

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **247/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONA CATERBI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Mario Leandro Maccarini
Codice fiscale: MCCMLN58H19Z600Z
Partita IVA: 09763600153
Studio in: Via Saverio Mercadante 7 - 20124 Milano
Telefono: 0236522563

Email: mario.maccarini@fastwebnet.it
Pec: maccarini.11093@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Busto Garolfo n. 30/B - Casorezzo (Milano) - 20010

Lotto: 001

Corpo: A Appartamento in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30/B - P.2-S1

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 6, particella 29, subalterno 712

Corpo: B Box autorimessa in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30 - P.S1

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 6, particella 29, subalterno 734

2. Stato di possesso

Bene: Via Busto Garolfo n. 30/B - Casorezzo (Milano) - 20010

Lotto: 001

Corpo: A Appartamento in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30/B - P.2-S1

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B Box autorimessa in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30 - P.S1

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Busto Garolfo n. 30/B - Casorezzo (Milano) - 20010

Lotto: 001

Corpo: A Appartamento in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30/B - P.2-S1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B Box autorimessa in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30 - P.S1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Busto Garolfo n. 30/B - Casorezzo (Milano) - 20010

Lotto: 001

Corpo: A Appartamento in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30/B - P.2-S1

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B Box autorimessa in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30 - P.S1

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Busto Garolfo n. 30/B - Casorezzo (Milano) - 20010

Lotto: 001

Corpo: A Appartamento in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30/B - P.2-S1

Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS

Regime Patrimoniale: comunione dei beniComproprietari: OMISSIS, OMISSIS

Regime Patrimoniale: comunione dei beniComproprietari: OMISSIS, OMISSIS

Corpo: B Box autorimessa in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30 - P.S1

Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS

Regime Patrimoniale: comunione dei beniComproprietari: OMISSIS, OMISSIS

Regime Patrimoniale: comunione dei beniComproprietari: OMISSIS, OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: Via Busto Garolfo n. 30/B - Casorezzo (Milano) - 20010

Lotto: 001

Corpo: A Appartamento in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30/B - P.2-S1

Misure Penali: NO

Corpo: B Box autorimessa in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30 - P.S1

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Busto Garolfo n. 30/B - Casorezzo (Milano) - 20010

Lotto: 001

Corpo: A Appartamento in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30/B - P.2-S1

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B Box autorimessa in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30 - P.S1

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Busto Garolfo n. 30/B - Casorezzo (Milano) - 20010

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 115.070,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Casorezzo (Milano)**

Località/Frazione

Via Busto Garolfo n. 30/B

Lotto: 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A Appartamento in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30/B - P.2-S1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Busto Garolfo n. 30/B

Quota e tipologia del diritto**1/3 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto**1/3 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 26-04-1976

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto**1/3 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 26-04-1976

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Non è stato fornito da parte del Comune di Parabiago il certificato di residenza, stato famiglia, ed estratto di matrimonio.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS** Proprietà per 1/3; **OMISSIS** Proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni con **OMISSIS**; **OMISSIS** Proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni con **OMISSIS** ., foglio 6, particella 29, subalterno 712, indirizzo Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30/B, scala A, piano 2-S1, categoria A/3, classe 6, consistenza 5 vani, superficie 108 MQ., rendita € 348,61

Derivante da: Variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie; Istrumento (atto pubblico) del 26-11-2004, nota presentata con modello unico in atti dal 06-12-2004 repertorio n. 14162 rogante **OMISSIS** sede : Parabiago, registrazione : sede: COMPRAVENDITA (14291.1/2004).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 52,13 (appartamento e box)

Confini: Da nord in senso orario : Appartamento : altra unità-scala condominiale; cortile condominiale; altra unità; Via Busto Garolfo-altra unità. Cantina : altra unità; corridoio comune; altra unità; Via Busto Garolfo.

Note: Si precisa che a seguito di sopralluogo peritale si è riscontrato un uso di una cantina differente da quella indicata in scheda.

Note sulla conformità catastale: SI

Note generali: Si precisa che a seguito di sopralluogo peritale si è riscontrato un uso di una

cantina differente da quella indicata in scheda.

