

[REDACTED]

[REDACTED]

Lotto: 002

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO N 2 CON CANTINA N. 18 E BOX n. 8.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , via De Amicis 30

Quota e tipologia del diritto APPARTAMENTO n. 2

[REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: LIBERO

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto BOX n. 8

[REDACTED] - Stato Civile: LIBERO

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

APPARTAMENTO n. 2 CON CANTINA n. 18

Intestazione: [REDACTED], foglio 9, particella 98, subalterno 703, scheda catastale 7607 del 1/03/1978, indirizzo via De Amicis 30, scala UNICA, interno 2, piano R, comune LAINATE (MI), categoria A3, classe 4, consistenza 4,5, rendita € 255,65

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 12/01/2015 n. 158526.1/2014 in atti dal 12/01/2015 Prot. MI0173591

Millesimi di proprietà di parti comuni: ND

Confini:

APPARTAMENTO n. 2 DA NORD A SUD IN SENSO ORARIO:

VANO SCALA - ALTRA U.I. STESSA PROPRIETA'/CORTILE/Cortile/CORTILE

CANTINA n. 18 DI PERTINENZA APP. n. 2 DA NORD A SUD IN SENSO ORARIO:

ALTRA U.I / VANO SCALA - ALTRA UI /ALTRA U.I. / CORTILE

BOX n. 8

Intestazione: [REDACTED] foglio 9, particella 311, subalterno 706, indirizzo via De Amicis 30, interno 8, piano T, comune LAINATE (MI), categoria C6, classe 4, consistenza 1, sup. 15 mq. rendita € 29,44

Derivante da: VARIAZIONE DEL 09/11/2015 inserimento in Visura dei dati di sup.

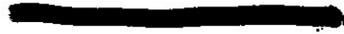
Millesimi di proprietà di parti comuni: ND

Confini:

DA NORD A SUD IN SENSO ORARIO:

CORTILE/ ALTRA U.I./ALTRA PROPRIETA'/ ALTRA PROPRIETA'.





CONFORMITA' CATASTALE: CONFORME

MANCA AGGIORNAMENTO CATASTALE QUOTE DI PROPRIETA'.

IL TERRENO RISULTA CATASTALMENTE ANCORA DI PROPRIETA' DEGLI INTESTATARI DELLA COMUNIONE.

NECESSARIA VOLTURA CATASTALE

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona semicentrale residenza e agricola

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: CANALE VILLORESI- PARCO GRANCIA.

Attrazioni storiche: Villa Visconti Borromeo Arese Litta e ninfeo.

Principali collegamenti pubblici: A8 USCITA LAINATE 5 minuti auto, SS 33 SEMPIONE 5 min auto, SS 233 VARESINA 5 min auto, Ciclabile villoresi 5 minuti bici

Servizi offerti dalla zona: CIMITERO DI LAINATE, 



11. STATO DI POSSESSO:

Appartamento n. 2: Libero. Al rustico. Non abitabile.

Box n. 8: Occupato dal proprietario e dai suoi famigliari.

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.



SEZ. CIVILE N. 11176 SEZ. PENALE N. 899

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2664/2014

30





[REDACTED]

[REDACTED]

12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura: LOTTO 002

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva;

[REDACTED]
Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; Importo ipoteca: € 6.000; Importo capitale: € 2.040 ; Registrato a MILANO in data 02/11/2009 ai nn. 356/2007; Iscritto a MILANO 2 in data 11/05/2010 ai nn. 58943/13263.

- Ipoteca giudiziale attiva;

A favore [REDACTED]
Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; Importo ipoteca: € 4.000; Importo capitale: € 1.600 ; Registrato a MILANO in data 29/04/2008 ai nn. 183/2008; Iscritto a MILANO 2 in data 11/05/2010 ai nn. 58944/13264.

