 - 19/SUB. 3 - 19/SUB. 4 - 19/SUB. 5 nonché per piena proprietà particelle 1158 - 1159) [REDACTED] (per quota 1/3 nuda proprietà particelle 23 - 1116 - 1133 nonché per piena proprietà particella 920/SUB. 752); [REDACTED]

Dati precedenti relativi a tutti i corpi del LOTTO 001: A - B - C - D

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: Nessuna

Identificativo tutti i corpi: A – PART.17; B – PART. 23; C – PART. 1116; D – PART. 1133

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: NO

Indice di prestazione energetica: Nessuno.

Note Indice di prestazione energetica: Nessuno.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Corpo: A – TERRENO PARTICELLA 17

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

66M29G634M - nuda proprietà per quota 1/1

dal 04/05/1999 ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di FERRUCCIO BRAMBILLA, in data 04/05/1999, ai nn. 154512/14754; trascritto a MILANO II, in data 12/05/1999, ai nn. 44536/30996.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal 29/06/1989 al 04/05/1999. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO SALVATORE D'AVINO, in data 29/06/1989, ai nn. 66969/2569; trascritto a MILANO II, in data 29/07/1989, ai nn. 64511/47555.

Corpo: B - TERRENO PARTICELLA 23

Corpo: C - TERRENO PARTICELLA 1116

Corpo: D - TERRENO PARTICELLA 1133

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] nuda proprietà per quota 1/3

dal 04/02/2002 ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di FERRUCCIO BRAMBILLA, in data 04/02/2002, ai nn. 163185/186; trascritto a MILANO II, in data 08/07/2002, ai nn. 86076/50128

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] nuda proprietà per quota 2/6

dal 04/05/1999 al 04/02/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di FERRUCCIO BRAMBILLA, in data 04/05/1999, ai nn. 154513; trascritto a MILANO II, in data 07/07/1999, ai nn. 66590/45621.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] - nuda proprietà per quota 1/2



prietà quota 1/2

- usufruttuaria
dal 29/06/1989 al 04/05/1999. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO SALVATORE D'AVINO, in data 29/06/1989, ai nn. 66969/2569; trascritto a MILANO II, in data 29/07/1989, ai nn. 64511/47555.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna.

7.1 Conformità edilizia:

Corpo: A – TERRENO PARTICELLA 17

Corpo: D - TERRENO PARTICELLA 1133

Terreni qualità Bosco misto (Particella 17) e Prato marcita (Particella 1133)

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sia alla Particella 17 che alla Particella 1133 è stata rilevata la presenza di costruzioni di tettoie e vani per il ricovero di bestiame realizzati in assenza di autorizzazioni comunali e che non risultano riportate sull'estratto di mappa che si allega.

Regolarizzabili mediante: Rimozione delle costruzioni.

Rimozione delle costruzioni esistenti e smaltimento del materiale proveniente dalla demolizione: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

7.2 Conformità urbanistica:

Terreni alle Particelle 17-23-1116-1133

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n° 78 del 22/07/2013 e D.C.C. 65 del 06/11/2014 .
Norme tecniche di attuazione:	Vedi CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA rilasciato dal Comune di Pieve Emanuele ed allegato alla presente relazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	CONVENZIONE URBANISTICA: a rogito Notaio Mariacristina Ninci del 04/11/2011 n. 12729/3781 di Rep. trascritta in data 16/11/2011 al n.79981 Reg. Part. e n. 130670 di Reg. Gen.. Programma Integrato di Intervento PII e Piano di Lottizzazione PL approvati – P1. Vedi CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA rilasciato dal Comune di Pieve Emanuele ed allegato alla presente relazione per i vincoli: paesaggistico, aeroportuali, agricolo Parco SUD Milano e quanto altro espresso nel Certificato di Destinazione Urbanistica.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

Note sulla conformità:

Note: Nessuna.

Descrizione: LOTTO 001 – Terreni:**Corpo: A – TERRENO PARTICELLA 17 Corpo: B – TERRENO PARTICELLA 23 Corpo: C – TERRENO PARTICELLA 1116 Corpo: D – TERRENO PARTICELLA 1133**

I terreni identificati alle Particelle 17-23-1116 e 1133 del Foglio 2 costituiscono unica area edificabile secondo quanto stabilito nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

L'intera area risulta ora circondata da recinzione tranne che sul lato EST verso la Roggia Molinara. L'area è attualmente accessibile da Via Matteotti anche da mezzi di trasporto.

Attualmente parte della superficie risulta occupata da macchinari da costruzione, in parte occultati dalla vegetazione, da costruzioni per il ricovero degli animali (tettoie e stallette) oltre che da coltura a prato e da alberi e arbusti.

Corpo: A – TERRENO PARTICELLA 17

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] proprietà

1/1 di [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] usufruttuaria, non risulta per la propria quota di usufrutto alcun pignoramento.

Superficie complessiva di circa mq 140,00

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente prato

Sistemazioni agrarie prato

Colture erbacee spontanee

Colture arboree alberi ed arbusti

Condizioni generali del terreno: Le condizioni generali dell'area sono nel complesso buone.

Condizioni generali dell'immobile: Si rileva la presenza di tettoia per il ricovero di animali in condizioni di manutenzione sufficienti.

Corpo: B – TERRENO PARTICELLA 23**2. Quota e tipologia del diritto**

2/3 [redacted] Nuda per 2/3 proprietà

1/3 [redacted] Nuda per 1/3 proprietà

1/1 [redacted] usufrutto per 1/1 proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 310,00

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante



Tessitura prevalente prato
Sistemazioni agrarie prato
Colture erbacee spontanee
Colture arboree

Condizioni generali del terreno: Le condizioni generali dell'area sono nel complesso buone.

Corpo: C – TERRENO PARTICELLA 1116

3. Quota e tipologia del diritto

2/3 [redacted] 2/3 proprietà

1/3 [redacted] Nuda per 1/3 proprietà

1/1 [redacted] 1/1 proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 215,00

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente prato
Sistemazioni agrarie prato
Colture erbacee spontanee
Colture arboree

Condizioni generali del terreno: Le condizioni generali dell'area sono nel complesso buone, anche se necessita di manutenzione del verde cresciuto spontaneamente.

Note: Si rileva la presenza di macchinari da costruzione.

Corpo: D – TERRENO PARTICELLA 1133

3. Quota e tipologia del diritto

2/3 [redacted] per 2/3 proprietà

1/3 [redacted] Nuda per 1/3 proprietà

1/1 [redacted] 1/1 proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 12.226,00

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente prato
Sistemazioni agrarie prato, alberi, arbusti
Colture erbacee spontanee
Colture arboree alberi ed arbusti

Condizioni generali del terreno: Le condizioni generali dell'area sono nel complesso buone.
Condizioni generali dell'immobile: Si rileva la presenza di tettoia per il ricovero di animali in condizioni di manutenzione sufficienti.

Note: Si rileva presenza di ingombrante macchinario da costruzione in prossimità dell'ingresso da Via Matteotti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:



Copertura tipologia: **a falde materiale: onduline probabilmente contenenti amianto condizioni: discrete**
 Note: Le coperture sono relative alle costruzioni presenti alle Particelle 17 e 1133

Strutture verticali materiale: **legno e c.a. condizioni: discrete**
 Note: Le strutture verticali sono relative alle costruzioni presenti alle Particelle 17 e 1133

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: buone**
 Note: Il cancello indicato corrisponde al cancello carrabile e pedonale posto su Via Matteotti che consente l'accesso diretto alla Particella 1133. Altro accesso pedonale al Lotto 001 è possibile dal ponticello sulla Roggia di collegamento alla Particella 19.

