

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **901/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-06-2016 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa RITA BOTTIGLIERI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003

Esperto alla stima: Ing. Claudio Stefanati
Codice fiscale: STFCLD57P03F205C
Studio in: Via Rucellai Bernardo 6 - 20126 Milano
Telefono: 0226000089
Fax: 0225785890
Email: steclaudio@yahoo.it
Pec: claudio.stefanati@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA VICOLO BOSSI n° 11 - Buscate (Milano) - 20010

Lotto: 001

Corpo: villino e box

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3] e box [C6]

Dati Catastali: foglio 7, particella 648 , **subalterno 701** graffato al mappale 654, foglio 7, particella 648, **subalterno 702**

Lotto: 002

Corpo: terreno edificabile (mapp. 1012 foglio 7)

Categoria: residenziale

Dati Catastali: foglio 7, particella 1012

Corpo: terreno edificabile (mapp. 1013 foglio 7)

Categoria: residenziale

Dati Catastali: foglio 7, particella 1013

Lotto: 003

Corpo: terreno agricolo (mapp. 75 foglio 13)

Categoria: agricolo

Dati Catastali: foglio 13, particella 75

2. Stato di possesso

Bene: VIA VICOLO BOSSI n° 11 - Buscate (Milano) - 20010

Lotto: 001

Corpo: villino e box

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002

Corpo: terreno edificabile (mapp. 1012 foglio 7)

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: terreno edificabile (mapp. 1013 foglio 7)

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 003

Corpo: terreno agricolo (mapp. 75 foglio 13)

Possesso: libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA VICOLO BOSSI n° 11 - Buscate (Milano) - 20010

Lotto: 001

Corpo: villino e box

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: terreno edificabile (mapp. 1012 foglio 7)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: terreno edificabile (mapp. 1013 foglio 7)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 003

Corpo: terreno agricolo (mapp. 75 foglio 13)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA VICOLO BOSSI n° 11 - Buscate (Milano) - 20010

Lotto: 001

Corpo: villino e box

Creditori Iscritti: 007 -

Lotto: 002

Corpo: terreno edificabile (mapp. 1012 foglio 7)

Creditori Iscritti:

Corpo: terreno edificabile (mapp. 1013 foglio 7)

Creditori Iscritti:

Lotto: 003

Corpo: terreno agricolo (mapp. 75 foglio 13)

Creditori Iscritti/intervenuti:

5. Comproprietari

Beni: VIA VICOLO BOSSI n° 11 - Buscate (Milano) - 20010

Lotti: 001

Corpo: villino e box

Comproprietari: Nessuno

Lotti: 002

Corpo: terreno edificabile (mapp. 1012 foglio 7)

Comproprietari: ██████████

Corpo: terreno edificabile (mapp. 1013 foglio 7)

Comproprietari: ██████████

Lotti: 003

Corpo: terreno agricolo (mapp. 75 foglio 13)

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA VICOLO BOSSI n° 11 - Buscate (Milano) - 20010

Lotto: 001

Corpo: villino e box

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: terreno edificabile (mapp. 1012 foglio 7)

Misure Penali: NO

Corpo: terreno edificabile (mapp. 1013 foglio 7)

Misure Penali: NO

Lotto: 003

Corpo: terreno agricolo (mapp. 75 foglio 13)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA VICOLO BOSSI n° 11 - Buscate (Milano) - 20010

Lotto: 001

Corpo: villino e box

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: terreno edificabile (mapp. 1012 foglio 7)

Continuità delle trascrizioni:

Corpo: terreno edificabile (mapp. 1013 foglio 7)

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003

Corpo: terreno agricolo (mapp. 75 foglio 13)

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA VICOLO BOSSI n° 11 - Buscate (Milano) - 20010

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 161.302,00

Prezzo da occupato: € 161.302,00

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 39.840,00

Prezzo da occupato: € 39.840,00

Lotto: 003

Prezzo da libero: € 16.530,00

Prezzo da occupato: € 16.530,00

Beni in **Buscate (Milano)**

Lotto 001: Villino e box: via VICOLO BOSSI n° 11

Lotto 002: Terreni edificabili (mappali 1012 e 1013 del fg. 7): via VICOLO BOSSI s.c.

Lotto 003: Terreno agricolo (mapp. 75 del fg. 13): in fregio a strada campestre intersecantesi con via Cuggiono)

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: villino e box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in CAP: 20010, VIA VICOLO BOSSI n° 11

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Proprietà per 1/1., foglio 7, particella 648, **subalterno 701** graffato al mappale 654, indirizzo VICOLO BOSSI n. 11, piano T-1, comune BUSCATE, categoria **A/3**, classe 4, consistenza 7 vani, superficie 136, rendita Euro 488,05

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: da nord in senso orario; 1) del piano terra: mappale 639, altra unità immobiliare di cui al sub 702, mappale 653, accesso privato mappale 655, cortile comune mappale 648, altra unità immobiliare di proprietà di terzi; 2) del piano primo: prospetto su mappale 639 e via Vicolo Bossi, altra unità di proprietà di terzi di cui al mappale 653, prospetto su accesso privato mappale 655, prospetto su cortile comune mappale 648.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Proprietà per 1/1, foglio 7, particella 648, **subalterno 702**, indirizzo VICOLO BOSSI n. 11, piano T, comune BUSCATE, categoria **C/6**, classe U, consistenza 25 mq, superficie 25 mq, rendita Euro 64,56

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: da nord in senso orario: mappale 639, via Vicolo Bossi, altra unità di proprietà di terzi di cui al mappale 653, altra unità immobiliare di cui al sub 701 per due lati e, a chiudere, ancora mappale 639.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato sulle planimetrie catastali:

1) è stata ridotta l'apertura del box mediante la costruzione di tratto di muratura esterna di tamponamento ed inserimento di nuovo serramento; a seguito delle suddette modifiche il box è stato fuso con il piano terra del villino ed attualmente viene utilizzato come studio / deposito; si precisa in merito che, dal punto di vista edilizio, è stata presentata la D.I.A. n° 91 del 11/09/2001 per modifica aperture e opere interne ovvero la realizzazione di nuova apertura ad uso ingresso delle dimensioni 120 x 250 cm in sostituzione di accesso carraio esistente, comprendente la trasformazione del box in locale ripostiglio, e che il Comune, con lettera del 25/09/2001, ha rilevato la necessità di presentare documentazione tecnica integrativa diffidando il proseguo dei lavori. Secondo quanto riferito dal geom. Matteo Milani, in qualità di responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Buscate, fu presentata l'integrazione della documentazione richiesta ma il tecnico progettista della D.I.A. non comunicò la relativa "fine lavori" e, pertanto, secondo il geom. Il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Buscate, la suddetta D.I.A. è da ritenersi inefficace; si precisa peraltro che il Comune non ebbe mai a notificare il diniego della D.I.A.

In conclusione, secondo il [REDACTED] sarà necessario ai fini della regolarità edilizia, malgrado il tempo trascorso, presentare una Sanatoria pagando l'oblazione minima di euro 516,00 tralasciando i "costi di costruzione" che si ritengono saldati al tempo del rilascio delle concessioni edilizie presentate antecedentemente la suddetta D.I.A.;

2) al primo piano del villino, è stato realizzato in fondo alla scala un ripostiglio che non risulta rappresentato sulla planimetria catastale.

