

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
box 2 (sub.2)	Deposito [D]	0,00	€ 0,00	€ 0,00

456.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

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

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

456.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **0,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **0,00**

Beni in Rozzano (Milano)

Località/Frazione

Via Pavese/ Via Solidarietà/ Via della Cooperazione/Via Borgomaneri

Lotto: 001 Via Pavese**45 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Pizzeria.****Negozi, botteghe [C1] sito in , Via Pavese/ Via Solidarietà/ Via della Cooperazione/Via Borgomaneri****Quota e tipologia del diritto****1/1 di Tecno '80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 12823040154

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Tecno 80 società di costruzioni generali , foglio 22, particella 57, subalterno 702, indirizzo Via Pavese 127, piano T, comune Rozzano, categoria C/1, classe 3, consistenza 50mq, superficie 50mq, rendita € 1079,49

Confini: Da Nord in senso orario: sub.703, sub.701, cortile interno, cortile interno.



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna del locale bagno con creazione attuale di antibagno ed inoltre chiusura di n.2 finestre

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

Oneri professionale e presentazione in sanatoria della pratica catastale: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Identificativo corpo: Cantina.

Cantina [CN] sito in , Via Pavese/ Via Solidarietà/ Via della Cooperazione/Via Borgomaneri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tecno '80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12823040154

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 22, particella 92, subalterno 20, indirizzo Via Pavese 127, piano T, comune Rozzano, categoria C/2, classe 2, superficie 3, rendita € 5,58

Confini: Da Nord in senso orario: box sub.38, corridoio subalterno 1, box sub.39

45 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un locale ad uso pizzeria da asporto al piano terra di un fabbricato di nuova ristrutturazione sito sulla Via Pavese - Naviglio Pavese nel comune di Rozzano nell'hinterland milanese Il quartiere risulta del tipo residenziale di nuova formazione con presenza di nuclei di antica formazione tipiche della zona naviglio. Munito di servizi di collegamento stradale di superficie con Milano e locali e di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il comune risulta ubicato nel parco sud di Milano nelle immediate vicinanze della tangenziale ovest dell'autostrada A7 per Genova.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Milano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Naviglio Pavese.

Attrazioni storiche: Cascine lombarde.

Principali collegamenti pubblici: tangenziale ovest 1 km

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

45 STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Pizzeria

Negozi, botteghe [C1] sito in Rozzano (Milano),

Occupato da El Sayed Hatem, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2014 per l'importo di euro 900,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Milano 5 il 11/05/2015 ai nn.3938

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/12/2019

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Identificativo corpo: Cantina

Cantina [CN] sito in Rozzano (Milano), Libero.



46 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

460.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

460.1 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

460.1 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

460.2 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca di Credito Cooperativo di Borghetto Lodigiano-Società Cooperativa contro Tecno "80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 570.000; Importo capitale: € 380.000; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 24/10/2012 ai nn. 105236/17913

Dati precedenti relativi ai corpi: Pizzeria

460.2 Pignoramenti:

Nessuna.

460.2 Altre trascrizioni:

Nessuna.

460.2 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

460.3 Misure Penali

Nessuna.

46 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Pizzeria

Negozi, botteghe [C1] sito in Rozzano (Milano),

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: G

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Cantina

Cantina [CN] sito in Rozzano (Milano),

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica non soggetto

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

46 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Società Tecno 80 srl dal **24/02/1998 al 07/11/2003** - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Giancarlo Orrù in data ai nn. 22718/1164



Titolare/Proprietario: Tecno 80 società di costruzioni generali dal **07/11/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita - trascritto a: Milano 2 in data 02/12/2003 ai nn. 174234/102601

Dati precedenti relativi ai corpi: Pizzeria

Titolare/Proprietario: Società Tecno 80 srl dal **24/02/1998 al 07/11/2003** - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Giancarlo Orrù in data ai nn. 22718/1164

Titolare/Proprietario: Tecno 80 società di costruzioni generali dal **07/11/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita - trascritto a: Milano 2 in data 02/12/2003 ai nn. 174234/102601

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina

463. PRATICHE EDILIZIE:

Negozi, botteghe [C1] sito in , **Via Pavese/ Via Solidarietà/ Via della Cooperazione/Via Borgomaneri**

Numero pratica: Concessione Edilizia n.4214 del 24 febbraio 1998

Intestazione: Società Tecno 80 srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione urbanistico/edilizia e costruzione box interrati

Presentazione in data 08/05/1997 al n. di prot.

Rilascio in data 24/02/1998 al n. di prot. 14137

Abitabilità/agibilità in data 04/06/2002 al n. di prot. 17812

NOTE: La concessione edilizia è stata presentata dall'immobiliare Borghetto s.r.l. l' 08/05/2007 E' stata fatta richiesta da parte dell'immobiliare Borghetto il 31/01/1998 prot. 4238 per cambio di intestazione della pratica edilizia a seguito di atto di compravendita notaio Orrù rep. 22718 raccolta n.1164 con la quale la società Tecno 80 s.r.l. con codice fiscale 08725710159 acquistava l'immobile oggetto della concessione. L'agibilità fu richiesta dalla società fallita.

Dati precedenti relativi ai corpi: Pizzeria

Cantina [CN] sito in , **Via Pavese/ Via Solidarietà/ Via della Cooperazione/Via Borgomaneri**

Numero pratica: Concessione Edilizia n.4214 del 24 febbraio 1998

Intestazione: Società Tecno 80 srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione urbanistico/edilizia e costruzione box interrati

Presentazione in data 08/05/1997 al n. di prot.

Rilascio in data 24/02/1998 al n. di prot. 14137

Abitabilità/agibilità in data 04/06/2002 al n. di prot. 17812

NOTE: La concessione edilizia è stata presentata dall'immobiliare Borghetto s.r.l. l' 08/05/2007 E' stata fatta richiesta da parte dell'immobiliare Borghetto il 31/01/1998 prot. 4238 per cambio di intestazione della pratica edilizia a seguito di atto di compravendita notaio Orrù rep. 22718 con la quale la società Tecno 80 s.r.l. con codice fiscale 08725710159 acquistava l'immobile oggetto della concessione. L'agibilità fu richiesta dalla società fallita

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina

463.1 Conformità edilizia: NO



Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Chiusura della finestra lato sud (90x160) in sala e della finestra lato sud (90x160) in cucina

Regolarizzabili mediante: Riapertura all'interno delle finestre già esistenti ma mascherate da pannelli.

Oneri Totali: € 1.500,00

Dati precedenti relativi ai corpi: Pizzeria

Cantina [CN]

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina

463.2Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di approvazione n.26 del 10.12.2012
Zona omogenea:	tessuto residenziale disomogeneo saturo
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Pizzeria

Cantina [CN]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di approvazione n.26 del 10.12.2012
Zona omogenea:	tessuto residenziale disomogeneo saturo
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste	NO



Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **ventilatori** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Gas tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Commerciale	sup lorda di pavimento	60,15	1,00	60,15
		60,15		60,15

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento autonomo.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Descrizione: **Cantina [CN]** di cui al punto **Cantina**

Trattasi di un locale cantina ubicato al piano terreno di un condominio di recente ristrutturazione, l'accesso alla cantina avviene dall'ingresso condominiale della scala B.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tecno '80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12823040154

Eventuali comproprietari: Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **2,66**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito	sup lorda di pavimento	2,66	0,20	0,53
		2,66		0,53

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Deposito

Sottocategoria:

Impianto elettrico: Impianto a norma.

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

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

46 Criterio di stima:

Stima comparativa da listino prezzi OMI e confronto con indagine di mercato presso agenzie immobiliari locali per vendite di immobili simili in zona.

46 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Ufficio tecnico di Rozzano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Rozzano, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) per attività commerciale 1.600

46 Valutazione corpi:

Pizzeria. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Commerciale	60,15	€ 1.600,00	€ 96.240,00

Valore corpo € 96.240,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 96.240,00

Valore complessivo diritto e quota € 96.240,00

Cantina. Cantina [CN]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Deposito	0,53	€ 1.600,00	€ 851,20



Valore corpo	€ 851,20
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 851,20
Valore complessivo diritto e quota	€ 851,20

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Pizzeria	Negozi, botteghe [C1]	60,15	€ 96.240,00	€ 96.240,00
Cantina	Cantina [CN]	0,53	€ 851,20	€ 851,20

46 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

46 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 95.091,20
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 75.000,00
Prezzo di vendita del lotto arrotondato nello stato di "libero":	€ 95.000,00

Lotto: 002 Via Solidarietà (box 2 piena proprietà)

46 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: box 2 sub 3.

Garage o autorimessa [G] sito in , Via Pavese/ Via Solidarietà/ Via della Cooperazione/Via Borgomaneri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tecno '80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12823040154

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Tecno 80 società di costruzioni generali s.r.l. , foglio 22, particella 89, subalterno 3, indirizzo Via della Cooperazione, piano s1, comune Rozzano, categoria C/6, classe 3, consistenza 14mq, superficie 14mq, rendita € 40,49

Confini: Da Nord in senso orario: sub2, mappale 82, sub4, sub1.

46 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di box interrati e di posti auto esterni situati nel Comune di Rozzano in Via della



Solidarietà collegata alla SS35 che consente un rapido collegamento con Pavia e Milano.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Milano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Naviglio Pavese.

Attrazioni storiche: Cascine lombarde.

Principali collegamenti pubblici: tangenziale ovest 1 km

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

46 STATO DI POSSESSO:

Libero

46 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

468.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

468.1 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

468.1 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

468.2 Iscrizioni:

Nessuna.

468.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Condominio Cooperazione 19 contro Tecno "80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.; Derivante da: Atto giudiziario del 04/03/2013 rep.3946Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 07/05/2013 ai nn. 41946/28901;

468.2 Altre trascrizioni:

Nessuna.

468.2 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

468.3 Misure Penali Nessuna

47 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Tecno 80 s.r.l dal **24/02/1998 al 07/11/2003** - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Giancarlo Orrù in data ai nn. 22718/1164

Titolare/Proprietario: Tecno 80 Società di Costruzioni Generali s.r.l. dal **07/11/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita - trascritto a: Milano 2 in data 02/12/2003 ai nn. 174234/102601

471. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n.4214 del 24 febbraio 1998 e successive varianti.

Intestazione: Società Tecno 80 srl



Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione urbanistico/edilizia e costruzione box interrati

Presentazione in data 08/05/1997 al n. di prot.

Rilascio in data 24/02/1998 al n. di prot. 14137

Abitabilità/agibilità in data 04/06/2002 al n. di prot. 17812

NOTE: La concessione edilizia è stata presentata dall'immobiliare Borghetto s.r.l. l' 08/05/2007 E' stata fatta richiesta da parte dell'immobiliare Borghetto il 31/01/1998 prot. 4238 per cambio di intestazione della pratica edilizia a seguito di atto di compravendita notaio Orrù rep. 22718 con la quale la società Tecno 80 s.r.l. con codice fiscale 08725710159 acquistava l'immobile oggetto della concessione. L'agibilità fu richiesta dalla società fallita

471.1 Conformità edilizia:

Garage o autorimessa [G]

Note sulla conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia

471.2 Conformità urbanistica:

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di approvazione n.26 del 10.12.2012
Zona omogenea:	tessuto residenziale disomogeneo saturo
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **box 2 sub 3**

Box auto posto al piano interrato con accesso e uscita tramite rampa; corsello di larghezza 6,00 m che consente facilità di manovra. Il box ha una larghezza di 2,67 m e una profondità di 5,50 m. Il box si presenta con finiture in predal a vista, pavimento in battuto di cemento e con impianto elettrico funzionante.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tecno '80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12823040154

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,50**

E' posto al piano: primo interrato

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2 di interno; ha un'altezza interna di circa: 2,31

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **basculante** materiale: **alluminio** apertura: **manuale**

condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Rivestimento materiale: **al rustico** condizioni: **buone**



Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box Auto	sup lorda di pavimento	16,50	1,00	16,50
		16,50		16,50

Impianto elettrico:

Impianto elettrico a Norma.

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**47 Criterio di stima:**

Stima comparativa da listino prezzi OMI e confronto con indagini di mercato presso agenzie immobiliari locali per vendite di immobili similari in zona.

47 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Ufficio tecnico di Rozzano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Rozzano, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) a corpo €15.000

47 Valutazione corpi:**box 2 sub 3. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box Auto	16,50	€ 0,00	€ 0,00

Valore corpo	€ 15.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 15.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 15.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
box 2 sub 3	Garage o autorimessa [G]	16,50	€ 15.000,00	€ 15.000,00

47 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 0,00



del valore:	
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
47 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 15.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 15.000,00

Lotto: 003 Via Solidarietà (box 6 piena proprietà)

47 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: box 6 sub 7.

Garage o autorimessa [G] sito in , Via Pavese/ Via Solidarietà/ Via della Cooperazione/Via Borgomaneri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tecno '80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12823040154

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Tecno 80 società di costruzioni generali s.r.l. , foglio 22, particella 89, subalterno 7, indirizzo Via della Cooperazione, piano s1, comune Rozzano, categoria C/6, classe 3, consistenza 14mq, superficie 14mq, rendita € 40,49

Confini: Da Nord in senso orario: sub6, mappale 82, sub8, sub1.