Identificativo corpo: B Box autorimessa in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30 - P.S1.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Busto Garolfo n. 30/B

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni -

Data Matrimonio: 26-04-1976

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni -

Data Matrimonio: 26-04-1976

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Non è stato fornito da parte del Comune di Parabiago il certificato di residenza, stato famiglia, ed estratto di matrimonio.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS** Proprietà per 1/3; **OMISSIS** Proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni con **OMISSIS** ; **OMISSIS** Proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni con

OMISSIS., foglio 6, particella 29, subalterno 734, indirizzo Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 MQ., superficie 14 MQ., rendita € 28,87

Derivante da: Variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie; Istrumento (atto pubblico) del 26-11-2004, nota presentata con modello unico in atti dal 06-12-2004 repertorio n. 14162 rogante **OMISSIS** sede : Parabiago, registrazione : sede: COMPRAVENDITA (14291.1/2004).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 52,13 (appartamento e box)

Confini: Da nord in senso orario : Box autorimessa : altra unità; altra unità; altra unità; cortile condominiale.

Note sulla conformità catastale: SI

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile in oggetto si trova nel Comune di Casorezzo (MI) in un fabbricato con destinazione mista residenziale e commerciale; in zona centrale, edificato nel 1970; nello specifico trattasi di una palazzina di tre piani fuori terra, con cortile interno con box-autorimesse. Il quartiere è completo di marciapiedi piantumati e posti auto. Nelle vicinanze essendo la zona mista residenziale-commerciale, risultano tutti i servizi offerti dal Comune.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Uffici Comunali (buona), Luoghi di Culto (Buoni), Scuole materne, asili, primarie e secondarie (buone), farmacie (discrete), bar e ristoranti (buoni), supermercati (discreto), negozi al dettaglio (discreto), centro sportivo (discreto), ufficio postale (buono), istituti

bancari (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Parabiago, Busto Garolfo, Arluno, Canegrate, Nerviano.

Attrazioni paesaggistiche: Bosco WWF di Vanzago, Parco del Roccolo..

Attrazioni storiche: Chiesa di San Giorgio Martire, Oratorio di San Salvatore, Oratorio San Luigi Gonzaga.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A4 Milano-Torino, casello Arluno circa km.4, Stazione Ferroviaria di Parabiago circa km.4, Stazione Ferroviaria Arluno-Vittuone circa km.6, Linee Autobus, azienda Mobibus, z642 Legnano-Villa nelle vicinanze, Aeroporto Milano Malpensa circa km.20, Aeroporto Milano Linate circa km.30, Aeroporto Milano Bergamo-Orio al Serio circa km.65

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A Appartamento in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30/B - P.2-S1

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Casorezzo (Milano), Via Busto Garolfo n. 30/B

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: A seguito di verifica presso Agenzia delle Entrate, NON risultano contratti di affitto registrati.

Identificativo corpo: B Box autorimessa in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30 – P.S1, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Casorezzo (Milano), Via Busto Garolfo n. 30/B Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: A seguito di verifica presso Agenzia delle Entrate, NON risultano contratti di affitto registrati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000 ; A rogito di NOTAIO **OMISSIS** in data 26/11/2004 ai nn. 14163/9047; Registrato a LEGNANO in data 30/11/2004 ai nn. 3784/1T; Iscritto/trascritto a PAVIA in data 02/12/2004 ai nn. 24033/6105 ; Note: A FAVORE DI **OMISSIS**

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30/B - P.2-S1

- Ipoteca volontaria annotata contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000 ; A rogito di NOTAIO **OMISSIS** in data 26/11/2004 ai nn. 14163/9047; Registrato a LEGNANO in data 30/11/2004 ai nn. 3784/1T; Iscritto/trascritto a PAVIA in data 02/12/2004 ai nn. 24033/6105 ; Note: A FAVORE DI **OMISSIS**

Dati precedenti relativi ai corpi: B Box autorimessa in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30 - P.S1

4.2.2 *Pignoramenti:*

- contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI MILANO in data 20/01/2016 ai nn. 3710 iscritto/trascritto a PAVIA in data 16/02/2016 ai nn. 2162/1404; A FAVORE DI **OMISSIS**.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30/B - P.2-S1

- contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI MILANO in data 20/01/2016 ai nn. 3710 iscritto/trascritto a PAVIA in data 16/02/2016 ai nn. 2162/1404; A FAVORE DI **OMISSIS**.

