

**Beni in Gravellona Lomellina (Pavia)**

Località/Frazione

Via I maggio

**Lotto: terreno edificabile**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

**33 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpò: Mapp.330-901.**

**residenziale sito in Gravellona Lomellina (Pavia), Via I maggio**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Tetto Project s.r.l.- Piena proprietà**

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Tetto Project srl con sede in Milano [REDACTED], foglio 16,

particella 330 qualità SEMIN IRRIG, classe 3, superficie catastale 10.60,

reddito dominicale: € 12,04, reddito agrario: € 9,85

Derivante da strumento (Atto Pubblico) del 03.12.2008 Nota presentata con

Modello Unico n.9162.1/2008 in atti dal 12.12.2008 Repertorio n.21477

Rogante De Rosa Giuseppe Sede: Milano Registrazione:Sede:

Compravendita.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], foglio 16, particella 901 qualità FABB RURALE, superficie  
catastale 00.15

Derivante da strumento (Atto Pubblico) del 03.12.2008 Nota presentata con

Modello Unico n.9162.1/2008 in atti dal 12.12.2008 Repertorio n.21477

Rogante DE ROSA GIUSEPPE Sede: Milano Registrazione:Sede:

Compravendita.

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

**34. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di un terreno edificabile in zona periferica del paese, lungo la strada che collega Castano a Buscate, ove gli insediamenti sono pressoché a carattere residenziale e produttivo. La viabilità della zona è scorrevole, per lo più di tipo locale con buone possibilità di parcheggio. Il comune di Gravellona Lomellina confina a est con Vigevano (da cui dista km.8) principale polo di attrazione unitamente a Mortara, nonché km.45 da Milano, km.40 da Pavia e km.18 da Novara con le quali risulta collegato dalla rete di strade provinciali. Non è direttamente servito da mezzi di trasporto pubblico trasporto e non ha vista sul paesaggio circostante ma risulta inserito nel tessuto urbano di media densità con edifici residenziali normalmente di massimo due piani. La presente relazione, ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili.

Nella stima si deve tenere conto:  
della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;  
dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;  
della destinazione d'uso consentita;  
di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;  
dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);  
dei valori medi rilevati sul mercato per terreni similari.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale 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: Vigevano km.8. Vigevano km.8.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** parco Villa Conti Barbavara.

**Attrazioni storiche:** Villa Conti Barbavara.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria di Borgolavezzaro km.5

**Servizi offerti dalla zona:**

### 35. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** Mapp.330-901  
residenziale sito in Gravellona Lomellina (Pavia), Via I maggio  
Libero

### 36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

36.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

36.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

36.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

36.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Hypo Alpe Adria Bank spa contro Tetto Project s.r.l. derivante da Contratto di mutuo fondiario del 16.04.2009 - Importo ipoteca: € 840.000,00 - Importo capitale: € 420.000,00

rogito Notaio Giuseppe De Rosa in data 20/04/2009 ai nn. 4156 727

**Dati precedenti relativi ai corpi: Mapp.330-901**

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare di Bergamo SpA contro Tetto Project s.r.l. derivante da Decreto Ingiuntivo - Importo ipoteca: € - Importo capitale: € 162.440,00  
rogito Tribunale di Bergamo rep.4644/2010 in data 17/12/2010 ai nn. 12313 2826

**Dati precedenti relativi ai corpi: Mapp.330-901**

36.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

36.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

36.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: Mapp.330-901**

**residenziale sito in Gravellona Lomellina (Pavia), Via I maggio**

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico non presente

Classe energetica

Note classe energetica

Avvertenze ulteriori

**38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Tetto Project srl con sede in Milano [redacted]  
**03/12/2008 di attuale proprietario** in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe De Rosa in data 03/12/2008 ai nn. 21477/15730 registrato MILANO 5 in data 09/12/2008 ai nn. 29178,SERIE 1T

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nata a [redacted]  
[redacted] per 1/3 di proprietà;  
[redacted] nata a [redacted] [redacted] per  
1/3 di proprietà;  
[redacted] nata a [redacted]  
per 1/3 di proprietà. dal **19/11/1999 al 03/12/2008** in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Padova in data 19/11/1999 ai nn. 4119/851 registrato Mortara in data 07/12/1999 ai nn. 170 mod IV trascritto a Vigevano in data 04/12/1999 ai nn. 10577/7062