47 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di box interrati e di posti auto esterni situati nel Comune di Rozzano in Via della Solidarietà collegata alla SS35 che consente un rapido collegamento con Pavia e Milano.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Milano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Naviglio Pavese.

Attrazioni storiche: Cascine lombarde.

Principali collegamenti pubblici: tangenziale ovest 1 km

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

47 STATO DI POSSESSO:

Libero



47 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

476.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

476.1 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

476.1 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

476.1 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

476.2 *Iscrizioni:*

Nessuna.

476.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Condominio Cooperazione 19 contro Tecno "80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.; Derivante da: Atto giudiziario del 04/03/2013 rep.3946Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 07/05/2013 ai nn. 41946/28901;

476.2 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

476.2 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

476.3 Misure Penali

Nessuna.

47 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Società Tecno 80 s.r.l. dal **24/02/1998 al 07/11/2003** - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Giancarlo Orrù in data ai nn. 22718/1164

Titolare/Proprietario: Tecno 80 Società di Costruzioni Generali s.r.l. dal **07/11/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita - trascritto a: Milano 2 in data 02/12/2003 ai nn. 174234/102601

479. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n.4214 del 24 febbraio 1998 e successive varianti.

Intestazione: Società Tecno 80 srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione urbanistico/edilizia e costruzione box interrati

Presentazione in data 08/05/1997 al n. di prot.

Rilascio in data 24/02/1998 al n. di prot. 14137

Abitabilità/agibilità in data 04/06/2002 al n. di prot. 17812

NOTE: La concessione edilizia è stata presentata dall'immobiliare Borghetto s.r.l. l' 08/05/2007 E' stata fatta richiesta da parte dell'immobiliare Borghetto il 31/01/1998 prot. 4238 per cambio di intestazione della pratica edilizia a seguito di atto di compravendita notaio Orrù reo. 22718 con la quale la società Tecno 80 s.r.l. con codice fiscale



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box Auto	sup lorda di pavimento	16,50	1,00	16,50
		16,50		16,50

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

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

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio

4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

48 Criterio di stima:

Stima comparativa da listino prezzi OMI e confronto con indagine di mercato presso agenzie immobiliari locali per vendite di immobili simili in zona.

48 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Ufficio tecnico di Rozzano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Rozzano, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) a corpo €15.000

48 Valutazione corpi:

box 6 sub 7. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box Auto	16,50	€ 0,00	€ 0,00

Valore corpo	€ 15.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 15.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 15.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
box 6 sub 7	Garage o autorimessa [G]	16,50	€ 15.000,00	€ 15.000,00

48 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00



Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

48 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 15.000,00

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

€ 15.000,00

Lotto: 004 Via Solidarietà (box 7 piena proprietà)

48 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: box 7 sub 8.

Garage o autorimessa [G] sito in , Via Pavese/ Via Solidarietà/ Via della Cooperazione/Via Borgomaneri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tecno '80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12823040154

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Tecno 80 società di costruzioni generali s.r.l. , foglio 22, particella 89, subalterno 8, indirizzo Via della Cooperazione, piano s1, comune Rozzano, categoria C/6, classe 3, consistenza 14mq, superficie 14mq, rendita € 40,49

Confini: Da Nord in senso orario: sub7, mappale 82, corpo scale, sub9, sub1.

48 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di box interrati e di posti auto esterni situati nel Comune di Rozzano in Via della Solidarietà collegata alla SS35 che consente un rapido collegamento con Pavia e Milano.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Milano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Naviglio Pavese.

Attrazioni storiche: Cascine lombarde.

Principali collegamenti pubblici: tangenziale ovest 1 km

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

48 STATO DI POSSESSO:

Libero

48 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

484.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

484.1 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

484.1 Altre limitazioni d'uso:



Nessuna.

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

484.2 *Iscrizioni:*

Nessuna.

484.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Condominio Cooperazione 19 contro Tecno "80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.; Derivante da: Atto giudiziario del 04/03/2013 rep.3946Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 07/05/2013 ai nn. 41946/28901;

484.2 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

484.2 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

484.3 Misure Penali

Nessuna.

48 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Tecno 80 s.r.l dal **24/02/1998 al 07/11/2003** - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Giancarlo Orrù in data ai nn. 22718/1164

Titolare/Proprietario: Tecno 80 Società di Costruzioni Generali s.r.l. dal **07/11/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita - trascritto a: Milano 2 in data 02/12/2003 ai nn. 174234/102601

487. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n.4214 del 24 febbraio 1998 e successive varianti.

Intestazione: Società Tecno 80 srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione urbanistico/edilizia e costruzione box interrati

Presentazione in data 08/05/1997 al n. di prot.

Rilascio in data 24/02/1998 al n. di prot. 14137

Abitabilità/agibilità in data 04/06/2002 al n. di prot. 17812

NOTE: La concessione edilizia è stata presentata dall'immobiliare Borghetto s.r.l. l' 08/05/2007 E' stata fatta richiesta da parte dell'immobiliare Borghetto il 31/01/1998 prot. 4238 per cambio di intestazione della pratica edilizia a seguito di atto di compravendita notaio Orrù reo. 22718 con la quale la società Tecno 80 s.r.l. con codice fiscale 08725710159 acquistava l'immobile oggetto della concessione. L'agibilità fu richiesta dalla società fallita

487.1 Conformità edilizia:

Garage o autorimessa [G]

Note sulla conformità edilizia: **Si dichiara la conformità edilizia**

487.2 Conformità urbanistica:

Garage o autorimessa [G]



bili simili in zona.

48 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
2, Ufficio tecnico di Rozzano, Agenzie immobiliari e/o osservatori
del mercato immobiliare Rozzano, Parametri medi di zona per
destinazione principale (€/mq.) a corpo €15.000

48 Valutazione corpi:

box 7 sub 8. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box Auto	16,50	€ 0,00	€ 0,00

Valore corpo	€ 15.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 15.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 15.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
box 7 sub 8	Garage o autorimessa [G]	16,50	€ 15.000,00	€ 15.000,00

48 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel
biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

48 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 15.000,00

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

€ 15.000,00

Lotto: 005 Via Solidarietà (box 10 piena proprietà)

48 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: box 10 sub 11.

**Garage o autorimessa [G] sito in , Via Pavese/ Via Solidarietà/ Via della
Cooperazione/Via Borgomaneri**



Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tecno '80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12823040154

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Tecno 80 società di costruzioni generali s.r.l. , foglio 22, particella 89, subalterno 11, indirizzo Via della Cooperazione, piano s1, comune Rozzano, categoria C/6, classe 3, consistenza 14mq, superficie 14mq, rendita € 40,49

Confini: Da Nord in senso orario: sub10, mappale 82, sub12, sub1.

49 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di box interrati e di posti auto esterni situati nel Comune di Rozzano in Via della Solidarietà collegata alla SS35 che consente un rapido collegamento con Pavia e Milano.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Milano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Naviglio Pavese.

Attrazioni storiche: Cascine lombarde.

Principali collegamenti pubblici: tangenziale ovest 1 km

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

49 STATO DI POSSESSO:

Libero

49 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

492.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

492.1 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

492.1 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

492.2 Iscrizioni:

Nessuna.

492.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Condominio Cooperazione 19 contro Tecno "80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.; Derivante da: Atto giudiziario del 04/03/2013 rep.3946Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 07/05/2013 ai nn. 41946/28901;

492.2 Altre trascrizioni:

Nessuna.

492.2 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

492.3 Misure Penali

Nessuna.



49 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Tecno 80 s.r.l dal **24/02/1998 al 07/11/2003** - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Giancarlo Orrù in data ai nn. 22718/1164

Titolare/Proprietario: Tecno 80 Società di Costruzioni Generali s.r.l. dal **07/11/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita - trascritto a: Milano 2 in data 02/12/2003 ai nn. 174234/102601

495. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n.4214 del 24 febbraio 1998 e successive varianti.

Intestazione: Società Tecno 80 srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione urbanistico/edilizia e costruzione box interrati

Presentazione in data 08/05/1997 al n. di prot.

Rilascio in data 24/02/1998 al n. di prot. 14137

Abitabilità/agibilità in data 04/06/2002 al n. di prot. 17812

NOTE: La concessione edilizia è stata presentata dall'immobiliare Borghetto s.r.l. l' 08/05/2007 E' stata fatta richiesta da parte dell'immobiliare Borghetto il 31/01/1998 prot. 4238 per cambio di intestazione della pratica edilizia a seguito di atto di compravendita notaio Orrù reo. 22718 con la quale la società Tecno 80 s.r.l. con codice fiscale 08725710159 acquistava l'immobile oggetto della concessione. L'agibilità fu richiesta dalla società fallita

495.1 Conformità edilizia:

Garage o autorimessa [G]

Note sulla conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia

495.2 Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di approvazione n.26 del 10.12.2012
Zona omogenea:	tessuto residenziale disomogeneo saturo

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **box 10 sub 11**

Box auto posto al piano interrato con accesso e uscita tramite rampa; corsello di larghezza 6,00 m che consente facilità di manovra. Il box ha una larghezza di 2,67 m e una profondità di 5,50 m. Il box si presenta con finiture in predal a vista, pavimento in battuto di cemento e con impianto elettrico funzionante

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tecno '80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12823040154



Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,50**

E' posto al piano: primo interrato

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10 di interno; ha un'altezza interna di circa: 2,31

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **basculante** materiale: **alluminio** apertura: **manuale**
condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Rivestimento materiale: **al rustico** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box Auto	sup lorda di pavimento	16,50	1,00	16,50
		16,50		16,50

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

49 Criterio di stima:

Stima comparativa da listino prezzi OMI e confronto con indagine di mercato presso agenzie immobiliari locali per vendite di immobili similari in zona.

49 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Ufficio tecnico di Rozzano, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) a corpo €15.000

49 Valutazione corpi:

box 10 sub 11. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box Auto	16,50	€ 0,00	€ 0,00

Valore corpo € 15.000,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 15.000,00



Valore complessivo diritto e quota € 15.000,00

Riepilogo:

ID	Immobilabile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
box 10 sub 11	Garage o autorimessa [G]	16,50	€ 15.000,00	€ 15.000,00

49 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

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

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

49 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **15.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **15.000,00**

Lotto: 006 Via Solidarietà (box 21 piena proprietà)**49 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: box 21 sub 22.****Garage o autorimessa [G] sito in , Via Pavese/ Via Solidarietà/ Via della Cooperazione/Via Borgomaneri****Quota e tipologia del diritto****1/1 di Tecno '80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 12823040154

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: Tecno '80 società di costruzioni generali s.r.l. , foglio 22, particella 89, subalterno 22, indirizzo Via della Cooperazione, piano s1, comune Rozzano, categoria C/6, classe 3, consistenza 14mq, superficie 14mq, rendita € 40,49Confini: Da Nord in senso orario: sub23, sub1, sub21, sub 37, sub 36, sub 35.**49 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di box interrati e di posti auto esterni situati nel Comune di Rozzano in Via della Solidarietà collegata alla SS35 che consente un rapido collegamento con Pavia e Milano.

Caratteristiche zona: semicentrale normale**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Milano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Naviglio Pavese.

Attrazioni storiche: Cascine lombarde.

Principali collegamenti pubblici: tangenziale ovest 1 km

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

49 STATO DI POSSESSO:

Libero

50 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

500.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

500.1 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

500.1 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

500.2 Iscrizioni:

Nessuna.

500.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Condominio Cooperazione 19 contro Tecno "80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.; Derivante da: Atto giudiziario del 04/03/2013 rep.3946Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 07/05/2013 ai nn. 41946/28901;

500.2 Altre trascrizioni:

Nessuna.

500.2 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

500.3 Misure Penali

Nessuna.

50 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Tecno 80 s.r.l dal **24/02/1998 al 07/11/2003** - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Giancarlo Orrù in data ai nn. 22718/1164

Titolare/Proprietario: Tecno 80 Società di Costruzioni Generali s.r.l. dal **07/11/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita - trascritto a: Milano 2 in data 02/12/2003 ai nn. 174234/102601

503. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n.4214 del 24 febbraio 1998 e successive varianti.

Intestazione: Società Tecno 80 srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione urbanistico/edilizia e costruzione box interrati

Presentazione in data 08/05/1997 al n. di prot.



Rilascio in data 24/02/1998 al n. di prot. 14137

Abitabilità/agibilità in data 04/06/2002 al n. di prot. 17812

NOTE: La concessione edilizia è stata presentata dall'immobiliare Borghetto s.r.l. l' 08/05/2007 E' stata fatta richiesta da parte dell'immobiliare Borghetto il 31/01/1998 prot. 4238 per cambio di intestazione della pratica edilizia a seguito di atto di compravendita notaio Orrù reo. 22718 con la quale la società Tecno 80 s.r.l. con codice fiscale 08725710159 acquistava l'immobile oggetto della concessione. L'agibilità fu richiesta dalla società fallita

503.1 Conformità edilizia:

Garage o autorimessa [G]

Note sulla conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia

503.2 Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di approvazione n.26 del 10.12.2012
Zona omogenea:	tessuto residenziale disomogeneo saturo

Note sulla conformità: si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **box 21 sub 22**

Box auto posto al piano interrato con accesso e uscita tramite rampa; corsello di larghezza 6,00 m che consente facilità di manovra. Il box ha una larghezza di 2,67 m e una profondità di 5,50 m. Il box si presenta con finiture in predal a vista, pavimento in battuto di cemento e con impianto elettrico funzionante.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tecno '80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12823040154

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,50**

E' posto al piano: primo interrato

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 21 di interno; ha un'altezza interna di circa: 2,31

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **basculante** materiale: **alluminio** apertura: **manuale**

condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Rivestimento materiale: **al rustico** condizioni: **buone**

Impianti:



Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box Auto	sup lorda di pavimento	16,50	1,00	16,50
16,50				16,50

Impianto elettrico:
 Esiste impianto elettrico.
 Impianto a norma.

