

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **76/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22.10.2019 – ore 10.50

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia VAGHI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: geom. Sara Dragone
Codice fiscale: DRGSRA89M61F205K
Studio in: Viale Ungheria 46 – Milano
Email: saradrg2108@gmail.com
Pec: sara.dragone@geopec.it

INDICE SINTETICO

LOTTO 1

1 Dati Catastali

Bene: Via Venticinque Aprile n. 15 – Vittuone (Milano) - 20010

Lotto: 001 **Corpo:** A

Categoria: [A/3] abitazione di tipo economico

Dati Catastali: foglio 4, particella 240, subalterno 3

2 Stato di possesso

Bene: Via Venticinque Aprile n. 15 – Vittuone (Milano) – 20010

Lotto: 001 **Corpo:** A

Possesso: occupato dai debitori – considerato libero al decreto di trasferimento

3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Venticinque Aprile n. 15 – Vittuone (Milano) – 20010

Lotto: 001 **Corpo:** A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

4 Creditori Iscritti

Bene: Via Venticinque Aprile n. 15 – Vittuone (Milano) – 20010

Lotto: 001 **Corpo:** A

Creditori Iscritti:

5 Comproprietari

Beni: Via Venticinque Aprile n. 15 – Vittuone (Milano) – 20010

Lotto: 001 **Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno oltre i debitori

6. Misure Penali

Bene: Via Venticinque Aprile n. 15 – Vittuone (Milano) – 20010

Lotto: 001 **Corpo:** A

Misure Penali: Nessuna risultante dalle trascrizioni.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Venticinque Aprile n. 15 – Vittuone (Milano) – 20010

Lotto: 001 **Corpo:** A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Venticinque Aprile n. 15 – Vittuone (Milano) – 20010

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 169.850,00

*

INDICE SINTETICO

LOTTO 2

1. Dati Catastali

Bene: Via Guglielmo Marconi n. 1 – Vittuone (Milano) - 20010

Lotto: 002 **Corpo:** A

Categoria: [C/2] deposito

Dati Catastali: foglio 4, particella 240, subalterno 701-1002

2. Stato di possesso

Bene: Via Guglielmo Marconi n. 1 – Vittuone (Milano) - 20010

Lotto: 002 **Corpo:** A

Possesso: occupato con contratto di locazione

3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Guglielmo Marconi n. 1 – Vittuone (Milano) - 20010

Lotto: 002 **Corpo:** A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: si

4 Creditori Iscritti

Bene: Via Guglielmo Marconi n. 1 – Vittuone (Milano) - 20010

Lotto: 002 **Corpo:** A

Creditori Iscritti:

5 Comproprietari

Beni: Via Guglielmo Marconi n. 1 – Vittuone (Milano) - 20010

Lotto: 002 **Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno oltre i debitori

6. Misure Penali

Beni: Via Guglielmo Marconi n. 1 – Vittuone (Milano) - 20010

Lotto: 002 **Corpo:** A

Misure Penali: Nessuna risultante dalle trascrizioni.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Guglielmo Marconi n. 1 – Vittuone (Milano) - 20010

Lotto: 002 **Corpo:** A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Guglielmo Marconi n. 1 – Vittuone (Milano) - 20010

Lotto: 002 **Prezzo da libero:** € 23.900,00 **Prezzo da occupato:** 19.120,00

Beni in Vittuone (Milano) – 20010
Via Venticinque Aprile n. 15

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Vittuone (MI) - Via Venticinque Aprile n. 15.

Quota e tipologia del diritto:

- 1/2 proprietà di
- 1/2 proprietà di

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - proprietà 1/2

proprietà 1/2 di

Comune di Vittuone – Via Venticinque Aprile n. 15 - piano: 1, foglio 4, particella 240, subalterno 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, sup. catastale 140/145 mq, rendita € 522,91; scheda catastale del 18.12.1987. *La visura storica catastale non riporta variazioni.*

Millesimi di proprietà di parti comuni: non risulta costituito in condominio.