**Titolare/Proprietario:** [redacted]  
[redacted] per 1/2 di proprietà;  
[redacted] nato in [redacted] per 1/2 di  
proprietà. dal **03/03/1982 ante ventennio al 19/11/1999** in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Domenico Battaglia in data 03/03/1982 ai nn. 6406  
Note: Con questo atto si stabilisce la servitù attiva di transito su sedime privato per l'accesso al terreno dalla via 1° maggio.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Mapp.330-901**

**39. PRATICHE EDILIZIE:**

**residenziale** sito in **Gravellona Lomellina (Pavia), Via I maggio**

**Identificativo:** Permesso di costruire n.48/2008.

**Intestazione:** fatto Project srl

**Tipo pratica:** Concessione Edilizio

**Note tipo pratica:** permesso di costruire n.48/2008

**Per lavori:** Nuova costruzione di n.3 villette unifamiliari

**Oggetto:** nuova costruzione

**Presentazione** in data 20/10/2008 al n. di prot. 10338

**NOTE:** in relazione alla quantificazione degli oneri comunicata dal Comune di Gravellona Lomellina alla proprietà richiedente il 15.11.2010 con lettera prot.12562 per l'importo di €.14.890,85 per la costruzione di n.3 villette a schiera, alla risultanza dell'importo non corrisposto nei termini previsti si considera tale permesso di costruire a tutti gli effetti decaduto.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Mapp.330-901**

**39. Conformità edilizia:**

**residenziale**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: Mapp.330-901**

**39. Conformità urbanistica:**

**residenziale**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione: Tessuto urbano consolidato a bassa densità (art.39) Forme d'intervento : Intervento diretto (Permesso di Costruire, Denuncia Inizio Attività)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,20 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,30 ma/mq si Sf
Altezza massima ammessa:	mt.8
Volume massimo ammesso:	mc.1291,20
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica  
Dati precedenti relativi ai corpi: Mapp.330-901

Descrizione :residenziale di cui al punto Mapp.330-901

L'accesso al terreno si pratica dalla via 1° maggio transitando in servitù attiva su sedeime privato di proprietà (Altovino-Parea o aventi causa sul primo tratto e Volpi Esposito sul secondo tratto)

**1. Quota e tipologia del diritto**  
1/1 di Tetto Project s.r.l.- Piena proprietà  
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq 1076  
il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante  
Sistemazioni agrarie inesistenti  
Sistemi irrigui presenti inesistenti  
Colture erbacee inesistenti  
Colture arboree inesistenti  
Selvicolture inesistenti

Condizioni Generali dell'immobile: Accessibilità sufficiente.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno edificabile	sup potenziale coperta	322,80	1,00	322,80
Prezzo medio unitario di €172,50/mq. - Corrispondente all'incidenza del terreno pari alla percentuale media del 15% sul prezzo medio di vendita in zona di €1.150,00mq. A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile, in maniera direttamente proporzionale all'indice di Densità Fondiaria - Rapporto tra il volume massimo edificabile e la Superficie Fondiaria				
		322,80		322,80

Accessori:

**4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****40. Criterio di stima:**

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un terreno edificabile: la stima sintetica, basata sulla comparazione che "consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità». La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come "un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edificio. Se pertanto si esprime con  $V_a$  il valore dell'area, con  $K$  il costo di trasformazione e con  $V_m$  il valore del fabbricato, può porsi  $V_a = V_m - K$ . Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti: "il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione. Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area.

Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:  $Va = [Vm - (\sum K + Ip + P)] / (1 + r)^n$

dove:

Va = valore attuale dell'area

Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$  = costi relativi alla costruzione

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato.

#### 40. Fonti di informazione:

Catasto di Pavia,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,

Uffici del registro di Milano,

Ufficio tecnico di Gravellona Lomellina,

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare.

agenzia delle entrate

agenzia del territorio

OSMI-Borsa Immobiliare di Milano - secondo semestre 2013

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

Prezzo medio di vendita per appartamenti nuovi in villetta a schiera in zona periferica del paese

Ag.territorio €840,00/mq. - €1.100,00/mq.