5 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

50 Criterio di stima:

Stima comparativa da listino prezzi OMI e confronto con indagine di mercato presso agenzie immobiliari locali per vendite di immobili similari in zona.

50 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Ufficio tecnico di Rozzano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Rozzano, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) a corpo €15.000

50 Valutazione corpi:

box 21 sub 22. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box Auto	16,50	€ 0,00	€ 0,00

Valore corpo	€ 15.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 15.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 15.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
box 21 sub 22	Garage o autorimessa [G]	16,50	€ 15.000,00	€ 15.000,00

50 Adeguamenti e correzioni della stima:

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



Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

50 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 15.000,00

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

€ 15.000,00

Lotto: 007 Via Solidarietà (box 32 piena proprietà)

50 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: box 32 sub 33.

Garage o autorimessa [G] sito in , Via Pavese/ Via Solidarietà/ Via della Cooperazione/Via Borgomaneri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tecno '80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12823040154

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Tecno 80 società di costruzioni generali s.r.l. , foglio 22, particella 89, subalterno 33, indirizzo Via della Cooperazione, piano s1, comune Rozzano, categoria C/6, classe 3, consistenza 14mq, superficie 14mq, rendita € 40,49

Confini: Da Nord in senso orario: sub32,sub 26, sub 25, sub24, sub 34, sub 1

50 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di box interrati e di posti auto esterni situati nel Comune di Rozzano in Via della Solidarietà collegata alla SS35 che consente un rapido collegamento con Pavia e Milano.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Milano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Naviglio Pavese.

Attrazioni storiche: Cascine lombarde.

Principali collegamenti pubblici: tangenziale ovest 1 km

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

50 STATO DI POSSESSO:

Libero

50 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

508.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

508.1 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.



508.1 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

508.2 Iscrizioni:

Nessuna.

508.2 Pignoramenti:

Nessuna.

508.2 Altre trascrizioni:

Nessuna.

508.2 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

508.3 Misure Penali

Nessuna.

51 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Tecno 80 s.r.l dal **24/02/1998 al 07/11/2003** - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Giancarlo Orrù in data ai nn. 22718/1164

Titolare/Proprietario: Tecno 80 Società di Costruzioni Generali s.r.l. dal **07/11/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita - trascritto a: Milano 2 in data 02/12/2003 ai nn. 174234/102601

511. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n.4214 del 24 febbraio 1998 e successive varianti.

Intestazione: Società Tecno 80 srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione urbanistico/edilizia e costruzione box interrati

Presentazione in data 08/05/1997 al n. di prot.

Rilascio in data 24/02/1998 al n. di prot. 14137

Abitabilità/agibilità in data 04/06/2002 al n. di prot. 17812

NOTE: La concessione edilizia è stata presentata dall'immobiliare Borghetto s.r.l. l' 08/05/2007 E' stata fatta richiesta da parte dell'immobiliare Borghetto il 31/01/1998 prot. 4238 per cambio di intestazione della pratica edilizia a seguito di atto di compravendita notaio Orrù reo. 22718 con la quale la società Tecno 80 s.r.l. con codice fiscale 08725710159 acquistava l'immobile oggetto della concessione. L'agibilità fu richiesta dalla società fallita

511.1 Conformità edilizia:

Garage o autorimessa [G]

Note sulla conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia

511.2 Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di approvazione n.26 del 10.12.2012



Zona omogenea:

tessuto residenziale disomogeneo saturo

Note sulla conformità: si dichiara la conformità urbanisticaDescrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **box 32 sub 33**

Box auto posto al piano interrato con accesso e uscita tramite rampa; corsello di larghezza 6,00 m che consente facilità di manovra. Il box ha una larghezza di 2,67 m e una profondità di 5,50 m. Il box si presenta con finiture in predal a vista, pavimento in battuto di cemento e con impianto elettrico funzionante.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di Tecno '80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 12823040154

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,50**

E' posto al piano: primo interrato

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 32 di interno; ha un'altezza interna di circa: 2,31

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **basculante** materiale: **alluminio** apertura: **manuale**
condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Rivestimento materiale: **al rustico** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box Auto	sup lorda di pavimento	16,50	1,00	16,50

16,50**16,50**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

5 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**51 Criterio di stima:**

Stima comparativa da listino prezzi OMI e confronto con indagine di mercato presso agenzie immobiliari locali per vendite di immobili similari in zona.

51 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
2, Ufficio tecnico di Rozzano, Agenzie immobiliari e/o osservatori



del mercato immobiliare Rozzano, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) a corpo €15.000

51 Valutazione corpi:

box 32 sub 33. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box Auto	16,50	€ 0,00	€ 0,00

Valore corpo	€ 15.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 15.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 15.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
box 32 sub 33	Garage o autorimessa [G]	16,50	€ 15.000,00	€ 15.000,00

51 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

51 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 15.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 15.000,00

Lotto: 008 Via Solidarietà (box 33 piena proprietà)

51 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: box 33 sub 34.

Garage o autorimessa [G] sito in , Via Pavese/ Via Solidarietà/ Via della Cooperazione/Via Borgomaneri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tecno '80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12823040154

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Tecno 80 società di costruzioni generali s.r.l. , foglio 22, particella 89, su-



balterno 34, indirizzo Via della Cooperazione, piano s1, comune Rozzano, categoria C/6, classe 3, consistenza 14mq, superficie 14mq, rendita € 40,49

Confini: Da Nord in senso orario: sub33,sub 25, sub 24, sub 23, sub 35, sub 1

51 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di box interrati e di posti auto esterni situati nel Comune di Rozzano in Via della Solidarietà collegata alla SS35 che consente un rapido collegamento con Pavia e Milano.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Milano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Naviglio Pavese.

Attrazioni storiche: Cascine lombarde.

Principali collegamenti pubblici: tangenziale ovest 1 km

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

51 STATO DI POSSESSO:

Libero

51 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

516.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

516.1 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

516.1 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

516.2 Iscrizioni:

Nessuna.

516.2 Pignoramenti:

Nessuna.

516.2 Altre trascrizioni:

Nessuna.

516.2 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

516.3 Misure Penali

Nessuna.

51 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Tecno 80 s.r.l dal **24/02/1998 al 07/11/2003** - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Giancarlo Orrù in data ai nn. 22718/1164

Titolare/Proprietario: Tecno 80 Società di Costruzioni Generali s.r.l. dal **07/11/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita - trascritto a: Milano 2 in data 02/12/2003 ai nn. 174234/102601



Rivestimento materiale: **al rustico** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box Auto	sup lorda di pavimento	16,50	1,00	16,50
			16,50	16,50

Impianto elettrico:
 Esiste impianto elettrico.
 Impianto a norma.

520.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

520.1 Criterio di stima:

Stima comparativa da listino prezzi OMI e confronto con indagine di mercato presso agenzie immobiliari locali per vendite di immobili simili in zona.

520.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Ufficio tecnico di Rozzano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Rozzano, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) a corpo €15.000

520.3 Valutazione corpi:

box 33 sub 34. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box Auto	16,50	€ 0,00	€ 0,00

Valore corpo	€ 15.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 15.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 15.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
box 33 sub 34	Garage o autorimessa [G]	16,50	€ 15.000,00	€ 15.000,00

520.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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



Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

520.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 15.000,00

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

€ 15.000,00

Lotto: 009 Via Solidarietà (posto auto sub 40)

52 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: posto auto sub 40.

Garage o autorimessa [G] sito in , Via Pavese/ Via Solidarietà/ Via della Cooperazione/Via Borgomaneri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tecno '80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12823040154

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Tecno 80 società di costruzioni generali s.r.l. , foglio 22, particella 93, subalterno 40, indirizzo Via della Cooperazione, piano s1, comune Rozzano, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 39,66

Confini: Da Nord in senso orario: sub.41, sub.49, sub.39, sub.1

Identificativo corpo: posto auto sub 35.

Garage o autorimessa [G] sito in , Via Pavese/ Via Solidarietà/ Via della Cooperazione/Via Borgomaneri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tecno '80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12823040154

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Tecno 80 società di costruzioni generali s.r.l. , foglio 22, particella 93, subalterno 35, indirizzo Via della Cooperazione, piano s1, comune Rozzano, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 39,66

Confini: Da Nord in senso orario: sub.36,sub.54, sub1, sub1.

52 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di box interrati e di posti auto esterni situati nel Comune di Rozzano in Via della Solidarietà collegata alla SS35 che consente un rapido collegamento con Pavia e Milano.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Milano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Naviglio Pavese.



Attrazioni storiche: Cascine lombarde.

Principali collegamenti pubblici: tangenziale ovest 1 km

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

52 STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: posto auto sub 40

Garage o autorimessa [G] sito in Rozzano (Milano),

Libero

Identificativo corpo: posto auto sub 35

Garage o autorimessa [G] sito in Rozzano (Milano),

Libero

52 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

524.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

524.1 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

524.1 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

524.2 Iscrizioni:

Nessuna.

524.2 Pignoramenti:

Nessuna.

524.2 Altre trascrizioni:

Nessuna.

524.2 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

524.3 Misure Penali

Nessuna.

52 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

527. PRATICHE EDILIZIE:

Garage o autorimessa [G] sito in , Via Pavese/ Via Solidarietà/ Via della Cooperazione/Via Borgomaneri

Numero pratica: Concessione Edilizia n.4214 del 24 febbraio 1998 e successive varianti.

Intestazione: Società Tecno 80 srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione urbanistico/edilizia e costruzione box interrati

Presentazione in data 08/05/1997 al n. di prot.

Rilascio in data 24/02/1998 al n. di prot. 14137

Abitabilità/agibilità in data 04/06/2002 al n. di prot. 17812

NOTE: La concessione edilizia è stata presentata dall'immobiliare Borghetto s.r.l. l' 08/05/2007 E' stata fatta richiesta da parte dell'immobiliare Borghetto il 31/01/1998 prot. 4238 per cambio di intestazione della pratica edilizia a seguito di atto di compravendita notaio Orrù reg. 22718 con la quale la società Tecno 80 s.r.l. con codice fiscale



08725710159 acquistava l'immobile oggetto della concessione. L'agibilità fu richiesta dalla società fallita

Dati precedenti relativi ai corpi: posto auto sub 40 e sub.35

527.1 Conformità edilizia:

Garage o autorimessa [G] sub 40:

Si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: posto auto sub 40

Garage o autorimessa [G] sub 35:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il posto auto sub.35 risulta creato il subalterno al catasto fabbricati ma non risulta nella autorizzazione comunale nella pratica edilizia e nè tantomeno nel progetto antincendio; in tali pratiche lo spazio risulta di manovra comune e pertanto **il subalterno consistente in una delimitazione sull'asfalto con indicazione del numero non sussiste come entità privata e necessita della presentazione di nuova pratica antincendio e nuova pratica edilizia in sanatoria al fine della redistribuzione degli spazi e la creazione di posti privati.**

Dati precedenti relativi ai corpi: posto auto sub 35

527.2 Conformità urbanistica: si dichiara la conformità urbanistica

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di approvazione n.26 del 10.12.2012
Zona omogenea:	tessuto residenziale disomogeneo saturo
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Dati precedenti relativi ai corpi: posto auto sub 40

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di approvazione n.26 del 10.12.2012
Zona omogenea:	tessuto residenziale disomogeneo saturo

Note sulla conformità: Non esiste l'autorizzazione per il subalterno e pertanto non è conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: posto auto sub 35

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **posto auto sub 40**

Posto auto situato al piano terreno del condominio di Via Solidarietà, il posto auto ha una lunghezza di 5,60 m e una larghezza di 2,55 con un corsello di manovra di 6,00 m.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tecno '80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12823040154

Eventuali comproprietari: Nessuno



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

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box Auto	sup lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
		14,00		14,00

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **posto auto sub 35**

1. Quota e tipologia del diritto

Non essendo stato autorizzato risulterebbe come proprietà comune pur essendo attualmente intestato alla società fallita

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

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box Auto	sup lorda di pavimento	14,00	1,00	0,00
		14,00		0,00

5 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

52 Criterio di stima:

Stima comparativa da listino prezzi OMI e confronto con indagine di mercato presso agenzie immobiliari locali per vendite di immobili simili in zona.