Pertanto, dopo avere necessariamente regolarizzato dal punto di vista edilizio l'immobile, si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale fondendo le due unità villino e box in un'unica unità con soppressione dell'attuale subalterno 702 relativo al box.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale (Docfa)

Descrizione delle opere da sanare: Fusione del villino con il box con soppressione del box

Aggiornamento catastale: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note sulla conformità catastale: vedi sopra.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La casa di abitazione oggetto della procedura è ubicata in zona centrale e a poca distanza dalla piazza dove è situato il Municipio. Il comune di Buscate è situato nella Provincia di Milano, a Ovest del Capoluogo, e confina con il comune di Castano a ovest, con Magnago a nord, con quello di Dairago a nord-est, con quello di Arconate a est e con quello di Cuggiono a sud. Il territorio di Buscate è sostanzialmente pianeggiante ed è attraversato in direzione est-ovest dal Canale Villoresi. Buscate è posizionato a 186 metri sul livello del mare, ed è comune aderente al Parco del Ticino; è situato a pochi chilometri, una quindicina, dall'aeroporto di Malpensa e a poco più di trenta da Milano. Buscate è assimilabile ai centri urbani posti lungo il Canale Villoresi (Busto Garolfo, Parabiago, Nerviano, Arconate, Castano Primo etc.) che presentano una situazione abbastanza particolare: la morfologia del territorio si avvicina, grazie alla presenza del canale, ai territori della pianura irrigua.

Il contesto urbanistico in cui è inserito l'immobile è caratterizzato dalla presenza di insediamenti in prevalenza di tipo residenziale ed esercita un discreto grado di attrazione in quanto facente parte del centro del paese; gli edifici che sono presenti nella zona, aventi varie dimensioni e costruiti in varie epoche successive e con varie tipologie costruttive, hanno destinazione abitativa, con negozi al piano terreno; l'area circostante è completamente urbanizzata e dotata di tutti i ser-

vizi indispensabili. Nella zona, in base agli strumenti urbanistici vigenti, non sono previste varianti significative in quanto vengono confermate le destinazioni d'uso della zona.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nulla da segnalare. Importanti centri limitrofi: Castano, Magnago, Dairago, Arconate e Cuggiono.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Attrazioni paesaggistiche: Canale Villoresi.

Attrazioni storiche: Chiesa di San Mauro, di Santa Maria e di San Pietro.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di superficie 400 metri.

Servizi offerti dalla zona: Negozi di diversa tipologia commerciale (Buona), Scuola primaria, secondaria di primo grado e infanzia (buona), Filiali di Primari Istituti Bancari (discreta).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'Agenzia delle Entrate, su interrogazione dello scrivente, in data 18/02/2016, ha comunicato che non risultano registrati contratti di locazione immobiliare in merito agli immobili oggetto della procedura esecutiva (si allega dichiarazione).

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 attiva; A favore di [REDACTED]; Derivante da: ATTO NOTARILE PUBBLICO; Importo ipoteca: Lire 150.000.000; Importo capitale: Lire 100.000.000; A rogito di ZINNI GERMANO in data 09/07/1999 ai nn.

59385; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 22/07/1999 ai nn. 74403/21810; Note: L'IPOTECA GRAVA SUGLI IMMOBILI DI CUI AL MAPPAL 648 SUBB. 701 - 702 DEL FOGLIO 7 E SULL'IMMOBILE DI CUI AL MAPPAL 654 DEL FOGLIO 7 PER LA QUOTA DI 1/1

Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED].

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED] per la quota di 1/4 e contro [REDACTED] per la quota di 3/4 (terzo datore); Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 100.000,00 ; A rogito di ZINNI GERMANO in data 29/10/2003 ai nn. 75243; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 12/11/2003 ai nn. 163815/34691;

Note: L'IPOTECA GRAVA SUGLI IMMOBILI DI CUI AL MAPPALE 648 SUBB. 701 - 702 DEL FOGLIO 7 E SULL'IMMOBILE DI CUI AL MAPPALE 654 DEL FOGLIO 7 PER LA QUOTA DI 1/1

Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]

- Ipoteca legale attiva; A favore [REDACTED]; Derivante da: ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602; Importo ipoteca: € 458.642,04 ; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 20/07/2010 ai nn. 92447/22465 ; Note: L'IPOTECA LEGALE GRAVA SUL BENE DI CUI AI MAPPALI 1012 E 1013 DEL FOGLIO 7 PER LA QUOTA DI 1/2, SUL BENE DI CUI AL MAPPALE 75 DEL FOGLIO 13 PER LA QUOTA DI 1/1 E SUGLI IMMOBILI DI CUI AL MAPPALE 648 SUBB. 701 - 702 DEL FOGLIO 7 PER LA QUOTA DI 1/1. Si evidenzia che non è riportato il mappale 654 graffato con il mappale 648 sub 701 del foglio 7.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 11.000,00; Importo capitale: € 9.749,50 ; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 25/11/2011 ai nn. 134824/28689; Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE GRAVA SUL BENE DI CUI AI MAPPALI 1012 E 1013 DEL FOGLIO 7 PER LA QUOTA DI 1/2, SUL BENE DI CUI AL MAPPALE 75 DEL FOGLIO 13 PER LA QUOTA DI 1/1 E SUGLI IMMOBILI DI CUI AL MAPPALE 648 SUBB. 701 - 702 DEL FOGLIO 7 PER LA QUOTA DI 1/1. Si evidenzia che l'ipoteca grava anche sul mappale 654 graffato con il mappale 648 sub 701 del foglio 7 per la quota di 1/1.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 21/10/2013 ai nn. 94232/65078; L'ATTO DI PIGNORAMENTO GRAVA SUL BENE DI CUI AI MAPPALI 1012 E 1013 DEL FOGLIO 7 PER LA QUOTA DI 1/2, SUL BENE DI CUI AL MAPPALE 75 DEL FOGLIO 13 PER LA QUOTA DI 1/1 E SUGLI IMMOBILI DI CUI AL MAPPALE 648 SUBB. 701 - 702 DEL FOGLIO 7 PER LA QUOTA DI 1/1. Si evidenzia che l'atto di pignoramento grava anche sul mappale 654 graffato con il mappale 648 sub 701 del foglio 7 per la quota di 1/1.

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: 0,00 €

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: : 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: gli immobili non fanno parte di un condominio.

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Il villino unifamiliare, disposto su due piani non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili con ridotte o impedito capacità motorie, ovvero che utilizzano la sedia a rotelle, in quanto per potere accedere al piano primo bisogna salire la scala interna che è sprovvista sia di servoscale sia di ascensore; inoltre le dimensioni interne del bagno del piano terra, a differenza del bagno del primo piano, non consentono l'accessibilità a persone diversamente abili; inoltre il bagno del piano terra non possiede nemmeno il requisito di adattabilità, intesa come accessibilità differita, cioè come possibilità nel tempo di rendere gli spazi agevolmente fruibili anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria e/o sensoriale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: 287,09 kWh/m² anno

Note Indice di prestazione energetica: essendo l'immobile sprovvisto di certificazione energetica, lo scrivente ha provveduto a redigere ed a registrare l'attestazione di prestazione energetica (APE), che si allega alla presente.

