



Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 2601-13

promossa da: **BANCA SELLA S.P.A.**

Debitore:

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-06-2018 ore 10:00

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Rita Bottiglieri**

Custode: **Avv. Giulia Minini**

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001: Appartamento con piccolo ripostiglio esterno

Lotto 002: Magazzino

Lotto 003: Magazzino con autorimessa

Esperto alla stima: Arch. Giuseppe Catalano

Codice fiscale: CTLGPP66H25I7540

Partita IVA: 01154890899

Studio in: Via Mauro Macchi 89 - Milano

Telefono: 3280451910

E. mail: archgiocatalano40@gmail.com

INDICE SINTETICO

LOTTO 001:

Bene: LEGNANO (Milano) - Via Cesare Beccaria, 33

Lotto: Appartamento con piccolo ripostiglio esterno, + posti auto trasformati e trasferiti come box

1. **Dati Catastali**

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 33, particella 110, subalterno 101

2. **Stato di possesso:** da considerarsi libero.

L'immobile risulta abitato dal sig. _____ e dalla sua famiglia composta dalla moglie, due figli minori ed una cane di piccola taglia. Da verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione o comodati d'uso registrati.

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** si, anche sono necessarie piccole opere edili, come piccolo scivolo all'ingresso e sostituzione di sanitari in un bagno con quelli adeguati all'uso dei diversamente abili .

4. **Creditori Iscritti:**

Procedente: Banca Sella spa

5. **Comproprietari:** nessuno

6. **Misure Penali:** NO

7. **Continuità delle trascrizioni:** SI

8. **Importo stimato:** € 219.328,00

Prezzo da libero: € 203.116,88

LOTTO 002:

Bene: RHO (Milano) - Via Ludovico Muratori n.12

Lotto: magazzino

1. **Dati Catastali**

Categoria: magazzino [C2]

Dati Catastali: foglio 21, particella 641, subalterno 501

2. **Stato di possesso:** da considerarsi libero.

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** no, sono necessarie opere edili al fine di rendere accessibile l'immobile a soggetti diversamente abili.

4. **Creditori Iscritti:**

Procedente: Banca Sella spa

5. **Comproprietari:** nessuno

- 6. **Misure Penali:** NO
- 7. **Continuità delle trascrizioni:** SI
- 8. **Importo stimato:** € 10.600,00

Prezzo da libero: € 7.270,00

LOTTO 003:

Bene: PARABIAGO (Milano) - Via Buccari n.48

Lotto: Autorimessa + Magazzino

1. Dati Catastali

Categoria: Autorimessa [C6]

Dati Catastali: foglio 7, particella 432, subalterno 705

- 2. **Stato di possesso:** da considerarsi libero.
- 3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** no, sono necessarie opere edili al fine di rendere accessibile l'immobile a soggetti diversamente abili.

4. **Creditori Iscritti:**
Procedente: Banca Sella spa

5. **Comproprietari:** nessuno

6. **Misure Penali:** NO

7. **Continuità delle trascrizioni:** SI

8. **Importo stimato:** € 42.300,00

Prezzo da libero: € 40.185,00

LOTTO 004:

Bene: PARABIAGO (Milano) - Via Buccari n.48

Lotto: Magazzino atto Rep. N. 15219 raccolta n. 9908 del 2-08-2005

- 1. **Dati Catastali :** foglio 7, particella 433, subalterno 1
Categoria: magazzino [C2]
- 2. **Stato di possesso:** da considerarsi libero.
Gli immobili risultano totalmente liberi da persone, sono presenti solo oggetti
- 3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** no, sono necessarie opere edili al fine di rendere accessibile l'immobile a soggetti diversamente abili.
- 4. **Creditori Iscritti:**
Procedente: Banca Sella spa

- 5. **Comproprietari: nessuno**
 - 6. **Misure Penali: NO**
 - 7. **Continuità delle trascrizioni: SI**
 - 8. **Importo stimato: € 11.484,00**
- Prezzo da libero: € 42.300,00**

Beni in **LEGNANO (Milano)**
Via Cesare Beccaria, 33

**Lotto 001: Appartamento con piccolo ripostiglio esterno
+ posto auto trasformati in box**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in: **LEGNANO – (Mi), Via Cesare Beccaria, 33- piano T**

Quota e tipologia del diritto

- **Piena proprietà 1/1 di**
Nato a
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari: -

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 33, particella 110, subalterno 101

Via Cesare Beccaria, 33, piano T, comune Legnano (MI), categoria A4, classe 5, consistenza 7 vani, superficie totale riportata catastalmente 70 mq/superficie totale escluse aree scoperte 70 mq, rendita € 542,28. Superficie totale rilevata lorda 132,00 mq circa. Tale differenza deve attribuirsi ad un errato conteggio di riferimento catastale.

Derivante da: variazione per inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015. Si precisa che l'attuale consistenza dell'unità abitativa deriva dall'accorpamento delle due originali unità abitative con la realizzazione opere edilizie denunciate al Catasto con variazione n. 40119 del 10/03/1986. Subalterni originali fusi 39 e 40.