- Ipoteca giudiziale attiva;

A favore [REDACTED]
Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; Importo ipoteca: € 41.620,97; Importo capitale: € 15.418,62; Registrato a MILANO in data 16/06/2011 ai nn. 236/2011; Iscritto a MILANO 1 in data 21/07/2011 ai nn. 83970/19190.

12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento;

[REDACTED]
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; registrato a MILANO in data 22/08/2014 ai nn. 17166 iscritto/trascritto a in data 17/10/2014 ai nn. 91944/63038.

12.2.3 Altre trascrizioni:

- SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE;

[REDACTED]
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; registrato a MILANO in data 12/04/2006 ai nn. 5138/2005 trascritto a MILANO 2 in data 09/05/2006 ai nn. 69990/35871;
Relativo al terreno ed ai fabbricati di proprietà [REDACTED] (non debitori esegutati) - Dopo divisione 2014 estranei [REDACTED] (debitore esegutato) se non per la parte dell'app. 2- Necessario effettuare annotazione - RESTRIZIONE DEI BENI DEL SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE. Esiste ANNOTAZIONE RESTRIZIONE relativa ad altri proprietari.RG 128225 RP 3214 del 21/02/2012.

[REDACTED]

[REDACTED]





12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

12.2A Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura APP. N. 2

ISCRIZIONI

- Ipoteca legale attiva;

A favore

Derivante da: art 77 DPR 602/73; Importo ipoteca: € 18.542,42; Importo capitale: € 9.271,21 ; Registrato a MILANO in data 13/11/2003 ai nn. 7937/68; Iscritto a MILANO 2 in data 12/12/2003 ai nn. 180277/39117.

12.2B Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura BOX n.8

ISCRIZIONI

- Ipoteca legale attiva;

Derivante da: DIVISIONE; Importo ipoteca: € 6.000; Importo capitale: € 3.663,75 ; Registrato a MILANO in data 16/09/2010 ai nn. 509; Iscritto a MILANO 2 in data 28/07/2014 ai nn. 70510/11878. Note: Relativo solo al box: part 311 sub 706

- Ipoteca legale attiva;

Derivante da: DIVISIONE; Importo ipoteca: € 3.123,75; Importo capitale: € 6.000 ; Registrato a MILANO in data 16/09/2010 ai nn. 509/2; Iscritto a MILANO 2 in data 28/07/2014 ai nn. 70511/11879; Note: Relativo solo a box: PART 311 SUB 706.

- Ipoteca legale attiva;

Derivante da: DIVISIONE; Importo ipoteca: € 3.483,75; Importo capitale: € 6.000; Registrato a MILANO in data 16/09/2010 ai nn. 509/3; Iscritto a MILANO 2 in data 28/07/2014 ai nn. 70512/11880; Note: Relativo solo a box: PART 311 SUB 706.

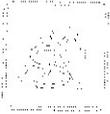
- Ipoteca legale attiva;

Derivante da: DIVISIONE; Importo ipoteca: € 3303,75; Importo capitale: € 6000 ; Registrato a MILANO in data 16/09/2010 ai nn. 509/4; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 28/07/2014 ai nn. 70513/11881; Note: Relativo solo a box: PART 311 SUB 706.

- Ipoteca legale attiva;

Derivante da: DIVISIONE; Importo ipoteca: € 3.303,75; Importo capitale: € 6.000 ; Registrato a MILANO in data 16/09/2010 ai nn. 509/5; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 28/07/2014 ai nn. 70514/11882 ; Note: Relativo solo a box: PART 311 SUB 706.





12.3 Misure Penali
Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ND
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ND
Millesimi di proprietà: ND
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ADATTABILE
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Fascia di rispetto diramazione villosi 5 ml
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: IMMOBILE AL RUSTICO - APE NON NECESSARIO
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LOTTO 002

Proprietari:



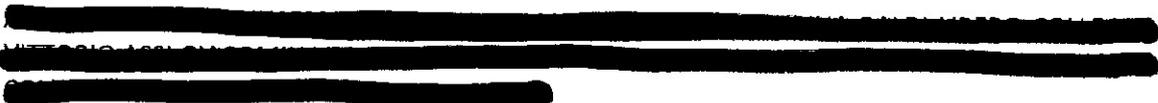
proprietari ante ventennio al 07/09/1998 . In forza di VARIAZIONE IN ATTI .