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

Avvertenze ulteriori: NO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/2 **proprietario/i ante ventennio** al **18/05/1984**. In forza di atto di compravendita a rogito di BORGOMANERI VITO in data 27/06/1981 ai nn. 72692 - registrato a MAGENTA in data 09/07/1981 ai nn. 1103/1 - trascritto a MILANO 2 in data 07/07/1981 ai nn. 44952/35318.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/2 **proprietario/i ante ventennio** al **20/06/2004**. In forza di atto di compravendita a rogito di BORGOMANERI VITO in data 27/06/1981 ai nn. 72692 - registrato a MAGENTA in data 09/07/1981 ai nn. 1103/1 - trascritto a MILANO 2 in data 07/07/1981 ai nn. 44952/35318.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 3/4 dal 18/05/1984 al 20/06/2004. In forza di denuncia di successione - **Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO**, trascritto a MILANO 2 in data 17/12/1984 ai nn. 62733/79008.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/4 dal 18/05/1984 al 20/06/2004. In forza di denuncia di successione - **Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO**, - trascritto a MILANO 2 in data 17/12/1984 ai nn. 62733/79008.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/1 dal 20/06/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: **NO** - Ufficio del Registro di Magenta (MI) in

data 24/03/2005 al n. di rep. 92/520/5 - trascritto a MILANO 2 in data 11/11/2008 ai nn. 110589/171256.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nulla Osta per l'Esecuzione Lavori Edili n. 101/69

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: sistemazione casa d'abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/06/1970 al n. di prot. -

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. 31 - P.E. 4/82

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: sistemazioni e ampliamento locali d'abitazione

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 01/03/1982 al n. di prot. -

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia - Prot. n. 3045

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: completamento opere interne e varianti di fabbr. esistente

Oggetto: variante

Rilascio in data 19/06/1991 al n. di prot. 3045

Abitabilità/agibilità in data 05/11/1994 al n. di prot. -

Numero pratica: D.I.A. n. 91 del 11-09-2001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. ex Legge 493/93

Per lavori: nuova apertura ad uso ingresso delle dimensioni di 120 x 250 cm in sostituzione di accesso carraio esistente

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/09/2001 al n. di prot. 8911

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato sulle tavole di progetto relative ai provvedimenti edilizi autorizzati:

1) è stata ridotta l'apertura del box mediante la costruzione di tratto di muratura esterna di tamponamento ed inserimento di nuovo serramento; a seguito delle suddette modifiche il box è stato fuso con il piano terra del villino ed attualmente viene utilizzato come studio / deposito; si precisa in merito che, dal punto di vista edilizio, è stata presentata la D.I.A. n° 91 del 11/09/2001 per modifica aperture e opere interne ovvero la realizzazione di nuova apertura ad uso ingresso delle dimensioni 120 x 250 cm in sostituzione di accesso carraio esistente, comprendente la trasformazione del box in locale ripostiglio, e che il Comune, con lettera del 25/09/2001, ha rilevato la necessità di presentare documentazione tecnica integrativa diffidando il proseguo dei lavori. Secondo quanto riferito dal [REDACTED], in qualità di responsabile dell'Ufficio Tecnico del Co-

mune di Buscate, fu presentata l'integrazione della documentazione richiesta ma il tecnico progettista della D.I.A. non comunicò la relativa "fine lavori" e, pertanto, secondo il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Buscate, la suddetta **D.I.A. è da ritenersi inefficace**; si precisa peraltro che il Comune non ebbe mai a notificare il diniego della D.I.A.

In conclusione, secondo il ██████████, sarà necessario ai fini della regolarità edilizia, malgrado il tempo trascorso, presentare una Sanatoria pagando l'oblazione minima di euro 516,00 tralasciando i "costi di costruzione" che si ritengono saldati al tempo del rilascio delle concessioni edilizie presentate precedentemente alla suddetta D.I.A.

2) al primo piano del villino, è stato realizzato in fondo alla scala un ripostiglio che non risulta rappresentato sulla tavola di progetto.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: fusione del box con l'abitazione del piano terra e ripostiglio al 1° piano

P.d.C. in Sanatoria: € 3.500,00

Oneri Totali: € **3.500,00**

Note sulla conformità edilizia: vedi sopra.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Il PGT è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 23/11/2011, approvato con DELIBERA n. 19 del 16/06/2012 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n. 32 dell'8/8/2012
Zona omogenea:	ARC2 - Ambito residenziale di completamento del tessuto urbano consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Zona di ambito residenziale di completamento del tessuto urbano consolidato che comprende le altre aree parzialmente edificate; le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziale e quelle ad essa complementari ed accessorie e con essa compatibili. Le destinazioni d'uso complementari, (commerciali o produttivo artigianale), saranno ammesse per i nuovi edifici o per il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti con le seguenti limitazioni: 1) per le funzioni di carattere commerciale la S.l.p. (superficie lorda di pavimento) complessivamente utilizzata non potrà essere superiore al 50% della S.l.p. dell'edificio oggetto dell'intervento; 2) per le funzioni di tipo produttivo a carattere artigianale la S.l.p. complessivamente utilizzata, comprensiva di eventuali magazzini e depositi, non potrà essere superiore al 40% della S.l.p. dell'edificio oggetto dell'intervento. L'edificazione mediante Permesso di Costruire e/o tito-

	lo equipollente può avvenire nel rispetto dei seguenti indici: If = 1,00 mc/mq = INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA - Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente; H max (altezza) = 2 piani - 8 ml; Rc = 30% (SUPERFICIE COPERTA - Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	2 piani, 8 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **villino e box**

Villino unifamiliare disposto su due piani, costituito al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, bagno oltre a locale ripostiglio (ex box) e al piano primo, comunicante con il piano terra mediante scala interna, da soggiorno con angolo cottura dotato di piccolo balcone, due camere, bagno e balcone a livello oltre ad area esterna scoperta pertinenziale di cui al mappale 654.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **146,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -; ha un'altezza interna di circa: 2,85

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: lo stato di manutenzione e di conservazione risulta discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: discrete
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: discrete ;
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: discrete
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: mista: muratura e c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: discrete
Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle - persiane materiale protezione: plastica - legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: discrete
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: caldana in argilla espansa condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: parte in ceramica monocottura e parte in parquet condizioni: discrete
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: parabola condizioni: sufficienti conformità: senza dichiarazione di conformità
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: senza dichiarazione di conformità
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: senza dichiarazione di conformità
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: senza dichiarazione di conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: senza dichiarazione di conformità
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: discrete conformità: senza dichiarazione di conformità

Informazioni relative al calcolo della consistenza: la superficie lorda commerciale è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	133,00	1,00	133,00
Terrazzo su Vicolo Bossi	sup reale lorda	5,00	0,40	2,00
Balconcino su corte interna	sup reale lorda	1,00	0,30	0,30

Area scoperta esterna di cui al mapp. 654	sup reale lorda	9,00	0,04	0,35
		146,00		135,65

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° SEMESTRE 2015

Zona: CENTRALE

Tipologia: VILLINO

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1500

Accessori:

villino e box.

1 Box posto al piano terra composto da 1 vano - Sviluppa una superficie complessiva di 25 mq - Destinazione urbanistica: box
Valore a corpo: € **22.000**.