Millesimi di proprietà di parti comuni: si rimanda a tabelle allegato al regolamento condominiale che trovasi allegato all'atto del notaio Francesco Novara in data 01/05/1977 rep. 19070/3776 e pari a 83,64/1000. Si precisa che nell'atto a rogito del dott. Francesco Navara in data 08/11/1977 rep. 20108 è indicato essere di spettanza dell'acquirente dell'unità abitativa il diritto a porzione del cortile comune per posto auto individuata con i n.n. 1 e 2 del disegno allegato a tale atto. Nel successivo atto a rogito del dott. Novara Aldo in data 30/10/1996 rep. 53913/4093, viene riportato tale indicazione dando atto che su tale porzione di area insistono n. 2 box ad uso autorimessa.

Confini: a nord cortile comune, ad est via Berchet, a sud quota del mappale 110, ad ovest cortile comune

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'attuale distribuzione interna dell'immobile non rispecchia quanto dichiarato in scheda catastale.

Regolarizzabile mediante: si rimanda a punto 7.1 della presente perizia estimativa relativamente alla regolarità edilizia.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile risulta collocato a ridosso del centro storico di Legnano (MI), comune posto a n-rd ovest di Milano nelle vicinanze di Busto Arsizio. La zona è caratterizzata da edilizia mista residenziale. L'edificio condominiale si presenta in modesto stato di mantenimento ed è composto da 3 piani fuoriterra.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale con parcheggi lungo la via.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Olona

Attrazioni storiche: Parco Castello di Legnano

Principali collegamenti pubblici: Linea ferroviaria – stazione di Legnano

Servizi offerti dalla zona: negozi vendita al dettaglio (piccola distribuzione)

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta abitato dal sig. _____ e dalla sua famiglia composta dalla moglie, due figli minori ed una cane di piccola taglia. Da verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione o comodati d'uso registrati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito del dott. LAURINI FILIPPO Repertorio 33291/6687 del 02/04/2008 e trascritto a Milano 2 il 24/04/2008 - Registro Particolare 13170 Registro Generale 53490
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 10708 del 2008
- **Ipoteca Giudiziale** annotata derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Biella Repertorio 2851 del 12/12/2012, iscritto a Milano 2 il 14/01/2013 - Registro Particolare 473 Registro Generale 3413.
Annotazioni:
 1. Annotazione n. 8047 del 20/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 8052 del 20/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 8062 del 20/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 14785 del 11/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 24173 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 6. Annotazione n. 2968 del 07/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 7. Annotazione n. 2973 del 07/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 8. Annotazione n. 4580 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 9. Annotazione n. 8650 del 23/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 10. Annotazione n. 8655 del 23/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca Giudiziale** annotata derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Teramo Repertorio 1407 del 05/06/2014, iscritto a Milano 2 il 09/09/2014 - Registro Particolare 13698 Registro Generale 80248
- **Ipoteca Giudiziale** annotata derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano Repertorio 1441 del 25/03/2016, iscritto a Milano 2 il 01/08/2016 - Registro Particolare 17085 Registro Generale 91269

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento immobiliare** con atto del Tribunale di Milano Repertorio 12542 del 26/06/2013, trascritto a Milano 2 il 24/09/2013 - Registro Particolare 59561 Registro Generale 86300

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

- **amministratore di condomini:**
- **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile appartamento:** circa €. 3807,30
- **Spese condominiali scadute ed insolute degli ultimi due anni e fino alla data della stima:** da ultimo documento consegnato amministratore € 1744,72.
- **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, previste ma non ancora scadute al momento dalla perizia,** non documentate.

Millesimi di proprietà: si rimanda a tabelle allegato al regolamento condominiale che trovasi allegato all'atto del notaio Francesco Novara in data 01/05/1977 rep. 19070/3776 e pari a 83,64/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no, sono necessarie opere edili al fine di rendere accessibile l'immobile a soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: non reperita

Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: si precisa che nell'atto a rogito del dott. Francesco Navara in data 08/11/1977 rep. 20108 è indicato essere di spettanza dell'acquirente dell'unità abitativa il diritto a porzione del cortile comune per posto auto individuata con i nn. 1 e 2 del disegno allegato a tale atto. Nel successivo atto a rogito del dott. Novara Aldo in data 30/10/1996 rep. 53913/4093, viene riportato tale indicazione dando atto che su tale porzione di area insistono n. 2 box ad uso autorimessa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precedenti proprietari:

➤
Alla sig.ra _____ e per la quota di 2/8, per successione legittima della madre sig.ra _____ deceduta a _____ giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio del registro di Legnano in data 17/02/1986 al n. 74 vol. 192 e trascritta in data 21/04/1986 ai nn. 30354/22608. Per l'òà restante quota di 6/8 è pervenuta al sig. _____ alla sig.ra _____ per donazione, da parte del sig. _____ della nuda proprietà con atto a rogito del notaio Aldo Novara in data 30/10/1996 rep. n. 53913/4093 trascritto il 15/11/1996 ai nn. 86995/57129

Attuale proprietario:

➤ _____ nato a _____ - Cod. Fiscale: _____
In forza di atto di vendita a rogito del notaio Laurini Filippo in data 14/12/2007 repertorio 33066/6534, trascritto a Milano 2 il 21/12/2007 - Registro Particolare 101824 Registro Generale 192724

7. PRATICHE EDILIZIE:

Complesso edificato ante 1967.