Proprietari:



dal 07/09/1998 al 22/12/1998 . In forza di denuncia di successione - registrato a in data 07/09/1998 ai nn. 412316/1.1999.

Proprietari:



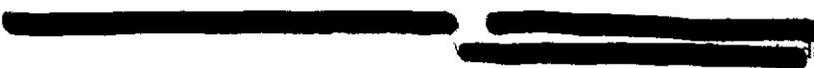
dal 22/12/1998 al 20/04/2001 .In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - - registrato a in data 22/12/1998 ai nn. 269820.

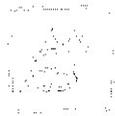
Proprietario:



In forza di atto di compravendita a rogito di [redacted] del 09/04/2001 ai nn. 73113/1685 - registrato a MILANO - trascritto a MILANO 2 in data 18/05/2001 ai nn. 50335/33111.

Proprietario: [redacted]





In forza di atto di divisione - registrato a MILANO in data 16/09/2010 ai nn. 509 - trascritto a MILANO 2 in data 28/07/2014 ai nn. 70509/49110.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 40/72
 Intestazione [REDACTED]
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO E BOX
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 27/03/1972 al n. di prot.
 Rilascio in data 23/05/1972 al n. di prot. 40/72
 Abitabilità/agibilità in data 27/12/1977 al n. di prot. 40/72 L'agibilità non è mai stata rilasciata.
 NOTE: ABITABILITA' RELATIVA SOLO AD APPARTAMENTI AL PIANO 2 - NON ESISTE ABILITA' PER APPARTAMENTI RELATIVI ALLA PROCEDURA

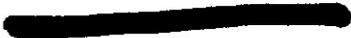
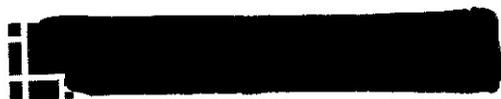
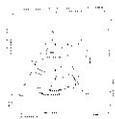
15. Conformità edilizia: CONFORME – NECESSITA ABITABILITA' E COMPLETAMENTO OPERE EDILI
 Abitazione di tipo economico [A3]

15. Conformità urbanistica: CONFORME

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	99 21/12/2011 e successive var
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Residenziale a stecche - palazzine e torri
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:	0,6 mq/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	11.50 ml
Altro:	Dc: 5 ml Df: 10 ml Ds: 5 ml
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI





Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] APPARTAMENTO N 2 CON CANTINA N. 18 E BOX n. 8**

Appartamento in costruzione, al rustico, piano rialzato mq. 120 4 locali più doppi servizi su pianerottolo comune, 2 balconi triplo affaccio su giardino comune. Box e cantina pertinenziali. Stato: al rustico.

Superficie complessiva di circa mq **118,00**
 E' posto al piano: R
 L'edificio è stato costruito nel: 1972
 L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza interna di circa: 330
 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: **IMMOBILE AL RUSTICO INSERITO IN STABILE IN PARTE AL RUSTICO - GIARDINO COMUNE CON AREE DI CANTIERE - CONDIZIONI SCARSE**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **da normalizzare**
 - Note: al rustico
 Scale tipologia: **a rampe parallele** materiale: **marmo** ubicazione: **interna**
 condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **anta singola a battente** materiale: **Ferro** apertura: **manuale**
 condizioni: **scarse**
 Infissi esterni tipologia: **FALSOTELAIO IN LEGNO** materiale: **legno** protezione:
inesistente condizioni: **scarse**
 Pareti esterne rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**
 Pavim. Esterna materiale: **lastre di beola** condizioni: **sufficienti**
 Pavim. Interna materiale: **al rustico** condizioni: **sufficienti**
 Plafoni materiale: **al rustico** condizioni: **scarse**
 - Note: Alcune zone con muffa e tracce di umidità





Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **PREDISPOSIZIONE - TUBI CORRUGATI**
condizioni: **DA ULTIMARE** conformità: **DA ULTIMARE**

Impianto elettrico: Non esiste impianto elettrico.