Confini: da nord in senso orario:

dell'appartamento: scala comune al sub. 1 - p. di terzi al mapp. 237 – p. di terzi ai mapp. 243 e 245 – Via G. Marconi – area al mapp. 1002;

Note sulla conformità catastale:

L'unità immobiliare, come rappresentata nella planimetria catastale dell'anno

1987 presente in banca dati, **non risulta conforme a quanto verificato dalla scrivente in sede di sopralluogo.**

L'appartamento risulta infatti modificato a seguito di presentazione di progetto per modifiche interne nell'anno 1999, che la scrivente ha reperito, per cui non risulta presentata la relativa variazione catastale.

Occorrerà inoltre, incaricando un Tecnico abilitato, presentare una pratica di Sanatoria / opere di ripristino, onde regolarizzare quanto segnalato dalla scrivente al capitolo dedicato alla regolarità edilizia.

Pertanto, successivamente a quanto sopra esposto, occorrerà incaricare un Tecnico abilitato al fine di provvedere alla presentazione della pratica catastale di aggiornamento Docfa, per un importo indicativo di Euro 600,00.

La scrivente precisa inoltre che il cortile al mapp. 1002 ed il ripostiglio, citati nel Rogito come pertinenziali all'appartamento, risultano catastalmente graffiati al deposito di cui al sub. 701 (Lotto 2).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale del Comune di Vittuone.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria "Vittuone-Arluno" a circa 1 km.

3. STATO DI POSSESSO: occupato dai debitori – libero al decreto di trasferimento.

La scrivente ha verificato l'assenza di stipula di contratti d'affitto riguardati l'appartamento di cui al sub. 3, presso l'Ufficio del Registro, come da allegato.

La scrivente ha effettuato sopralluogo in data 17 luglio 2019 alla presenza dei debitori, verificando che l'appartamento risulta utilizzato da questi ultimi.

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 risultante.

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

Nessuna risultante.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno risultante.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna risultante.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria attiva – a favore di** _____ .

_____ gravante sugli immobili di cui al fg. 4 – mapp. 240 – **subb. 3 e 701** (Lotto 2)- Comune di Vittuone (MI) - derivante da mutuo fondiario - Importo ipoteca: L. 500.000.000; importo capitale: L. 250.000.000 - rogito Notaio Mario Grossi in data 17/09/1999 al n. 99848 - iscritta a Pavia in data 22/09/1999 ai nn. 12152/3412.

- **Ipoteca legale attiva – a favore di** _____ .

_____ - gravante sull'immobile di cui al fg. 4 – mapp. 240 – **sub. 3** – Comune di Vittuone (MI)- derivante da "0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602" - Importo ipoteca: € 40.447,20; importo capitale: € 20.223,60 - rogito Equitalia Esatri spa in data 23/09/2009 ai nn. 13141/68 - iscritta a Pavia in data 05/10/2009 ai nn. 20095/3940.

- **Ipoteca in rinnovazione – a favore di** _____ .

_____ - gravante sugli immobili di cui al fg. 4 – mapp. 240 – **subb. 3**

e **701** (Lotto 2) - Comune di Vittuone (MI) - derivante da mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 258.228,45; importo capitale: € 129.114,22 – rogito Notaio Mario Grossi in data 17/09/1999 al n. 99848 - iscritta a Pavia in data 02/08/2019 ai nn. 14311/2635.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di

- gravante sugli immobili di cui al fg. 4 – mapp. 240 – **subb. 3 e 701** (Lotto 2) - Comune di Vittuone (MI) - derivante da verbale di pignoramento immobili - rogito Tribunale di Milano in data 09/07/2013 al n. 2262 trascritto a Pavia in data 02/08/2013 ai nn. 11330/7898.

Come da documentazione depositata dal Legale del creditore procedente, per questo Pignoramento non risulta instaurata alcuna procedura di Esecuzione Immobiliare.