Successive modifiche:

- Sanatoria
Rilasciate in data 22/11/1988 pratiche n. 271/86, 272/86, 273/86, 274/86, 275/86, 276/86, 277/86, 278/86, 449/86.
- Pratica edilizia per costruzione corpo di fabbrica destinato ad autorimessa rilasciato in data 20/12/1988 n. pratica 450/86
- Sanatoria:
Per quanto riguarda la fusione dei due originari subalterni 39 e 40 con relative opere edilizie si segnala che le stesse furono eseguite in assenza di titolo edilizio e che in data 26/03/1989 è stata presentata domanda in sanatoria. La stessa risulta rilasciata in data 07/08/1989 n. 504 prot. 8359/1363.
Il Comune di Legnano con mail del **8-06-18**, comunica che, dalle ricerche effettuate nei registri del settore 3 che nell'archivio non è stata trovata copia delle documentazione inerente la richiesta di Dia 36/2008, ma che la stessa risultava sospesa per mancata integrazione, prot. 6118. (vedasi doc. Allegato)

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'attuale distribuzione interna dell'immobile non rispetta quanto dichiarato in scheda catastale.

Regolarizzabile mediante: presentazione di pratica edilizia a sanatoria di quanto riscontrato in loco.

Costi di regolarizzazione: Euro 3.500,00 comprensivi di presentazione i pratica edilizia a firma di tecnico abilitato e sanzione amministrativa.

I costi sopra indicati saranno detratti dal valore d'asta del bene.

Note sulla conformità edilizia: -

7.2 Conformità urbanistica:

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

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sito in Via C. Beccaria al civico 33, l'immobile ha accesso da cortile comune. E' composto da n.5 locali oltre servizi per un numero complessivo di 7 locali. Completano la proprietà piccolo ripostiglio con accesso da cortile comune ed utilizzato come locale caldaia.

1. Quota e tipologia del diritto

- **Piena proprietà 1/1 di**
Nato a
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari: -

Superficie complessiva lorda rilevata di circa mq. 132

E' posto al piano: terra

E' provvisto di cantina (trattasi di piccolo ripostiglio ex latrina): al piano T utilizzato come vano caldaia

L'edificio è stato costruito: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni '90

Ha un'altezza interna di circa: altezze variabili comprese tra 3,89 mt e 2,00 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani fuoriterza

Stato di manutenzione generale: L'immobile si presenta in discreto stato di mantenimento e con modifiche edilizie realizzate in difformità rispetto alla scheda catastale.

Condizioni Generali dell'immobile: si segnala presenza di muffe sulle pareti, di particole entità nei bagni, gli impianti sono funzionanti, ma privi di certificazioni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale	tipologia: Non presenti materiale: non descrivibili
Solai	tipologia: Non presenti condizioni: non descrivibili
Strutture verticali	materiale: in muratura per quanto visibile ad occhio nudo . - Note: Secondo quanto visionato ad occhio nudo

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: a battente / materiale: legno doppio vetro protezione: grate / materiale protezione: ferro condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente e scomparsa / materiale: legno tamburato , condizioni: buoni
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: non riscontrabile, rivestimento: intonaco di cemento condizioni: discreto
Pavim. Esterna (cortile)	materiale: autobloccanti condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrella ceramica condizioni: discreta
Plafoni	materiale: stabilitura e travi a vista in legno condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente blindata accessori: - condizioni: modeste
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: discrete - Note: Rivestimento in ceramica per un'altezza di mt. 2,20 circa
Rivestimento	Ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: discreta - Note:
Pavimentazione	Ubicazione: intero immobile materiale: ceramico Condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: parabola condizioni: non visionabile
--------------------	---

conformità: - Note: centralizzata **ANTENNA DGTV**

Ascensore	tipologia: non presente condizioni: conformità: -
Citofonico	tipologia: audio condizioni: non riscontrabile conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti, conformità: non riscontrabile, necessita di controllo con eventuale adeguamento e rilascio di certificazione
Gas	tipologia: con tubazioni no riscontrabile
Idrico	tipologia: sottotraccia - Note:Impianti non visibili, presumibilmente dell'epoca
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ferro/ghisa condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: Secondo quanto visionato ad occhio nudo, rispettoso delle norme vigenti

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento con piccolo ripostiglio esterno	Sup. lorda di pavimento	132,00	1,00	132,00
				132.00