Riscaldamento: Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:
Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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.

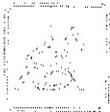
Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a raggugliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI"

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	118,00	1,23	145,14
		118,00		145,14





[REDACTED]

[REDACTED]

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-15 - Zona: LAINATE - Tipologia: VILLE VILLINI ECONOMICI

Valore di mercato min (€/mq): 250 - max(€/mq): 600

Superficie di riferimento: Lorda - Tipo di destinazione: Residenziale - Stato conservativo: Al rustico

Accessori:

BOX n. 8 Identificato al n. 8 posto al piano T composto da 1 vano - Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq - Destinazione urbanistica: C6
Valore a corpo: € 9750

area adibita a giardino posto al piano t - Sviluppa una superficie complessiva di 950 mq - Destinazione urbanistica: ENTE URBANO
Valore a corpo: € 15.000
Note: VALORE RELATIVO A 1/6

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criterio di stima:

SINTETICO	COMPARATIVO	DIRETTO
Stima a valore di mercato a comparazione diretta, basata sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo, essendo disponibili su Milano almeno n. 2 banche dati qualificate, quella		

[REDACTED]

16. Fonti di informazione:

Catasto di MILANO; Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2; Uffici del registro di MILANO; Ufficio tecnico di LAINATE; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato [REDACTED]

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)
2.300/2.600 AL RUSTICO 250/1000.

[REDACTED]





16. Valutazione corpi:

APPARTAMENTO N 2 CON CANTINA N. 18 E BOX n. 8. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo, con annesso area adibita a giardino,scivolo e spazio di manovra

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa. Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili. Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima. Si è tenuto infine conto anche della situazione riferita ad un momento di sofferenza e stagnazione del mercato immobiliare, che vede sistematicamente un rallentamento delle vendite coattive, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
LOTTO 001	145,14	€ 250,00	€ 36.285,00
Valore complessivo intero			€ 36.285,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 36.285,00
Valore corpo			€ 36.285,00
Valore accessori			€ 24.750,00
Valore complessivo intero			€ 61.035,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO N 2 CON CANTINA N. 18 E BOX n. 8		145,14	€ 61.035,00	€ 61.035,00

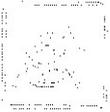
16. Adeguamenti e correzioni della stima:

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%)

€ 3.051,75

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:





[REDACTED]

[REDACTED]

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:	€ 1.064,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile comprende sia la possibilità materiale di un frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di essa rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravata cioè da pesi servitù e limitazioni eccessive.

NON DIVISIBILE

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 56.919,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 44.712,25
Prezzo di vendita dell'intero lotto nello stato di "libero":	€ 56.919,25

Data generazione: 02-04-2016

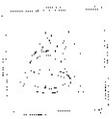
[REDACTED]