Pignoramento a favore di

gravante sugli immobili di cui al fg. 4 – mapp. 240 – **subb. 3 e 701** (Lotto 2) - Comune di Vittuone (MI) - derivante da verbale di pignoramento immobili - rogito Tribunale di Milano in data 29/12/2019 al n. 45163 trascritto a Pavia in data 29/01/2019 ai nn. 1275/781.

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna risultante.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna risultante.

4.3 Misure Penali: Nessuna risultante.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il fabbricato non risulta costituito in

condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

Attestazione Prestazione Energetica: dalla ricerca condotta sul sito Cened non è risultato presente alcun Attestato di Certificazione Energetica per l'unità in oggetto.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno risultante.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ – in forza di atto di compravendita rogito Notaio Mario Grossi - in data 17/09/1999 - al n. 99847; trascritto a Pavia in data 22/09/1999 ai nn. 12151/8457.

Titolare/Proprietario: _____ – in forza di atto di divisione – rogito Notaio Franco Gavosto in data 16/07/1999 - al n. 45241; trascritto a Pavia in data 29/07/1999 ai nn. 10579/7348.

Titolare/Proprietario: _____ – proprietà ante ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

La scrivente ha provveduto ad inoltrare domanda di accesso atti presso il Comune di Vittuone, che ha messo a disposizione la seguente documentazione:

- Concessione in Sanatoria rilasciata - P.E. 159/47 – prot. 4.483/86, per lavori di “... ampliamento e variazioni esterne di civile abitazione”.
- D.I.A. prot. 3632 del 15 marzo 1999, per “ampliamento bagno esistente, demolizione parete cucina e parete soggiorno, creazione nuova porta di accesso al locale stireria”.

L'unità immobiliare, come rappresentata nelle tavole grafiche di progetto dell'anno 1999, risulta complessivamente conforme a quanto verificato dalla scrivente in sede di

sopralluogo, ad eccezione di qualche live discrepanza, in particolare:

- presenza del vano in muratura (contenente vaso e bidet), ubicato all'interno del bagno;
- presenza di serramento finestra nel locale soggiorno, sulla parete a confine con il mapp. 237.
- mancanza della spalletta in muratura nel locale stireria;
- mancanza del serramento porta nel locale stireria;
- mancanza del muretto nel locale soggiorno;
- mancanza delle due piccole spallette in muratura nel disimpegno notte.

Per quanto sopra esposto **occorrerà**, incaricando un Tecnico abilitato, **presentare una pratica di Sanatoria**, onde regolarizzare le modifiche apportate in difformità al progetto presentato nell'anno 1999.

Circa il serramento finestra del locale soggiorno, la scrivente segnala che per esso occorrerà verificare presso il Comune di Vittuone, la possibilità di poterlo mantenere.

Per tali incombenze la scrivente indica l'importo di Euro 1.500 circa.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona:	Nuclei di antica formazione.

Il fabbricato, come dichiarato nel Rogito, risulta realizzato antecedentemente al 1 settembre 1967.

Il Comune non è stato in grado di reperire la pratica originaria della costruzione; nella Concessione edilizia in Sanatoria è dichiarato che le opere abusive sono state realizzate in epoca precedente al 1967.

abitazione di tipo economico A/3

Via Venticinque Aprile n. 15 – Vittuone (MI)

Appartamento ubicato al primo piano del fabbricato di Via Venticinque Aprile n. 15 a Vittuone (MI).

L'abitazione è composta da: ingresso, ampio soggiorno collegato a locale stireria (attualmente utilizzato quale studio) – cucina abitabile dotata di balcone - bagno finestrato – n. 2 camere dotate di balcone.

Superficie complessiva reale lorda di mq. 150,50 – Allegata Tavola grafica redatta dalla scrivente.

Condizioni generali dell'immobile: le parti esterne del fabbricato si trovano in sufficiente stato di conservazione / manutenzione. L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione / manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Infissi esterni	Serramenti in alluminio e vetro termo-camera – le camere sono dotate di doppi serramenti - tapparelle in pvc elettrificate - porta di ingresso blindata.
Infissi interni	Porte in legno pantografate.
Pavim. Interna	Pavimentazione in ceramica.
Rivestimento	Pareti tinteggiate – pareti bagno e cucina in piastrelle di ceramica.
Balconi	Pavimento in piastrelle di ceramica – parapetto in ferro.