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 1994

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Caldaia murale a tiraggio forzato

Stato impianto: Funzionante

Potenza nominale: 27,9 kW

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2005-10-30

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo di stima adottato: Sintetico Comparativo Parametrico. Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. Nell'individuare un apprezzabile valore di mercato espresso in relazione ai mq dell'immobile da stimare, sono stati presi quale riferimento i valori di mercato presenti in zona, per classi omogenee, rispetto al bene oggetto di stima. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico parametrico comparativo, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti. Per l'applicazione del metodo sopra citato (sintetico-comparativo), si è tenuto quindi conto di tutti i dati raccolti utili per la formazione del più probabile valore di mercato dei beni, quali la vetustà degli stessi, l'ubicazione, la consistenza e lo stato di conservazione e di manutenzione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, via Manin 27;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, via Manin 27;

Uffici del registro di -;

Ufficio tecnico di Comune di Buscate, P.za San Mauro 1;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

1) O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio; 2) OSMI BORSA IMMOBILIARE MILANO (Camera di Commercio); 3) BORSINO IMMOBILIARE, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.);

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

1) Agenzia del Territorio, zona centrale / riferimento 2° semestre 2015: -

VILLE E VILLINI, stato conservativo normale: VALORE MIN 1100 €/MQ - VALORE MAX 1500 €/MQ

2) Borsino Immobiliare: Zona Maretta, Cavallotti, Mazzini, Giotto - Quotazioni; Ville e Villini (In buono stato): Quotazioni 1° Fascia 1.294 - Quotazioni Fascia Media 1.156 €/mq - Quotazioni 2° Fascia 1017 €/mq;

Principali Agenzie Immobiliari di Zona.

8.3 Valutazione corpi:

villino e box. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	133,00	€ 1.200,00	€ 159.600,00
Terrazzo su Vicolo Bossi	2,00	€ 1.200,00	€ 2.400,00
Balconcino su corte interna	0,30	€ 1.200,00	€ 360,00
Area scoperta esterna di cui al mapp. 654	0,35	€ 1.200,00	€ 420,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 162.780,00
Valore corpo			€ 162.780,00
Valore accessori			€ 22.000,00
Valore complessivo intero			€ 184.780,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 184.780,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
villino e box	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	135,65	€ 184.780,00	€ 184.780,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 18.478,00
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 insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 161.302,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 161.302,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 161.302,00

Lotto: 002**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: terreno edificabile (mapp. 1012 foglio 7).

residenziale sito in CAP: 20010, VIA VICOLO BOSSI s.c.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1) [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], sezione censuaria BUSCATE, foglio 7, particella 1012, qualità AREA FAB DM, superficie catastale 534 mq

Derivante da: FRAZIONAMENTO n. 1982 in atti dal 19/01/1984

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: ragioni ai mappali 636, 640, 641, vicolo Bossi e ragioni ai mappali 648 e 639.

Note sulla conformità catastale: -

Identificativo corpo: terreno edificabile (mapp. 1013 foglio 7).

residenziale sito in CAP: 20010, VIA VICOLO BOSSI s.c.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], sezione censuaria BUSCATE, foglio 7, particella 1013, qualità SEMI-NATIVO, classe 1, superficie catastale 130 mq, reddito dominicale: Euro 0,84, reddito agrario: Euro 0,81

Derivante da: FRAZIONAMENTO N. 1982 in atti dal 19/01/1984

Confini: ragioni ai mappali 443, 636, 637, 638, ancora 636, 639 e, a chiudere, ancora 443.

Note sulla conformità catastale: -

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I terreni sono ubicati in adiacenza alla casa di abitazione di cui al lotto 001 oggetto della procedura, in zona centrale e a poca distanza dalla piazza dove è situato il Municipio. Il contesto urbanistico in cui sono inseriti gli immobili è caratterizzato dalla presenza di insediamenti in prevalenza di tipo residenziale ed esercita un discreto grado di attrazione in quanto facente parte del centro del paese; gli edifici che sono presenti nella zona, aventi varie dimensioni e costruiti in varie epoche successive e con varie tipologie costruttive, hanno destinazione abitativa, con negozi al piano terreno; l'area circostante è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi indispensabili. Nella zona, in base agli strumenti urbanistici vigenti, non sono previste varianti significative in quanto vengono confermate le destinazioni d'uso della zona.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nulla da segnalare.

Importanti centri limitrofi: Castano, Magnago, Dairago, Arconate e Cuggiono.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Canale Villoresi.

Attrazioni storiche: Chiesa di San Mauro, di Santa Maria e di San Pietro..

Principali collegamenti pubblici: Autobus di superficie 400 metri

Servizi offerti dalla zona: Negozi di diversa tipologia commerciale (Buona), Scuola primaria, secondaria di primo grado e infan (buona), Filiali di Primari Istituti Bancari (discreta)

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: terreno edificabile (mapp. 1012 foglio 7) residenziale sito in Buscate (Milano),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: terreno edificabile (mapp. 1013 foglio 7) residenziale sito in Buscate (Milano),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**12.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca legale attiva; [REDACTED]; Derivante da: ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602; Importo ipoteca: € 458.642,04; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 20/07/2010 ai nn. 92447/22465; Note: L'IPOTECA LEGALE GRAVA SUL BENE DI CUI AI MAPPALI 1012 E 1013 DEL FOGLIO 7 PER LA QUOTA DI 1/2, SUL BENE DI CUI AL MAPPALE 75 DEL FOGLIO 13 PER LA QUOTA DI 1/1 E SUGLI IMMOBILI DI CUI AL MAPPALE 648 SUBB. 701 - 702 DEL FOGLIO 7 PER LA QUOTA DI 1/1. Si evidenzia che non è riportato il mappale 654 graffato con il mappale 648 sub 701 del foglio 7.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno edificabile (mapp. 1012 foglio 7)

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 11.000,00; Importo capitale: € 9.749,50; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 25/11/2011 ai nn. 134824/28689; Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE GRAVA SUL BENE DI CUI AI MAPPALI 1012 E 1013 DEL FOGLIO 7 PER LA QUOTA DI 1/2, SUL BENE DI CUI AL MAPPALE 75 DEL FOGLIO 13 PER LA QUOTA DI 1/1 E SUGLI IMMOBILI DI CUI AL MAPPALE 648 SUBB. 701 - 702 DEL FOGLIO 7 PER LA QUOTA DI 1/1. Si evidenzia che l'ipoteca grava anche sul mappale 654 graffato con il mappale 648 sub 701 del foglio 7 per la quota di 1/1.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno edificabile (mapp. 1012 foglio 7)

- Ipoteca legale attiva; [REDACTED]; Derivante da: ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602; Importo ipoteca: € 42.096,76; Importo capitale: € 21.048,38; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 10/01/2008 ai nn. 3699/921; Note: l'ipoteca legale grava sul bene di cui al mappale 1012 del foglio 7 per la quota di 1/2.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno edificabile (mapp. 1012 foglio 7)

- Ipoteca legale attiva; [REDACTED]; Derivante da: ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602; Importo ipoteca: € 458.642,04; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 20/07/2010 ai nn. 92447/22465; Note: L'IPOTECA LEGALE GRAVA SUL BENE DI CUI AI MAPPALI 1012 E 1013 DEL FOGLIO 7 PER LA QUOTA DI 1/2, SUL BENE DI CUI AL MAPPALE 75 DEL FOGLIO 13 PER LA QUOTA DI 1/1 E SUGLI IMMOBILI DI CUI AL MAPPALE 648 SUBB. 701 - 702 DEL FOGLIO 7 PER LA QUOTA DI 1/1. Si evidenzia che non è riportato il mappale 654 graffato con il mappale 648 sub 701 del foglio 7.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno edificabile (mapp. 1013 foglio 7)