Dati precedenti relativi ai corpi: B Box autorimessa in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30 - P.S1

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:

Identificativo corpo: A Appartamento in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30/B – P.2-S1 Abitazione di tipo economico [A3] sito in Casorezzo (Milano), Via Busto Garolfo n. 30/B

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.650,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 12.000,00 €.

Nel Condominio risultano oltre agli esecutati, altre due procedure attive.

Millesimi di proprietà: 52,13 (appartamento e box)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B Box autorimessa in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30 – P.S1 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Casorezzo (Milano), Via Busto Garolfo n. 30/B

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.650,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 12.000,00 €.

Nel Condominio risultano oltre agli esecutati, altre due procedure attive.

Millesimi di proprietà: 52,13 (appartamento e box)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/06/1989 al 26/11/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO **OMISSIS** , in data 20/06/1989, ai nn. 58180; registrato a LEGNANO, in data 10/07/1989, ai nn. 1202/2V; trascritto a PAVIA, in data 28/07/1989, ai nn. 8057/6166.

Note: NEL 1998 **OMISSIS** HANNO EFFETTUATO UN FRAZIONAMENTO-DIVISIONE CON RIFERIMENTO DI PROTOCOLLO 2294-72, (ANCHE INDICATO IN ATTO DA DR. **OMISSIS**), ERRONEAMENTE, AL POSTO DI 2282 (VECCHIA SCHEDA CATASTALE CON INDICATO IMMOBILE P.2 CON CANTINA E BOX SINGOLO P.S1. LA VECCHIA IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI E' STATA SOPPRESSA COL FRAZIONAMENTO-DIVISIONE DEL 1998 ED HA GENERATO I NUOVI SUBALTERNI CORRISPONDENTI AGLI ATTUALI IMMOBILI IN PIGNORAMENTO.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/11/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO **OMISSIS**, in data 26/11/2004, ai nn. 14162/9046; registrato a LEGNANO, in data 30/11/2004, ai nn. 3783/1T; trascritto a PAVIA, in data 02/12/2004, ai nn. 24032/14291.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30/B - P.2-S1

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/06/1989 al 26/11/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO **OMISSIS**, in data 20/06/1989, ai nn. 58180; registrato a LEGNANO, in data 10/07/1989, ai nn. 1202/2V; trascritto a PAVIA, in data 28/07/1989, ai nn. 8057/6166.

Note: NEL 1998 **OMISSIS** HANNO EFFETTUATO UN FRAZIONAMENTO-DIVISIONE CON RIFERIMENTO DI PROTOCOLLO 2294-72, (ANCHE INDICATO IN ATTO DA DR. **OMISSIS**), ERRONEAMENTE, AL POSTO DI 2282 (VECCHIA SCHEDA CATASTALE CON INDICATO IMMOBILE P.2 CON CANTINA E BOX SINGOLO P.S1. LA VECCHIA IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI E' STATA SOPPRESSA COL FRAZIONAMENTO-DIVISIONE DEL 1998 ED HA GENERATO I NUOVI SUBALTERNI CORRISPONDENTI AGLI ATTUALI IMMOBILI IN PIGNORAMENTO.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/11/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO **OMISSIS**, in data 26/11/2004, ai nn. 14162/9046; registrato a LEGNANO, in data 30/11/2004, ai nn. 3783/1T; trascritto a PAVIA, in data 02/12/2004, ai nn. 24032/14291.

Dati precedenti relativi ai corpi: B Box autorimessa in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30 - P.S1

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Busto Garolfo n. 30/B

Numero pratica: 19/1970

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI CASA DI CIVILE ABITAZIONE E NEGOZI E BOX AUTORIMESSE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/01/1970 al n. di prot. 10-202-10

Rilascio in data 09/03/1970 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 31/03/1971 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30/B - P.2-S1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Busto Garolfo n. 30/B

Numero pratica: 19/1970

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI CASA DI CIVILE ABITAZIONE E NEGOZI E BOX AUTORIMESSE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/01/1970 al n. di prot. 10-202-10

Rilascio in data 09/03/1970 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 31/03/1971 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B Box autorimessa in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30 - P.S1**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Note sulla conformità edilizia: SI