Ag.On Line (Immobiliare.it) prezzo medio €1.198,00/mq

Prezzo medio di vendita terreni edificabili in loco €50-100/mq.,

agenzie in loco e agenzie on line (Casa.it-immobiliare.it)

#### 40. Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Mapp.3 30-901		322,80	322,80	55.683,00	55.683,00
<p>Dalla rilevazione della media dei terreni edificabili con caratteristiche simili ed in offerta in vendita nella zona considerata, emerge la seguente quantificazione: da un minimo di €50,00/mq. ad un max di €100,00/mq. quando esistono già oneri di urbanizzazione e comunali assolti. Ora si potrebbe facilmente adottare il prezzo medio rilevato di €70,00/mq. per la superficie complessiva del lotto di mq.1076, ma in questo caso essendo stato regolarmente approvato un permesso di costruire per la costruzione di mq.322,80 di residenza e decaduto per decorrenza dei limiti temporali per il pagamento degli oneri comunali richiesti, a giudizio dello scrivente risulterebbe più congruo adottare il criterio di determinare il valore del terreno sulla base dell'incidenza che lo stesso normalmente assolve sul prezzo di vendita finale delle nuove costruzioni di edilizia abitativa che la letteratura specifica mediamente riconosce tra il 10% ed il 20% del prezzo/mq.</p>					
				55.683,00	55.683,00

#### 40. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€ 8.352,45

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
<b>40. Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 47.330,55
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 48.000,00

Beni in **Settimo Milanese (Milano)**  
Località/Frazione **Settimo Milanese**  
Via Edison 195

**Lotto: Via Edison 195**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**

La trascrizione dei titoli di acquisto nei ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

**41 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Sub.3.**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Settimo Milanese (Milano)**  
frazione: **Settimo Milanese, Via Edison 195**

**Quota e tipologia del diritto**  
1/1 di **Tetto Project s.r.l. - Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **Tetto Project srl** con sede in Milano [REDACTED], indirizzo  
Via Edison 195, piano T, foglio 25, particella 33, subalterno 3, categoria C/3,  
classe 2, consistenza mq.15, rendita € €27,89

Derivante da: Istrumento (Atto Pubblico) del 25.07.2006 . Nota presentata  
con Modello Unico n.66471.1/2006 in atti dal 02.08.2006 Repertorio n.18270

Rogante **De Rosa Giuseppe** Sede Milano Registrazione Sede:  
Compravendita

Confini: parti comuni, stessa ditta , parti comuni.

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

**Identificativo corpo: Sub.4.**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Settimo Milanese (Milano)**  
frazione: **Settimo Milanese, Via Edison 195**

**Quota e tipologia del diritto**  
1/1 di **Tetto Project s.r.l. - Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **Tetto Project srl** con sede in Milano [REDACTED], indirizzo  
Via Edison 195, piano T, foglio 25, particella 33, subalterno 3, categoria C/3,  
classe 2, consistenza mq.15, rendita € €27,89

Derivante da: Istrumento (Atto Pubblico) del 25.07.2006 . Nota presentata  
con Modello Unico n.66471.1/2006 in atti dal 02.08.2006 Repertorio n.18270

Rogante **De Rosa Giuseppe** Sede Milano Registrazione Sede:  
Compravendita

Confini: Giardino , stessa ditta, particomuni

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:****42. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di due unità immobiliari adiacenti con destinazione a laboratorio per entrambe ed ubicate al piano rialzato di un edificio prevalentemente residenziale. Si entra dal civico 197. Attualmente gli immobili sono occupati in virtù di contratto preliminare di compravendita sottoscritto con la soc. fallita, non registrato ma onerato economicamente nei pagamenti ante rogito, dal promittente acquirente. La proprietà comprende anche l'area cortilizia anche se non bene indicata catastalmente. Nonostante la destinazione d'uso catastale a laboratorio, le caratteristiche degli immobili sono tali da poter essere adibiti facilmente ad uso ufficio senza opere edili e pertanto nella presente valutazione è stata considerata questa possibilità.

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale a traffico con parcheggi scarsi.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** industriali

**Attrazioni paesaggistiche:** -

**Attrazioni storiche:** -

**Principali collegamenti pubblici:**

**Servizi offerti dalla zona:**

**43. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** Sub.3

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Sestimo Milanese (Milano),**

**Via Edison 195**

Occupato da promittente acquirente con un preliminare di compravendita stipulato in data 18/11/2008 non registrato

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

**Identificativo corpo:** Sub.4

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Sestimo Milanese (Milano),**

**Via Edison 195**

Occupato da promittente acquirente con un preliminare di compravendita stipulato in data 18/11/2008 non registrato

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

**44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

**44.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**44.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**44.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

44.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

44.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

44.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

44.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: Sub.3**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Settimo Milanese (Milano),  
Via Edison 195**