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni/lastre di cemento rivestimento: condizioni: sufficienti**
 Note: Le pareti esterne sono relative alle costruzioni presenti alle Particelle 17 e 1133

Pavim. Esterna materiale: **battuto di cemento condizioni: pessime**
 Note: Le pavimentazioni esterne sono relative alle costruzioni presenti alle Particelle 17 e 1133

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata sulla base delle superfici catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
A- PARTICELLA 17	sup catastale	140,00	1,00	140,00
B - PARTICELLA 23	sup catastale	310,00	1,00	310,00
C - PARTICELLA 1116		215,00	1,00	215,00
D - PARTICELLA 1133	sup catastale	12.226,00	1,00	12.226,00
		12.891,00		12.891,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terreni Edificabili

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2016

Zona: PIEVE EMANUELE



Tipo di destinazione:

Tipologia:

Superficie di riferimento:

Stato conservativo: Buono

Valore di mercato min (€/mq):

Valore di mercato max (€/mq):

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima delle aree fabbricabili contraddistinte al LOTTO 001 è basata sul valore venale di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta Municipale IMU per il Comune di Pieve Emanuele così come da Determinazione n. 294 del 26/05/2014 (determinazione per l'anno 2014, ma confermata dal Comune di Pieve Emanuele anche per l'anno 2017).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO II;

Ufficio tecnico di COMUNE DI PIEVE EMANUELE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La pubblicazione Tema n° 50 - Il semestre 2016 indica per il Comune di Pieve Emanuele in zona periferica per abitazioni: nuove Classe Energetica A-B valori di mercato compresi tra €/mq. 1.600 ed €/mq. 1.800, ristrutturati valori di mercato compresi tra €/mq. 1.300 ed €/mq. 1.400, per box valori di mercato compresi tra €/a corpo 14.000 ed €/a corpo 15.000 e per capannoni vecchi valori di mercato compresi tra €/mq. 500 ed €/mq. 700.

L'Agenzia delle Entrate - Il semestre 2016 indica per il Comune di Pieve Emanuele in zona periferica per abitazioni: di tipo civile in stato conservativo ottimo valori di mercato compresi tra €/mq. 1.650 ed €/mq. 1.900, di tipo economico in stato conservativo ottimo valori di mercato compresi tra €/mq. 1.200 ed €/mq. 1.400, per box in stato conservativo normale valori di mercato compresi tra €/mq. 800 ed €/mq. 1.100 e per magazzini valori di mercato compresi tra €/mq. 500 ed €/mq. 550.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Immobiliare.it indica, a data odierna, quale prezzo medio di vendita per abitazioni nel Comune Pieve Emanuele un valore pari a €/mq. 1.638 (Fizzanoasco – Via Mameli).

8.3 Valutazione corpi:

Corpo: A – TERRENO [T] PARTICELLA 17

Corpo: B – TERRENO [T] PARTICELLA 23

Corpo: C – TERRENO [T] PARTICELLA 1116

Corpo: D – TERRENO[T] PARTICELLA 1133

Stima aree fabbricabili basata sul valore venale di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta Municipale IMU per il Comune di Pieve Emanuele per l'anno 2014 confermata e vigente anche per l'anno 2017

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
A - PARTICELLA 17	140,00	€ 70,00	€ 9.800,00
B - PARTICELLA 23	310,00	€ 70,00	€ 21.700,00
C - PARTICELLA 1116	215,00	€ 70,00	€ 15.050,00



D - PARTICELLA 1133	12.226,00	€ 70,00	€ 855.820,00
Stima complessiva valore del Lotto 001 Corpi A-B-C-D			€ 902.370,00
Valore Nuda Proprietà pari al 70%			€ 631.659,00
Valore Usufrutto (escluso Corpo A non pignorato) pari al 30%			€ 256.746,00
Valore complessivo intero			€ 899.430,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 899.430,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LOTTO 001/A - N.P.	PARTICELLA 17	140,00	€ 9.800,00	€ 6.860,00
LOTTO 001/B - N.P.	PARTICELLA 23	310,00	€ 21.700,00	€ 15.190,00
LOTTO 001/B - US.	PARTICELLA 23	310,00	€ 21.700,00	€ 6.510,00
LOTTO 001/C - N.P.	PART. 1116	215,00	€ 15.050,00	€ 10.535,00
LOTTO 001/C - US.	PART. 1116	215,00	€ 15.050,00	€ 4.515,00
LOTTO 001/D - N.P.	PART. 1133	12.226,00	€ 855.820,00	€ 599.074,00
LOTTO 001/D - US.	PART. 1133	12.226,00	€ 855.820,00	€ 256.746,00
TOTALE		12.891,00	€ 902.370,00	€ 899.430,00

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%)	€ 44.971,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto 001:

Valore terreni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:	€ 852.458,50
Prezzo di vendita del Lotto nello stato di "libero":	€ 852.458,50

Lotto: 002 - VIA GOBETTI 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - BOX SUB. 2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GOBETTI 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 - Nuda per 1/1 proprietà

1/1 - Usufrutto per 1/1 proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato ad Pieve Emanuele il [REDACTED]

Foglio 2, particella 19, subalterno 2, indirizzo VIA GOBETTI, piano T, comune PIEVE EMANUELE, categoria C/6, classe 5, consistenza MQ. 22, rendita € 52,27

Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 04/05/1999 Protocollo n. MI0578507 Voltura in atti dal 03/10/2006 Repertorio n. 154512 Rogante: F. BRAMBILLA Sede: MILANO Registrazione: P.U. Sede: MILANO n. 12452 del 17/05/1999 VEDI ISTANZA N. 567252/2006 (n. 70079.1/2006).

Confini: da NORD in senso orario per tutto il fabbricato costruito sulla Particella 19: cortile di pertinenza lato Via Matteotti, cortile di pertinenza lato Via Gobetti, cortile di pertinenza lato Particelle 1159 e 21, cortile di pertinenza lato Roggia Molinara.

Note: L'area esterna, con accesso carraio e pedonale da Via Gobetti, circostante tutto l'edificio corrispondente alla Particella 19 è di pertinenza dell'intera Particella 19.

Conformità catastale:

Si è riscontrata presso l'Agenzia del Territorio la mancanza delle planimetrie catastali, pertanto risulta difficoltoso identificare con certezza i singoli Subalterni con l'attuale numerazione.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuove schede catastali che identifichino con certezza i singoli Subalterni.

Oneri Totali: € 250

Identificativo corpo: A - BOX SUB. 3

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GOBETTI 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Nuda per 1/1 proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED] - Residenza: VIA GOBETTI 2 - Stato Civile: SEPARATO

1/1 di [REDACTED] - Usufrutto per 1/1 proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED] - Residenza: VIA GOBETTI 2 - Stato Civile: VEDOVA

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato ad Pieve Emanuele il [REDACTED]

[REDACTED] nata a Rozzano [REDACTED]

Foglio 2, particella 19, subalterno 3, indirizzo VIA GOBETTI, piano T, comune PIEVE EMANUELE, categoria C/6, classe 5, consistenza MQ. 22, rendita € 52,27

Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 04/05/1999 Protocollo n. MI0578507 Voltura in atti dal 03/10/2006 Repertorio n. 154512 Rogante: F. BRAMBILLA Sede: MILANO Registrazione: P.U. Sede: MILANO n. 12452 del 17/05/1999 VEDI ISTANZA N. 567252/2006 (n. 70079.1/2006).

Confini: da NORD in senso orario per tutto il fabbricato costruito sulla Particella 19: cortile di pertinenza lato Via Matteotti, cortile di pertinenza lato Via Gobetti, cortile di pertinenza lato Particelle 1159 e 21, cortile di pertinenza lato Roggia Molinara.

Note: L'area esterna, con accesso carraio e pedonale da Via Gobetti, circostante tutto l'edificio corrispondente alla Particella 19 è di pertinenza dell'intera Particella 19.

Conformità catastale:

Si è riscontrata presso l'Agenzia del Territorio la mancanza delle planimetrie catastali, pertanto risulta difficoltoso identificare con certezza i singoli Subalterni con l'attuale numerazione.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuove schede catastali che identifichino con certezza i singoli Subalterni.



Oneri Totali: € 250

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 1674/ 2016

Identificativo corpo: B - MAGAZZINO SUB. 4.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA GOBETTI 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 [redacted] 1/1 proprietà

1/1 [redacted] - Usufrutto per 1/1 proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Foglio 2, particella 19, subalterno 4, indirizzo VIA GOBETTI, piano T, comune PIEVE EMANUELE, categoria C/2, classe 6, consistenza MQ. 43, rendita € 88,83

Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 04/05/1999 Protocollo n. MI0578507 Voltura in atti dal 03/10/2006 Repertorio n. 154512 Rogante: F. BRAMBILLA Sede: MILANO Registrazione: P.U. Sede: MILANO n. 12452 del 17/05/1999 VEDI ISTANZA N. 567252/2006 (n. 70079.1/2006).

Confini: da NORD in senso orario per tutto il fabbricato costruito sulla Particella 19: cortile di pertinenza lato Via Matteotti, cortile di pertinenza lato Via Gobetti, cortile di pertinenza lato Particelle 1159 e 21, cortile di pertinenza lato Roggia Molinara.

Note: L'area esterna, con accesso carraio e pedonale da Via Gobetti, circostante tutto l'edificio corrispondente alla Particella 19 è di pertinenza dell'intera Particella 19.