Impianti:**Elettrico**

L'impianto elettrico risulta sottotraccia.

Il contatore elettrico è installato all'interno del deposito di cui al sub. 701 (Lotto 2).

Non sono state fornite certificazioni.

Idrico

L'erogazione dell'acqua calda sanitaria avviene tramite caldaia murale a gas ubicata in cucina.

Il bagno è dotato di doppio lavello - vaso – bidet – doccia e punto lavatrice.

Termico

L'appartamento è servito da caldaia (come sopra descritta), tramite termosifoni in ghisa.

Condizionamento

Sono presenti n. 3 splits e n. 2 unità esterne.

Varie:

Facciate finite in intonaco tinteggiato; scala di accesso all'unità immobiliare con pianerottoli e gradini rivestiti in marmo - parapetto in ferro – pareti tinteggiate.

SUPERFICI:

Destinazione	Parametro	Superficie mq.	Coeff.	Superficie mq.
Abitazione	sup lorda di pavimento	136,50	1,00	136,50
Balconi	sup lorda di pavimento	14,00	0,20	2,80
Totale		150,50		139,30

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: abitazione di tipo economico

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2018

Zona: Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale /ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 900-1300

Valore di mercato max (€/mq): 1300-1700

*

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

sintetico - comparativo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia;

Ufficio del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Vittuone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare -

Agenzia delle Entrate - Pubblicità Internet - Agenzie immobiliari:

appartamenti da Euro / mq da 1.000 a 1500.

8.3 Valutazione corpi:

A. ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO [A/3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente Mq</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	136,50	€ 1.300,00	€ 177.450,00
Balconi	2,80	€ 1.300,00	€ 3.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 181.090,00
Valore corpo			€ 181.090,00
Valore complessivo intero			€ 181.090,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 181.090,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A / 3]	Mq 139,30	€ 181.000,00	€ 181.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) € 9.050,00

Pratica di regolarizzazione catastale: € 2.100,00

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

Giudizio di comoda divisibilità:
L'unità immobiliare non è comodamente divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in € **169.850,00**

cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **169.850,00**

**

*

Beni in Vittuone (Milano) – 20010
Via Guglielmo Marconi n. 1

Lotto: 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Deposito [C/2] sito in Vittuone (MI) - Via Guglielmo Marconi n. 1, con annessi ripostiglio sottoscala e cortile (mapp. 1002 graffato).

Quota e tipologia del diritto:

-

-

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - proprietà

Comune di Vittuone – Via Guglielmo Marconi n. 1 - piano: T, foglio 4, particella 240, sub. 701 graffato con il sub. 1002, categoria C/2, classe 3, consistenza 58 mq, sup. catastale 61 mq, rendita € 116,82; scheda catastale del 09.07.1999.

Precedenti variazioni: frazionamento del 09/07/1999 in atti dal 09/07/1999 per trasferimento di diritti (n. 380334.1/1999).

Millesimi di proprietà di parti comuni: non risulta costituito in condominio.

Confini: da nord in senso orario:

del deposito: scala comune al sub. 1 - p. di terzi al sub. 702 – Via G. Marconi – cortile al mapp. 1002.

del ripostiglio: p. di terzi al mapp. 237 – p. di terzi al mapp. 240 e scala comune al sub.1.

del cortile: p. di terzi al mapp. 237 – mapp. 1005 – deposito al sub. 701 – Via Guglielmo Marconi.

Note sulla conformità catastale:

L'unità immobiliare (deposito con ripostiglio e cortile), come rappresentata nella planimetria catastale dell'anno 1999 presente in banca dati, **risulta conforme a quanto verificato dalla scrivente in sede di sopralluogo**, ad eccezione del diverso posizionamento del vano porta del wc ubicato all'interno del deposito.