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 11.000,00; Importo capitale: € 9.749,50; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 25/11/2011 ai nn. 134824/28689; Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE GRAVA SUL BENE DI CUI AI MAPPALI 1012 E 1013 DEL FOGLIO 7 PER LA QUOTA DI 1/2, SUL BENE DI CUI AL MAPPALE 75 DEL FOGLIO 13 PER LA QUOTA DI 1/1 E SUGLI IMMOBILI DI CUI AL MAPPALE 648 SUBB. 701 - 702 DEL FOGLIO 7 PER LA QUOTA DI 1/1. Si evidenzia che l'ipoteca grava anche sul mappale 654 graffato con il mappale 648 sub 701 del foglio 7 per la quota di 1/1.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno edificabile (mapp. 1013 foglio 7)

NOTA: si evidenzia, in base alle ispezioni ipotecarie fatte dallo scrivente, che a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], soggetto estraneo alla procedura esecutiva in oggetto e comproprietario per la quota di 1/2 dei terreni

in oggetto di cui ai mappali 1012 e 1013 del foglio 7, è stata iscritta l'IPOTECA GIUDIZIALE attiva, derivante da DECRETO INGIUNTIVO; importo ipoteca: € 7.000,00; importo capitale: € 2.958,29; importo interessi: € 1.500,00; importo spese: € 2.541,71; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 19/03/2012 ai nn. 28226/450.

Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE GRAVA SUL BENE DI CUI AI MAPPALI 1012 E 1013 DEL FOGLIO 7 PER LA QUOTA DI 1/2

12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 21/10/2013 ai nn. 94232/65078; L'ATTO DI PIGNORAMENTO GRAVA SUL BENE DI CUI AI MAPPALI 1012 E 1013 DEL FOGLIO 7 PER LA QUOTA DI 1/2, SUL BENE DI CUI AL MAPPALE 75 DEL FOGLIO 13 PER LA QUOTA DI 1/1 E SUGLI IMMOBILI DI CUI AL MAPPALE 648 SUBB. 701 - 702 DEL FOGLIO 7 PER LA QUOTA DI 1/1. Si evidenzia che l'atto di pignoramento grava anche sul mappale 654 graffato con il mappale 648 sub 701 del foglio 7 per la quota di 1/1.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno edificabile (mapp. 1012 foglio 7)

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 21/10/2013 ai nn. 94232/65078; L'ATTO DI PIGNORAMENTO GRAVA SUL BENE DI CUI AI MAPPALI 1012 E 1013 DEL FOGLIO 7 PER LA QUOTA DI 1/2, SUL BENE DI CUI AL MAPPALE 75 DEL FOGLIO 13 PER LA QUOTA DI 1/1 E SUGLI IMMOBILI DI CUI AL MAPPALE 648 SUBB. 701 - 702 DEL FOGLIO 7 PER LA QUOTA DI 1/1. Si evidenzia che l'atto di pignoramento grava anche sul mappale 654 graffato con il mappale 648 sub 701 del foglio 7 per la quota di 1/1.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno edificabile (mapp. 1013 foglio 7)

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

12.3 Misure Penali

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: 0,00 €

Identificativo corpo: terreno edificabile (mapp. 1012 foglio 7) residenziale sito in Buscate (Milano),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: : 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'immobile non fa parte di un condominio.

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: esente

Indice di prestazione energetica: esente

Note Indice di prestazione energetica: esente

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

Avvertenze ulteriori: -

Identificativo corpo: terreno edificabile (mapp. 1013 foglio 7)

residenziale sito in Buscate (Milano),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: : 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'immobile non fa parte di un condominio

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: esente

Indice di prestazione energetica: esente

Note Indice di prestazione energetica: esente

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

Avvertenze ulteriori: NO

14.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 21/12/1972 al 14/01/1987 . In forza di atto di compravendita a rogito di MEZZANOTTE ENRICO in data 21/12/1972 ai nn. 180288/1622 - registrato a MILANO in data 09/01/1973 ai nn. 1634/D - trascritto a MILANO 2 in data 20/01/1973 ai nn. 10545/9358.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/1 dal 14/01/1987 al 25/05/1994 . In forza di atto di divisione a rogito di IALENTI MANLIO in data 14/01/1987 ai nn. 72329/9662 - registrato a NOVARA in data 21/01/1987 ai nn. 301 - trascritto a MILANO 2 in data 06/02/1987 ai nn. 14393/11649.

Note: Si evidenzia in particolare la seguente precisazione contenuta nell'atto di divisione in autentica notaio Ialenti: "onde consentire il collegamento pedonale tra il mappale 1012 ed il mappale 1013, entrambi assegnati al signor [REDACTED], viene costituita una servitù di passo nell'angolo nord est del mappale 639 e più precisamente su una porzione rettangolare dello stesso mappale avente il lato nord di metri tre ed il lato est di metri uno e centimetri cinquanta". Tale servitù viene pertanto mantenuta. Nel medesimo atto di divisione tra [REDACTED] era inoltre contenuta la seguente pattuizione: "lungo tutto il confine di sud dei mappali 639 (assegnato a [REDACTED]) e 1012 (assegnato a [REDACTED]) i condividenti si obbligano a lasciare una striscia di terreno della larghezza di mt. 3,50 (tre virgola cinquanta) (pari cioè alla larghezza del cancello esistente sul vicolo Bossi) da adibire a sedime stradale per lo scarico dei due lotti sullo stesso vicolo Bossi". In ordine alla servitù costituita con detto patto, che si eserciterebbe oggi attraverso il mappale 1057 (scorporato dal mappale 639), i signori [REDACTED] (avente causa per la quota di metà da [REDACTED]) in virtù di atto di donazione ricevuto dal notaio dr Sergio Bucchini di Magenta, repertorio n. 9602/2461 del 15 giugno 1988, registrato a Magenta il 29 giugno 1988 al n. 99 mod. 1V e trascritto a Milano 2 in data 11 luglio 1988 ai n.ri 55010/39750) e [REDACTED] (quale avente causa dal signor [REDACTED]), non avendo più alcuna delle dette parti interesse all'esercizio ed al mantenimento della detta servitù e non essendoci, come le stesse parti dichiarano terzi interes-

sati alla detta servitù, dichiarano reciprocamente di rinunciare all'obbligo contenuto nell'atto di divisione sopra citato, e quindi di rinunciare e dichiarare estinta la detta servitù con detto patto costituita.

Titolare/Proprietario: - [REDACTED] per la quota di 2/9 - [REDACTED] per la quota di 2/9 dal 25/05/1994 al 25/05/1994 . In forza di atto di donazione a rogito di ZINNI GERMANO in data 25/05/1994 ai nn. 36890/2243 - trascritto a MILANO 2 in data 08/06/1994 ai nn. 50708/30965.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 5/9 di nuda proprietà dal 25/05/1994 al 30/11/2005 . In forza di atto di donazione a rogito di ZINNI GERMANO in data 25/05/1994 ai nn. 36890/2243 - registrato a MAGENTA in data 13/06/1994 ai nn. 188/1V - trascritto a MILANO 2 in data 08/06/1994 ai nn. 50708/30965.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 4/9 di nuda proprietà dal 25/05/1994 al 30/11/2005 . In forza di atto di compravendita a rogito di ZINNI GERMANO in data 25/05/1994 ai nn. 36891 - registrato a MAGENTA in data 13/06/1994 ai nn. 472/2V - trascritto a MILANO 2 in data 23/06/1994 ai nn. 56020/34207.