Conformità catastale:

Si è riscontrata presso l'Agenzia del Territorio la mancanza delle planimetrie catastali, pertanto risulta difficoltoso identificare con certezza i singoli Subalterni con l'attuale numerazione.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuove schede catastali che identifichino con certezza i singoli Subalterni.

Oneri Totali: € 250

Identificativo corpo: B - MAGAZZINO SUB. 5.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA GOBETTI 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 [redacted]

Cod. [redacted]

1/1 di [redacted] usufrutto per 1/1 proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Foglio 2, particella 19, subalterno 5, indirizzo VIA GOBETTI, piano T, comune PIEVE EMANUELE,



categoria C/2, classe 6, consistenza MQ. 38, rendita € 78,50

Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 04/05/1999 Protocollo n. MI0578507 Voltura in atti dal 03/10/2006 Repertorio n. 154512 Rogante: F. BRAMBILLA Sede: MILANO Registrazione: P.U. Sede: MILANO n. 12452 del 17/05/1999 VEDI ISTANZA N. 567252/2006 (n. 70079.1/2006).

Confini: da NORD in senso orario per tutto il fabbricato costruito sulla Particella 19: cortile di pertinenza lato Via Matteotti, cortile di pertinenza lato Via Gobetti, cortile di pertinenza lato Particelle 1159 e 21, cortile di pertinenza lato Roggia Molinara.

Note: L'area esterna, con accesso carraio e pedonale da Via Gobetti, circostante tutto l'edificio corrispondente alla Particella 19 è di pertinenza dell'intera Particella 19.

Conformità catastale:

Si è riscontrata presso l'Agenzia del Territorio la mancanza delle planimetrie catastali, pertanto risulta difficoltoso identificare con certezza i singoli Subalterni con l'attuale numerazione.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuove schede catastali che identifichino con certezza i singoli Subalterni.

Oneri Totali: € 250

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il Comune di Pieve Emanuele è posto nelle vicinanze del Comune di Milano e da esso facilmente raggiungibile. La Frazione del Comune di Pieve Emanuele in cui si trovano i terreni in oggetto è periferica rispetto al Comune di Pieve Emanuele e collegata con bus al Comune di Rozzano, ridotta è la possibilità di parcheggi. Nelle vicinanze sono presenti aree residenziali ed attività terziarie.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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: ROZZANO.

Attrazioni paesaggistiche: Parco SUD MILANO

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: BUS 221 MT. 400

3. STATO DI POSSESSO:

Tutti i Corpi A-B-C-D del Lotto 002 risultano occupati dai debitori e dai loro familiari

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:

Si segnala che nell'Atto di Trasferimento seguente all'Atto di separazione consensuale tra i Sig.ri GAGINI OSCAR GINO e SILVIA GIANNUZZI (allegato alla relazione) si precisa che il trasferimento della Nuda Proprietà dei beni identificati all'attuale LOTTO 002 seppur citati non possono essere trasferiti in quanto non sono reperibili le relative schede catastali.

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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] R [REDACTED] (per quota 1/1 nuda proprietà particelle 17 - 19/SUB. 2 - 19/SUB. 3 - 19/SUB. 4 - 19/SUB. 5 nonché per quota 2/3 nuda proprietà particelle 23 - 1116 - 1133), [REDACTED] (per usufrutto particelle 23 - 1116 - 1133 - 21/SUB. 701 - 21/SUB. 702 - 21/SUB. 703 - 19/SUB. 2 - 19/SUB. 3 - 19/SUB. 4 - 19/SUB. 5 nonché per piena proprietà particelle 1158 - 1159) e [REDACTED] LE (per quota 1/3 nuda proprietà particelle 23 - 1116 - 1133 nonché per piena proprietà particella [REDACTED]), Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di TRIBUNALE DI MILANO in data 21/06/2016 al n. 1 iscritto/trascritto a MILANO II in data 05/07/2016 ai nn. [REDACTED] 26.

Dati precedenti relativi a tutti i corpi del LOTTO 002: A - B - C - D

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:

Identificativo tutti i corpi: A - SUB. 2; B - SUB. 3; C - SUB. 4; D - SUB. 5

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: NO



Indice di prestazione energetica: Nessuno.

Note Indice di prestazione energetica: Nessuno.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Corpi: A – BOX. SUB. 2; B - BOX SUB. 3; C - MAGAZZINO SUB. 4; D – MAGAZZINO SUB. 5

[REDACTED] nuda proprietà per quota 1/1

dal 04/05/1999 ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di FERRUCCIO BRAMBILLA, in data 04/05/1999, ai nn. 154512/14754; trascritto a MILANO II, in data 12/05/1999, ai nn. 44536/30996.

[REDACTED] - nuda proprietà per quota 1/2

[REDACTED] - nuda proprietà per quota 1/2

[REDACTED] usufruttuaria

[REDACTED] forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO SALVATORE D'AVINO, in data 29/06/1989, ai nn. 66969/2569; trascritto a MILANO II, in data 29/07/1989, ai nn. 64511/47555.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] e Magazzini e locali di deposito [C2] siti in VIA GOBETTI 2
Numero pratica: Costruzioni originali ante 1 settembre 1967

Dati precedenti relativi ai corpi: A - BOX SUB. 2; B – BOX SUB. 3; C – MAGAZZINO SUB. 4; D - MAGAZZINO SUB. 5

7.1 Conformità edilizia:

7.2 Conformità urbanistica:

Particella 19

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n° 78 del 22/07/2013 e D.C.C. 65 del 06/11/2014
Norme tecniche di attuazione:	Vedi CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA rilasciato dal Comune di Pieve Emanuele ed allegato alla presente relazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vedi CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA rilasciato dal Comune di Pieve Emanuele ed allegato alla presente relazione per i vincoli: paesaggistico, aeroportuali, agricolo Parco SUD Milano e quanto altro espresso nel Certificato di Destinazione Urbanistica.



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **LOTTO 002 – Particella 19:**
Corpo: A - BOX SUB. 2; Corpo: B - BOX SUB. 3;
Corpo: C - MAGAZZINO SUB. 4; Corpo: D - MAGAZZINO SUB. 5

L'edificio realizzato alla Particella 19 del Foglio 2 consiste in una costruzione ex rurale composta al piano T da vani a destinazione box e magazzini ed al piano 1° da spazio ex fienile aperto su tutti i lati e copertura in struttura lignea e coppi. L'edificio è circondato da area di pertinenza.

Corpo: A – BOX SUB. 2**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1

Cod.

1/1

Cod.

Even

Ness

Superficie complessiva di circa mq. **26,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1 settembre 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel:

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 Piano T

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in complessivo sufficiente stato di manutenzione.

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piano complessivi e piano fienile di cui fuori terra n. 2

Corpo: B – BOX SUB. 3**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1

Cod.

1/1

Cod.

Even

Ness

Superficie complessiva di circa mq. **26,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1 settembre 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel:

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 Piano T

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piano complessivi e piano fienile di cui fuori terra n. 2



condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: pietra condizioni: buone - Note: Area ingresso carrabile ricoperta di ciotoli
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: legno condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno/metallo condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico

tipologia: **esterno** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **certificazione di legge assente**
Note: Impianto obsoleto

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	sconosciuta
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	La proprietà non ha fornito copia della Certificazione di Legge.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata per superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
A - BOX SUB. 2	sup lorda di pavimento	26,00	1,00	26,00
B - BOX SUB. 3	sup lorda di pavimento	26,00	1,00	26,00
C - MAGAZZ. SUB. 4	sup lorda di pavimento	45,00	1,00	45,00
D - MAGAZZ. SUB. 5	sup lorda di pavimento	43,00	1,00	43,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale



Sottocategoria: Unità immobiliari parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2016

Zona: PIEVE EMANUELE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: BOX

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Sufficiente

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: MAGAZZINI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Sufficiente

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 550

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

sintetico comparativo parametrico

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO II;

Ufficio tecnico di COMUNE DI PIEVE EMANUELE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La pubblicazione Tema n° 50 - II semestre 2016 indica per il Comune di Pieve Emanuele in zona periferica per abitazioni: nuove Classe Energetica A-B valori di mercato compresi tra €/mq. 1.600 ed €/mq. 1.800, ristrutturati valori di mercato compresi tra €/mq. 1.300 ed €/mq. 1.400, per box valori di mercato compresi tra €/a corpo 14.000 ed €/a corpo 15.000 e per capannoni vecchi valori di mercato compresi tra €/mq. 500 ed €/mq. 700.