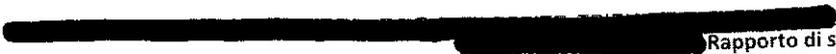
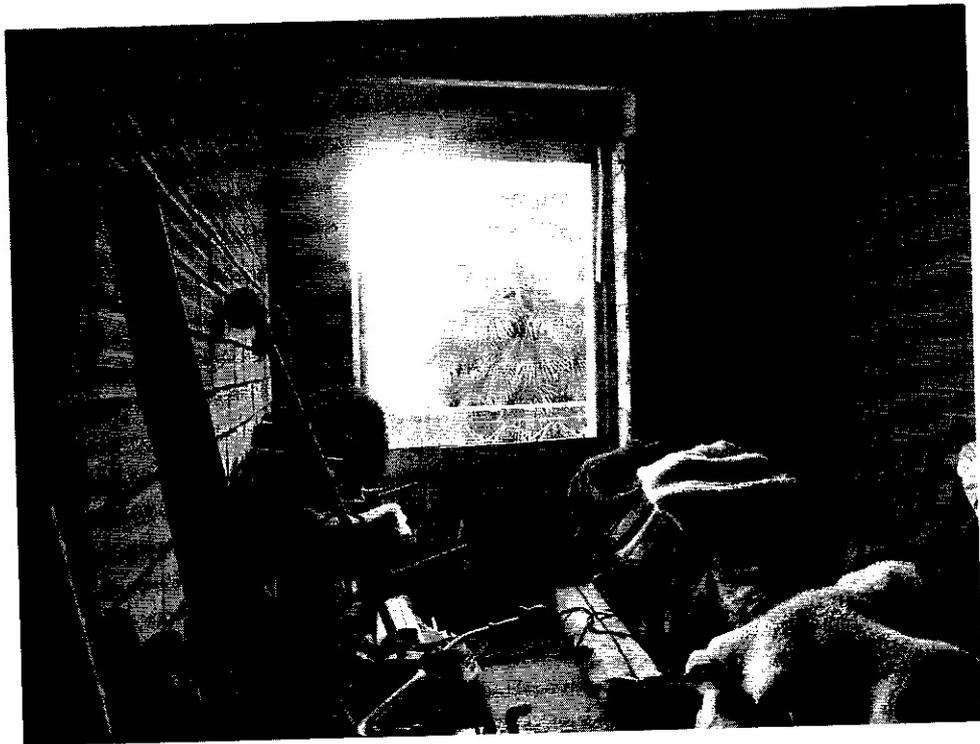
[REDACTED]