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30/B - P.2-S1**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Note sulla conformità edilizia: SI

Dati precedenti relativi ai corpi: B Box autorimessa in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30 - P.S1**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Tavola n.10 : Morfologia del paesaggio-morfologia del territorio, ambiti edificati-edificazione densa; Tavola n.11 : Quadro ricognitivo vincoli, fasce di rispetto e aree di limitazione d'uso - piano di classificazione acustica del territorio comunale - classe II - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale; difesa del suolo e vincoli paesaggistici ambientali - vincolo risorse idriche; Tavola n.15 : Sensibilità paesistica - classe III - media.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Appartamento in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30/B - P.2-S1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Tavola n.10 : Morfologia del paesaggio-morfologia del territorio, ambiti edificati-edificazione densa; Tavola n.11 : Quadro ricognitivo vincoli, fasce di rispetto e aree di limitazione d'uso - piano di classificazione acustica del territorio comunale - classe II - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale; difesa del suolo e vincoli paesaggistici ambientali - vincolo risorse idriche; Tavola n.15 : Sensibilità paesistica - classe III - media.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: B Box autorimessa in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30 - P.S1

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A Appartamento in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30/B - P.2-S1**

L'appartamento con cantina si trova nel Comune di Casorezzo (MI) più precisamente in Via Busto Garolfo N.30/B, facente parte del Condominio denominato San Salvatore; di tipologia abitativa residenziale e commerciale; l'appartamento si trova al piano secondo e la cantina al piano interrato; l'accesso avviene da portone condominiale di Via Busto Garolfo, n.30/B, e da rampe di scala; (si può accedere anche da passo carraio e successivamente da piano interrato a scale condominiali); l'accesso all'immobile avviene da porta posta su pianerottolo comune; l'immobile è composto da : ingresso-corridoio; soggiorno con balcone; cucina abitabile; disimpegno; bagno; due camere, di cui una con balcone. L' affaccio risulta su due lati.

1. Quota e tipologia del diritto**1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto**1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 26-04-1976

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

3. Quota e tipologia del diritto**1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 26-04-1976

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **108,00**

E' posto al piano: 2-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1970

ha un'altezza utile interna di circa m. cm. 300 appartamento e cm. 220 cantina.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in discrete condizioni; così come le facciate esterne, ed anche i balconi.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: travetti prefabbricati e pignatte condizioni: sufficienti
Fondazioni	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti - Note: I serramenti esterni hanno vetro semplice, non vetrocamera.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti - Note: La pavimentazione in battuto di cemento è riferita al cortile interno; il marciapiede pedonale lato Via Busto Garolfo è realizzato con cubetti di porfido e pietra naturale.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone - Note: Nelle camere la pavimentazione è in parquet.
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindato con rivestimento in legno condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: rivestimento in piastrelle ceramiche condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: rivestimento in piastrelle ceramiche condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: sufficienti

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti
Ascensore	- Note: ASSENTE
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale condizioni: sufficienti
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1970
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CENTRALIZZATO
Stato impianto	SUFFICIENTE
Epoca di realizzazione/adequamento	1970
Impianto a norma	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale viene calcolata al lordo dei muri, con coefficiente al 100% per appartamento; con coefficiente al 25% per balconi, con coefficiente 20% cantina; pertanto appartamento= mq. 103,00 x 100%=mq.103,00; cantina mq.12,00 x 20%=mq.2,40; balconi mq.11,00x 25%=mq.2,52 per un totale arrotondato in difetto di MQ.108,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO CON CANTINA	sup reale lorda	108,00	1,00	108,00
		108,00		108,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B Box autorimessa in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30 - P.S1**

Il box autorimessa si trova nel Comune di Casorezzo (MI) più precisamente in Via Busto Garolfo N.30, facente parte del Condominio denominato San Salvatore; di tipologia abitativa residenziale e commerciale e box; il box autorimessa si trova al piano interrato; l'accesso avviene da passo carraio condominiale e cancelletto pedonale su Via Busto Garolfo, n.30, e da rampa; l'accesso all'immobile avviene da portone basculante.