L'Agenzia delle Entrate - II semestre 2016 indica per il Comune di Pieve Emanuele in zona periferica per abitazioni: di tipo civile in stato conservativo ottimo valori di mercato compresi tra €/mq. 1.650 ed €/mq. 1.900, di tipo economico in stato conservativo ottimo valori di mercato compresi tra €/mq. 1.200 ed €/mq. 1.400, per box in stato conservativo normale valori di mercato compresi tra €/mq. 800 ed €/mq. 1.100 e per magazzini valori di mercato compresi tra €/mq. 500 ed €/mq. 550.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Immobiliare.it indica, a data odierna, quale prezzo medio di vendita per abitazioni nel Comune Pieve Emanuele un valore pari a €/mq. 1.638 (Fizzano - Via Mameli).



8.3 Valutazione corpi:

Corpo: A - BOX SUB. 2

Corpo: B - BOX SUB. 3

Corpo: C - MAGAZZINO SUB. 4

Corpo: D - MAGAZZINO SUB. 5

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
A - BOX SUB. 2	26,00	€ 500,00	€ 13.000,00
B - BOX SUB. 3	26,00	€ 500,00	€ 13.000,00
C - MAGAZ. SUB. 4	45,00	€ 500,00	€ 22.500,00
D - MAGAZ. SUB. 5	43,00	€ 500,00	€ 21.500,00

Stima complessiva valore del LOTTO 002 corpi A-B-C-D	€ 70.000,00
Valore Nuda Proprietà pari al 70%	€ 49.000,00
Valore Usufrutto pari al 30%	€ 17.100,00
Valore complessivo intero	€ 70.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 70.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - BOX SUB. 2 - NUDA PROPR.	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	26,00	€ 13.000,00	€ 9.100,00
A - BOX SUB. 2 - USUFRUTTO	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	26,00	€ 13.000,00	€ 3.900,00
B - BOX SUB. 3 - NUDA PROPR.	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	26,00	€ 13.000,00	€ 9.100,00
B - BOX SUB. 3 - USUFRUTTO	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	26,00	€ 13.000,00	€ 3.900,00
C - MAGAZZINO SUB. 4 - NUDA PROPR.	Magazzini e locali di deposito [C2]	45,00	€ 22.000,00	€ 15.750,00
C - MAGAZZINO SUB. 4 - USUFRUTTO	Magazzini e locali di deposito [C2]	45,00	€ 22.000,00	€ 6.750,00
D - MAGAZZINO SUB. 5 - NUDA PROPR.	Magazzini e locali di deposito [C2]	43,00	€ 21.500,00	€ 15.050,00
D - MAGAZZINO SUB. 5 - USUFRUTTO	Magazzini e locali di deposito [C2]	43,00	€ 21.500,00	€ 6.450,00
TOTALE			€ 70.000,00	€ 70.000,00

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%)	€ 3.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00



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: € 64.500,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 64.500,00

Lotto: 003 - VIA GOBETTI 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A – TERRENO PARTICELLA 1158

Prato marcita sito in VIA GOBETTI 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 [redacted] – Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione [redacted]

Foglio 2, particella 1158, indirizzo VIA GOBETTI, piano T, comune PIEVE EMANUELE, qualità PRATO MARCITA, classe 2, superficie mq. 365, reddito Dominicale € 3,37, reddito Agrario € 2,83

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 19/01/2000 in atti dal 25/01/2000 (n. 31285.2/2000)

Confini: Da NORD in senso orario: Particella 1159, Via Gobetti, Particella 1203, Particella 472, Particella 22, Particella 1157, Particella 21.

Note: nessuna.

Conformità catastale:

Si rileva presenza di costruzione tettoia per ricovero materiali e di stalletta per ricovero animali oltre che baracca prefabbricata il tutto non identificato catastalmente.

Regolarizzabile attraverso presentazione di Scheda Catastale.

Oneri Totali: € 250

Identificativo corpo: B – TERRENO PARTICELLA 1159

Prato marcita sito in VIA GOBETTI 2

Quota e tipologia del diritto

[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:



Intestazione

Foglio 2, particella 1159, indirizzo VIA GOBETTI 2, piano T, comune PIEVE EMANUELE, qualità PRATO MARCITA, classe 2, superficie mq. 60, reddito Dominicale € 0,55, reddito Agrario € 0,46

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 19/01/2000 in atti dal 25/01/2000 (n. 31285.2/2000)

Confini: Da NORD in senso orario: Particella 19, Via Gobetti, Particella 1158, Particella 1157, Particella 21.

Note: nessuna.

Conformità catastale:

Note: nessuna.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il Comune di Pieve Emanuele è posto nelle vicinanze del Comune di Milano e da esso facilmente raggiungibile. La Frazione Fizzonasco del Comune di Pieve Emanuele in cui si trovano i terreni in oggetto è periferica rispetto al Comune di Pieve Emanuele e collegata con bus al Comune di Rozzano, ridotta è la possibilità di parcheggi. Nelle vicinanze sono presenti aree residenziali ed attività terziarie.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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: ROZZANO.

Attrazioni paesaggistiche: Parco SUD MILANO

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: BUS 221 MT. 400

3. STATO DI POSSESSO:

Tutti i Corpi A-B del Lotto 003 risultano occupati dai debitori e dai loro familiari

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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per quota 1/1 nuda proprietà particelle 17 - 19/SUB. 2 - 19/SUB. 3 - 19/SUB. 4 - 19/SUB. 5 nonché per quota 2/3 nuda proprietà particelle 23 - 1116 - 1133 [REDACTED]
[REDACTED] (per usufrutto particelle 23 - 1116 - 1133 - 21/SUB. 701 - 21/SUB. 702 - 21/SUB. 703 - 19/SUB. 2 - 19/SUB. 3 - 19/SUB. 4 - 19/SUB. 5 nonché per piena proprietà particelle 1158 - 1159 [REDACTED] (per quota 1/3 nuda proprietà particelle 23 - 1116 - 1133 nonché per piena proprietà particella 920/SUB. 752); Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di TRIBUNALE DI MILANO in data 21/06/2016 al n. 1 iscritto/trascritto a MILANO II in data 05/07/2016 ai nn. 77159/48726.

Dati precedenti relativi a tutti i corpi del LOTTO 003: A - B

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: Nessuna
Identificativo tutti i corpi: A - PART.1158; B - PART. 1159

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO
Attestazione Prestazione Energetica: NO
Indice di prestazione energetica: Nessuno.
Note Indice di prestazione energetica: Nessuno.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Corpo: A - TERRENO PARTICELLA 1158



	alla presente relazione per i vincoli: paesaggistico, aeroportuali, agricolo Parco SUD Milano e quanto altro espresso nel Certificato di Destinazione Urbanistica.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: LOTTO 003 – Terreni:

Corpo: A – TERRENO PARTICELLA 1158 Corpo: B – TERRENO PARTICELLA 1159

I terreni identificati alle Particelle 1158 e 1159 del Foglio 2 costituiscono unica area edificabile secondo quanto stabilito nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

L'intera area risulta ora circondata da recinzione muraria tranne che sul lato OVEST confinante con altre proprietà degli stessi esecutati. L'area è attualmente accessibile, in modo indipendente da ingresso carraio e pedonale posto su Via Gobetti.

Attualmente la superficie del capannone, consistente in una tettoia risulta occupata da macchinari da costruzione e da costruzioni per il ricovero degli animali (tettoie e stallette) oltre che da baracca prefabbricata. Il resto della superficie è coltivato a prato con presenza di arbusti in prossimità del confine SUD della Particella 1158.

Corpo: A – TERRENO PARTICELLA 1158

1. Quota e tipologia del diritto

1/1

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **365,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente prato

Sistemazioni agrarie prato

Colture erbacee

Colture arboree arbusti

Condizioni generali del terreno: Le condizioni generali dell'area sono nel complesso buone.

Condizioni generali dell'immobile: Si rileva la presenza di tettoia e stallette per il ricovero di animali in condizioni di manutenzione sufficienti e di baracca prefabbricata in condizioni di manutenzione buone.

Corpo: B – TERRENO PARTICELLA 1159

2. Quota e tipologia del diritto

1/1

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **60,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante



Tessitura prevalente prato
Sistemazioni agrarie prato
Colture erbacee
Colture arboree ed arbusti

Condizioni generali del terreno: Le condizioni generali dell'area sono nel complesso buone.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: falda materiale: condizioni: **discrete**
Note: Le coperture sono relative alle costruzioni presenti alla Particella 1158

Strutture verticali

materiale: c.a. condizioni: **buone**
Note: Le strutture verticali sono relative alle costruzioni presenti alla Particella 1158

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: **manuale**
condizioni: **buone**
Note: Il cancello indicato corrisponde al cancello carrabile e pedonale posto su Via Gobetti che consente l'accesso diretto alla Particella 1158. Altro accesso pedonale al Lotto 003 è possibile dalla Particella 19.