Accessori:

Box n 1 Mq.	12,44 circa
Box n 2 Mq.	12.06 circa

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2017
Zona: Legnano - centro
Tipologia: Abitazione di tipo economico
Superficie di riferimento: Lorda
Tipo di destinazione: Residenziale
Stato conservativo: modesto

Valore di mercato min (€/mq): 1.200,00 €/mq (Ag. Entrate) – 1.416 €/mq (Omi)
Valore di mercato max (€/mq): 1.450,00 €/mq (Ag. Entrate) – 1.550 €/mq (Omi)
Box zona centro a corpo 18000/22000
Affitto: €/mq. * Mese min. 4,30 / max. 5,10 = valore Medio 4,70 €/mq

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

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative, periodo di difficoltà che ha coinvolto anche le vendite coattive, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento, al momento della vendita. Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico Legnano (MI), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osmi Borsa Immobiliare e Agenzia Entrate, AGENZIE IMMOBILIARI, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.). Il valore di mercato applicato in considerazione dello stato di manutenzione generale dei luoghi (esterno e contesto) e delle sue caratteristiche è di €. **1404** /mq. Si è inoltre tenuto conto dell'andamento di vendita e del mercato di vendita delle agenzie immobiliari del territorio Milano, comunque in leggera ripresa.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Legnano (MI), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo popolare [A4] con piccolo ripostiglio esterno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione con piccolo ripostiglio esterno	132,00	€ 1404,00	€ 185328
Box n 1	12,44	a corpo	18000
Box n 2	12,06	a corpo	16000
Valore complessivo intero			€ 219.328,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 219.328,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 208.361,6
- 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 € 1744,72

nel biennio anteriore alla vendita:

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.500,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 203.116,88

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 203.116,88

Beni in RHO (Milano)
Via Ludovico Muratori, 12

Lotto 002: Magazzino

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Magazzini e locali deposito [C2] sito in: RHO (Mi), Via Ludovico Muratori, 12 - piano T

Quota e tipologia del diritto

- **Piena proprietà 1/1 di**
Nato a
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari: -

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 21, particella 641, subalterno 501

Via Ludovico Muratori, 12 - piano T, comune Rho (MI), categoria C2, classe 3, consistenza 18 mq, superficie totale 20 mq, rendita € 71,58

Derivante da: variazione per inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015.

Millesimi di proprietà di parti comuni: proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi comuni dello stabile per Legge e come da titoli di provenienza.

Confini: mappale 854, e 852, altra proprietà, mappali 221 e 220. Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile ha subito modifiche distributive. Nello specifico sono stati realizzati tavolati di separazione al fine di creare un bagno interno. Si segnala che in visura è presente indicazione di variazione del 18/11/1997 n. 339818.1/1997 per formazione bagno. Tale bagno non viene rappresentato in scheda catastale

Regolarizzabile mediante: si rimanda a punto 7.1 della presente perizia estimativa relativamente alla regolarità edilizia.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile risulta collocato a ridosso del centro storico di Rho (MI), comune posto a nord ovest di Milano. La zona è caratterizzata da edilizia mista residenziale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale con parcheggi lungo la via.

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

di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche: centro di Rho

Principali collegamenti pubblici: Linea ferroviaria – stazione di Rho, Svincolo autostradale A50 e A52

Servizi offerti dalla zona: negozi vendita al dettaglio (piccola distribuzione)

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta privo di occupanti ed in stato di abbandono.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca Giudiziale** annotata derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Biella Repertorio 2851 del 12/12/2012, iscritto a Milano 2 il 14/01/2013 - Registro Particolare 473 Registro Generale 3413.

Annotazioni:

1. Annotazione n. 8047 del 20/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8052 del 20/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 8062 del 20/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 14785 del 11/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 24173 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 2968 del 07/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2973 del 07/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 4580 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 8650 del 23/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 8655 del 23/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Ipoteca Giudiziale** annotata derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Teramo Repertorio 1407 del 05/06/2014, iscritto a Milano 2 il 09/09/2014 - Registro Particolare 13698 Registro Generale 80248

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano Repertorio 1441 del 25/03/2016, iscritto a Milano 2 il 01/08/2016 - Registro Particolare 17085 Registro Generale 91269

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** con atto del Tribunale di Milano Repertorio 12542 del 26/06/2013, trascritto a Milano 2 il 24/09/2013 - Registro Particolare 59561 Registro Generale 86300

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

- **amministratore di condomini:** -Non esiste il condominio, piccole spese
- **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile appartamento:**
- **Spese condominiali scadute ed insolute degli ultimi due anni e fino alla data della stima:** Non esiste il condominio, piccole spese luce da condividere con il vicinato (bolletta luce comune) .
- **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, previste ma non ancora scadute al momento dalla perizia,** non documentate.