52 Fonti di informazione:

Catasto di Rozzano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Ufficio tecnico di Rozzano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Rozzano, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) a corpo €4.000

52 Valutazione corpi:

posto auto sub 40. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box Auto	14,00	€ 0,00	€ 0,00

Valore corpo

€ 4.000,00



Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 4.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.000,00

posto auto sub 35. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box Auto	0,00	€ 0,00	€ 0,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
posto auto sub 40	Garage o autorimessa [G]	14,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
posto auto sub 35	Garage o autorimessa [G]	0,00	€ 0,00	€ 0,00

52 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

52 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 4.000,00

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

€ 4.000,00

Lotto: 010 Via Cooperazione 119 (box 1/ sub 43)**52 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: sub 43.****Garage o autorimessa [G] sito in , Via Pavese/ Via Solidarietà/ Via della Cooperazione/Via Borgomaneri****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di Tecno '80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.- Diritto di superficie riscattabile

Cod. Fiscale: 12823040154

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Il Comune di Rozzano con la delibera del Consiglio Comunale n.7 del giorno 11 febbraio 2013 ha approvato il procedimento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree di edilizia economica e popolare. Secondo le disposizioni dettate dalla legge 448 del 1998, la trasformazione di tale diritto può avvenire solo dietro pagamento di un corrispettivo economico calcolato in base alla quota millesimale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Tecno 80 società di costruzioni generali srl , foglio 26, particella 170, subalterno 43, indirizzo Via della Cooperazione , piano S1, comune Rozzano, categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, superficie 33mq, rendita € 81,81

Confini: Da Nord in senso orario: sub 1, sub. 42, sub.1.

53 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di box interrati con diritto di superficie acquisito con convenzione di anni 90 siti nel comune di Rozzano; tale diritto di superficie , a seguito della delibera del Consiglio comunale n.7 del giorno 11 febbraio 2013, può essere trasformato in diritto di proprietà dietro pagamento di un corrispettivo economico valutato in funzione dei millesimi condominiali. I box sono situati nel condominio di Via Cooperazione 119 al primo piano interrato e con accesso tramite rampa dalla omonima strada collegata alla SS35.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Milano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Naviglio Pavese.

Attrazioni storiche: Cascine lombarde.

Principali collegamenti pubblici: tangenziale ovest 1 km

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

53 STATO DI POSSESSO:

Libero

53 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

532.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

532.1 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

532.1 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

532.2 Iscrizioni:



Nessuna.

532.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

532.2 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

532.2 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

532.3 **Misure Penali**

Nessuna.

53 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Millesimi di proprietà: 10,750 In base ai millesimi è possibile calcolare il corrispettivo da versare al Comune di Rozzano formato da due quote: corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà (quota A) e il corrispettivo per la rimozione anticipata del vincolo sul prezzo di vendita (quota B) che dovranno essere versati al momento del trasferimento della proprietà da parte dell'acquirente per un totale di: 1.721,51 € (quota A)+ 1.146,09 € (quota B)=**€ 2.867,61** (da aggiornare al momento della vendita) N.B.

l'acquirente in tal caso potrà non possedere i requisiti dettati dalla convenzione a condizione che venga pagato anticipatamente l'importo di cui sopra

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì

Attestazione Prestazione Energetica non soggetto

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

53 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Tecno 80 Società di Costruzioni Generali s.r.l. dal **07/11/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita - trascritto a: Milano 2 in data 02/12/2003 ai nn. 174234/102601

535. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 4338 dell' 11 ottobre 1999 e successive varianti.

Intestazione: Società Tecno 80 srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione Edilizia alla Società Tecno 80 srl per eseguire lavori di costruzione di edificio residenziale 2RZ6 ambito B corte 2

Per lavori: lavori di costruzione di edificio residenziale 2RZ6 ambito B corte 2

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/11/1998 al n. di prot. 33815

Rilascio in data 11/10/1999 al n. di prot. 33815

Abitabilità/agibilità in data 19/06/2001 al n. di prot. 19017 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

535.1 **Conformità edilizia:**

Garage o autorimessa [G]

Note sulla conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia

535.2 **Conformità urbanistica:**

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:

Essendo la costruzione dei box stata og-



	<p>getto di convenzione repertorio n. 42.358 raccolta n. 2.984 i parametri applicabili all'area in oggetto risultano dettati dalla convenzione e dai certificati della destinazione urbanistica allegati alla stessa.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	<p>Convenzione ai sensi dell'art.35 -7° comma della legge 22 ottobre 1971 n.865 fra il comune di Rozzano, il C.I.M.E.P. e l'impresa tecno 80 srl per la concessione e regolamentazione del diritto di super</p>
Estremi delle convenzioni:	Repertorio n. 42.358 Raccolta n. 2.984
Obblighi derivanti:	<p>gli obblighi derivanti dalla convenzione in oggetto risultano dettati dalla stessa in particolare attualmente l'impresa è obbligata , nei confronti del C.I.M.E.P.e del Comune di Rozzano, a cedere alle persone aventi i requisiti che sono riportati nella stessa convenzione e di cedere i box auto come pertinenza agli alloggi realizzati, per i box eccedenti a quelli di pertinenza questi possono essere ceduti anche ad altri nuclei familiari, purchè acquirenti di un alloggio nell'edificio realizzato, a condizione che, alla fine, gli stessi non risultino proprietari di più di n.2 posti auto oltre al box di pertinenza dell'alloggio acquistato. Il valore dei box auto viene dettato dalla stessa convenzione per un prezzo non superiore a 846,99 €/mq di cui la quota pari a 719,94 € potrà essere aggiornata con le percentuali di incremento pari alle variazioni dell'indice generale I.S.T.A.T. Tali obblighi, a seguito, della delibera del Consiglio Comunale n.7 del giorno 11 febbraio 2013 decadono solo dietro pagamento di un corrispettivo economico ,calcolato in base alla quota millesimale, che annulla sia l'obbligo di cedere l'alloggio al Comune alla scadenza del diritto di superficie e consente la cessione dell'alloggio a chiunque, senza dover verificare il possesso dei requisiti dell'acquirente sia il vincolo sul prezzo di vendita.</p>
Dichiarazione di conformità con il	SI



PRG/PGT:

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **sub 43**

Box auto posto al piano interrato con accesso e uscita tramite rampe; corsello di larghezza 6,00 m che consente facilità di manovra. Il box ha una larghezza di 2,87 m e una profondità di circa 12,63 m.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di Tecno '80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.- Diritto di Superficie**

Cod. Fiscale: 12823040154

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **43,26**

E' posto al piano: primo interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1 di interno; ha un'altezza interna di circa: 2,42

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **basculante** materiale: **alluminio** apertura: **manuale**
condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Rivestimento materiale: **al rustico** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box auto	sup lorda di pavimento	43,26	1,00	43,26
		43,26		43,26

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2001

Impianto a norma.

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

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.



Esistenza certificato prevenzione incendi.
 Ascensori montacarichi e carri ponte:
 L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.
 Carri ponte non presenti.
 Scarichi: Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

5 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

53 Criterio di stima:

Trattasi di box interrati in edilizia convenzionata con diritto di superficie riscattabile in diritto di piena proprietà, per tale motivo viene applicato un criterio stima comparativo da listino prezzi OMI e confronto con indagine di mercato presso agenzie immobiliari locali per vendite di immobili simili a cui detrarre il corrispettivo economico per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

53 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Ufficio tecnico di Rozzano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Rozzano, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) a corpo € 17.000

53 Valutazione corpi:

sub 43. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box auto	43,26	€ 0,00	€ 0,00

Valore corpo	€ 23.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 23.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 23.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
sub 43	Garage o autorimessa [G]	43,26	€ 23.000,00	€ 23.000,00

53 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
spese per svincolo convenzione	€ -2.867,61



53 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni con previsto pagamento riscatto da parte dell'acquirente per piena proprietà:	€ 20.132,39
Prezzo di vendita del lotto arrotondato nello stato di "libero":	€ 20.100,00

Lotto: 011 Via Cooperazione 119 (box 16/ sub 45 diritto superficie riscattabile)

53 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: sub 45.

Garage o autorimessa [G] sito in , Via Pavese/ Via Solidarietà/ Via della Cooperazione/Via Borgomaneri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tecno '80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.- Diritto di superficie

Cod. Fiscale: 12823040154

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Il Comune di Rozzano con la delibera del Consiglio Comunale n.7 del giorno 11 febbraio 2013 ha approvato il procedimento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree di edilizia economica e popolare. Secondo le disposizioni dettate dalla legge 448 del 1998, la trasformazione di tale diritto può avvenire solo dietro pagamento di un corrispettivo economico calcolato in base alla quota millesimale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: COMUNE DI ROZZANO PROPRIETÀ PER L'AREA TECNO 80 SOCIETÀ DI COSTRUZIONI GENERALI S.R.L PROPRIETÀ SUPERFICIARIA PER 1000/1000 , foglio 26, particella 170, subalterno 45, indirizzo Via della Cooperazione , piano S1, comune Rozzano, categoria C/6, classe 2, consistenza 15mq, superficie 15mq, rendita € 37,18

Confini: Da Nord in senso orario: mappale 111 roggia, subalterno 46, subalterno 1, subalterno 44.

Note sulla conformità catastale: L'istanza per la rettifica sarà presentata d'ufficio

53 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di box interrati con diritto di superficie acquisito con convenzione di anni 90 siti nel comune di Rozzano; tale diritto di superficie , a seguito della delibera del Consiglio comunale n.7 del giorno 11 febbraio 2013, può essere trasformato in diritto di proprietà dietro pagamento di un corrispettivo economico valutato in funzione dei millesimi condominiali. I box sono situati nel condominio di Via Cooperazione 119 al primo piano interrato e con accesso tramite rampa dalla omonima strada collegata alla SS35.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Milano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Naviglio Pavese.

Attrazioni storiche: Cascine lombarde.



Principali collegamenti pubblici: tangenziale ovest 1 km

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

53 STATO DI POSSESSO:

Libero

54 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

540.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

540.1 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

540.1 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

540.2 Iscrizioni:

Nessuna.

540.2 Pignoramenti:

Nessuna.

540.2 Altre trascrizioni:

Nessuna.

540.2 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

540.3 Misure Penali

Nessuna.

54 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Millesimi di proprietà: 5,070 In base ai millesimi è possibile calcolare il corrispettivo da versare al Comune di Rozzano formato da due quote: corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà (quota A) e il corrispettivo per la rimozione anticipata del vincolo sul prezzo di vendita (quota B) che dovranno essere versati al momento del trasferimento di proprietà da parte dell'acquirente per un totale di: 811,91 € (quota A)+ 540,53 € (quota B)=1352,44 € N.B. l'acquirente in tal caso potrà non possedere i requisiti dettati dalla convenzione a condizione che venga pagato anticipatamente l'importo di cui sopra

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica nonsoggetto

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

54 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Tecno 80 Società di Costruzioni Generali s.r.l. dal **07/11/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita - trascritto a: Milano 2 in data 02/12/2003 ai nn. 174234/102601

543. PRATICHE EDILIZIE:



Numero pratica: Concessione Edilizia n. 4338 dell' 11 ottobre 1999
 Intestazione: Società Tecno 80 srl
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Note tipo pratica: Concessione Edilizia alla Società Tecno 80 srl per eseguire lavori di costruzione di edificio residenziale 2RZ6 ambito B corte 2
 Per lavori: lavori di costruzione di edificio residenziale 2RZ6 ambito B corte 2
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 05/11/1998 al n. di prot. 33815
 Rilascio in data 11/10/1999 al n. di prot. 33815
 Abitabilità/agibilità in data 19/06/2001 al n. di prot. 19017 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

543.1 Conformità edilizia:

Garage o autorimessa [G]

Note sulla conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia

543.2 Conformità urbanistica:

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione ai sensi dell'art.35 -7° comma della legge 22 ottobre 1971 n.865 fra il comune di Rozzano, il C.I.M.E.P. e l'impresa tecno 80 srl per la concessione e regolamentazione del diritto di super
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	gli obblighi derivanti dalla convenzione in oggetto risultano dettati dalla stessa in particolare attualmente l'impresa è obbligata , nei confronti del C.I.M.E.P.e del Comune di Rozzano, a cedere alle persone aventi i requisiti che sono riportati nella stessa convenzione e di cedere i box auto come pertinenza agli alloggi realizzati, per i box eccedenti a quelli di pertinenza questi possono essere ceduti anche ad altri nuclei familiari, purchè acquirenti di un alloggio nell'edificio realizzato, a condizione che, alla fine, gli stessi non risultino proprietari di più di n.2 posti auto oltre al box di pertinenza dell'alloggio acquistato. Il valore dei box auto viene dettato dalla stessa convenzione per un prezzo non superiore a 846,99 €/mq di cui la quota pari a 719,94 € potrà essere aggiornata con le percentuali di incremento pari alle variazioni dell'indice generale I.S.T.A.T. Tali ob-



	blighi, a seguito, della delibera del Consiglio Comunale n.7 del giorno 11 febbraio 2013 decadono solo dietro pagamento di un corrispettivo economico ,calcolato in base alla quota millesimale, che annulla sia l'obbligo di cedere l'alloggio al Comune alla scadenza del diritto di superficie e consente la cessione dell'alloggio a chiunque, senza dover verificare il possesso dei requisiti dell'acquirente sia il vincolo sul prezzo di vendita.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **sub 45**

Box auto posto al piano interrato con accesso e uscita tramite rampe; corsello di larghezza 6,00 m che consente facilità di manovra. Il box ha una larghezza di 2,70 m e una profondità di circa 5,85 m.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tecno '80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.- Diritto di Superficie

Cod. Fiscale: 12823040154

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **17,22**

E' posto al piano: primo interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16 di interno; ha un'altezza interna di circa: 2,42

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **basculante** materiale: **alluminio** apertura: **manuale**
condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Rivestimento materiale: **al rustico** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box auto	sup lorda di pavimento	17,22	1,00	17,22
		17,22		17,22

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico - Impianto a norma.



Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive - Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi: Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

5 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

54 Criterio di stima:

Trattasi di box interrati in edilizia convenzionata con diritto di superficie riscattabile in diritto di piena proprietà, per tale motivo viene applicato un criterio stima comparativo da listino prezzi OMI e confronto con indagine di mercato presso agenzie immobiliari locali per vendite di immobili simili a cui detrarre il corrispettivo economico per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

54 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Uffici del registro di Milano 2, Ufficio tecnico di Milano

54 Valutazione corpi:

sub 45. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box auto	17,22	€ 0,00	€ 0,00

Valore corpo	€ 15.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 15.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 15.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
sub 45	Garage o autorimessa [G]	17,22	€ 15.000,00	€ 15.000,00

54 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

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

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00



spese per svincolo convenione

€ -1.352,44

54 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni con previsto

€ **13.647,56**

pagamento riscatto da parte dell'acquirente per piena proprietà:

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

€ **13.600,00**

Lotto: 012 Via Cooperazione 119 (box 37/sub 69 diritto superficie riscattabile)

54 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: sub 69.

Garage o autorimessa [G] sito in , Via Pavese/ Via Solidarietà/ Via della Cooperazione/Via Borgomaneri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tecno '80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.- Dirirro di superficie

Cod. Fiscale: 12823040154

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Il Comune di Rozzano con la delibera del Consiglio Comunale n.7 del giorno 11 febbraio 2013 ha approvato il procedimento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree di edilizia economica e popolare. Secondo le disposizioni dettate dalla legge 448 del 1998, la trasformazione di tale diritto può avvenire solo dietro pagamento di un corrispettivo economico calcolato in base alla quota millesimale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: COMUNE DI ROZZANO PROPRIETÀ PER L'AREA TECNO 80 SOCIETÀ DI COSTRUZIONI GENERALI S.R.L PROPRIETÀ SUPERFICIARIA PER 1000/1000 , foglio 26, particella 170, subalterno 69, indirizzo Via della Cooperazione , piano S1, comune Rozzano, categoria C/6, classe 2, consistenza 15mq, superficie 15mq, rendita € 37,18

Confini: Da Nord in senso orario: subalterno 70, subalterno 1, subalterno 68, subalterno 1.

54 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di box interrati con diritto di superficie acquisito con convenzione di anni 90 siti nel comune di Rozzano; tale diritto di superficie , a seguito della delibera del Consiglio comunale n.7 del giorno 11 febbraio 2013, può essere trasformato in diritto di proprietà dietro pagamento di un corrispettivo economico valutato in funzione dei millesimi condominiali. I box sono situati nel condominio di Via Cooperazione 119 al primo piano interrato e con accesso tramite rampa dalla omonima strada collegata alla SS35.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Milano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali



Attrazioni paesaggistiche: Naviglio Pavese.

Attrazioni storiche: Cascine lombarde.

Principali collegamenti pubblici: tangenziale ovest 1 km

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

54 STATO DI POSSESSO:

Libero

54 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

548.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

548.1 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

548.1 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

548.2 Iscrizioni:

Nessuna.

548.2 Pignoramenti:

Nessuna.

548.2 Altre trascrizioni:

Nessuna.

548.2 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

548.3 Misure Penali

Nessuna.

54 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Millesimi di proprietà: 5,070 In base ai millesimi è possibile calcolare il corrispettivo da versare al Comune di Rozzano formato da due quote: corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà (quota A) e il corrispettivo per la rimozione anticipata del vincolo sul prezzo di vendita (quota B) che dovranno essere versati al momento del trasferimento di proprietà da parte dell'acquirente per un totale di: 811,91 € (quota A)+ 540,53 € (quota B)=1352,44 € N.B. l'acquirente in tal caso potrà non possedere i requisiti dettati dalla convenzione a condizione che venga pagato anticipatamente l'importo di cui sopra

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

55 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Tecno 80 Società di Costruzioni Generali s.r.l. dal **07/11/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita - trascritto a: Milano 2 in data 02/12/2003 ai nn. 174234/102601

551. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 4338 dell' 11 ottobre 1999

Intestazione: Società Tecno 80 srl



Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione Edilizia alla Società Tecno 80 srl per eseguire lavori di costruzione di edificio residenziale 2RZ6 ambito B corte 2

Per lavori: lavori di costruzione di edificio residenziale 2RZ6 ambito B corte 2

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/11/1998 al n. di prot. 33815

Rilascio in data 11/10/1999 al n. di prot. 33815

Abitabilità/agibilità in data 19/06/2001 al n. di prot. 19017 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

551.1 Conformità edilizia: Sì

Garage o autorimessa [G]

551.2 Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione ai sensi dell'art.35 -7° comma della legge 22 ottobre 1971 n.865 fra il comune di Rozzano, il C.I.M.E.P. e l'impresa tecno 80 srl per la concessione e regolamentazione del diritto di super
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	gli obblighi derivanti dalla convenzione in oggetto risultano dettati dalla stessa in particolare attualmente l'impresa è obbligata , nei confronti del C.I.M.E.P.e del Comune di Rozzano, a cedere alle persone aventi i requisiti che sono riportati nella stessa convenzione e di cedere i box auto come pertinenza agli alloggi realizzati, per i box eccedenti a quelli di pertinenza questi possono essere ceduti anche ad altri nuclei familiari, purchè acquirenti di un alloggio nell'edificio realizzato, a condizione che, alla fine, gli stessi non risultino proprietari di più di n.2 posti auto oltre al box di pertinenza dell'alloggio acquistato. Il valore dei box auto viene dettato dalla stessa convenzione per un prezzo non superiore a 846,99 €/mq di cui la quota pari a 719,94 € potrà essere aggiornata con le percentuali di incremento pari alle variazioni dell'indice generale I.S.T.A.T. Tali obblighi, a seguito, della delibera del Consiglio Comunale n.7 del giorno 11 febbraio 2013 decadono solo dietro pagamento di un corrispettivo economico ,calcolato in



base alla quota millesimale, che annulla sia l'obbligo di cedere l'alloggio al Comune alla scadenza del diritto di superficie e consente la cessione dell'alloggio a chiunque, senza dover verificare il possesso dei requisiti dell'acquirente sia il vincolo sul prezzo di vendita.

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **sub 69**

Box auto posto al piano interrato con accesso e uscita tramite rampe; corsello di larghezza 6,00 m che consente facilità di manovra. Il box ha una larghezza di 2,58 m e una profondità di circa 5,46 m.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tecno '80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.- Diritto di Superficie

Cod. Fiscale: 12823040154

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14,90**

E' posto al piano: primo interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 37 di interno; ha un'altezza interna di circa: 2,42

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **basculante** materiale: **alluminio** apertura: **manuale**
condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Rivestimento materiale: **al rustico** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box auto	sup lorda di pavimento	14,90	1,00	14,90

14,90

14,90

Impianto elettrico: Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

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

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Impianto antincendio:



Esistenza impianto antincendio.
 Non esiste certificato prevenzione incendi.
 Ascensori montacarichi e carri ponte:
 L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.
 Carri ponte non presenti.
 Scarichi: Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

5 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

55 Criterio di stima:

Trattasi di box interrati in edilizia convenzionata con diritto di superficie riscattabile in diritto di piena proprietà, per tale motivo viene applicato un criterio stima comparativo da listino prezzi OMI e confronto con indagine di mercato presso agenzie immobiliari locali per vendite di immobili similari a cui detrarre il corrispettivo economico per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

55 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Ufficio tecnico di Rozzano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Rozzano, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) €15.000 a corpo

55 Valutazione corpi:

sub 69. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box auto	14,90	€ 0,00	€ 0,00

Valore corpo	€ 15.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 15.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 15.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
sub 69	Garage o autorimessa [G]	14,90	€ 15.000,00	€ 15.000,00

55 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
spese per svincolo convenzione	€ -1.352,44



55 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni con previsto pagamento riscatto da parte dell'acquirente per piena proprietà:	€ 13.647,56
Prezzo di vendita del lotto arrotondato nello stato di "libero":	€ 13.600,00

Lotto: 013 Via Cooperazione 119 (box 5 sub 39 diritto di superficie riscattabile)

55 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: sub 39.

Garage o autorimessa [G] sito in , Via Pavese/ Via Solidarietà/ Via della Cooperazione/Via Borgomaneri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tecno '80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.- Diritto di superficie

Cod. Fiscale: 12823040154

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Il Comune di Rozzano con la delibera del Consiglio Comunale n.7 del giorno 11 febbraio 2013 ha approvato il procedimento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree di edilizia economica e popolare. Secondo le disposizioni dettate dalla legge 448 del 1998, la trasformazione di tale diritto può avvenire solo dietro pagamento di un corrispettivo economico calcolato in base alla quota millesimale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: COMUNE DI ROZZANO PROPRIETÀ PER L'AREA TECNO 80 SOCIETÀ DI COSTRUZIONI GENERALI S.R.L PROPRIETÀ SUPERFICIARIA PER 1000/1000 , foglio 26, particella 170, subalterno 39, indirizzo Via della Cooperazione , piano S1, comune Rozzano, categoria C/6, classe 2, consistenza 20mq, superficie 20mq, rendita € 49,58

Confini: Da Nord in senso orario: subalterno 40, subalterno 1, subalterno 38, subalterno 1, subalterno 13.

55 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di box interrati con diritto di superficie acquisito con convenzione di anni 90 siti nel comune di Rozzano; tale diritto di superficie , a seguito della delibera del Consiglio comunale n.7 del giorno 11 febbraio 2013, può essere trasformato in diritto di proprietà dietro pagamento di un corrispettivo economico valutato in funzione dei millesimi condominiali. I box sono situati nel condominio di Via Cooperazione 119 al primo piano interrato e con accesso tramite rampa dalla omonima strada collegata alla SS35.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Milano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Naviglio Pavese.

Attrazioni storiche: Cascine lombarde.



Principali collegamenti pubblici: tangenziale ovest 1 km

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

55 STATO DI POSSESSO:

Libero

55 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

556.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

556.1 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

556.1 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

556.2 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA AGRICOLA MANTOVANA S.P.A contro Tecno "80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.; Importo ipoteca: € 750.000; Importo capitale: € 416.000; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 03/03/2004 ai nn. 28176/6562

556.2 Pignoramenti:

Nessuna.

556.2 Altre trascrizioni:

Nessuna.

556.2 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

556.3 Misure Penali

Nessuna.

55 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Millesimi di proprietà: 6,54 In base ai millesimi è possibile calcolare il corrispettivo da versare al Comune di Rozzano formato da due quote: corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà (quota A) e il corrispettivo per la rimozione anticipata del vincolo sul prezzo di vendita (quota B) che dovranno essere versati al momento dell'atto di trasferimento da parte dell'acquirente per un totale di: 1047,32 € (quota A)+ 697,25 € (quota B)= € 1744,57 N.B. l'acquirente in tal caso potrà non possedere i requisiti dettati dalla convenzione a condizione che venga pagato anticipatamente l'importo di cui

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì

55 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Tecno 80 Società di Costruzioni Generali s.r.l. dal **07/11/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita - trascritto a: Milano 2 in data 02/12/2003 ai nn. 174234/102601

559. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 4338 dell' 11 ottobre 1999



Intestazione: Società Tecno 80 srl
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Note tipo pratica: Concessione Edilizia alla Società Tecno 80 srl per eseguire lavori di costruzione di edificio residenziale 2RZ6 ambito B corte 2
 Per lavori: lavori di costruzione di edificio residenziale 2RZ6 ambito B corte 2
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 05/11/1998 al n. di prot. 33815
 Rilascio in data 11/10/1999 al n. di prot. 33815
 Abitabilità/agibilità in data 19/06/2001 al n. di prot. 19017 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

559.1 Conformità edilizia: Non si dichiara la conformità edilizia

Garage o autorimessa [G]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna rispetto all'ultima variante autorizzata, infatti da variante da concessione edilizia prot.033815 lo stato autorizzato dei luoghi corrisponde al box n.5 (sub.39) con una cantina annessa che non corrisponde a quella da variante, infatti la cantina annessa al box n.5 da variante è stata annessa al box n.6 (subalterno 38), come risulta da planimetria catastale, e al box n. 5 è stata annessa la cantina n.8.

Oneri Totali: € 1.000,00

559.2 Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione ai sensi dell'art.35 -7° comma della legge 22 ottobre 1971 n.865 fra il comune di Rozzano, il C.I.M.E.P. e l'impresa tecno 80 srl per la concessione e regolamentazione del diritto di super
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	gli obblighi derivanti dalla convenzione in oggetto risultano dettati dalla stessa in particolare attualmente l'impresa è obbligata , nei confronti del C.I.M.E.P.e del Comune di Rozzano, a cedere alle persone aventi i requisiti che sono riportati nella stessa convenzione e di cedere i box auto come pertinenza agli alloggi realizzati, per i box eccedenti a quelli di pertinenza questi possono essere ceduti anche ad altri nuclei familiari, purchè acquirenti di un alloggio nell'edificio realizzato, a condizione che, alla fine, gli stessi non risultino proprietari di più di n.2 posti auto oltre al box di pertinenza dell'alloggio acquistato. Il



valore dei box auto viene dettato dalla stessa convenzione per un prezzo non superiore a 846,99 €/mq di cui la quota pari a 719,94 € potrà essere aggiornata con le percentuali di incremento pari alle variazioni dell'indice generale I.S.T.A.T. Tali obblighi, a seguito, della delibera del Consiglio Comunale n.7 del giorno 11 febbraio 2013 decadono solo dietro pagamento di un corrispettivo economico ,calcolato in base alla quota millesimale, che annulla sia l'obbligo di cedere l'alloggio al Comune alla scadenza del diritto di superficie e consente la cessione dell'alloggio a chiunque, senza dover verificare il possesso dei requisiti dell'acquirente sia il vincolo sul prezzo di vendita.