Pareti esterne

materiale: lastre di cemento rivestimento: condizioni: **buone**
Note: Le pareti esterne sono relative alle costruzioni presenti alla Particella 1158

Pavim. Esterna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**
Note: Le pavimentazioni esterne sono relative alla costruzione tettoia presente alla Particella 1158

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata sulla base delle superfici catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
A- PARTICELLA 1158	sup catastale	365,00	1,00	365,00
B - PARTICELLA 1159	sup catastale	60,00	1,00	60,00
		425,00		425,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terreni Edificabili

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2016



Zona: PIEVE EMANUELE

Tipo di destinazione:

Tipologia:

Superficie di riferimento:

Stato conservativo: Buono

Valore di mercato min (€/mq):

Valore di mercato max (€/mq):

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

La stima delle aree fabbricabili contraddistinte al LOTTO 003 è basata sul valore venale di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta Municipale IMU per il Comune di Pieve Emanuele così come da Determinazione n. 294 del 26/05/2014 (determinazione per l'anno 2014, ma confermata dal Comune di Pieve Emanuele anche per l'anno 2017).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO II;

Ufficio tecnico di COMUNE DI PIEVE EMANUELE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La pubblicazione Tema n° 50 - II semestre 2016 indica per il Comune di Pieve Emanuele in zona periferica per abitazioni: nuove Classe Energetica A-B valori di mercato compresi tra €/mq. 1.600 ed €/mq. 1.800, ristrutturati valori di mercato compresi tra €/mq. 1.300 ed €/mq. 1.400, per box valori di mercato compresi tra €/a corpo 14.000 ed €/a corpo 15.000 e per capannoni vecchi valori di mercato compresi tra €/mq. 500 ed €/mq. 700.

L'Agenzia delle Entrate - II semestre 2016 indica per il Comune di Pieve Emanuele in zona periferica per abitazioni: di tipo civile in stato conservativo ottimo valori di mercato compresi tra €/mq. 1.650 ed €/mq. 1.900, di tipo economico in stato conservativo ottimo valori di mercato compresi tra €/mq. 1.200 ed €/mq. 1.400, per box in stato conservativo normale valori di mercato compresi tra €/mq. 800 ed €/mq. 1.100 e per magazzini valori di mercato compresi tra €/mq. 500 ed €/mq. 550.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Immobiliare.it indica, a data odierna, quale prezzo medio di vendita per abitazioni nel Comune Pieve Emanuele un valore pari a €/mq. 1.638 (Fizzonasco – Via Mameli).

8.3 Valutazione corpi:

Corpo: A – TERRENO [T] PARTICELLA 1158

Corpo: B – TERRENO [T] PARTICELLA 1159

Stima aree fabbricabili basata sul valore venale di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta Municipale IMU per il Comune di Pieve Emanuele per l'anno 2014 confermata e vigente anche per l'anno 2017.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
A - PARTICELLA 1158	365,00	€ 170,00	€ 62.050,00



B - PARTICELLA 1159

60,00

€ 170,00

€ 10.200,00

Valore complessivo intero

€ 72.250,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 72.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LOTTO 003/A	PART. 1158	365,00	€ 62.050,00	€ 62.050,00
LOTTO 003/B	PART. 1159	60,00	€ 10.200,00	€ 10.200,00
TOTALE		425,00	€ 72.250,00	€ 72.250,00

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%)
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.612,50

€ 250,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 68.387,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 68.400,00

Lotto: 004 - VIA GOBETTI 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE SUB. 701

Abitazioni di tipo economico [A3] sito in VIA GOBETTI 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] Nuda proprietà per 1/1

1/1 d [REDACTED] = Usufrutto per 1/1 proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] proprietaria di quota 1/1 di Nuda proprietà non pignorata

Identificato al catasto Fabbricati:

[REDACTED]
 Foglio 2, particella 21, subalterno 701, indirizzo VIA GOBETTI, piani 1-1, comune PIEVE EMILIANA, categoria A/3, classe 5, consistenza 8,5 vani, rendita € 812,13

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/02/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/02/2016 Repertorio n. 11650 Rogante TUCCILLO FABIANA Sede: MILANO
 Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (n. 10936.1/2016)



Confini: da NORD in senso orario: portico comune, appartamento SUB. 702, cortile di pertinenza, Roggia Molinara.

Note: L'accesso all'unità avviene da passo carraio e pedonale da Via Gobetti attraverso la Particella 19.

Conformità catastale:

Note: Nessuna.

Identificativo corpo: B - ABITAZIONE SUB. 702

Abitazioni di tipo economico [A3] sito in VIA GOBETTI 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Nuda proprietà per 1/1

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: VIA GOBETTI 2 - Stato Civile: SEPARATA

1/1 di [REDACTED] - Usufrutto per 1/1 proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: VIA GOBETTI 2 - Stato Civile: VEDOVA

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] proprietaria di quota 1/1 di Nuda proprietà non pignorata

Identificato al catasto Fabbricati:

[REDACTED]
Foglio 2, particella 21, subalterno 702, indirizzo VIA GOBETTI, piani T-1°, comune PIEVE EMANUELE, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita € 621,04

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/02/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/02/2016 Repertorio n. 11650 Rogante TUCCILLO FABIANA Sede: MILANO

Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (n. 10936.1/2016)

Confini: da NORD in senso orario: portico comune, appartamento SUB. 703, cortile di pertinenza, appartamento SUB. 701.

Note: L'accesso all'unità avviene da passo carraio e pedonale da Via Gobetti attraverso la Particella 19.

Conformità catastale:

Note: Nessuna.

Identificativo corpo: C - ABITAZIONE SUB. 703

Abitazioni di tipo economico [A3] sito in VIA GOBETTI 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED]

1/1 [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] proprietaria di quota 1/1 di Nuda proprietà non pignorata.

Identificato al catasto Fabbricati:

[REDACTED]
Foglio 2, particella 21, subalterno 703, indirizzo VIA GOBETTI, piani T-1°, comune PIEVE EMANUELE, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita € 477,72.



Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/02/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/02/2016 Repertorio n. 11650 Rogante TUCCILLO FABIANA Sede: MILANO
Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (n. 10936.1/2016)

Confini: da NORD in senso orario: cortile e portico comune, cortile comune per due lati ed appartamento SUB. 702.

Note: L'accesso all'unità avviene da passo carraio e pedonale da Via Gobetti attraverso la Particella 19.

Conformità catastale:

Note: nessuna.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il Comune di Pieve Emanuele è posto nelle vicinanze del Comune di Milano e da esso facilmente raggiungibile. La Frazione Fizzonasco del Comune di Pieve Emanuele in cui si trovano i terreni in oggetto è periferica rispetto al Comune di Pieve Emanuele e collegata con bus al Comune di Rozzano, ridotta è la possibilità di parcheggi. Nelle vicinanze sono presenti aree residenziali ed attività terziarie.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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: ROZZANO.

Attrazioni paesaggistiche: Parco SUD MILANO

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: BUS 221 MT. 400

3. STATO DI POSSESSO:

I Corpi A-B del Lotto 004 risultano occupati dalla Sig.ra Silvia Giannuzzi e dai suoi familiari.
Il Corpo C del Lotto 004 risulta occupato dalla Sig.ra Carla Maria Scotti e dai suoi familiari.

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:

- Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 30/12/2016 Rep. n. 101 Tribunale di Milano. A favore [REDACTED]
[REDACTED] relazione a quota 1/1 nuda proprietà. Trascrizione de [REDACTED]

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

Si segnala assegnazione di casa coniugale come da Verbale di Separazione Consensuale n. 74579/2015 R.G. Tribunale di Milano. tra [REDACTED]
[REDACTED]

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 del 18/11/2014 n. 239379 di Rep., a firma Notaio Luciano Quag-
[redacted] gravante sulle
[redacted] unità identificate al Foglio 2 Particella 21 Subalterni 701 e 702. Iscrizione del
05/12/2014 Reg. Part. 19120 Reg. Gen. 110204 per importo capitale € 250.000 ed
importo di iscrizione € 500.000.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore [redacted]
GINO (per quota 1/1 nuda proprietà particelle 17 - 19/SUB. 2 - 19/SUB. 3 - 19/SUB. 4
- 19/SUB. 5 nonché per quota 2/3 nuda proprietà particelle 23 - 1116 - 1133) [redacted]
[redacted] (per usufrutto particelle 23 - 1116 - 1133 - 21/SUB. 701 - 21/SUB.
702 - 21/SUB. 703 - 19/SUB. 2 - 19/SUB. 3 - 19/SUB. 4 - 19/SUB. 5 nonché per piena
proprietà particelle 1158 - 1159) [redacted] (per quota 1/3 nuda
proprietà particelle 23 - 1116 - 1133 nonché per piena proprietà particella
920/SUB. 752); Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di TRIBUNALE DI MI-
LANO in data 21/06/2016 al n. 1 iscritto/trascritto a MILANO II in data 05/07/2016 ai
nn. 77159/48726.