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no, sono necessarie opere edili al fine di rendere accessibile l'immobile a soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: non reperita

Indice di prestazione energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: -

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Precedenti proprietari:



Per atti antecedenti al ventennio

Precedenti proprietari:



In forza di atto di vendita a rogito del notaio CAPASSO MICHELE in data 08/09/2000 repertorio 102893, trascritto a Milano 2 il 12/09/2000 - Registro Particolare 57494 Registro Generale 84524

Attuale proprietario:



nato a _____ Cod. Fiscale: ' _____

In forza di atto di vendita a rogito del notaio PALUMBO TERESA in data 18/07/2002 repertorio 42681/6743, trascritto a Milano 2 il 20/07/2002 - Registro Particolare 54519 Registro Generale 93664.

Si precisa che la vendita avviene tra _____ e _____ quale titolare dell'impresa individuale _____ con sede a _____

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Complesso edificato ante 1967.

Successive modifiche:

dalla Visione della pratica, effettuata in data 8-6-18 presso il comune di Rho è emerso che l'immobile è stato edificato in data antecedente al 1967 e che esiste una comunicazione della precedente proprietaria risalente al 2000 presso il comune per l'allaccio del contatore all'interno del rustico in oggetto.

La planimetria catastale allora allegata corrisponde sommariamente allo stato dei luoghi.

La pratica in comune sembra archiviata positivamente.

7.1 **Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile ha subito modifiche distributive. Nello specifico sono stati realizzati tavolati di separazione al fine di creare un bagno interno.

Regolarizzabile mediante: ripristino dei luoghi

Costi di regolarizzazione: Euro 3.000,00 comprensivi di presentazione di pratica edilizia a firma di tecnico abilitato e sanzione amministrativa. I costi indicati sono puramente indicativi.

I costi sopra indicati saranno detratti dal valore d'asta del bene.

Note sulla conformità edilizia: -

7.2 Conformità urbanistica:

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

Descrizione: **Magazzino [C2]**

Sito in Via Ludovico Muratori al civico 12, l'immobile ha accesso da cortile comune. Originariamente l'immobile era un rustico con destinazione magazzino. Attualmente, e a seguito di opere edili, è stato trasformato creando unico locale, illuminato da una piccola finestrella, con bagno areato e illuminato naturalmente da altrettanto piccola finestrella. Tale spazio, con tetto a singola falda, non rispecchia le normative minime per alloggi con permanenza di persone.

1. Quota e tipologia del diritto

➤ **Piena proprietà 1/1 di**

Nato a

Cod. Fiscale: '

Eventuali comproprietari: -

Superficie complessiva di circa mq. 20

E' posto al piano: terra

E' provvisto di cantina: no

L'edificio è stato costruito: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: metà anni '90

Ha un'altezza interna di circa: altezze media 2,70 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani fuori terra con tetto a singola falda

Stato di manutenzione generale: L'immobile si presenta in modesto stato di mantenimento e con modifiche edilizie realizzate in difformità rispetto alla scheda catastale.

Condizioni Generali dell'immobile: in stato di abbandono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: a battente / materiale: PVC

protezione: **nessuna** / materiale protezione: -
condizioni: **sufficienti**

Infissi interni	tipologia: a soffietto / materiale: plastico , condizioni: modeste
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: non riscontrabile, rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Esterna (cortile)	materiale: cemento condizioni: sufficiente
Pavim. Interna	materiale: piastrella ceramica condizioni: modeste
Plafoni	materiale: tetto a vista
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente vetro e alluminio accessori: - condizioni: modeste
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: discrete - Note: Rivestimento in ceramica per un'altezza di mt. 2,20 circa
Pavimentazione	Ubicazione: intero immobile materiale: ceramico Condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: - condizioni: -
Ascensore	tipologia: non presente condizioni: - conformità: -
Citofonico	tipologia: - condizioni: - conformità: --
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: non verificabili, conformità: non riscontrabile, necessita di controllo con eventuale adeguamento e rilascio di certificazione
Gas	tipologia: non riscontrabile
Idrico	tipologia: sottotraccia - Note: Impianti non visibili
Termico	tipologia: non esiste impianto alimentazione: _____ diffusori: _____ condizioni: conformità: _____ - Note:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	Sup. lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00

20,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Magazzino

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2017

Zona: Rho - centro

Tipologia: Magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: modesto

Valore di mercato min (€/mq): 500,00 €/mq (Ag. Entrate) – 486,00 €/mq (Omi)

Valore di mercato max (€/mq): 600,00 €/mq (Ag. Entrate) – 530,00 €/mq (Omi)

Affitto: €/mq. * Mese min. 3,00 / max. 3,50 = valore Medio 3,25 €/mq

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

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative, periodo di difficoltà che ha coinvolto anche le vendite coattive, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento, al momento della vendita. Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico Rho (MI), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osmi Borsa Immobiliare e Agenzia Entrate, AGENZIE IMMOBILIARI, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.). Il metodo applicato è il metodo comparativo basato su valori di mercato attualmente praticati in zona per immobili aventi caratteristiche simili; agenzie immobiliari; Il valore di mercato applicato in considerazione dello stato di manutenzione generale dei luoghi (esterno e contesto) e delle sue caratteristiche è di €. **530/mq.**