La scrivente precisa inoltre che il cortile al mapp. 1002 ed il ripostiglio, citati nel Rogito come pertinentziali all'appartamento sub. 3 (Lotto 1), risultano catastalmente graffiati al deposito di cui al sub. 701 (Lotto 2).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale del Comune di Vittuone.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria "Vittuone-Arluno" a circa 1 km.

3. STATO DI POSSESSO: occupato con contratto di locazione.

La scrivente ha verificato la presenza di contratto d'affitto riguardante il deposito di cui al sub. 701, presso l'Ufficio del Registro, come da allegato.

Il Contratto risulta registrato a Magenta al n. 226 – serie 3 T in data 14.01.16 per anni 6+6 a partire dal 07.01.16; il canone annuo è di Euro 3.000,00.

La scrivente ha effettuato sopralluogo in data 17 luglio 2019 alla presenza dei debitori.

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 risultante.

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

Nessuna risultante.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno risultante.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna risultante.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva – a favore di** _____

_____ - gravante sugli immobili di cui al fg. 4 – mapp. 240 – **subb. 3 e 701** - Comune di Vittuone (MI) - derivante da mutuo fondiario - Importo ipoteca: L. 500.000.000; importo capitale: L. 250.000.000 - rogito Notaio Mario Grossi in data 17/09/1999 al n. 99848 - iscritta a Pavia in data 22/09/1999 ai nn. 12152/3412.

- **Ipoteca in rinnovazione – a favore di** _____

_____ - gravante sugli immobili di cui al fg. 4 – mapp. 240 – **subb. 3 e 701** - Comune di Vittuone (MI) - derivante da mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 258.228,45; importo capitale: € 129.114,22 – rogito Notaio Mario Grossi in data 17/09/1999 al n. 99848 - iscritta a Pavia in data 02/08/2019 ai nn. 14311/2635.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di _____

_____ - gravante sugli immobili di cui al fg. 4 – mapp. 240 – **subb. 3 e 701** - Comune di Vittuone (MI) - derivante da verbale di pigno-

ramento immobili - rogito Tribunale di Milano in data 09/07/2013 al n. 2262 trascritto a Pavia in data 02/08/2013 ai nn. 11330/7898.

Come da documentazione depositata dal Legale del creditore procedente, per questo Pignoramento non risulta instaurata alcuna procedura di Esecuzione Immobiliare.

Pignoramento a favore di

gravante sugli immobili di cui al fg. 4 – mapp. 240 – **subb. 3 e 701** - Comune di Vittuone (MI) - derivante da verbale di pignoramento immobili - rogito Tribunale di Milano in data 29/12/2019 al n. 45163 trascritto a Pavia in data 29/01/2019 ai nn. 1275/781.

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna risultante.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* Nessuna risultante.

4.3 Misure Penali: Nessuna risultante.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il fabbricato non risulta costituito in condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si.

Attestazione Prestazione Energetica: dalla ricerca condotta sul sito Cened non è risultato presente alcun Attestato di Certificazione Energetica per l'unità in oggetto.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno risultante.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: in forza di atto di compravendita rogito Notaio Mario Grossi - in data 17/09/1999 - al n. 99847; trascritto a Pavia

in data 22/09/1999 ai nn. 12151/8457.

Titolare/Proprietario: in forza di atto di divisione – rogito Notaio Franco Gavosto in data 16/07/1999 - al n. 45241; trascritto a Pavia in data 29/07/1999 ai nn. 10579/7348.

Titolare/Proprietario: – proprietà ante ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

La scrivente ha provveduto ad inoltrare domanda di accesso atti presso il Comune di Vittuone, che ha messo a disposizione la seguente documentazione:

- D.I.A. n. 3011 del 2 marzo 1999, per “erezione di parete divisoria ... fino all'altezza di mt 2,50 ... e per la restante parte con pannelli in rete metallica”.
- D.I.A. n. 3266 del 28 febbraio 2001, per “modifica finestre del prospetto verso cortile di proprietà esclusiva, con sostituzione dei serramenti in ferro con altri in alluminio”.