Dati precedenti relativi a tutti i corpi del LOTTO 004: A - B - C

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Trascrizione del 19/02/2016 Reg. Part. 10936 e n. 17136 Reg. Gen., a firma Notaio
Fabiana Tuccillo, Atto di Trasferimento in Esecuzione di Decreto di Omologazione di
Separazione Consensuale a favore [redacted] cessione di diritti reali a
titolo oneroso in esecuzione degli accordi per la separazione personale tra coniugi, e
contro [redacted] che ha ceduto alla [redacted] nuda
proprietà delle tre unità Sub. 701-702-703 riferite alla Particella 21.

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:

Identificativo tutti i corpi: A - SUB. 701; B - SUB. 702; C - SUB. 703

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna



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

Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO
Attestazione Prestazione Energetica: NO
Indice di prestazione energetica: Nessuno.
Note Indice di prestazione energetica: Nessuno.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Corpi: A – SUB. 701; B – SUB. 702

Titolare/Proprietario [redacted]
nuda proprietà per quota 1/1
dal 19/02/2016 ad oggi. In forza di Atto di Trasferimento in Esecuzione di Decreto di Omologazione di Separazione Consensuale a firma Notaio Fabiana Tuccillo del 19/02/2016 n. 11650/5371, a favore di [redacted] cessione di diritti reali a titolo oneroso in esecuzione degli accordi per la separazione personale tra coniugi, per cui il [redacted] ha ceduto alla Sig.ra [redacted] la nuda proprietà delle tre unità Sub. 701-702-703 riferite alla Particella 21. Trascrizione Milano II del 19/02/2016 Reg. Part. 10936/17136.

[redacted]
[redacted] - nuda proprietà per quota 1/1
dal 04/05/1999 al 19/02/2016. In forza di atto di compravendita - a rogito di FERRUCCIO BRAMBILLA, in data 04/05/1999, ai nn. 154512/14754; trascritto a MILANO II, in data 12/05/1999, ai nn. 44536/30996.

[redacted]
[redacted] nuda proprietà per quota 1/2
[redacted] - nuda proprietà quota 1/2
[redacted] usufruttuaria
[redacted] In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO SALVATORE D'AVINO, del 29/06/1989, ai nn. 66969/2569; trascritto a MILANO II, in data 29/07/1989, ai nn. 64511/47555.

Corpi: C – SUB. 703

Titolare/Proprietario [redacted], nata a Milano il [redacted]
nuda proprietà per quota 1/1
dal 19/02/2016 ad oggi. In forza di Atto di Trasferimento in Esecuzione di Decreto di Omologazione di Separazione Consensuale a firma Notaio Fabiana Tuccillo del 19/02/2016 n. 11650/5371, a favore di [redacted] cessione di diritti reali a titolo oneroso in esecuzione degli accordi per la separazione personale tra coniugi, per cui il S. [redacted] ha ceduto alla Sig.ra [redacted] la proprietà delle tre unità Sub. 701-702-703 riferite alla Particella 21. Trascrizione Milano II del 19/02/2016 ai nn. 10936/17136.

Titolare/Proprietario [redacted]
[redacted] nuda proprietà per quota 1/1
dal 28/07/2000 al 19/02/2016. In forza di atto di compravendita - a rogito di FERRUCCIO BRAMBILLA, del 28/07/2000, al n. 159037 di Rep. con il quale [redacted] comprato



da [redacted] nuda proprietà del Sub. 703. Atto trascritto a MILANO II, in data 13/10/2000, al n. 63901 Reg. Part. e al n. 94296 Reg. Gen.

Titolare/Proprietario: [redacted]

[redacted] nuda proprietà per quota 1/1

dal 26/03/1998 al 28/07/2000. In forza di atto di compravendita - a rogito di FERRUCCIO BRAMBILLA, del 26/03/1998, al n. 150438 di Rep. con il quale [redacted] comprato [redacted] quota ciascuno 1/2 la nuda proprietà del Sub. 703. Atto trascritto a MILANO II, in data 23/04/1998, al n. 22232 Reg. Part. e al n. 30382 Reg. Gen.

Titolare/Proprietario: [redacted]

[redacted] - nuda proprietà per quota 1/2

[redacted] nuda proprietà quota 1/2

[redacted] - usufruttuaria

dal 29/06/1989 al 26/03/1998. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO SALVATORE D'AVINO, del 29/06/1989, ai nn. 66969/2569; trascritto a MILANO II, in data 29/07/1989, ai nn. 64511/47555.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazioni di tipo economico [A3] site in VIA GOBETTI 2

Numero pratica: Costruzione originale ante 1 settembre 1967

Numero pratica: Concessione Edilizia n° 73/90

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: STATO DI FATTO MULINO FOLLA

Oggetto:

Presentazione al n. di prot. 3105

Rilascio in data 05/04/1990 al n. di prot. 73/90

Dati precedenti relativi ai corpi: A – ABITAZIONE SUB. 701; B – ABITAZIONE SUB. 702; C – ABITAZIONE SUB. 703

7.1 Conformità edilizia:

Abitazioni di tipo economico [A3]

- Al SUB. 701 si rileva accesso a WC da porta esterna al piano T e non dall'interno. Pertanto si rende necessaria presentazione CILA in sanatoria per regolarizzazione accesso a vano WC piano T da esterno a costo pari a circa € 1.000 per presentazione progetto ed € 1.000 di sanzione amministrativa.

- Si rileva che le unità distinte ai SUB. 701 e 702 sono state fuse attraverso due aperture, presenti ad entrambi i piani T e 1°, che di fatto consentono di usufruire di due unità come se fosse una sola. Pertanto si preventiva, per chiusura dei due passaggi che consentono di rendere comunicanti le due unità Sub. 701 e 702, importo pari a circa: € 600,00

Oneri Totali: € 2.600,00

7.2 Conformità urbanistica:

Particella 21



Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n° 78 del 22/07/2013 e D.C.C. 65 del 06/11/2014
Norme tecniche di attuazione:	Vedi CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA rilasciato dal Comune di Pieve Emanuele ed allegato alla presente relazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vedi CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA rilasciato dal Comune di Pieve Emanuele ed allegato alla presente relazione per i vincoli: paesaggistico, aeroportuali, agricolo Parco SUD Milano e quanto altro espresso nel Certificato di Destinazione Urbanistica.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **LOTTO 004 – Particella 21:**
Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 701; Corpo: B - ABITAZIONE SUB. 702;
Corpo: C - ABITAZIONE SUB. 703

L'edificio realizzato alla Particella 21 del Foglio 2 consiste in una antica e caratteristica costruzione denominata Mulino Folla ancora oggi dotata di pala originale immersa nella Roggia Molinara.

La costruzione è disposta su due piani e d è dotata di parte esterna, comune a tutti i subalterni.

L'edificio si compone di tre unità d'abitazione tutte poste su due piani collegati da scale interne.

In particolare le singole unità risultano così composte:

A – ABITAZIONE SUB. 701 - Piano T: Ingresso con vano scale, soggiorno con meccanismo ruota mulino, salottino e studio. Esternamente bagno con disimpegno.

Piano 1°: disimpegno, due bagni, tre camere, spogliatoio e ripostiglio.

B - ABITAZIONE SUB. 702 - Piano T: Cucina/soggiorno con camino, salottino, vano scale, antibagno e bagno.

Piano 1°: disimpegno, due bagni, tre camere.

C – ABITAZIONE SUB. 703 – Piano T: cucina, soggiorno con scale, ripostiglio, disimpegno, bagno.

Piano 1°: sbarco scale con accesso al porticato sottotetto, camera con camino, camera, bagno.

Corpo: A – ABITAZIONE SUB. 701

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 [redacted] Nuda proprietà per quota 1/1

1/1 di [redacted] usufrutto per 1/1 proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] nuda proprietà per quota 1/1 non eseguita.