Spese medie annue 2000

Certificato energetico non presente

Classe energetica

Note classe energetica

Avvertenze ulteriori Ufficio tributi del Comune di Settimo Milanese per :

ICI anno 2010 : € 108,00

ICI anno 2011 : € 215,00

**Identificativo corpo: Sub.4**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Settimo Milanese (Milano),  
Via Edison 195**

Spese medie annue 2000

Certificato energetico non presente

Classe energetica

Note classe energetica

Avvertenze ulteriori Ufficio tributi del Comune di Settimo Milanese per :

ICI anno 2010 : € 108,00

ICI anno 2011 : € 215,00

**46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** TETTO PROJECT SRL con sede in Milano [redacted] dal  
**25/07/2006 al attuale proprietario** in forza di atto di compravendita a rogito  
Notaio Giuseppe De Rosa in data 25/07/2006 di nn. 18270/12965 registrato Milano  
in data 31/07/2006 di nn. 14627 serie 1T

**Titolare/Proprietario:** [redacted]  
[redacted] dal 30/06/2004 al 25/07/2006 in forza di atto di

compravendita a rogito Notaio Emanuele Ferrari in data 30/06/2004 ai nn. 126800/7060 registrato Milano in data 19/07/2004 ai nn. 8079 serie 1T trascritto a Milano in data 28/07/2004 ai nn. 113349/58039

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 28/09/1961  
**ante ventennio al 30/06/2004** in forza di atto di assegnazione a rogito Notaio Sessa in data 28/09/1961 ai nn. 10315/29881 trascritto a Milano in data 16/10/1961 ai nn. 47230/38021

**Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.3**

**Titolare/Proprietario:** TETTO PROJECT SRL con sede in Milano [REDACTED] dal 25/07/2006 al **attuale proprietario** in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe De Rosa in data 25/07/2006 ai nn. 18270/12965 registrato Milano in data 31/07/2006 ai nn. 14627 serie 1T

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 30/06/2004 al 25/07/2006 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Emanuele Ferrari in data 30/06/2004 ai nn. 126800/7060 registrato Milano in data 19/07/2004 ai nn. 8079 serie 1T trascritto a Milano in data 28/07/2004 ai nn. 113349/58039

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 28/09/1961  
**ante ventennio al 30/06/2004** in forza di atto di assegnazione a rogito Notaio Sessa in data 28/09/1961 ai nn. 10315/29881 trascritto a Milano in data 16/10/1961 ai nn. 47230/38021

**Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.4**

#### 47. PRATICHE EDILIZIE:

##### 47. Conformità edilizia:

###### Laboratori per arti e mestieri [C3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.3**

###### Laboratori per arti e mestieri [C3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.4**

##### 47. Conformità urbanistica:

**Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione: Art.19.1 - Destinazione d'uso La destinazione d'uso principale della zona B/T è costituita dalle attività terziarie tecnico amministrative T). La residenza (R) è esclusa. La residenza per i titolari o i custodi delle unità produttive e le destinazioni compatibili devono ottemperare ai limiti e le condizioni di cui all'art. 17 delle presenti norme.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,6mq./mq.
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	mt.20.00
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica  
 Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.3

**Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione: Art.19.1 - Destinazione d'uso La destinazione d'uso principale della zona B/T è costituita dalle attività terziarie tecnico amministrative T). La residenza (R) è esclusa. La residenza per i titolari o i custodi delle unità produttive e le destinazioni compatibili devono attemperare ai limiti e le condizioni di cui all'art. 17 delle presenti norme.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,6mq./mq.
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	mt.20.00
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica  
 Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.4

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto Sub.3

Trattasi di un solo locale senza bagno con finestra ed accesso dalle parti comuni adiacente al sub.4 e facilmente collegabile ad esso ampliandone la fruibilità. Attualmente utilizzato a deposito.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tefft Project s.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

Superficie complessiva di circa mq **15**

è posto al piano rialzato

L'edificio è stato costruito nel 1924

ha un'altezza interna di circa cm.310

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Condizioni Generali dell'immobile: Accessibilità sufficiente.