Titolare/Proprietario: - [REDACTED] per la quota di 1/2 - [REDACTED] per la quota di 1/2 dal 30/11/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di SCORDIO LETTERIO in data 30/11/2005 ai nn. 1685/1236 - registrato a MAGENTA in data 16/12/2005 ai nn. 2784/1T - trascritto a MILANO 2 in data 27/12/2005 ai nn. 196069/99906.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno edificabile (mapp. 1012 foglio 7)

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 21/12/1972 al 14/01/1987 . In forza di atto di compravendita a rogito di MEZZANOTTE ENRICO in data 21/12/1972 ai nn. 180288/1622 - registrato a MILANO in data 09/01/1973 ai nn. 1634/D - trascritto a MILANO 2 in data 20/01/1973 ai nn. 10545/9358.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/1 dal 14/01/1987 al 25/05/1994 . In forza di atto di divisione a rogito di IALENTI MANLIO in data 14/01/1987 ai nn. 72329/9662 - registrato a NOVARA in data 21/01/1987 ai nn. 301 - trascritto a MILANO 2 in data 06/02/1987 ai nn. 14393/11649.

Note: Si evidenzia in particolare la seguente precisazione contenuta nell'atto di divisione in autentica notaio Ialenti: "onde consentire il collegamento pedonale tra il mappale 1012 ed il mappale 1013, entrambi assegnati al signor [REDACTED], viene costituita una servitù di passo nell'angolo nord est del mappale 639 e più precisamente su una porzione rettangolare dello stesso mappale avente il lato nord di metri tre ed il lato est di metri uno e centimetri cinquanta". Tale servitù viene pertanto mantenuta. Nel medesimo atto di divisione tra [REDACTED] era inoltre contenuta la seguente pattuizione: "lungo tutto il confine di sud dei mappali 639 (assegnato a [REDACTED]) e 1012 (assegnato a [REDACTED]) i condividenti si obbligano a lasciare una striscia di terreno della larghezza di mt. 3,50 (tre virgola cinquanta) (pari cioè alla larghezza del cancello esistente sul vicolo Bossi) da adibire a sedime stradale per lo scarico dei due lotti sullo stesso vicolo Bossi". In ordine alla servitù costituita con detto patto, che si eserciterebbe oggi attraverso il mappale 1057 (scorporato dal mappale 639), i signori [REDACTED] (avente causa per la quota di metà da [REDACTED] in virtù di atto di donazione ricevuto dal notaio dr Sergio Bucchini di Magenta, repertorio n. 9602/2461 del 15 giugno 1988, registrato a Magenta il 29 giugno 1988 al n. 99 mod. 1V e trascritto a Milano 2 in data 11 luglio 1988 ai n.ri 55010/39750) e [REDACTED] (quale avente causa dal signor [REDACTED] non avendo più alcuna delle dette parti interesse all'esercizio ed al mantenimento della detta servitù e non essendoci, come le stesse parti dichiarano terzi interessati alla detta servitù, dichiarano reciprocamente di rinunciare all'obbligo contenuto nell'atto di

divisione sopra citato, e quindi di rinunciare e dichiarare estinta la detta servitù con detto patto costituita.

Titolare/Proprietario: - [REDACTED] per la quota di 2/9 - [REDACTED] per la quota di 2/9 dal 25/05/1994 al 25/05/1994. In forza di atto di donazione a rogito di ZINNI GERMANO in data 25/05/1994 ai nn. 36890/2243 - trascritto a MILANO 2 in data 08/06/1994 ai nn. 50708/30965.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 5/9 di nuda proprietà dal 25/05/1994 al 30/11/2005. In forza di atto di donazione a rogito di ZINNI GERMANO in data 25/05/1994 ai nn. 36890/2243 - registrato a MAGENTA in data 13/06/1994 ai nn. 188/1V - trascritto a MILANO 2 in data 08/06/1994 ai nn. 50708/30965.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 4/9 di nuda proprietà dal 25/05/1994 al 30/11/2005. In forza di atto di compravendita a rogito di ZINNI GERMANO in data 25/05/1994 ai nn. 36891 - registrato a MAGENTA in data 13/06/1994 ai nn. 472/2V - trascritto a MILANO 2 in data 23/06/1994 ai nn. 56020/34207.

Titolare/Proprietario: - [REDACTED] per la quota di 1/2 - [REDACTED] per la quota di 1/2 dal 30/11/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di SCORDO LETTERIO in data 30/11/2005 ai nn. 1685/1236 - registrato a MAGENTA in data 16/12/2005 ai nn. 2784/1T - trascritto a MILANO 2 in data 27/12/2005 ai nn. 196069/99906.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno edificabile (mapp. 1013 foglio 7)

15. PRATICHE EDILIZIE: -

15.1 Conformità edilizia:

residenziale

Note sulla conformità edilizia: sul terreno in oggetto sono stati posizionati due box/monoblocchi, uno avente struttura di legno e l'altro di tipo metallica-prefabbricata, utilizzati come ripostiglio/deposito che possono, però, essere facilmente rimossi.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno edificabile (mapp. 1012 foglio 7)

residenziale

Note sulla conformità edilizia: sul terreno in oggetto è stato posizionato un box/monoblocco avente la struttura di legno, utilizzato come deposito/ripostiglio che, però, può essere facilmente rimosso.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno edificabile (mapp. 1013 foglio 7)

15.2 Conformità urbanistica:

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Il PGT è stato adottato con Delibera di Consi-

	glio Comunale n. 51 del 23/11/2011, approvato con DELIBERA n. 19 del 16/06/2012 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n. 32 dell'8/8/2012
Zona omogenea:	ARC2 - Ambito residenziale di completamento del tessuto urbano consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Zona di ambito residenziale di completamento del tessuto urbano consolidato che comprende le altre aree parzialmente edificate; le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziale e quelle ad essa complementari ed accessorie e con essa compatibili. Le destinazioni d'uso complementari, (commerciali o produttivo artigianale), saranno ammesse per i nuovi edifici o per il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti con le seguenti limitazioni: 1) per le funzioni di carattere commerciale la S.l.p. (superficie lorda di pavimento) complessivamente utilizzata non potrà essere superiore al 50% della S.l.p. dell'edificio oggetto dell'intervento; 2) per le funzioni di tipo produttivo a carattere artigianale la S.l.p. complessivamente utilizzata, comprensiva di eventuali magazzini e depositi, non potrà essere superiore al 40% della S.l.p. dell'edificio oggetto dell'intervento. L'edificazione mediante Permesso di Costruire e/o titolo equipollente può avvenire nel rispetto dei seguenti indici: If = 1,00 mc/mq = INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA - Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente; H max (altezza) = 2 piani - 8 ml; Rc = 30% (SUPERFICIE COPERTA - Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	30 %
Altezza massima ammessa:	2 piani - 8 ml
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	160 mq circa