Superficie complessiva di circa mq. 225,00 (ovvero P.T mq. 121,00 + P. 1° mq. 104,00) + porticato P.T. pari a circa mq. 23 + balcone P.1° pari a circa mq. 8,00

E' posto al piano: T-1°

L'edificio è stato costruito nel: ante 1 settembre 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: presumibilmente nel 1996/1997



ha un'altezza media utile interna di circa mt. 3,00 al Piano T e di circa mt. 3,30 al Piano 1°

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in complessivo ottimo stato di manutenzione.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piano complessivi di cui fuori terra n. 2.

Corpo: B – ABITAZIONE SUB. 702

1/1 d [redacted] Nuda per 1/1 proprietà

1/1 d [redacted] Usufrutto per 1/1 proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] nuda proprietaria non eseguita.

Superficie complessiva di circa mq. 152,00 (ovvero P.T mq. 77,00 + P. 1° mq. 75,00) + porticato P.T. pari a circa mq. 23

E' posto al piano: T-1°

L'edificio è stato costruito nel: ante 1 settembre 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: presumibilmente nel 1996/1997

ha un'altezza media utile interna di circa mt. 2,40 al Piano T e di circa mt. 3,30 al Piano 1°

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in complessivo ottimo stato di manutenzione.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piano complessivi di cui fuori terra n. 2.

Corpo: C – ABITAZIONE SUB. 703

1. Qu [redacted] to

1/1 [redacted] – Nuda per 1/1 proprietà

1/ [redacted] - Usufrutto per 1/1 proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] nuda proprietaria non eseguita.

Superficie complessiva di circa mq. 158,00 (ovvero P.T mq. 87,00 + P. 1° mq. 71,00) + porticato P.T. pari a circa mq. 23 + porticato sottotetto P.1° pari a circa mq. 9,00

E' posto al piano: T-1°

L'edificio è stato costruito nel: ante 1 settembre 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: presumibilmente nel 1996/1997

ha un'altezza media utile interna di circa m. 2,80 al Piano T e mt. 2,70 al piano 1°

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piano complessivi e piano fienile di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in complessivo ottimo stato di manutenzione.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piano complessivi di cui fuori terra n. 2.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: cemento condizioni: buone

Copertura tipologia: a falde materiale: tegole in cotto condizioni: buone



Scale tipologia: **a rampe parallele** materiale: **ubicazione: interna servoscala: presente** condizioni: **ottime**

Strutture verticali materiale: **muratura portante** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **anta singola scorrevole** materiale: **ferro** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

Note: Il cancello di accesso si trova posizionato alla Particelle 19.

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **ottime**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **ottime**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **pietra** condizioni: **buone**

- Note: L'area di pertinenza è tenuta a giardino.

Pavim. Interna materiale: **piastrelle/cotto/pietra/legno** condizioni: **ottime**

Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **ottime**

Portone di ingresso tipologia: **anta a battente** materiale: **legno** condizioni: **ottime**

Rivestimento ubicazione: **esterno di facciata** materiale: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagni** materiale: **piastrelle** condizioni: **ottime**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **certificazione di legge assente**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1996/1997
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	La proprietà non ha fornito copia della Certificazione di Legge.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Potenza nominale	
Epoca di realizzazione/adequamento	Anni '90
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	La proprietà non ha fornito copia della Certificazione di Legge.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata per superficie lorda.

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 701;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
A -SUB 701 ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	225,00	1,00	225,00
A -SUB 701 PORTICATO P.T.	sup lorda di pavimento	23,00	0,30	6,90
A - SUB 701 BALCONE P. 1°	sup lorda di pavimento	8,00	0,30	2,40
TOTALE		256,00		234,30

Corpo: B - ABITAZIONE SUB. 702;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
B -SUB 702 ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	152,00	1,00	152,00



B -SUB 701 PORTICATO P.T.	sup lorda di pavimento	23,00	0,30	6,90
TOTALE		175,00		158,90

Corpo: C - ABITAZIONE SUB. 703

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
C -SUB 703 ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	158,00	1,00	158,00
C -SUB 701 PORTICATO P.T.	sup lorda di pavimento	23,00	0,30	6,90
C - SUB 703 PORTICATO P.1°	sup lorda di pavimento	9,00	0,30	2,70
TOTALE		190,00		167,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliari parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2016

Zona: PIEVE EMANUELE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.200

Valore di mercato max (€/mq): 1.400

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

sintetico comparativo parametrico

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO II;

Ufficio tecnico di COMUNE DI PIEVE EMANUELE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La pubblicazione Tema n° 50 - II semestre 2016 indica per il Comune di Pieve Emanuele in zona periferica per abitazioni: nuove Classe Energetica A-B valori di mercato compresi tra €/mq. 1.600 ed €/mq. 1.800, ristrutturati valori di mercato compresi tra €/mq. 1.300 ed €/mq. 1.400, per box valori di mercato compresi tra €/a corpo 14.000 ed €/a corpo 15.000 e per capannoni vecchi valori di mercato compresi tra €/mq. 500 ed €/mq. 700.



L'Agenzia delle Entrate - II semestre 2016 indica per il Comune di Pieve Emanuele in zona periferica per abitazioni: di tipo civile in stato conservativo ottimo valori di mercato compresi tra €/mq. 1.650 ed €/mq. 1.900, di tipo economico in stato conservativo ottimo valori di mercato compresi tra €/mq. 1.200 ed €/mq. 1.400, per box in stato conservativo normale valori di mercato compresi tra €/mq. 800 ed €/mq. 1.100 e per magazzini valori di mercato compresi tra €/mq. 500 ed €/mq. 550.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Immobiliare.it indica, a data odierna, quale prezzo medio di vendita per abitazioni nel Comune Pieve Emanuele un valore pari a €/mq. 1.638 (Fizzonasco – Via Mameli).

8.3 Valutazione corpi:

Corpo: A – ABITAZIONE SUB. 701

Corpo: B – ABITAZIONE SUB. 702

Corpo: C – ABITAZIONE SUB. 703

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
A – ABIT. SUB. 701	234,30	€ 1.400,00	€ 328.020,00
B – ABIT. SUB. 702	158,90	€ 1.400,00	€ 222.460,00
C – ABIT. SUB. 703	160,70	€ 1.400,00	€ 234.640,00

Stima complessiva valore del LOTTO 004 corpi A-B-C	€ 785.120,00
Valore Usufrutto pari al 30%	€ 235.536,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 235.536,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A – SUB. 701 – USUFRUTTO	Abitazioni di tipo economico [A3]	256,00	€ 328.020,00	€ 98.406,00
B – SUB. 702 – USUFRUTTO	Abitazioni di tipo economico [A3]	175,00	€ 222.460,00	€ 66.738,00
C – SUB. 703 – USUFRUTTO	Abitazioni di tipo economico [A3]	190,00	€ 234.640,00	€ 70.392,00
TOTALE			€ 785.120,00	€ 235.536,00

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%)	€ 11.776,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.600,00
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:	€ 221.159,20
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 221.000,00



Lotto: 005 - VIA ABRUZZI 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - BOX SUB. 920

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GOBETTI 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà per 1/1

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 2, particella 920, subalterno 752, indirizzo VIA ABRUZZI 5, piano S1, comune PIEVE EMANUELE, categoria C/6, classe 4, consistenza MQ. 16, rendita € 32,23

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/12/2014 Protocollo n. MI0859792 in atti dal 30/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 379133.1/2014)

Confini: da NORD in senso orario: altra unità, Particella 920, altra unità, corsello comune.

Conformità catastale:

Nessuna.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il Comune di Pieve Emanuele è posto nelle vicinanze del Comune di Milano e da esso facilmente raggiungibile. La Frazione Fizzonasco del Comune di Pieve Emanuele in cui si trovano i terreni in oggetto è periferica rispetto al Comune di Pieve Emanuele e collegata con bus al Comune di Rozzano, ridotta è la possibilità di parcheggi. Nelle vicinanze sono presenti aree residenziali.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Tutti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: ROZZANO.

Attrazioni paesaggistiche: Parco SUD MILANO

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: BUS 220 e 221 MT. 400

3. STATO DI POSSESSO:

Il Corpo A del Lotto 005 risulta occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 a favore di CARIPLO – Cassa di Risparmio delle Provincie Lombarde S.P.A. iscritta a Milano II in data 01/12/1998 ai nn. 96953/25050 contro IMMOBILIARE FRIZA S.R.L. con sede in Monza fatta peraltro avvertenza che: il successivo frazionamento dell'ipoteca non include il citato SUB.752 e non risulta annotato di svincolo né oggetto di comunicazione di cancellazione.