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Solai	tipologia: <b>soffitto misto con travetti prefabbricati e completamente in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Infissi Interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>da demolire</b>

Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pavim. Interno	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilifura</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti:	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>non a norma</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>con autoclave</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>gasolio</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: L'immobile è stato scollegato dall'impianto centralizzato di riscaldamento e attualmente si utilizza stufa interna ad aria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio/uso ufficio	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
Si considerano le valutazioni economiche della destinazione ad ufficio per le caratteristiche intrinseche dell'immobile sebbene catastalmente sia indicato come laboratorio per arti e mestieri.		15,00		15,00

**Accessori:**

Descrizione : **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **Sub.4**

Trattasi di ampio open space con bagno e accesso dalle parti comuni, adiacente al sub.3 e facilmente collegabile ad esso ampliandone la fruibilità. Attualmente utilizzato a deposito.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **Tetto Project s.r.l.** - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

Superficie complessiva di circa mq **85**

è posto al piano **Rialzato**

L'edificio è stato costruito nel **1924**

ha un'altezza interna di circa cm. **310**

E' composto da n. **4** piani complessivi di cui fuori-terra n. **3** e di cui interrati n. **1**

Condizioni Generali dell'immobile: Condizioni discrete. Ci sono state delle infiltrazioni a soffitto e a parete sistemate dal promittente acquirente. Da ristrutturare.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamente in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>da demolire</b>

Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti:	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>non a norma</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>con autoclave</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>gasolio</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: L'immobile è stato scollegato dall'impianto centralizzato di riscaldamento e attualmente si utilizza stufa interna ad aria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio/uso ufficio	sup lorda di pavimento	85,00	1,00	85,00
		85,00		85,00

Si considerano le valutazioni economiche della destinazione ad ufficio per le caratteristiche intrinseche dell'immobile sebbene catastalmente sia indicato come laboratorio per arti e mestieri.

**4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****48. Criterio di stima:**

Stima diretta per comparazione di unità immobiliari similari e comparabili nel periodo di riferimento della presente valutazione. Valore di mercato riferito a maggio 2014 applicando un prezzo a mq. di superficie vendibile.

**48. Fonti di informazione:**

Catasto di Milano,  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.  
Uffici del registro di Milano,  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare  
agenzia delle entrate  
agenzia del territorio  
OSMI-Borsa Immobiliare di Milano - secondo semestre 2013  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)  
Prezzo medio di vendita per laboratori/uffici in zona suburbana del paese e in condizioni normali  
Ag.territorio €: 650,00/mq. - €: 750,00/mq. uso laboratorio  
Ag.territorio €: 200,00/mq. - €: 1450,00/mq. uso ufficio  
OSMI €: 1250,00/mq. - €: 1350,00/mq. uso uffici

**48. Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore infero medio ponderale	Valore diritto e quota
Sub.3		15,00	15,00	19.500,00	19.500,00
Valore di mercato riferito a maggio 2014. La valutazione del bene immobile viene eseguita con il metodo della comparazione ad unità simili e comparabili poste sul mercato nel periodo di riferimento della redazione delle presenti note, applicando un prezzo a mq. di superficie vendibile. Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare secondo le caratteristiche della stessa e alle condizioni esistenti sul mercato					
Sub.4		85,00	85,00	110.500,00	110.500,00
Valore di mercato riferito a maggio 2014. La valutazione del bene immobile viene eseguita con il metodo della comparazione ad unità simili e comparabili poste sul mercato nel periodo di riferimento della redazione delle presenti note, applicando un prezzo a mq. di superficie vendibile. Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare secondo le caratteristiche della stessa e alle condizioni esistenti sul mercato					
				130.000,00	130.000,00

**48. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € 19.500,00  
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 € 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
<b>48. Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 110.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 100.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 110.500,00

Beni in Milano (Milano)  
Località/Frazione Milano  
Via Michele Novaro 1

**Lotto: Via Novaro 1**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**73 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo:** Sub.748.

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (Milano) frazione:Affori, Via Novaro 1**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di Tetto Project s.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: TETTO PROJECT SRL con sede in Milano [REDACTED], piano 2, foglio 40, particella 128, subalterno 748, categoria A/4, classe 2/

consistenza 2,5 VANL, rendita € €193,67

Derivante da: Istrumento (Atto Pubblico) del 10.10.2003 Nota presentata con Modello Unico n.55452.1/2003 in atti dal 21.10.2003 repertorio n.13518

Rogante De Rosa Giuseppe Sede Milano Registrazione Sede:

Compravendita

Confini: Via Novaro; altra proprietà, cortile comune, altra proprietà.

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

**74. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di appartamento di tipo economico popolare ubicato al secondo piano di una tipica casa di ringhiera milanese di buono stato di conservazione a livello condominiale in zona periferica milanese, a nord della città nel quartiere di "Affori", ove gli insediamenti sono pressoché a carattere residenziale e commerciale e la viabilità è poco scorrevole.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico con parcheggi riservati ai residenti.