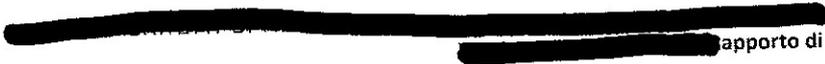
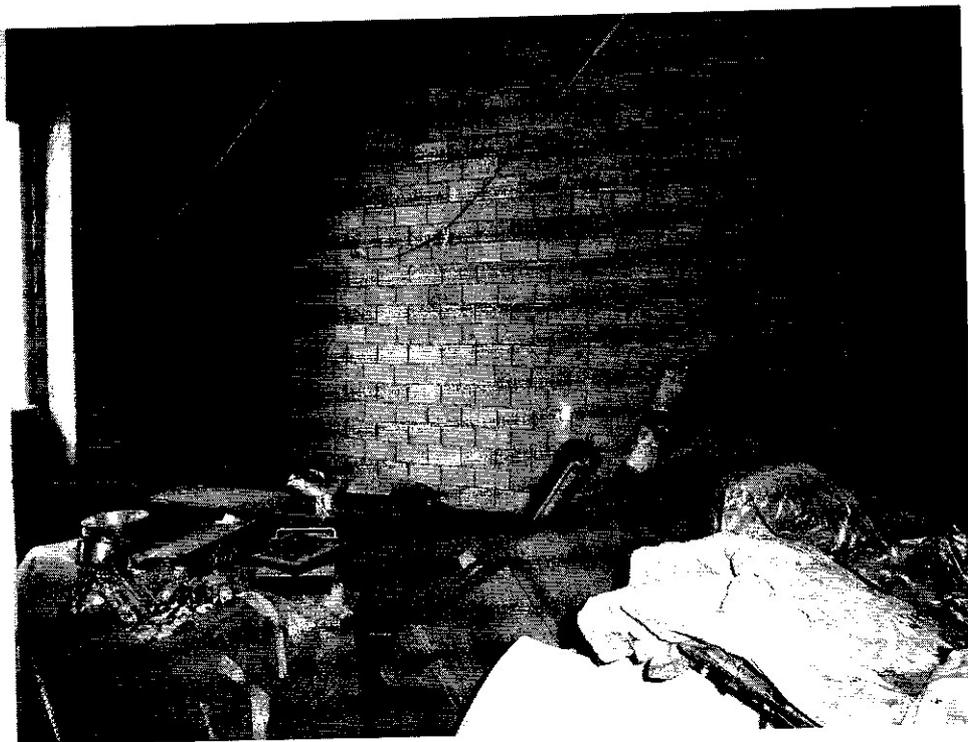
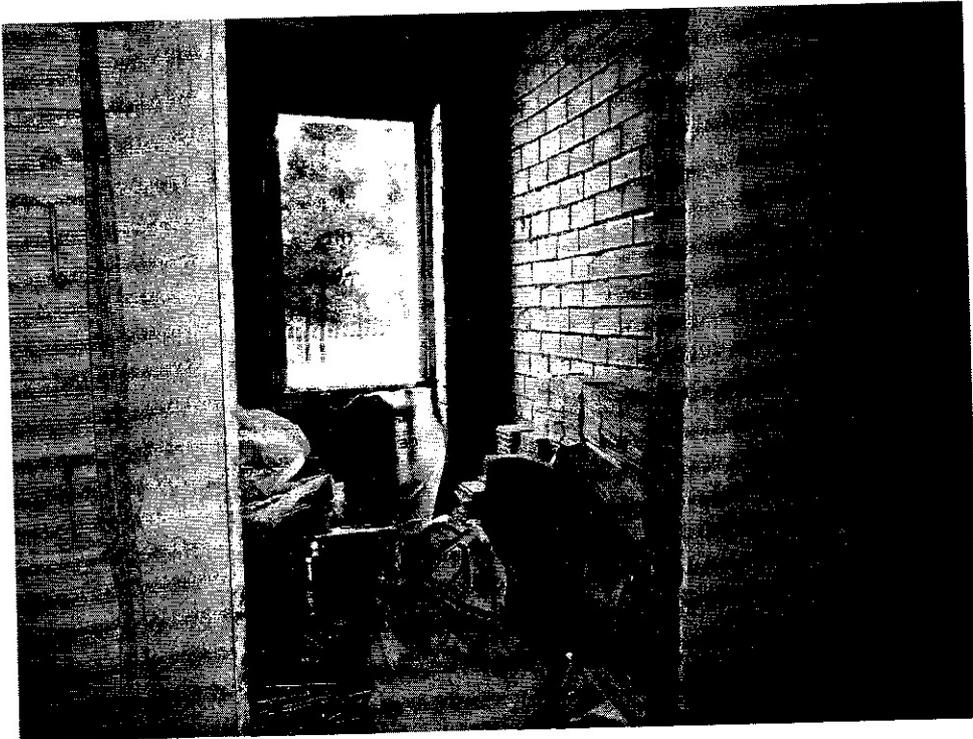
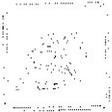
[REDACTED]