- Ipoteca volontaria iscritta a Milano II in data 06/07/2001 ai nn. 73026/17640 a favore di INTESABCI S.P.A. e contro IMMOBILIARE F.L.M. NOVARA S.R.L. con sede in Novara che, successivamente frazionata (domanda di annotazione presentata a Milano II il 03/06/2002 ai nn. 68006/12836) identifica l'unità negoziale al n. 111.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento del 21/06/2016 Repertorio n. 1 a favore di [REDACTED] (per quota 1/1 nuda proprietà particelle 17 - 19/SUB. 2 - 19/SUB. 3 - 19/SUB. 4 - 19/SUB. 5 nonché per quota 2/3 nuda proprietà particelle 23 - 1116 - 1133) [REDACTED] (per usufrutto particelle 23 - 1116 - 1133 - 21/SUB. 701 - 21/SUB. 702 - 21/SUB. 703 - 19/SUB. 2 - 19/SUB. 3 - 19/SUB. 4 - 19/SUB. 5 nonché per piena proprietà particelle 1158 - 1159) [REDACTED] per quota 1/3 nuda proprietà particelle 23 - 1116 - 1133 nonché per 1/1 piena proprietà particella 920/SUB. 752); Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di TRIBUNALE DI MILANO in data 21/06/2016 al n. 1 iscritto/trascritto a MILANO II in data 05/07/2016 ai nn. 77159/48726.
Dati precedenti relativi al corpo del LOTTO 005: A

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: Non specificato
Identificativo corpo: A – BOX SUB: 752

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato
Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO
Attestazione Prestazione Energetica: NO
Indice di prestazione energetica: Nessuno.
Note Indice di prestazione energetica: Nessuno.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Corpo: A – BOX SUB. 752

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] piena proprietà per quota 1/1

dal 09/09/2004 ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di ULDERICO BRAMBILLA, in data 09/09/2004 Rep. n. 95963/10590; trascritto a MILANO II, in data 22/09/2004 Reg. Gen. n. 134220 e Reg. Part. n. 70782.

Titolare/Proprietari: [REDACTED]

dal 04/06/2003 al 09/09/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO UBALDO LA PORTA del 04/06/2003 Rep. n. 13863; trascritto a MILANO II, in data 12/06/2003 Reg. Gen. n. 89938 e Reg. Part n. 55080.

Titolare/Proprietario: IMMOBILIARE NOVARA S.R.L. con sede in Novara - 00917120032

dal 06/03/2001 al 04/06/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO LUIGI CE-CALA del 06/03/2001 Rep. n. 9575; trascritto a MILANO II, in data 12/03/2001 Reg. Gen. n. 22475 e Reg. Part n. 15607.

Titolare/Proprietario: IMMOBILIARE FRIZA S.R.L. con sede in Monza - 03148260155

dal ante ventennio al 06/03/2001.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] site in VIA ABRUZZI 5

Numero pratica: Concessione Edilizia n° 15/79

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE

Rilascio in data 23/03/1979 al n. di prot. 15/79



Numero pratica: Concessione Edilizia n° 90/82
 Intestazione:
 Tipo pratica: Variante a Concessione Edilizia n° 15/79
 Per lavori: VARIANTE
 Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE
 Rilascio in data 27/07/1982 al n. di prot. 90/82

Dati precedenti relativi al corpo: A – BOX SUB. 752

- Concessione Edilizia Nessuna.

7.1 Conformità edilizia:

Corpo: A – BOX SUB. 752
 Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

Corpo: A – BOX SUB. 752

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n° 78 del 22/07/2013 e D.C.C. 65 del 06/11/2014
Norme tecniche di attuazione:	Vedi CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA rilasciato dal Comune di Pieve Emanuele ed allegato alla presente relazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vedi CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA rilasciato dal Comune di Pieve Emanuele ed allegato alla presente relazione per i vincoli: paesaggistico, aeroportuali, agricolo Parco SUD Milano e quanto altro espresso nel Certificato di Destinazione Urbanistica.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: LOTTO 005 – Particella 920:
Corpo: A - BOX SUB. 752

L'edificio realizzato alla Particella 920 del Foglio 2 consiste in una costruzione recente composta da abitazioni di residenza ai piani fuori terra e da box al piano S1 sita nel Comune di Pieve Emanuele frazione Fizzonasco.

Al piano S1 trova posto il box SUB. 752 con accesso carraio da rampa carrabile in discreto stato di manutenzione e da accesso pedonale attraverso scale.



L'edificio si compone di un vano per auto.
E' dotato di porta di accesso basculante e luce interna. Nel complesso risulta in buono stato di manutenzione malgrado si rilevi presenza di infiltrazione dalla sovrastante area a verde.

Corpo: A – BOX SUB. 752

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] – Piena proprietà per 1/1

Eventuali comproprietari:
Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq. 16,00
E' posto al piano: S1
L'edificio è stato costruito nel: 1990
L'edificio è stato ristrutturato nel:
ha un'altezza media utile interna di circa mt. 2,35

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in complessivo buono stato di manutenzione.
L'intero fabbricato è composto da n. 7 piano complessivi di cui fuori terra n. 6.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: cemento condizioni: buone
Copertura	tipologia: piana materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampa singola materiale: c.a. ubicazione: esterna/interna condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: basculante materiale: alluminio protezione: materiale protezione: condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone Note: si rilevano infiltrazioni da giardino sovrastante.
Pavim. Esterna	materiale: cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone Nota: si rileva infiltrazione in prossimità della porta basculante.
Rivestimento	ubicazione: esterno di facciata materiale: intonaco di cemento condizioni: buone



Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare conformità:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI CONDOMINIALE
Epoca di realizzazione/adequamento	Sconosciuta
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	
Note	La proprietà non ha fornito copia della Certificazione di Legge.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata per superficie lorda.

Corpo: A – A BOX SUB. 752

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
A- BOX SUB. 752	sup catastale	16,00	1,00	16,00
		16,00		16,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Box

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2016

Zona: PIEVE EMANUELE

Tipo di destinazione: Box

Tipologia: BOX

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Buono

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1.100

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:
 sintetico comparativo parametrico

8.2 Fonti di informazione:
 Catasto di MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO II;

Ufficio tecnico di COMUNE DI PIEVE EMANUELE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La pubblicazione Tema n° 50 - II semestre 2016 indica per il Comune di Pieve Emanuele in zona periferica per abitazioni: nuove Classe Energetica A-B valori di mercato compresi tra €/mq. 1.600 ed €/mq. 1.800, ristrutturati valori di mercato compresi tra €/mq. 1.300 ed €/mq. 1.400, per box valori di mercato compresi tra €/a corpo 14.000 ed €/a corpo 15.000 e per capannoni vecchi valori di mercato compresi tra €/mq. 500 ed €/mq. 700.

L'Agenzia delle Entrate - Il semestre 2016 indica per il Comune di Pieve Emanuele in zona periferica per abitazioni: di tipo civile in stato conservativo ottimo valori di mercato compresi tra €/mq. 1.650 ed €/mq. 1.900, di tipo economico in stato conservativo ottimo valori di mercato compresi tra €/mq. 1.200 ed €/mq. 1.400, per box in stato conservativo normale valori di mercato compresi tra €/mq. 800 ed €/mq. 1.100 e per magazzini valori di mercato compresi tra €/mq. 500 ed €/mq. 550.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Immobiliare.it indica, a data odierna, quale prezzo medio di vendita per abitazioni nel Comune Pieve Emanuele un valore pari a €/mq. 1.638 (Fizzonasco – Via Mameli).

8.3 Valutazione corpi:

Corpo: A – BOX SUB. 752

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
A – ABIT. SUB. 701	16,00	€ 800,00	€ 12.800,00
Stima complessiva valore del LOTTO 005 corpo A			€ 12.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A – SUB. 752	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,00	€ 12.800,00	€ 12.800,00
TOTALE			€ 12.800,00	€ 12.800,00

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%)	€ 640,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 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:

€ 12.160,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 12.160,00

Data generazione:
16-07-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Laura Nicoletta Bartoli



Allegati:

ALLEGATO 1 – ATTI DI PROVENIENZA

ALLEGATO 2 – VERBALI DI SOPRALLUOGO

ALLEGATO 3 – AGENZIA DELLE ENTRATE VISURA

ALLEGATO 4 – ELENCO NOTE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

ALLEGATO 5 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALLEGATO 6 – DOCUMENTAZIONE COMUNALE

ALLEGATO 7 – CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO 8 – DETERMINAZIONE 294/2014 COMUNE PIEVE EMANUELE

ALLEGATO 9 – FOTOGRAFIE