Si è inoltre tenuto conto dell'andamento di vendita e del mercato di vendita delle agenzie immobiliari del territorio Milano, comunque in leggera ripresa.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Rho (MI), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

8.3 Valutazione corpi:**Magazzino [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	20,00	€ 530,00	€ 10.600,00
Valore complessivo intero			€ 10.600,00

Valore complessivo diritto e quota	€ 10.600,00
------------------------------------	-------------

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 10.070,00
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 10.070,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:
forfettaria agli eventuali coabitanti per la luce comune €. 300
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 7.270,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 7.270,00

Beni in **PARABIAGO (Milano)**
Via Buccari, 48

Lotto 003 + 004: Autorimessa C6 + Magazzino C2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Magazzino [C2] + autorimessa [C6] siti in: PARABIAGO (Mi), Via Buccari, 48

Quota e tipologia del diritto

- **Piena proprietà 1/1 di**
Nato a
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari: -

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: /

Autorimessa foglio 7, particella 432, subalterno 705 acquistato con atto singolo

Via Buccari, 48, piano S1, comune Parabiago (MI), categoria C6, classe 4, consistenza 47 mq, superficie totale 47 mq, rendita € 92,24

Derivante da: variazione per inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015.

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: vano scala comune, proprietà di terzi, cortile, proprietà di terzi. Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Conformità catastale: non si riscontrano difformità rispetto a quanto rappresentato in scheda catastale

Magazzino – Deposito foglio 7, particella 433, subalterno 1 acquistato con atto singolo

Via Buccari, 48, piano T, comune Parabiago (MI), categoria C2, classe 4, consistenza 20 mq, superficie totale 24 mq, rendita € 43,38

Derivante da: variazione per inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015.

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: vano scala comune, proprietà di terzi, cortile, proprietà di terzi. Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Conformità catastale: non si riscontrano difformità rispetto a quanto rappresentato in scheda catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile risulta collocato a ridosso del centro storico di Parabiago (MI), comune posto a nord ovest di Milano. La zona è caratterizzata da edilizia mista residenziale. L'edificio condominiale si presenta in modesto stato di mantenimento ed è composto da 3 piani fuoriterra.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale con parcheggi lungo la via.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici: Linea ferroviaria – stazione di Parabiago

Servizi offerti dalla zona: negozi vendita al dettaglio (piccola distribuzione)

3. STATO DI POSSESSO:

Relativamente all'autorimessa al foglio 7, particella 432, subalterno 705

L'immobile risulta occupato da materiale di varia natura

Relativamente al magazzino al foglio 7, particella 433, subalterno 1

L'immobile risulta libero ed in stato di abbandono.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca Giudiziale** annotata derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Biella Repertorio 2851 del 12/12/2012, iscritto a Milano 2 il 14/01/2013 - Registro Particolare 473 Registro Generale 3413.

Annotazioni:

1. Annotazione n. 8047 del 20/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8052 del 20/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 8062 del 20/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 14785 del 11/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 24173 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 2968 del 07/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2973 del 07/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 4580 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 8650 del 23/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 8655 del 23/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Ipoteca Giudiziale** annotata derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Teramo Repertorio 1407 del 05/06/2014, iscritto a Milano 2 il 09/09/2014 - Registro Particolare 13698 Registro Generale 80248

- **Ipoteca Giudiziale** annotata derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano Repertorio 1441 del 25/03/2016, iscritto a Milano 2 il 01/08/2016 - Registro Particolare 17085 Registro Generale 91269

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** con atto del Tribunale di Milano Repertorio 12542 del 26/06/2013, trascritto a Milano 2 il 24/09/2013 - Registro Particolare 59561 Registro Generale 86300

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

- amministratore di condomini:
- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile Autorimessa C6: circa € 135,85
- Spese condominiali scadute ed insolte degli ultimi due anni e fino alla data della stima: si rimanda ad atto di pignoramento, € 267,09
- Spese straordinarie di gestione dell'immobile, previste ma non ancora scadute al momento dalla perizia, non documentate.
- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile laboratorio C/2: nessuna spesa indicata dall'amministrazione

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no, sono necessarie opere edili al fine di rendere accessibile l'immobile a soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: non reperita

Indice di prestazione energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: l'accesso e lo scarico all'immobile identificato al foglio 7 – mappale 432 – sub. 705, avviene da via Buccari attraverso servitù di passo pedonale e carraio da esercitarsi sulla proprietà al mappale 378 del foglio 7 per il primo tratto, nonché sull'area al mappale 431 del foglio 7, come meglio evidenziato nell'atto in data 10/11/1944 n. 8385 di rep. notaio Guido Clerici e nell'atto in autentica dott. Lorenzo Fenaroli in data 22/06/1984 n. 39782 di rep., trascritto a Milano 2 il 18/07/1984 ai nn. 51955/41844. Si precisa altresì che con il predetto atto a rogito del dott. Fenaroli le proprietarie dei fabbricati ai mappali 431 e 432 hanno convenuto di mettere in comunione l'area cortili zia pertinenziale ai mappali, già gravati di diritto di servitù di passo pedonale e carraio a favore dei mappali 460/433/445/ del foglio 7