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **sub 39**

Box auto con annessa cantina posto al piano interrato con accesso e uscita tramite rampe; corsello di larghezza 6,00 m che consente facilità di manovra. Il box ha una larghezza di 2,67 m e una profondità di circa 6,19 m, da tale box è possibile accedere alla cantina annessa di dimensioni 1,30 di larghezza per 3,08 m di lunghezza

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tecno '80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.- Diritto di superficie

Cod. Fiscale: 12823040154

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **21,30**

E' posto al piano: primo interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5 di interno; ha un'altezza interna di circa: 2,42

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box auto	sup lorda di pavimento	21,30	1,00	21,30

21,30

21,30

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

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

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.



Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi: Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

5 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

56 Criterio di stima:

Trattasi di box interrati in edilizia convenzionata con diritto di superficie riscattabile in diritto di piena proprietà, per tale motivo viene applicato un criterio stima comparativo da listino prezzi OMI e confronto con indagine di mercato presso agenzie immobiliari locali per vendite di immobili similari a cui detrarre il corrispettivo economico per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

56 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Uffici del registro di Milano 2, Ufficio tecnico di Milano, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) € 16.400 a corpo

56 Valutazione corpi:

sub 39. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box auto	21,30	€ 0,00	€ 0,00

Valore corpo	€ 16.400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 16.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 16.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
sub 39	Garage o autorimessa [G]	21,30	€ 16.400,00	€ 16.400,00

56 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
spesa per svincolo convenzione	€ -1.744,57



56 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni con previsto pagamento riscatto da parte dell'acquirente per piena proprietà:	€ 13.655,43
Prezzo di vendita del lotto arrotondato nello stato di "libero":	€ 13.700,00

Lotto: 014 Appartamento con box Via Cooperazione

56 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento piano rialzato con giardino sub.3.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Pavese/ Via Solidarietà/ Via della Cooperazione/Via Borgomaneri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tecno '80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.- Diritto di superficie

Cod. Fiscale: 12823040154

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Il Comune di Rozzano con la delibera del Consiglio Comunale n.7 del giorno 11 febbraio 2013 ha approvato il procedimento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree di edilizia economica e popolare. Secondo le disposizioni dettate dalla legge 448 del 1998, la trasformazione di tale diritto può avvenire solo dietro pagamento di un corrispettivo economico calcolato in base alla quota millesimale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: COMUNE DI ROZZANO PROPRIETÀ PER L'AREA TECNO 80 SOCIETÀ DI COSTRUZIONI GENERALI S.R.L PROPRIETÀ SUPERFICIARIA PER 1000/1000 , foglio 26, particella 170/276, subalterno 3, indirizzo Via della Cooperazione , piano T, comune Rozzano, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5, rendita € 271,14

Confini: Da Nord in senso orario:Mappale 277,parti comuni mappale 170, mappale 275, subalterno 4, subalterno 1 vano scale, subalterno 2.

Note: Risulta erroneamente intestato a Tecno 80 s.r.l. non avendo fatto la voltura con intestazione alla società fallita al momento della compravendita avvenuta nel 2003; necessita di presentazione di istanza di cambio di intestazione.

Identificativo corpo: box auto n.4 sub.40.

Garage o autorimessa [G] sito in , Via Pavese/ Via Solidarietà/ Via della Cooperazione/Via Borgomaneri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tecno '80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.- Diritto di superficie

Cod. Fiscale: 12823040154

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Il Comune di Rozzano con la delibera del Consiglio Comunale n.7 del giorno 11 febbraio 2013 ha approvato il procedimento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree di edilizia economica e popolare. Secondo le dispo-



sizioni dettate dalla legge 448 del 1998, la trasformazione di tale diritto può avvenire solo dietro pagamento di un corrispettivo economico calcolato in base alla quota millimetrica.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: COMUNE DI ROZZANO PROPRIETÀ PER L'AREA TECNO 80 SOCIETÀ DI COSTRUZIONI GENERALI S.R.L PROPRIETÀ SUPERFICIARIA PER 1000/1000 , foglio 26, particella 170, subalterno 40, indirizzo Via della Cooperazione , piano S1, comune Rozzano, categoria C/6, classe 2, superficie 17, rendita € 42,14

Confini: Da Nord in senso orario: subalterno 1, subalterno 39, subalterno 13, subalterno 2, subalterno 41.

56 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un fabbricato costruito agli inizi degli anni 2000 con diritto di superficie acquisito con convenzione di anni 90 siti nel comune di Rozzano Via Cooperazione; tale diritto di superficie , a seguito della delibera del Consiglio comunale n.7 del giorno 11 febbraio 2013, può essere trasformato in diritto di proprietà dietro pagamento di un corrispettivo economico valutato in funzione dei millesimi condominiali.L' appartamento è sito al piano rialzato con annesso giardino di proprietà esclusiva mentre il box è situato al piano interrato.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Milano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Naviglio Pavese.

Attrazioni storiche: Cascine lombarde.

Principali collegamenti pubblici: tangenziale ovest 1 km

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

56 STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento piano rialzato con giardino sub.3

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Rozzano (Milano),

Occupato da sig.ra Kofol senza alcun titolo.

Identificativo corpo: box auto n.4 sub.40

Garage o autorimessa [G] sito in Rozzano (Milano),

Occupato da Sig.ra Kofol senza alcun titolo.

56 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

564.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

564.1 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

564.1 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

564.2 Iscrizioni:

- Ipoteca convenzionale attiva; A favore di BANCA AGRICOLA MANTOVANA



S.P.A contro Tecno "80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.; Importo ipoteca: € 750.000; Importo capitale: € 416000; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 03/03/2004 ai nn. 28176/6562 **Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano rialzato con giardino sub.3**- Ipoteca convenzionale attiva; A favore di BANCA AGRICOLA MANTOVANA S.P.A contro Tecno "80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.; Importo ipoteca: € 750.000; Importo capitale: € 416000; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 03/03/2004 ai nn. 28176/6562 **Dati precedenti relativi ai corpi: box auto n.4 sub.40**

564.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

564.2 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

564.2 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

564.3 **Misure Penali**

Nessuna.

56 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: Appartamento piano rialzato con giardino sub.3

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Rozzano (Milano),

Millesimi di proprietà: 20,3 In base ai millesimi è possibile calcolare il corrispettivo da versare al Comune di Rozzano formato da due quote: corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà (quota A) e il corrispettivo per la rimozione anticipata del vincolo sul prezzo di vendita (quota B) che dovranno essere versati al momento del rogito notarile da parte dell'acquirente per un totale di: 3250,86 € (quota A)+ 2164,25 € (quota B)=5415,12 € N.B. l'acquirente in tal caso potrà non possedere i requisiti dettati dalla convenzione a condizione che venga pagato anticipatamente l'importo di cui sopra

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: box auto n.4 sub.40

Garage o autorimessa [G] sito in Rozzano (Milano),

Millesimi di proprietà: 5,67 In base ai millesimi è possibile calcolare il corrispettivo da versare al Comune di Rozzano formato da due quote: corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà (quota A) e il corrispettivo per la rimozione anticipata del vincolo sul prezzo di vendita (quota B) che dovranno essere versati al momento del rogito notarile da parte dell'acquirente per un totale di: 907,99 € (quota A)+ 604,49 € (quota B)=1512,50 € N.B. l'acquirente in tal caso potrà non possedere i requisiti dettati dalla convenzione a condizione che venga pagato anticipatamente l'importo di cui sopra

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica non soggetto

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



56 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Tecno 80 Società di Costruzioni Generali s.r.l. dal **07/11/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita - trascritto a: Milano 2 in data 02/12/2003 ai nn. 174234/102601

Identificativo corpo: box auto n.4 sub.40 e Appartamento piano rialzato con giardino sub.3

567. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Pavese/ Via Solidarietà/ Via della Cooperazione/Via Borgomaneri

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 4338 dell' 11 ottobre 1999 e successive varianti.

Intestazione: Società Tecno 80 srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione Edilizia alla Società Tecno 80 srl per eseguire lavori di costruzione di edificio residenziale 2RZ6 ambito B corte 2

Per lavori: lavori di costruzione di edificio residenziale 2RZ6 ambito B corte 2

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/11/1998 al n. di prot. 33815

Rilascio in data 11/10/1999 al n. di prot. 33815

Abitabilità/agibilità in data 19/06/2001 al n. di prot. 19017 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano rialzato con giardino sub.3

Garage o autorimessa [G] sito in , Via Pavese/ Via Solidarietà/ Via della Cooperazione/Via Borgomaneri

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 4338 dell' 11 ottobre 1999 e successive varianti.

Intestazione: Società Tecno 80 srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione Edilizia alla Società Tecno 80 srl per eseguire lavori di costruzione di edificio residenziale 2RZ6 ambito B corte 2

Per lavori: lavori di costruzione di edificio residenziale 2RZ6 ambito B corte 2

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/11/1998 al n. di prot. 33815

Rilascio in data 11/10/1999 al n. di prot. 33815

Abitabilità/agibilità in data 19/06/2001 al n. di prot. 19017 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: box auto n.4 sub.40

567.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: E' stata demolita la porta e la parete della attuale cucina in modo da creare un ambiente unico con il soggiorno sanatoria e oneri

professionali: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Non si dichiara la conformità edilizia



Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano rialzato con giardino sub.3**Garage o autorimessa [G]**

Note sulla conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: box auto n.4 sub.40**567.2Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione ai sensi dell'art.35 -7° comma della legge 22 ottobre 1971 n.865 fra il comune di Rozzano, il C.I.M.E.P. e l'impresa tecno 80 srl per la concessione e regolamentazione del diritto di super
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	gli obblighi derivanti dalla convenzione in oggetto risultano dettati dalla stessa in particolare attualmente l'impresa è obbligata , nei confronti del C.I.M.E.P.e del Comune di Rozzano, a cedere alle persone aventi i requisiti che sono riportati nella stessa convenzione e di cedere i box auto come pertinenza agli alloggi realizzati, per i box eccedenti a quelli di pertinenza questi possono essere ceduti anche ad altri nuclei familiari, purchè acquirenti di un alloggio nell'edificio realizzato, a condizione che, alla fine, gli stessi non risultino proprietari di più di n.2 posti auto oltre al box di pertinenza dell'alloggio acquistato. Il valore dei box auto viene dettato dalla stessa convenzione per un prezzo non superiore a 846,99 €/mq di cui la quota pari a 719,94 € potrà essere aggiornata con le percentuali di incremento pari alle variazioni dell'indice generale I.S.T.A.T. Tali obblighi, a seguito, della delibera del Consiglio Comunale n.7 del giorno 11 febbraio 2013 decadono solo dietro pagamento di un corrispettivo economico ,calcolato in base alla quota millesimale, che annulla sia l'obbligo di cedere l'alloggio al Comune alla scadenza del diritto di superficie e consente la cessione dell'alloggio a chiunque, senza dover verificare il possesso dei



	requisiti dell'acquirente sia il vincolo sul prezzo di vendita.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano rialzato con giardino sub.3 Garage o autorimessa [G] si dichiara la conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione ai sensi dell'art.35 -7° comma della legge 22 ottobre 1971 n.865 fra il comune di Rozzano, il C.I.M.E.P. e l'impresa tecno 80 srl per la concessione e regolamentazione del diritto di super
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	gli obblighi derivanti dalla convenzione in oggetto risultano dettati dalla stessa in particolare attualmente l'impresa è obbligata , nei confronti del C.I.M.E.P.e del Comune di Rozzano, a cedere alle persone aventi i requisiti che sono riportati nella stessa convenzione e di cedere i box auto come pertinenza agli alloggi realizzati, per i box eccedenti a quelli di pertinenza questi possono essere ceduti anche ad altri nuclei familiari, purchè acquirenti di un alloggio nell'edificio realizzato, a condizione che, alla fine, gli stessi non risultino proprietari di più di n.2 posti auto oltre al box di pertinenza dell'alloggio acquistato. Il valore dei box auto viene dettato dalla stessa convenzione per un prezzo non superiore a 846,99 €/mq di cui la quota pari a 719,94 € potrà essere aggiornata con le percentuali di incremento pari alle variazioni dell'indice generale I.S.T.A.T. Tali obblighi, a seguito, della delibera del Consiglio Comunale n.7 del giorno 11 febbraio 2013 decadono solo dietro pagamento di un corrispettivo economico ,calcolato in base alla quota millesimale, che annulla sia l'obbligo di cedere l'alloggio al Comune alla scadenza del diritto di superficie e consente la cessione dell'alloggio a chiunque, senza dover verificare il possesso dei



requisiti dell'acquirente sia il vincolo sul prezzo di vendita.