**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:**

**Servizi offerti dalla zona:**

**75. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** Sub.748

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (Milano), Via Novaro 1**

Occupato da Inquilino con contratto di locazione stipulato in data 07/02/2008 registrato per l'importo mensile di euro 500 registrato a Milano 6- servizio telematico Entratel il 23/02/2008 ai nn.1789 serie 3T trascritto a II ai nn. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**76. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

76.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

76.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

76.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

76.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

76.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

76.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

76.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo:** Sub.748

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (Milano), Via Novaro 1**

Spese medie annue 1000

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico non presente

Classe energetica

Note classe energetica

Avvertenze ulteriori

**78. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Tetto Project srl con sede in Milano [redacted] dal **02/03/2007 al attuale proprietario** in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe De Rosa in data 02/03/2007 ai nn. 19148/13719 registrato Milano 5 in data 09/03/2007 ai nn. 3869 serie 1T

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal **14/07/2006 al 02/03/2007** in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Melli in data 14/07/2006 ai nn. 13342/4241 registrato Monza 2 in data 20/07/2006 ai nn. 7032 serie 1T trascritto a Milano 3 in data 24/07/2006 ai nn. 60284/34543

**Titolare/Proprietario:** [redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
per cessione di quota immobiliare del 1982 e per successione testamentaria in morte di [redacted] dal **16/07/1973 ante ventennio al 14/07/2006** in forza di denuncia di successione a rogito Notaio Ripamonti in data ai nn. registrato Milano in data 15/01/1974 ai nn. 249 vol.74 trascritto a Milano 3 in data 18/12/1974 ai nn. 25599/22807

**Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.748**

**79. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (Milano) frazione: Affori, Via Novaro 1**

**Identificativo:** Denuncia Inizio Attività n.395  
**Tipo pratica:** Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n. 154)  
**Note tipo pratica:** n.395  
**Presentazione in data** 13/03/1998 al n. di prot.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.748**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (Milano) frazione: Affori, Via Novaro 1**

**Identificativo:** Denuncia Inizio Attività  
**Tipo pratica:** Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n. 154)  
**Note tipo pratica:** n.395  
**Presentazione in data** 21/09/1998 al n. di prot. 209971/170/98  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.748**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (Milano) frazione: Affori, Via Novaro 1**

**Identificativo:** Denuncia Inizio Attività n.1477  
**Tipo pratica:** Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n. 154)  
**Note tipo pratica:** N.1477  
**Presentazione in data** 16/10/1998 al n. di prot.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.748**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (Milano) frazione: Affori, Via Novaro 1**

**Identificativo:** autorizzazione edilizia n.61

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: N.61

Presentazione in data 16/10/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 25/01/2000 al n. di prot. 61

**Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.748**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (Milano) frazione: Affori, Via Novaro 1**

**Identificativo:** Autorizzazione edilizia n.985

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: N.985

Presentazione in data 16/10/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 19/11/1998 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.748**

#### 79. Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.748**

#### 79. Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione: Art.31 Ambiti interessati da provvedimenti in itinere approvati ed adottati Art.20.6:A Fattibilità con modeste limitazioni
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica  
 Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.748

Descrizione : **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Sub.748**

Trattasi di un appartamento ad uso abitativo di piano secondo composto da due locali e servizio igienico interno.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**I/1 di Teffo Project s.r.l. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio: N/D

Superficie complessiva di circa mq **50**

è posto al piano 2

L'edificio è stato costruito nel ante 1967

, ha un'altezza interna di circa h.cm.275

E' composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Condizioni Generali dell'immobile: Molto buone.

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **pietra** condizioni: **buone**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anfa a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti:	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

Termico

tipologia:**autonomo** alimentazione:**metano** rete di distribuzione:**tubi in ferro** diffusori:**termosifoni in alluminio** condizioni:**buone** conformità:**rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	50,00	1,00	50,00
		50,00		50,00

Accessori:

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 80. Criterio di stima:

Il procedimento su cui si fonda la formulazione di un giudizio di stima non è univoco. Può svolgersi con il metodo sintetico, qualora la stima è fatta a vista, oppure per confronto diretto, per valori tipici, o per valori storici; oppure in via analitica, qualora si risolva nella capitalizzazione dei redditi o nella redazione di un computo metrico. Vista la destinazione d'uso, il sottoscritto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia debba essere quella del metodo Sintetico Comparativo, riferito al valore di mercato. L'analisi di immobili comparabili e con la stessa destinazione d'uso, nonché con simili caratteristiche tipologiche e della consistenza, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stato di fatto in cui si trovano nella zona. Valore di mercato riferito a maggio 2014 applicando un prezzo a mq. di superficie vendibile.