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Relativamente all'autorimessa al foglio 7, particella 432, subalterno 705

Precedenti proprietari:



In forza di atto di vendita a rogito del notaio Andrea Fugazzola in data 13/02/1962 repertorio 34685, trascritto a Milano 2 il 07/06/1962 ai nn.30114/24143

Attuale proprietario:



Cod. Fiscale:

In forza di atto di vendita a rogito del notaio CIRILLO ORESTE in data 16/11/2009 repertorio 23504/16548, trascritto a Milano 2 il 25/11/2009 - Registro Particolare 98833 Registro Generale 157568

Relativamente al magazzino al foglio 7, particella 433, subalterno 1

Precedenti proprietari:



In forza di atti antecedenti al ventennio

Attuale proprietario:



Cod. Fiscale:

In forza di atto di vendita a rogito del notaio CIRILLO ORESTE in data 12/05/2005 repertorio 15219/9908, trascritto a Milano 2 il 18/05/2005 - Registro Particolare 37298 Registro Generale 72069

7. PRATICHE EDILIZIE:

Complesso edificato ante 1967.

Successive modifiche:

Dalla presa visione dei fascicoli presso il comune di Parabiago, è emerso che esiste una conces-

sione originale del 1961 di tutto il complesso.

Nello specifico si sono rinvenuti, per l'autorimessa C6, documenti inerenti l'edificio ed il corpo di fabbrica che comunque non rispecchiano l'attuale stato dei luoghi, o solo in parte.

Per il laboratorio C/2 esiste una comunicazione di Dia del 1986 con demolizioni di tramezzi interni il locale oggetto della perizia (vedasi documenti allegati Comune di Parabiago).

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: relativamente al magazzino si segnalano alcune modifiche interne riguardanti lo spostamento dell'accesso al bagno e la demolizione di tavolato divisorio tra lo stesso e il precedente disimpegno al fine di creare unico locale.

Regolarizzabile mediante: presentazione di pratica edilizia a sanatoria di quanto riscontrato in loco.

Costi di regolarizzazione: Euro 3.500,00 comprensivi di presentazione di pratica edilizia a firma di tecnico abilitato e sanzione amministrativa. I costi sono puramente indicativi.

I costi sopra indicati saranno detratti dal valore d'asta del bene.

Note sulla conformità edilizia: -

7.2 Conformità urbanistica:

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

Descrizione: **Magazzino [C2] con autorimessa [C6]**

Sito in Via Buccari al civico 48, gli immobili hanno accesso entrambi da cortile comune.

Magazzino: sito al piano terra dispone di bagno interno illuminato ed areato da finestra dedicata. Internamente gli spazi sono stati rinnovati con pavimenti ceramici e è installato un lavandino da cucina.

Autorimessa: trattasi di ampio locale attualmente utilizzato come magazzino con accesso da ampio portone protetto da porta scorrevole.

1. Quota e tipologia del diritto

- **Piena proprietà 1/1 di**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: -

Superficie complessiva di circa mq. 24 per il magazzino e 47 mq per l'autorimessa

E' posto al piano: terra

E' provvisto di cantina: no

L'edificio è stato costruito: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

Ha un'altezza interna di circa: altezze 2,30 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani fuoriterra

Stato di manutenzione generale: L'immobile si presenta in modesto stato di mantenimento e con modifiche edilizie realizzate in difformità rispetto alla scheda catastale.

Condizioni Generali dell'immobile: attualmente non utilizzato da vari anni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	<p><u>Magazzino</u> tipologia: a vasistas / materiale: legno protezione: - / materiale protezione: - condizioni: sufficienti</p> <p><u>Autorimessa</u> tipologia: a vasistas / materiale: ferro protezione: - / materiale protezione: - condizioni: sufficienti</p>
Infissi interni	<p><u>Magazzino</u> tipologia: a soffietto / materiale: plastico, condizioni: modeste</p> <p><u>Autorimessa</u> Non vi sono porte</p>
Pareti esterne	<p>materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: non riscontrabile, rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse</p>
Pavim. Esterna (cortile)	<p>materiale: cemento condizioni: -</p>
Pavim. Interna	<p><u>Magazzino</u> materiale: piastrella ceramica condizioni: modeste</p> <p><u>Autorimessa</u> cemento</p>
Plafoni	<p>materiale: stabilitura</p>
Portone di ingresso	<p><u>Magazzino</u> tipologia: anta a battente blindata accessori: - condizioni: modeste</p> <p><u>Autorimessa</u> tipologia: basculante con apertura a spinta</p>
Rivestimento	<p><u>Magazzino</u> ubicazione: Bagno materiale: ceramica condizioni: discrete - Note: Rivestimento in ceramica per un'altezza di mt. 2,20 circa</p>
Impianti:	
Ascensore	<p>tipologia: non presente condizioni: - conformità: -</p>
Citofonico	<p>tipologia: - condizioni: - conformità: -</p>
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti, conformità: non riscontrabile, necessita di controllo con eventuale adeguamento e rilascio di certificazione</p>