Dati precedenti relativi ai corpi: box auto n.4 sub.40

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento piano rialzato con giardino sub.3**

Appartamento sito al piano rialzato del condominio di Via Cooperazione 119, composto n.2 palazzine di recente costruzione con cortile interno e giardini esterni con copertura in elementi metallici preverniciati e isolati. L'appartamento è formato da : soggiorno/cucina, camera da letto, disimpegno e bagno. All'appartamento è inoltre annessa una loggia e un terrazzo scoperto e un piccolo giardino ai quali si accede direttamente tramite la porta finestra in soggiorno o in camera da letto. L'appartamento presenta pavimentazione in ceramica e rivestimento bagno e cucina in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato e la porta d'ingresso è blindata. Gli infissi esterni sono in alluminio elettro colorati e doppio vetro e tapparelle in plastica, il riscaldamento risulta autonomo con caldaia gas metano sita all'esterno con produzione acs provvista di dichiarazione di conformità, i caloriferi in alluminio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tecno '80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.- Diritto di Superficie

Cod. Fiscale: 12823040154

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **80,00**

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1999

ha un'altezza interna di circa: 2,7

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: sala materiale: pittura al civile condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente



Appartamento piano rialzato	sup lorda di pavimento	80,00	1,00	80,00
		80,00		80,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **box auto n.4 sub.40**

Box auto posto al piano interrato con accesso e uscita tramite rampe; corsello di larghezza 6,00 m che consente facilità di manovra. Il box ha una larghezza di 2,84 m e una profondità di circa 6,18 m.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tecno '80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.- Diritto di superficie

Cod. Fiscale: 12823040154

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **18,47**

E' posto al piano: primo interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4 di interno; ha un'altezza interna di circa: 2,42

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **basculante** materiale: **alluminio** apertura: **manuale**
condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Rivestimento materiale: **al rustico** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box auto	sup lorda di pavimento	18,47	1,00	18,47



18,47

18,47

Impianto elettrico: Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Impianto antincendio:.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi..

5 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

56 Criterio di stima:

Trattasi di box interrati in edilizia convenzionata con diritto di superficie riscattabile in diritto di piena proprietà, per tale motivo viene applicato un criterio stima comparativo da listino prezzi OMI e confronto con indagine di mercato presso agenzie immobiliari locali per vendite di immobili similari a cui detrarre il corrispettivo economico per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

56 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Ufficio tecnico di Rozzano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Rozzano, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) €/mq 1.500 a corpo 16.400

56 Valutazione corpi:

Appartamento piano rialzato con giardino sub.3. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano rialzato	80,00	€ 1.500,00	€ 120.000,00

Valore corpo	€ 120.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 120.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 120.000,00

box auto n.4 sub.40. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box auto	18,47	€ 0,00	€ 0,00



Valore corpo	€ 16.400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 16.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 16.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano rialzato con giardino sub.3	Abitazione di tipo economico [A3]	80,00	€ 120.000,00	€ 120.000,00
box auto n.4 sub.40	Garage o autorimessa [G]	18,47	€ 16.400,00	€ 16.400,00

56 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
riscatto convenzione (appartamento)	€ -5.415,11
riscatto convenzione (box)	€ -1.512,50

56 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni con previsto pagamento riscatto da parte dell'acquirente per piena proprietà:	€ 128.472,39
Prezzo di vendita del lotto arrotondato nello stato di "libero":	€ 128.500,00

Lotto: 015 Sottotetto abitabile con box auto

56 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sottotetto sub. 701.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Pavese/ Via Solidarietà/
Via della Cooperazione/Via Borgomaneri**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tecno '80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12823040154



Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: Il Comune di Rozzano con la delibera del Consiglio Comunale n.7 del giorno 11 febbraio 2013 ha approvato il procedimento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree di edilizia economica e popolare. Secondo le disposizioni dettate dalla legge 448 del 1998, la trasformazione di tale diritto può avvenire solo dietro pagamento di un corrispettivo economico calcolato in base alla quota millesimale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: COMUNE DI ROZZANO PROPRIETÀ PER L'AREA TECNO 80 SOCIETÀ DI COSTRUZIONI GENERALI S.R.L PROPRIETÀ SUPERFICIARIA PER 1000/1000 , foglio 26, particella 170, subalterno 701, indirizzo Via della Cooperazione , piano 5, comune Rozzano, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5, rendita € 348,61

Confini: Da Nord in senso orario: spazio condominiale esterno, subalterno 14, subalterno 17, vano scala ascensore sub.1, spazio condominiale esterno

Note sulla conformità catastale: L'istanza per la rettifica sarà presentata d'ufficio

Identificativo corpo: box auto n.41 sub. 74.

Garage o autorimessa [G] sito in , Via Pavese/ Via Solidarietà/ Via della Cooperazione/Via Borgomaneri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tecno '80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.- Diritto di superficie

Cod. Fiscale: 12823040154

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: Il Comune di Rozzano con la delibera del Consiglio Comunale n.7 del giorno 11 febbraio 2013 ha approvato il procedimento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree di edilizia economica e popolare. Secondo le disposizioni dettate dalla legge 448 del 1998, la trasformazione di tale diritto può avvenire solo dietro pagamento di un corrispettivo economico calcolato in base alla quota millesimale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: COMUNE DI ROZZANO PROPRIETÀ PER L'AREA TECNO 80 SOCIETÀ DI COSTRUZIONI GENERALI S.R.L PROPRIETÀ SUPERFICIARIA PER 1000/1000 , foglio 26, particella 170, subalterno 74, indirizzo Via della Cooperazione , piano S1, comune Rozzano, categoria C/6, classe 2, superficie 15, rendita € 37,81

Confini: Da Nord in senso orario: subalterno 1, subalterno 73, altra ditta, subalterno 75

57 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di sottotetto abitabile con solaio annesso e box al piano interrato situati nel condominio di Via Cooperazione 119 con diritto di superficie acquisito con convenzione di anni 90 siti nel comune di Rozzano; tale diritto di superficie, a seguito della delibera del Consiglio comunale n.7 del giorno 11 febbraio 2013, può essere trasformato in diritto di proprietà dietro pagamento di un corrispettivo economico valutato in funzione dei millesimi condominiali.L' appartamento è sito al piano 6 con annesso solaio sito al medesimo piano e box interrato. La costruzione dell'immobile in Via Cooperazione è avvenuta alla fine degli anni 90 con realizzazione di complessi immersi nel verde in una zona semicentrale nelle vicinanze del centro storico e delle principali vie di collegamento

Caratteristiche zona: semicentrale normale



Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Milano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Naviglio Pavese.

Attrazioni storiche: Cascine lombarde.

Principali collegamenti pubblici: tangenziale ovest 1 km

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

57 STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Sottotetto sub. 701

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Rozzano (Milano),

Libero

Identificativo corpo: box auto n.41 sub. 74

Garage o autorimessa [G] sito in Rozzano (Milano),

Libero

57 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

572.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

572.1 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

572.1 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

572.2 Iscrizioni:

- Ipoteca convenzionale attiva; A favore di BANCA AGRICOLA MANTOVANA S.P.A contro Tecno "80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 416000; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 03/03/2004 ai nn. 28176/6562

Dati precedenti relativi ai corpi: Sottotetto sub. 701

- Ipoteca convenzionale attiva; A favore di BANCA AGRICOLA MANTOVANA S.P.A contro Tecno "80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 416000; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 03/03/2004 ai nn. 28176/6562

Dati precedenti relativi ai corpi: box auto n.41 sub. 74

572.2 Pignoramenti:

Nessuna.

572.2 Altre trascrizioni:

Nessuna.

572.2 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

572.3 Misure Penali

Nessuna.

57 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: Sottotetto sub. 701

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Rozzano (Milano),



Millesimi di proprietà: 31,34 In base ai millesimi è possibile calcolare il corrispettivo da versare al Comune di Rozzano formato da due quote: corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà (quota A) e il corrispettivo per la rimozione anticipata del vincolo sul prezzo di vendita (quota B) che dovranno essere versati al momento del rogito notarile da parte dell'acquirente per un totale di: 5018,81 € (quota A)+ 3341,27 € (quota B)=8360,08 € N.B. l'acquirente in tal caso potrà non possedere i requisiti dettati dalla convenzione a condizione che venga pagato anticipatamente l'importo di cui sopra

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì

Attestazione Prestazione Energetica non presente

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: box auto n.41 sub. 74

Garage o autorimessa [G] sito in Rozzano (Milano),

Millesimi di proprietà: 5,070 In base ai millesimi è possibile calcolare il corrispettivo da versare al Comune di Rozzano formato da due quote: corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà (quota A) e il corrispettivo per la rimozione anticipata del vincolo sul prezzo di vendita (quota B) che dovranno essere versati al momento dell'atto di trasferimento da parte dell'acquirente per un totale di: 811,91 € (quota A)+ 540,53 € (quota B)=1352,44 € N.B. l'acquirente in tal caso potrà non possedere i requisiti dettati dalla convenzione a condizione che venga pagato anticipatamente l'importo di cui sopra

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì

Note Indice di prestazione energetica: Non soggetto

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

57 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Tecno 80 Società di Costruzioni Generali s.r.l. dal **07/11/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita - trascritto a: Milano 2 in data 02/12/2003 ai nn. 174234/102601

Dati precedenti relativi ai corpi: Sottotetto sub. 701 e sub. 74

575. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Pavese/ Via Solidarietà/ Via della Cooperazione/Via Borgomaneri

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 4338 dell' 11 ottobre 1999 e successive varianti.

Intestazione: Società Tecno 80 srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione Edilizia alla Società Tecno 80 srl per eseguire lavori di costruzione di edificio residenziale 2RZ6 ambito B corte 2

Per lavori: lavori di costruzione di edificio residenziale 2RZ6 ambito B corte 2

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/11/1998 al n. di prot. 33815

Rilascio in data 11/10/1999 al n. di prot. 33815

Abitabilità/agibilità in data 19/06/2001 al n. di prot. 19017 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Sottotetto sub. 701

Garage o autorimessa [G] sito in , Via Pavese/ Via Solidarietà/ Via della Coopera-



zione/Via Borgomaneri

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 4338 dell' 11 ottobre 1999 e successive varianti.

Intestazione: Società Tecno 80 srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione Edilizia alla Società Tecno 80 srl per eseguire lavori di costruzione di edificio residenziale 2RZ6 ambito B corte 2

Per lavori: lavori di costruzione di edificio residenziale 2RZ6 ambito B corte 2

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/11/1998 al n. di prot. 33815

Rilascio in data 11/10/1999 al n. di prot. 33815

Abitabilità/agibilità in data 19/06/2001 al n. di prot. 19017 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: box auto n.41 sub. 74

575.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3] Non si dichiara la conformità edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna con formazioni di tavolati divisorii nuovi e demolizione delle intercapedini inaccessibili.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria con ripristino come ad ultimo stato autorizzato

Oneri Totali: € 6.000,00

Dati precedenti relativi ai corpi: Sottotetto sub. 701

Garage o autorimessa [G]

Note sulla conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: box auto n.41 sub. 74

575.2 Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione ai sensi dell'art.35 -7° comma della legge 22 ottobre 1971 n.865 fra il comune di Rozzano, il C.I.M.E.P. e l'impresa tecno 80 srl per la concessione e regolamentazione del diritto di super
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	gli obblighi derivanti dalla convenzione in oggetto risultano dettati dalla stessa in particolare attualmente l'impresa è obbligata , nei confronti del C.I.M.E.P.e del Comune di Rozzano, a cedere alle persone aventi i requisiti che sono riportati nella stessa convenzione e di cedere i box auto come pertinenza agli alloggi realizzati, per i box eccedenti a quelli di pertinenza que-



	<p>sti possono essere ceduti anche ad altri nuclei familiari, purchè acquirenti di un alloggio nell'edificio realizzato, a condizione che, alla fine, gli stessi non risultino proprietari di più di n.2 posti auto oltre al box di pertinenza dell'alloggio acquistato. Il valore dei box auto viene dettato dalla stessa convenzione per un prezzo non superiore a 846,99 €/mq di cui la quota pari a 719,94 € potrà essere aggiornata con le percentuali di incremento pari alle variazioni dell'indice generale I.S.T.A.T. Tali obblighi, a seguito, della delibera del Consiglio Comunale n.7 del giorno 11 febbraio 2013 decadono solo dietro pagamento di un corrispettivo economico ,calcolato in base alla quota millesimale, che annulla sia l'obbligo di cedere l'alloggio al Comune alla scadenza del diritto di superficie e consente la cessione dell'alloggio a chiunque, senza dover verificare il possesso dei requisiti dell'acquirente sia il vincolo sul prezzo di vendita.</p>
--	---

Dati precedenti relativi ai corpi: Sottotetto sub. 701

Garage o autorimessa [G] Si dichiara la conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione ai sensi dell'art.35 -7° comma della legge 22 ottobre 1971 n.865 fra il comune di Rozzano, il C.I.M.E.P. e l'impresa tecno 80 srl per la concessione e regolamentazione del diritto di super
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	gli obblighi derivanti dalla convenzione in oggetto risultano dettati dalla stessa in particolare attualmente l'impresa è obbligata , nei confronti del C.I.M.E.P.e del Comune di Rozzano, a cedere alle persone aventi i requisiti che sono riportati nella stessa convenzione e di cedere i box auto come pertinenza agli alloggi realizzati, per i box eccedenti a quelli di pertinenza questi possono essere ceduti anche ad altri nuclei familiari, purchè acquirenti di un alloggio nell'edificio realizzato, a condizione



che, alla fine, gli stessi non risultino proprietari di più di n.2 posti auto oltre al box di pertinenza dell'alloggio acquistato. Il valore dei box auto viene dettato dalla stessa convenzione per un prezzo non superiore a 846,99 €/mq di cui la quota pari a 719,94 € potrà essere aggiornata con le percentuali di incremento pari alle variazioni dell'indice generale I.S.T.A.T. Tali obblighi, a seguito, della delibera del Consiglio Comunale n.7 del giorno 11 febbraio 2013 decadono solo dietro pagamento di un corrispettivo economico ,calcolato in base alla quota millesimale, che annulla sia l'obbligo di cedere l'alloggio al Comune alla scadenza del diritto di superficie e consente la cessione dell'alloggio a chiunque, senza dover verificare il possesso dei requisiti dell'acquirente sia il vincolo sul prezzo di vendita.