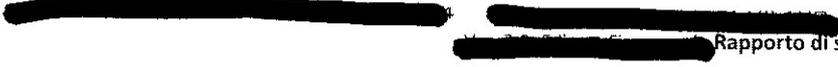
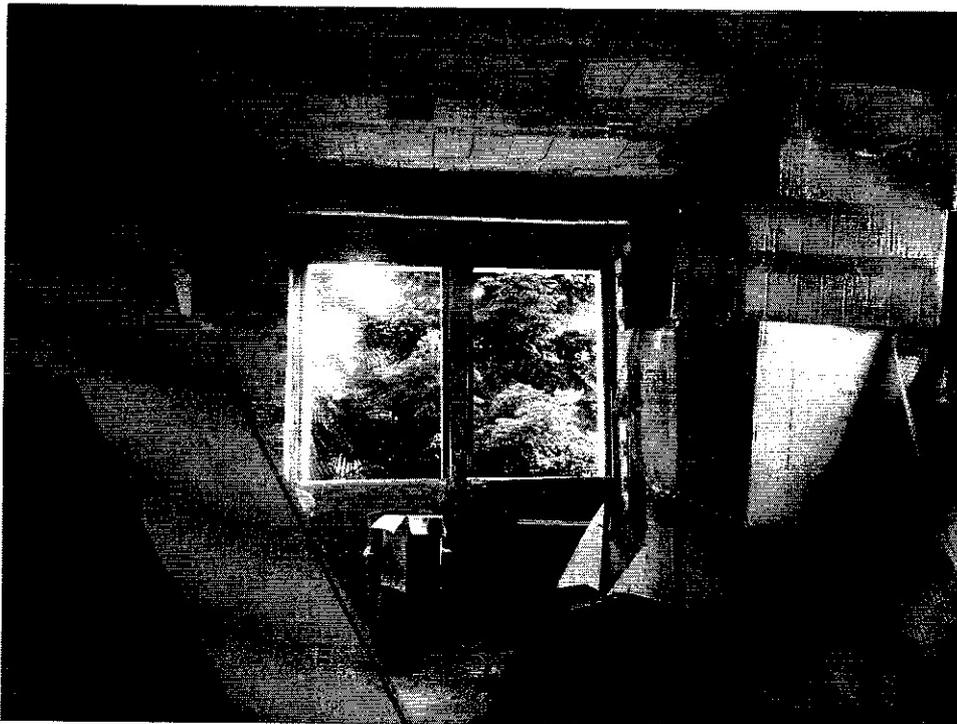
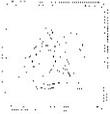


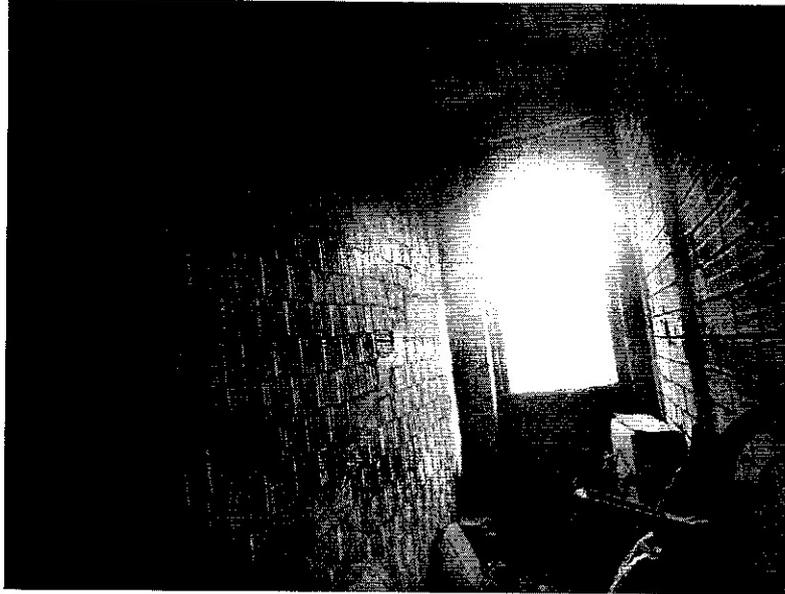
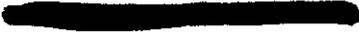
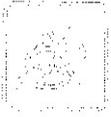


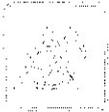
INTERNO APPARTAMENTO LOTTO 002



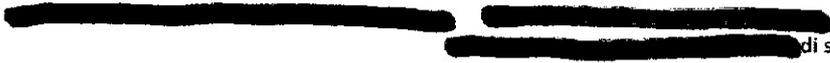








ORDINE DEGLI ARCHITETTI - PIANIFICATORI,
 DELLA PROVINCIA DI MILANO
 CONSULENTI, PAESAGGISTI
 [Redacted signature]



SEZ. CIVILE N. 11176 SEZ. PENALE N. 899
 di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2664/2014 44

Firmato Da: MAGNI STEFANIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3774165ddb1d20409cc6314db23a064f