Gas	tipologia: -
Idrico	tipologia: sottotraccia - Note: Impianti non visibili, presumibilmente dell'epoca
Termico	tipologia: non esistente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	Sup. lorda di pavimento	22,00	1,00	22,00
Autorimessa	Sup. lorda di pavimento	47,00	1,00	47,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale e commerciale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2017
Zona: Parabiago - centro
Tipologia: magazzino
Superficie di riferimento: Lorda
Tipo di destinazione: **magazzino**
Stato conservativo: modesto

Valore di mercato min (€/mq): 500,00 €/mq (Ag. Entrate) – 450,00 €/mq (Omi)
Valore di mercato max (€/mq): 600,00 €/mq (Ag. Entrate) – 540,00 €/mq (Omi)
Affitto: €/mq. * Mese min. 2,80 / max. 3,50 = valore Medio 3,15 €/mq

Periodo: 2° semestre 2017
Zona: Parabiago - centro
Tipologia: autorimessa
Superficie di riferimento: Lorda
Tipo di destinazione: **autorimessa**
Stato conservativo: modesto

Valore di mercato min (€/mq): 900,00 €/mq (Ag. Entrate) – 810,00 €/mq (Omi)
Valore di mercato max (€/mq): 1.150,00 €/mq (Ag. Entrate) – 1.126 €/mq (Omi)
Affitto: €/mq. * Mese min. 4,10 / max. 5,20 = valore Medio 4,65 €/mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative, periodo di difficoltà che ha coinvolto anche le vendite coattive, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un con-

gruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento, al momento della vendita. Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico Parabiago (MI), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osmi Borsa Immobiliare e Agenzia Entrate, AGENZIE IMMOBILIARI, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.).

- Il valore di mercato applicato in considerazione dello stato di manutenzione generale dei luoghi (esterno e contesto) e delle sue caratteristiche per il **magazzino** è di **€ 522 /mq.**

- Il valore di mercato applicato in considerazione dello stato di manutenzione generale dei luoghi (esterno e contesto) e delle sue caratteristiche per l'**autorimessa** è di **€ 900 /mq.**

Si è inoltre tenuto conto dell'andamento di vendita e del mercato di vendita delle agenzie immobiliari del territorio Milano, comunque in leggera ripresa.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Parabiago (MI), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

8.3 Valutazione corpi:

Magazzino [C2] con autorimessa [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	22,00	€ 522	€ 11.484,00
Autorimessa	47,00	€ 900	€ 42.300,00
Valore complessivo intero Magazzino			€ 11.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 42.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. - **Magazzino** € 10.925,00
- **Autorimessa** € 40.185,00
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale per magazzino per aggiornamento planimetrico: € 1500
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova Magazzino C2: € 9.925,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova Autorimessa C6: € 40.185,00

Si allegano:

- 01) Relazione
- 02) Documentazione fotografica - Lotto 1 Appartamento in Legnano,
Lotto 2 Immobile in Rho
Lotto 3 e 4 Immobili in Parabiago
- 03) Verbale di sopralluogo
- 04) Atto di acquisto Immobile Legnano
- 05) Visura Catastale e planimetria Legnano
- 06) Planimetria difformità rilevate a Melegnano
- 07) Risposta Comune di Legnano e Richiesta integrazione
- 08) Valori Ag. Entrate + Omi Melegnano
- 09) Atto di acquisto Immobile Rho
- 10) Visura e planimetria Rho
- 11) Valori Ag. Entrate + Omi Rho
- 12) Comunicazione al comune di Rho del 2000
- 13) Atto di acquisto Parabiago C6 Autorimessa
- 14) Visura + Plan Parabiago C6 Autorimessa
- 15) Autorizzazione Edile Parabiago Edificio C6 Autorimessa
- 16) Atto Acquisto Parabiago Laboratorio C2
- 17) Comunicazione 1986 Comune di Parabiago C2
- 18) Visure e Plan Parabiago C2 Magazzino
- 19) Valori Ag. Entrate + Omi Parabiago C6 + C2
- 20) Risposta Amministratore Legnano + Rendiconto 2018
- 21) Risposta Amministratore Parabiago per C6 Autorimessa
- 22) Visura Ipotecaria Arigoni Giampiero
- 23) Risposta Agenzia Entrale - Verifica contratti di Locazione
- 24) Onorario e spese del Ctu

Milano 10/05/2018

L'Esperto alla stima
Arch. Giuseppe Catalano