1. Quota e tipologia del diritto**1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto**1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 26-04-1976

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

3. Quota e tipologia del diritto**1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 26-04-1976

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

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

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1970

ha un'altezza utile interna di circa m. cm. 240

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in discrete condizioni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: sufficienti - Note: Il cancello carraio risulta motorizzato.
Infissi esterni	tipologia: portone basculante materiale: ferro condizioni: sufficienti - Note: L'apertura del portone basculante risulta manuale.
Manto di copertura	materiale: manto impermeabile, guaina. condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: cemento armato e blocchetti vibrocompressi rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti - Note: Anche la rampa veicolare risulta in battuto di cemento rigato antiscivolo, con passaggio laterale pedonale a gradini.
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: al rustico condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
-----------	---

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1970
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale viene calcolata al lordo dei muri, con coefficiente al 100% per piano interrato box autorimessa; pertanto piano S1 mq. 14,30 = per un totale arrotondato in difetto di MQ.14,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BOX AUTORIMESSA	sup reale lorda	14,00	1,00	14,00
		14,00		14,00

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

SINTETICO COMPARATIVO: Considerando, quindi, tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale dell'unità immobiliare in oggetto) si è proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **Maggio 2017** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato su confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo. Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra parte liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;Uffici del registro di Milano;Ufficio tecnico di Casorezzo (MI);Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Casorezzo (MI);Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2016, secondo semestre; Casorezzo (MI), zona centrale-centro urbano, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia abitazioni civili ; stato conservativo normale : euro min.1.200,00 max 1.350,00;Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2016, primo semestre; Casorezzo (MI), zona centrale-centro urbano, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia abitazioni civili ; stato conservativo normale : euro min.1.200,00 max 1.350,00;Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2015, secondo semestre; Casorezzo (MI), zona centrale-centro urbano, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia abitazioni civili ;

stato conservativo normale : euro min.1.200,00 max 1.350,00;TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2016, secondo semestre, Casorezzo (MI), zona centro, appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare : euro min.650,00 max 900,00;TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2016, primo semestre, Casorezzo (MI), zona centro, appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare : euro min.650,00 max 900,00;TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2015, secondo semestre, Casorezzo (MI), zona centro, appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare : euro min.650,00 max 900,00;Agenzie Immobiliari di zona, Comune di Casorezzo (MI), per immobili simili per caratteristiche ti tipologia (appartamento), periodo Maggio 2017 : euro min.1.000,00 max 1.150,00.Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2016, secondo semestre; Casorezzo (MI), zona centrale-centro urbano, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia box ; stato conservativo normale : euro min.800,00 max 1.000,00;Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2016, primo semestre; Casorezzo (MI), zona centrale-centro urbano, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia box ; stato conservativo normale : euro min.800,00 max 1.000,00;Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2015, secondo semestre; Casorezzo (MI), zona centrale-centro urbano, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia box; stato conservativo normale : euro min.800,00 max 1.000,00;TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2016, secondo semestre, Casorezzo (MI), zona centro, box : euro a corpo min.11.000,00 max 15.000,00TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2016, primo semestre, Casorezzo (MI), zona centro, box : euro a corpo min.11.000,00 max 15.000,00TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2015, secondo semestre, Casorezzo (MI), zona centro, box : euro a corpo min.11.000,00 max 15.000,00Agenzie Immobiliari di zona, Comune di Casorezzo (MI), per immobili simili per caratteristiche ti tipologia (box), periodo Maggio 2016 : euro min.10.000,00 max 12.000,00..

8.3 Valutazione corpi:

A Appartamento in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30/B - P.2-S1. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO CON CANTINA	108,00	€ 1.050,00	€ 113.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 113.400,00
Valore corpo			€ 113.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 113.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.800,00

B Box autorimessa in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30 - P.S1. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX AUTORIMESSA	14,00	€ 800,00	€ 11.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.200,00
Valore corpo			€ 11.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.733,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Appartamento in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30/B - P.2-S1	Abitazione di tipo economico [A3]	108,00	€ 113.400,00	€ 37.800,00
B Box autorimessa in Comune di Casorezzo (MI) Via Busto Garolfo, 30 - P.S1	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,00	€ 11.200,00	€ 3.733,00

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%)	€ 6.230,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: NO

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 115.070,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 115.070,00

Data generazione:
05-05-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Mario Leandro Maccarini