L'unità immobiliare, come rappresentata nelle tavole grafiche di progetto, risulta conforme a quanto verificato dalla scrivente in sede di sopralluogo, ad eccezione del diverso posizionamento del vano porta del wc ubicato all'interno del deposito; il tutto come da tavola grafica redatta dalla scrivente ed allegata alla presente Relazione.

Per quanto sopra esposto, incaricando un Tecnico abilitato, occorrerà presentare una pratica di Sanatoria; in alternativa si potrà procedere al ripristino del serramento porta, nella sua originaria posizione.

Per tale incombenza si prevede un importo di Euro 600,00.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona:	Nuclei di antica formazione.

Il fabbricato, come dichiarato nel Rogito, risulta realizzato antecedentemente al 1 settembre 1967.

Il Comune non è stato in grado di reperire la pratica originaria della costruzione; nella Concessione edilizia in Sanatoria è dichiarato che le opere abusive sono state realizzate in epoca precedente al 1967.

Deposito C/2

Via Guglielmo Marconi n. 1 – Vittuone (MI)

Deposito dotato di wc interno, ubicato al piano terreno del fabbricato di Via Venticinque Aprile n. 15- Vittuone – MI (ingresso pedonale); l'ingresso carraio avviene dal civico 1 di Via G. Marconi.

Superficie complessiva reale lorda di mq. 130,60 – Allegate Tavole grafiche redatte dalla scrivente.

Condizioni generali dell'immobile: le parti esterne del fabbricato si trovano in sufficiente stato di conservazione / manutenzione.

L'unità immobiliare si trova pure in sufficiente stato di conservazione / manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Infissi esterni

Serramenti antisfondamento in alluminio e vetro termocamera; serranda elettrificata.

Pavim. Interna Pavimentazione in ceramica.

Rivestimento Pareti tinteggiate – pareti bagno in piastrelle di ceramica.

Impianti:

Elettrico L'impianto elettrico risulta parzialmente sottotraccia.
All'interno del deposito è presente contatore elettrico dell'appartamento di cui al sub. 3 (Lotto 1).

Non sono state fornite certificazioni.

Idrico Il bagno è dotato di lavello e vaso.

SUPERFICI:

Destinazione	Parametro	Superficie mq.	Coeff.	Superficie mq.
Deposito	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	4,60	0,10	0,46
Cortile	sup lorda di pavimento	66,00	0,20	13,20
Totale		130,60		73,66

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: deposito

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2018

Zona: Centrale

Tipo di destinazione: commerciale

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 345

Valore di mercato max (€/mq): 540

*

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

sintetico - comparativo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia;

Ufficio del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Vittuone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare -

Agenzia delle Entrate - Pubblicità Internet - Agenzie immobiliari:

appartamenti da Euro / mq da 300 a 600

*

8.3 Valutazione corpi:**A. DEPOSITO [C/2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente Mq</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito	60,00	€ 350,00	€ 21.000,00
Ripostiglio	0,46	€ 350,00	€ 161,00
Cortile	13,20	€ 350,00	€ 4.620,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo Valore corpo			€ 25.781,00 € 25.781,00
Valore complessivo intero			€ 25.781,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.781,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Deposito [C / 2]	Mq 73,60	€ 25.781,00	€ 25.781,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) € 1.289,00

Pratica di regolarizzazione catastale: € 600,00

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

Giudizio di comoda divisibilità:

L'unità immobiliare non è comodamente divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 23.892,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 23.900,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (abbattimento del 20%):	€ 19.120,00

Data generazione: 13-09-2019

L'Esperto alla stima **geom. Sara Dragone**

ALLEGATI: Rogito – n. 2 Visure catastali – n. 2 Planimetrie catastali – Estratto mappa catastale – Doc. Ufficio del Registro / contratto d'affitto – Documentazione comunale – n. 3 Planimetrie di rilievo dalla scrivente redatte – Fotografie interno/esterno – Ispezioni ipotecarie – Comunicazione invio Relazione alle Parti – Copia privacy.