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno edificabile (mapp. 1012 foglio 7)

residenziale

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Il PGT è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 23/11/2011, approvato con DELIBERA n. 19 del 16/06/2012 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n. 32 dell'8/8/2012
Zona omogenea:	ARC2 - Ambito residenziale di completamento del tessuto urbano consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Zona di ambito residenziale di completamento del tessuto urbano consolidato che comprende le altre aree parzialmente edificate; le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziale e quelle ad essa complementari ed accessorie e con essa compatibili. Le destinazioni d'uso complementari, (commerciali o produttivo artigianale), saranno ammesse per i nuovi edifici o per il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti con le seguenti limitazioni: 1) per le funzioni di carattere commerciale la S.l.p. (superficie lorda di pavimento) complessivamente utilizzata non potrà essere superiore al 50% della S.l.p. dell'edificio oggetto dell'intervento; 2) per le funzioni di tipo produttivo a carattere artigianale la S.l.p. complessivamente utilizzata, comprensiva di eventuali magazzini e depositi, non potrà essere superiore al 40% della S.l.p. dell'edificio oggetto dell'intervento. L'edificazione mediante Permesso di Costruire e/o titolo equipollente può avvenire nel rispetto dei seguenti indici: $I_f = 1,00 \text{ mc/mq} = \text{INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA}$ - Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente; H_{max} (altezza) = 2 piani - 8 ml; $R_c = 30\%$ (SUPERFICIE COPERTA - Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	30 %
Altezza massima ammessa:	2 piani - 8 ml
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	40 mq circa
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Data l'esigua superficie del terreno di cui al mappale 1013 è ipotizzabile un asservimento volumetrico dello stesso a favore del più grande terreno di cui al mappale 1012.

Note sulla conformità: -

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno edificabile (mapp. 1013 foglio 7)

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **terreno edificabile (mapp. 1012 foglio 7)**

Trattasi di terreno edificabile avente la superficie catastale di 534 mq, adiacente in angolo al villino oggetto della procedura esecutiva, ricompreso in zona ARC2 di ambito residenziale di completamento del tessuto urbano consolidato che comprende le altre aree parzialmente edificate; le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziale e quelle ad essa complementari ed accessorie e con essa compatibili. Le destinazioni d'uso complementari, (commerciali o produttivo artigianale), saranno ammesse per i nuovi edifici o per il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti con le seguenti limitazioni: 1) per le funzioni di carattere commerciale la S.l.p. (superficie lorda di pavimento) complessivamente utilizzata non potrà essere superiore al 50% della S.l.p. dell'edificio oggetto dell'intervento; 2) per le funzioni di tipo produttivo a carattere artigianale la S.l.p. complessivamente utilizzata, comprensiva di eventuali magazzini e depositi, non potrà essere superiore al 40% della S.l.p. dell'edificio oggetto dell'intervento. L'edificazione mediante Permesso di Costruire e/o titolo equipollente può avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

If = 1,00 mc/mq = INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA - Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente; H max (altezza) = 2 piani - 8 ml; Rc = 30% (SUPERFICIE COPERTA - Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.)

Catastralmente il terreno in oggetto è identificato con il mappale 1012 del foglio 7 ed ha come qualità "AREA FAB DM" cioè "area fabbricato demolito".

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **534,00**

il terreno risulta di forma quadrilatera ed orografia assente

Tessitura prevalente: di medio impasto

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

Sistemazioni agrarie in gran parte sterrato e parzialmente adibito a prato verde

Sistemi irrigui presenti: assenti

Colture erbacee: assente

Colture arboree: 2 piante

Selvicolture: assente

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: lo stato di manutenzione e di conservazione risulta sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la consistenza si è tenuto conto dei metri quadrati catastali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno edificabile	sup reale lorda	534,00	1,00	534,00
		534,00		534,00

Impianto elettrico:

Non esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **terreno edificabile (mapp. 1013 foglio 7)**

Trattasi di terreno edificabile avente la superficie catastale di 130 mq, adiacente in angolo al terreno di cui al mappale 1012 oggetto della procedura esecutiva, ricompreso in zona ARC2 di ambito residenziale di completamento del tessuto urbano consolidato che comprende le altre aree parzialmente edificate; le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziale e quelle ad essa complementari ed accessorie e con essa compatibili. Le destinazioni d'uso complementari, (commerciali o produttivo artigianale), saranno ammesse per i nuovi edifici o per il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti con le seguenti limitazioni: 1) per le funzioni di carattere commerciale la S.l.p. (superficie lorda di pavimento) complessivamente utilizzata non potrà essere superiore al 50% della S.l.p. dell'edificio oggetto dell'intervento; 2) per le funzioni di tipo produttivo a carattere artigianale la S.l.p. complessivamente utilizzata, comprensiva di eventuali magazzini e depositi, non potrà essere superiore al 40% della S.l.p. dell'edificio oggetto dell'intervento. L'edificazione mediante Permesso di Costruire e/o titolo equipollente può avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

If = 1,00 mc/mq = INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA - Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente; H max (altezza) = 2 piani - 8 ml; Rc = 30% (SUPERFICIE COPERTA - Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.)

Catastalmente il terreno in oggetto è identificato con il mappale 1012 del foglio 7 ed ha come qualità "AREA FAB DM" cioè "area fabbricato demolito".

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **130,00**

il terreno risulta di forma quadrilatera ed orografia assente

Tessitura prevalente: di medio impasto

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

Sistemazioni agrarie: adibito a verde

Sistemi irrigui presenti: assenti

Colture erbacee: assenti

Colture arboree: assenti

Selvicolture assenti

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: lo stato di manutenzione e di conservazione risulta sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si è tenuto conto della superficie catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno edificabile	sup reale lorda	130,00	1,00	130,00
		130,00		130,00

Impianto elettrico:

Non esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criterio di stima:

Metodo di stima adottato: Sintetico Comparativo Parametrico. Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. Nell'individuare un apprezzabile valore di mercato espresso in relazione ai mq dell'immobile da stimare, sono stati presi quale riferimento i valori di mercato presenti in zona rispetto al bene oggetto di stima. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico parametrico comparativo.

16. Fonti di informazione:

Catasto di Milano, via Manin 27;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, via Manin 27;

Uffici del registro di -;

Ufficio tecnico di Comune di Buscate, P.za San Mauro 1;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OSMI
BORSA IMMOBILIARE MILANO (Camera di Commercio);

Parametri medi di zona per destinazione principale:

120 - 140 Euro/mc di costruzione (i suddetti valori di riferimento desunti dall'OSMI Borsa Immobiliare, si intendono con permesso di costruire rilasciato con unità di misura in "Euro a metro cubo" effettivamente edificabile fuori terra; pertanto per la stima del terreno in oggetto è stato ricavato il valore medio espresso in Euro/mq tenendo conto dell'indice di edificabilità, dell'indice di superficie massima coperta e dell'altezza ammissibile di costruzione desumibili dalla Norme Tecniche di Attuazione citate nella sezione Urbanistica.

Principali Agenzie Immobiliari di Zona.

16. Valutazione corpi:**terreno edificabile (mapp. 1012 foglio 7). residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile	534,00	€ 150,00	€ 80.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 80.100,00
Valore corpo			€ 80.100,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 80.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 40.050,00

terreno edificabile (mapp. 1013 foglio 7). residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile	130,00	€ 150,00	€ 19.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.500,00
Valore corpo			€ 19.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno edificabile (mapp. 1012 foglio 7)	residenziale	534,00	€ 80.100,00	€ 40.050,00
terreno edificabile (mapp. 1013 foglio 7)	residenziale	130,00	€ 19.500,00	€ 9.750,00

16. 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%)	€ 2.490,00
Riduzione del 15% 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:	€ 7.470,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene risulta non comodamente divisibile per accessi, distribuzione planimetrica e metratura/superficie.