### 80. Fonti di informazione:

Catasto di Milano,  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,  
Uffici del registro di Milano,  
Ufficio tecnico di Milano,  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare  
agenzia delle entrate  
agenzia del territorio  
OSMI-Borsa Immobiliare di Milano - secondo semestre 2013  
agenzie on line (Immobiliare.it - Casa.it), Parametri medi di zona  
per destinazione principale (€/mq.) Prezzo medio di vendita per

abitazioni di tipo economico vecchi/da ristrutturare in zona  
periferica Affori  
Ag.territorio € 1.150,00/mq. - € 1.450,00/mq.  
OSMI € 1.600,00/mq. - € 2.300,00/mq.

**80. Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Sub.748		50,00	50,00	110.000,00	110.000,00
				110.000,00	110.000,00

Valore di mercato riferito a maggio 2014. La valutazione del bene immobile viene eseguita con il metodo della comparazione ad unità simili e comparabili poste sul mercato nel periodo di riferimento della redazione delle presenti note, applicando un prezzo a mq. di superficie vendibile. Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare secondo le caratteristiche della stessa e alle condizioni esistenti sul mercato

**80. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 16.500,00
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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**80. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 93.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 85.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 93.500,00

## Lotto: Via Novaro 1

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

### 89 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo:** Sub.10.

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Milano (Milano) frazione:Affori,  
Via Novaro 1**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Tetto Project s.r.l.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: TETTO PROJECT SRL con sede in Milano [REDACTED], piano 1, foglio 40; particella 128, subalterno 10, categoria A/5, classe 5, consistenza 2 VANI, rendita € €160,10

Derivante da: Istrumento (Atto Pubblico) del 10.10.2003 Nota presentata con Modello Unico n.55452.1/2003 in atti dal 21.10.2003 repertorio n.13518

Rogante De Rosa Giuseppe Sede Milano Registrazione Sede:

Compravendita

Confini: Via Novaro, altra proprietà, cortile comune, altra proprietà.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Assenza di servizio igienico interno nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale: Locale servizio igienico realizzato internamente

Variazione catastale : €600,00

Oneri totali : € 600,00

Non si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

### 90. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di appartamento di tipo economico popolare ubicato al primo piano di una tipica casa di ringhiera milanese di buono stato di conservazione a livello condominiale in zona periferica milanese, a nord della città nel quartiere di "Affori", ove gli insediamenti sono pressoché a carattere residenziale e commerciale e la viabilità è poco scorrevole.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico con parcheggi riservati ai residenti.

**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:**

**Servizi offerti dalla zona:**

**91. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Sub.10**

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Milano (Milano), Via Novaro 1**

Occupato da Inquilino con contratto di locazione stipulato in data 23/08/2011 registrato per l'importo mensile di euro 350 registrato a Milano il 23/08/2012 ai nn.8690 serie 3 trascritto a il ai nn.

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

**92. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

92.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

92.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

92.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

92.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

92.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

92.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

92.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: Sub.10**

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Milano (Milano), Via Novaro 1**

Spese medie annue 1000

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico non presente

Classe energetica

Note classe energetica

Avvertenze ulteriori

#### 94. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** Tetto Project srl con sede in Milano [REDACTED] dal **02/03/2007 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe De Rosa in data 02/03/2007 ai nn. 19148/13719 registrato Milano 5 in data 09/03/2007 ai nn. 3869 serie 1T

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal **14/07/2006 al 02/03/2007** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Melli in data 14/07/2006 ai nn. 13342/4241 registrato Monza 2 in data 20/07/2006 ai nn. 7032 serie 1T trascritto a Milano 3 in data 24/07/2006 ai nn. 60284/34543

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
per cessione di quota immobiliare del 1982 e per successione testamentaria in morte di [REDACTED] dal **16/07/1973 ante ventennio al 14/07/2006** In forza di denuncia di successione a rogito Notaio Ripamonti in data ai nn. registrato Milano in data 15/01/1974 ai nn. 249 vol.74 trascritto a Milano 3 in data 18/12/1974 ai nn. 25599/22807

**Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.10**

#### 95. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Milano (Milano) frazione: Affori, Via Novaro 1**

**Identificativo:** Denuncia Inizio Attività n.395  
**Tipo pratica:** Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n. 154)  
**Note tipo pratica:** n.395  
**Presentazione in data** 13/03/1998 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.10**

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Milano (Milano) frazione: Affori, Via Novaro 1**

**Identificativo:** Denuncia Inizio Attività  
**Tipo pratica:** Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n. 154)  
**Note tipo pratica:** n.395  
**Presentazione in data** 21/09/1998 al n. di prot. 209971/170/98

**Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.10**

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Milano (Milano) frazione: Affori, Via Novaro 1**

**Identificativo:** Denuncia Inizio Attività n.1477  
**Tipo pratica:** Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n. 154)  
**Note tipo pratica:** N.1477  
**Presentazione in data** 16/10/1998 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.10**

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Milano (Milano) frazione: Affori, Via Novaro 1****Identificativo:** autorizzazione edilizia n.61

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: N.61

Presentazione in data 16/10/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 25/01/2000 al n. di prot. 61

**Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.10****Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Milano (Milano) frazione: Affori, Via Novaro 1****Identificativo:** Autorizzazione edilizia n.985

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: N.985

Presentazione in data 16/10/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 19/11/1998 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.10****95. Conformità edilizia:****Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.10****95. Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione: Art.31 Ambiti interessati da provvedimenti in l'itinerario approvati ed adottati Art.20.6.A Fattibilità con modeste limitazioni
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la	NO

commerciabilità?	
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica  
Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.10**

**Descrizione: Abitazione di tipo ultrapolare [A5] di cui al punto Sub.10**

Trattasi di un appartamento ad uso abitativo di piano primo composto da due locali e servizio igienico interno.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di Tetto Project s.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Superficie complessiva di circa mq 35

è posto al piano 1

L'edificio è stato costruito nel ante 1967

, ha un'altezza interna di circa h.cm.275

E' composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Condizioni Generali dell'immobile: Da ristrutturare

**Caratteristiche descrittive:**

## Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

## Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti:	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle</b>

**vigenti normative**

Idrico

tipologia:**sottotraccia** alimentazione:**diretta da rete comunale** rete di distribuzione:**tubi in ferro zincato** condizioni:**buone** conformità:**rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia:**autonomo** alimentazione:**metano** rete di distribuzione:**tubi in ferro** diffusori:**termosifoni in alluminio** condizioni:**buone** conformità:**rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	35,00	1,00	35,00
		35,00		35,00

**Accessori:****9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****96. Criterio di stima:**

Il procedimento su cui si fonda la formulazione di un giudizio di stima non è univoco. Può svolgersi con il metodo sintetico, qualora la stima è fatta a vista, oppure per confronto diretto, per valori tipici, o per valori storici, oppure in via analitica, qualora si risolve nella capitalizzazione dei redditi o nella redazione di un computo metrico. Vista la destinazione d'uso, il sottoscritto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia debba essere quella del metodo Sintetico Comparativo, riferito al valore di mercato. L'analisi di immobili comparabili e con la stessa destinazione d'uso, nonché con simili caratteristiche tipologiche e della consistenza, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stato di fatto in cui si trovano nella zona. Valore di mercato riferito a maggio 2014 applicando un prezzo a mq. di superficie vendibile.

**96. Fonti di informazione:**

Catasto di Milano,  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,  
 Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Milano,  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare  
 agenzie delle entrate  
 agenzia del territorio  
 OSMI-Borsa Immobiliare di Milano - secondo semestre 2013  
 agenzie on line (Immobiliare.it - Casa.it), Parametri medi di zona  
 per destinazione principale (€/mq.) Prezzo medio di vendita per  
 abitazioni di tipo economico vecchi/da ristrutturare in zona  
 periferica Affori  
 Ag.territorio €1.150,00/mq. - €1.450,00/mq.  
 OSMI €1.600,00/mq. - €2.300,00/mq.

**96. Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Sub.10		35,00	35,00	66.500,00	66.500,00
Valore di mercato riferito a maggio 2014. La valutazione del bene immobile viene eseguita con il metodo della comparazione ad unità simili e comparabili poste sul mercato nel periodo di riferimento della redazioni delle presenti note, applicando un prezzo a mq. di superficie vendibile. Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare secondo le caratteristiche della stessa e alle condizioni esistenti sul mercato					
				66.500,00	66.500,00

**96. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € 9.975,00

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 600,00

**96. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 55.925,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 50.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 55.925,00