Dati precedenti relativi ai corpi: box auto n.41 sub. 74

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Sottotetto sub. 701**

Sottotetto abitabile sito al piano quinto del condominio di Via Cooperazione 119, composto n.2 palazzine di recente costruzione con cortile interno e giardini esterni con copertura in elementi metallici preverniciati e isolati. Lo stato dei luoghi risulta difforme da quanto è stato autorizzato nella pratica edilizia in quanto è stato dichiarato un monocale open space con un bagno mentre lo stato effettivo "as built" si presenta formato da: soggiorno/cucina, n.2 camere da letto, disimpegno e n.2 bagni con annessione delle porzioni perimetrali destinate come intercapedini inaccessibili. All'appartamento è inoltre annessa una cantina sita al medesimo piano. Il sottotetto presenta pavimentazione in ceramica e rivestimento dei bagni in ceramica fino ad altezza 2m mentre le finiture nelle rimanenti camere è con pittura al civile con rivestimento in pietra, le porte interne sono in legno tamburato e la porta d'ingresso è blindata. Gli infissi esterni sono in alluminio elettro colorati e doppio vetro e tapparelle in plastica mentre le finestre in falda sono in legno con vetro singolo. Il riscaldamento risulta autonomo con caldaia gas metano sita all'esterno con produzione acs provvista di dichiarazione di conformità, i caloriferi in alluminio; è presente inoltre un condizionatore per il raffrescamento dell'aria con n.1 split.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tecno '80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.- Diritto di superficie

Cod. Fiscale: 12823040154

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **90,00**

E' posto al piano: quinto (sesto fuori terra)

L'edificio è stato costruito nel: 1999

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001 (recupero di sottotetto per i fini abitativi)

ha un'altezza interna di circa: hmax=3,00 m hmin=0,75 m

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1



Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: vasistas materiale: legno protezione: inesistente condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: laminati coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: sala materiale: pittura civile con particolari in pietra condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: convettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sottotetto abitabile	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
		90,00		90,00

Accessori:

Sottotetto posto al piano 5
sub.701.1
Cantina
Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico.

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **box auto n.41 sub. 74**

Box auto posto al piano interrato con accesso e uscita tramite rampe; corsello di larghezza 6,00 m che consente facilità di manovra. Il box ha una larghezza di 2,58 m e una profondità di circa 5,46 m.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tecno '80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.- Diritto di Superficie



Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
2, Ufficio tecnico di Rozzano, Agenzie immobiliari e/o osservatori
del mercato immobiliare Rozzano, Parametri medi di zona per
destinazione principale (€/mq.) €/mq 1500 a corpo 15000

576.3 Valutazione corpi:

Sottotetto sub. 701. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sottotetto abitabile	90,00	€ 1.500,00	€ 135.000,00

Valore corpo	€ 135.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 135.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 135.000,00

box auto n.41 sub. 74. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box auto	14,90	€ 0,00	€ 0,00

Valore corpo	€ 15.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 15.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 15.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Sottotetto sub. 701	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	90,00	€ 135.000,00	€ 135.000,00
box auto n.41 sub. 74	Garage o autorimessa [G]	14,90	€ 15.000,00	€ 15.000,00

576.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
riscatto convenzione (sottotetto)	€ -8.360,10
riscatto convenzione (box)	€ -1.352,44

576.5 Prezzo base d'asta del lotto:



Valore immobile al netto delle decurtazioni con previsto pagamento riscatto da parte dell'acquirente per piena proprietà:	€ 134.287,46
Prezzo di vendita del lotto arrotondato nello stato di "libero":	€ 134.300,00

Lotto: 016 Via Borgomaneri

57 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: appartamento.

sito in Via Borgomaneri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tecno '80 Società di Costruzioni Generali S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12823040154

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TECNO 80 SOCIETÀ' DI COSTRUZIONI GENERALI S.R.L. , foglio 21, particella 160, subalterno 14, indirizzo Via Borgomaneri n.1, scala A, piano 2, comune Rozzano, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5, rendita € 325,37

Confini: Da Nord in senso orario: vano scale ascensore subalterno 1, corridoio comune, subalterno 13, cortile comune mappale 160.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna con avvenuta demolizione di tavolati divisori al piano secondo ed inoltre con formazione di tavolati divisori con bagno e stanza da letto al piano terzo sottotetto S.P.P. ed infine con estensione del piano sottotetto minore di quanto previsto per l'avvenuto spostamento della parete divisoria con il sottotetto del subalterno 12 e con conseguente riduzione della superficie.

Regolarizzabili mediante: Realizzazione di opere per il ripristino come da autorizzazione

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di tavolati come da autorizzazione mediante presentazione di pratica comunale in sanatoria e aggiornamento catastale.

Identificativo corpo: box auto.

sito in Via Borgomaneri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tecno '80 Società di Costruzioni Generali S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12823040154

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TECNO 80 SOCIETÀ DI COSTRUZIONI GENERALI S.R.L.' , foglio 21, particella 160, subalterno 42, indirizzo Via Borgomaneri n.1, piano S1, comune Rozzano, ca-



tegoria C/6, classe 4, consistenza 15mq, superficie 15mq, rendita € 51,31

Confini: Da Nord in senso orario: subalterno 710, subalterno 1 corsello, subalterno 711, subalterno 41. particella 160, subalterno 43.

57 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un appartamento abitabile al piano secondo con annesso sottotetto S.P.P. al piano terzo e di un box auto al piano interrato in un fabbricato di nuova ristrutturazione sito in Via Borgomaneri nel comune di Rozzano nell'hinterland milanese. Il quartiere risulta del tipo residenziale, munito di servizi di collegamento stradale di superficie con Milano e di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il comune risulta ubicato nel parco sud di Milano nelle immediate vicinanze della tangenziale ovest e dell'autostrada A7 per Genova.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Milano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Naviglio Pavese.

Attrazioni storiche: Cascine lombarde.

Principali collegamenti pubblici: tangenziale ovest 1 km

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

57 STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: appartamento

sito in Rozzano (Milano),

Occupato da Sig.ra Pandolfi senza alcun titolo.

Identificativo corpo: box auto

sito in Rozzano (Milano),

Occupato da Sig.ra Pandolfi senza alcun titolo.

58 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

580.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

580.1 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

580.1 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

580.2 Iscrizioni:

- Ipoteca convenzionale attiva; A favore di Banca di Credito Cooperativo di Borghetto Lodigiano-Società Cooperativa contro Tecno "80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 570.000; Importo capitale: € 380.000; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 24/10/2012 ai nn. 105236/17913

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento

- Ipoteca convenzionale attiva; A favore di Banca di Credito Cooperativo di Borghetto Lodigiano-Società Cooperativa contro Tecno "80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fon-



rio; Importo ipoteca: € 570.000; Importo capitale: € 380.000; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 24/10/2012 ai nn. 105236/17913

Dati precedenti relativi ai corpi: box auto

580.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

580.2 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

580.2 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

580.3 Misure Penali

Nessuna.

58 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: appartamento

sito in Rozzano (Milano),

Indice di prestazione energetica: C

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: box auto

sito in Rozzano (Milano),

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica non soggetto

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

58 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Tecno 80 Società di Costruzioni Generali s.r.l. dal **07/11/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita - trascritto a: Milano 2 in data 02/12/2003 ai nn. 174234/102601

Dati precedenti relativi ai corpi: Sottotetto sub. 42 e sub.14

583. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n.3973 e successive varianti.

Intestazione: Società Tecno 80 srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione edificio residenziale - Piano Integrato di recupero

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/07/1994 al n. di prot. 8196

Abitabilità/agibilità in data 18/07/1996 al n. di prot. 023035 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento



Numero pratica: Concessione Edilizia n.3973 e successive varianti.
 Intestazione: Società Tecno 80 srl
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Costruzione edificio residenziale - Piano Integrato di recupero
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 05/07/1994 al n. di prot. 8196
 Abitabilità/agibilità in data 18/07/1996 al n. di prot. 023035 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: box auto

583.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna rispetto allo stato autorizzato

Regolarizzabili mediante: Sanatoria o ripristino ad ultimo stato autorizzato

Descrizione delle opere da sanare: Tramezzo interno demolito senza presentazione pratica comunale, diversa distribuzione interna del solaio sottotetto con creazione bagno e due camere da letto. Ripristino con presentazione pratica in sanatoria con sanzione amministrativa previa realizzazione delle divisioni al piano secondo, come da autorizzazione, e demolizione dei pannelli divisorii nel sottotetto e oneri professionali: € ~~6000,00~~ totali: € 6.000,00

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento

Note sulla conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: box auto

583.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di approvazione n.26 del 10.12.2012
Zona omogenea:	tessuto dei nuclei di antica formazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
----------------------------------	------------------------------



In forza della delibera:	Delibera di approvazione n.26 del 10.12.2012
Zona omogenea:	tessuto dei nuclei di antica formazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Dati precedenti relativi ai corpi: box auto

Descrizione: di cui al punto **appartamento**

Trattasi di appartamento al piano secondo con annesso solaio sottotetto S.P.P. al piano terzo collegato direttamente con l'abitazione mediante una scala chiocciola. L'appartamento allo stato attuale difforme dalla autorizzazione comunale, dotato di balcone, è composto da un unico ambiente cucina/soggiorno e da un bagno, presenta pavimentazione in ceramica e rivestimento bagno fino ad una altezza di 1,60 e cucina fino ad una altezza di 2,25 in ceramica mentre le zone rimanenti sono in pittura al civile, la porta interna del bagno è in legno tamburato e la porta d'ingresso è blindata mentre gli infissi esterni sono in legno e doppio vetro con tapparelle in legno Il solaio sottotetto è invece adibito a zona notte con due camere da letto e un bagno, la pavimentazione è in ceramica con infissi interni in legno tamburato e infissi esterni in legno con doppio vetro, il rivestimento dell'ambiente è in pittura al civile. Il riscaldamento con produzione acs risulta autonomo con caldaia gas metano che risulta di proprietà della occupante, e serve sia l'appartamento e il sottotetto dotati di caloriferi in alluminio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tecno '80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12823040154

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **89,36**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1994

ha un'altezza interna di circa: 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone



Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**
 Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**
 Rivestimento ubicazione: **sala** materiale: **pittura al civile** condizioni: **buone**

Impianti:

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
 - Note: L'impianto termico in funzione risulta di proprietà dell'occupante.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	89,36	1,00	89,36

89,36

89,36

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto a norma.

Note: La caldaia è di proprietà dell'occupante

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi..

Descrizione: di cui al punto **box auto**

Trattasi di box auto sito al piano interrato nel Condominio di Via Borgomaneri in Rozzano, il box ha una larghezza di 2,56 m in corrispondenza dell'ingresso per una lunghezza di 2,98 m e di 3,52 per la restante lunghezza pari a 2,12 m. Il corsello di manovra ha una larghezza di 5,45 m al quale si accede tramite un cancello elettrico di larghezza 4,30 m.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tecno '80 Società di Costruzioni Generali S.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12823040154

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,79**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1994

ha un'altezza interna di circa: 2,47

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:



Cancello tipologia: **basculante** materiale: **alluminio** apertura: **manuale**
condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Rivestimento materiale: **al rustico** condizioni: **buone**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box auto	sup lorda di pavimento	16,79	1,00	16,79
		16,79		16,79

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

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

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Note impianto antincendio: Richiesta di certificato prevenzioni incendi pratica n. 322938 da parte di Verganti Angelo in data 20-06-1996 prot. 023029

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi..

5 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

58 Criterio di stima:

Criterio di stima comparativo e da listino OMI

58 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Ufficio tecnico di Rozzano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Rozzano, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) €/mq 1700 a corpo 16000

58 Valutazione corpi:

appartamento.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	89,36	€ 1.700,00	€ 151.912,00

Valore corpo € 151.912,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 151.912,00

Valore complessivo diritto e quota € 151.912,00

box auto.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
box auto	16,79	€ 0,00	€ 0,00



Valore corpo	€ 16.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 16.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 16.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
appartamento		89,36	€ 151.912,00	€ 151.912,00
box auto		16,79	€ 16.000,00	€ 16.000,00

58 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

58 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: (piena proprietà)	€ 161.912,00
Prezzo di vendita del lotto arrotondato nello stato di "libero":	€ 162.000,00

Allegati: allegato B aggiornato + precedenti allegati alla prima perizia all. A e all. C

Data generazione:
30-11-2015

L'Esperto alla stima
Ing. Elias Younes