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 39.840,00
---	--------------------

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 39.840,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 39.840,00

16. Regime fiscale della vendita € 39.840,00

Lotto: 003

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: terreno agricolo (mapp. 75 foglio 13).

agricolo sito in CAP: 20010, in fregio a strada campestre collegantesi con via Cuggiono

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]; proprietà per la quota di 1/1, sezione censuaria BUSCATE, foglio 13, particella 75, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 1740 mq, reddito dominicale: Euro 10,15, reddito agrario: Euro 12,58

Derivante da: Impianto meccanografico del 02/01/1974.

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: da nord in contorno: mappale 74, 77, strada Malvaglio Dairago, mappale 73

Note sulla conformità catastale: -

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il terreno con destinazione agricola è ubicato in zona periferica del Comune di Buscate, compresa tra la zona Industriale e la viabilità esterna; l'appezzamento risulta facilmente raggiungibile dalla via Cuggiono che si interseca, verso il centro del paese, con il viale Due Giugno e verso l'esterno del paese con la trafficata Strada Statale 336 collegantesi con l'Autostrada.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nulla da segnalare.

Importanti centri limitrofi: Castano, Magnago, Dairago, Arconate e Cuggiono..

Caratteristiche zone limitrofe: industriale

Attrazioni paesaggistiche: nulla da segnalare.

Attrazioni storiche: nulla da segnalare.

Principali collegamenti pubblici: assenti

Servizi offerti dalla zona: assenti

19.STATO DI POSSESSO:

Libero

20.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

20.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

20.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale attiva; A favore di [REDACTED]; Derivante da: ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602; Importo ipoteca: € 458.642,04; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 20/07/2010 ai nn. 92447/22465; Note: L'IPOTECA LEGALE GRAVA SUL BENE DI CUI AI MAPPALI 1012 E 1013 DEL FOGLIO 7 PER LA QUOTA DI 1/2, SUL BENE DI CUI AL MAPPALE 75 DEL FOGLIO 13 PER LA QUOTA DI 1/1 E SUGLI IMMOBILI DI CUI AL MAPPALE 648 SUBB. 701 - 702 DEL FOGLIO 7 PER LA QUOTA DI 1/1. Si evidenzia che non è riportato il mappale 654 graffato con il mappale 648 sub 701 del foglio 7.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 11.000,00; Importo capitale: € 9.749,50; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 25/11/2011 ai nn. 134824/28689; Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE GRAVA SUL BENE DI CUI AI MAPPALI 1012 E 1013 DEL FOGLIO 7 PER LA QUOTA DI 1/2, SUL BENE DI CUI AL MAPPALE 75 DEL FOGLIO 13 PER LA QUOTA DI 1/1 E SUGLI IMMOBILI DI CUI AL MAPPALE 648 SUBB. 701 - 702 DEL FOGLIO 7 PER LA QUOTA DI 1/1. Si evidenzia che l'ipoteca giudiziale grava anche sul mappale 654 graffato con il mappale 648 sub 701 del foglio 7 per la quota di 1/1.

20.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 21/10/2013 ai nn. 94232/65078; L'ATTO DI PIGNORAMENTO GRAVA SUL BENE DI CUI AI MAPPALI 1012 E 1013 DEL FOGLIO 7 PER LA QUOTA DI 1/2, SUL BENE DI CUI AL MAPPALE 75 DEL

FOGLIO 13 PER LA QUOTA DI 1/1 E SUGLI IMMOBILI DI CUI AL MAPPALE 648 SUBB. 701 - 702 DEL FOGLIO 7 PER LA QUOTA DI 1/1. Si evidenzia che l'atto di pignoramento grava anche sul mappale 654 graffato con il mappale 648 sub 701 del foglio 7 per la quota di 1/1..

20.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

20.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

20.3 Misure Penali

Nessuna.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: 0,00

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: : 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: l'immobile non fa parte di un condominio

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: esente

Indice di prestazione energetica: esente

Note Indice di prestazione energetica: esente

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

Avvertenze ulteriori: -

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al 20/06/2004. In forza di proprietà ante ventennio.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/1 dal 20/06/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: **NO** - Ufficio del Registro di Magenta (MI) in data 24/03/2005 al n. di rep. 92/520/5 - trascritto a MILANO 2 in data 11/11/2008 ai nn. 110589/171256.

23. PRATICHE EDILIZIE: -

23.1 Conformità edilizia: -

23.2 Conformità urbanistica:**agricolo**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Il PGT è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 23/11/2011, approvato con DELIBERA n. 19 del 16/06/2012 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n. 32 dell'8/8/2012
Zona omogenea:	agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: -

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **terreno agricolo (mapp. 75 foglio 13)**

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.740,00**

il terreno risulta di forma quadrilatera ed orografia assente

Tessitura prevalente: di medio impasto

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

Sistemazioni agrarie: incolto
 Sistemi irrigui presenti: assenti
 Colture erbacee: assenti
 Colture arboree: assenti
 Selvicolture: assenti

Stato di manutenzione generale: mediocre
 Condizioni generali dell'immobile: lo stato di manutenzione e di conservazione risulta mediocre

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si è tenuto conto della superficie catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale lorda	1.740,00	1,00	1.740,00
		1.740,00		1.740,00

Impianto elettrico:
 Non esiste impianto elettrico.

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

Riscaldamento:
 Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.
 Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:
 Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione
 Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:
 L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:
 Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24. Criterio di stima:

Metodo di stima adottato: Sintetico Comparativo Parametrico. Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. Nell'individuare un apprezzabile valore di mercato espresso in relazione ai mq dell'immobile da stimare, sono stati presi quale riferimento i valori di mercato presenti in zona rispetto al bene oggetto di stima. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico parametrico comparativo.

24. Fonti di informazione:

Catasto di Milano, via Manin 27;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, via Manin 27;

Uffici del registro di -;

Ufficio tecnico di Comune di Buscate, P.za San Mauro 1;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare BORSINO IMMOBILIARE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)
10 - 15 Euro/mq;

Principali Agenzie Immobiliari di Zona.

24. Valutazione corpi:**terreno agricolo (mapp. 75 foglio 13). agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	1.740,00	€ 10,00	€ 17.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.400,00
Valore corpo			€ 17.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno agricolo (mapp. 75 foglio 13)	agricolo	1.740,00	€ 17.400,00	€ 17.400,00

24. 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%)	€ 870,00
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:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 16.530,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 16.530,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 16.530,00

24. Regime fiscale della vendita

€ 1.141,88

Allegati

- Allegato n° 1: cartografia;
- Allegato n° 2: atto di provenienza;
- Allegato n° 3: planimetrie catastali, visure storiche catastali ed estratti di mappa
- Allegato n° 4: ispezioni-visure ipotecarie
- Allegato n° 5: copia provvedimenti edilizi con estratti degli elaborati di progetto e licenza d'uso
- Allegato n° 6: estratto PGT e NTA
- Allegato n° 7: certificato contestuale debitore
- Allegato n° 8: attestazione dell'Agenzia delle Entrate circa eventuali contratti locativi
- Allegato n° 9: dichiarazione conformità caldaia murale
- Allegato n° 10: documentazione fotografica
- Allegato n° 11: certificazione energetica - APE

Data generazione:
30-04-2016

L'Esperto alla stima
Ing. Claudio Stefanati