

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Deutsche Bank Mutui S.p.A**

contro:

N° Gen. Rep. **841/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-02-2016 ore 09:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. SERGIO ROSSETTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 002 003 004

Esperto alla stima: Arch. Eleonora Maltarolo
Codice fiscale: MLTLNR73M71E801D
Partita IVA: 03941070967
Studio in: Via della Valle 2/A - Robecco sul Naviglio
Telefono: 02/94975102
Fax: 02/94975102
Email: spazio.architettura@alice.it
Pec: maltarolo.13555@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cavour n.29/31 - Cornaredo (Milano) - 20010

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento di 2 vani ed accessori

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 6, particella 125, subalterno 703

Corpo: B - Box auto

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

Dati Catastali: foglio 6, particella 131, subalterno 702

Lotto: 002

Corpo: C - Box auto

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

Dati Catastali: foglio 6, particella 131, subalterno 703

Lotto: 003

Corpo: D - Box auto

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

Dati Catastali: foglio 6, particella 131, subalterno 704

Lotto: 004

Corpo: E - Negozio di 115 mq, accessori, cantina e ripostigli

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: foglio 6, particella 125, subalterno 702, graffato al foglio 6, particella 131, subalterno 701

2. Stato di possesso

Bene: Via Cavour n.29/31 - Cornaredo (Milano) - 20010

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento di 2 vani ed accessori

Possesso: Occupato dal debitore

Corpo: B - Box auto

Possesso: Occupato dal debitore

Lotto: 002

Corpo: C - Box auto

Possesso: Occupato dal debitore

Lotto: 003
Corpo: D - Box auto
Possesso: Occupato dal debitore

Lotto: 004
Corpo: E - Negozio di 115 mq, accessori, cantina e ripostigli
Possesso: Occupato con titolo
Note: Contratto di locazione precedente al Pignoramento – opponibile alla vendita.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cavour n.29/31 - Cornaredo (Milano) - 20010

Lotto: 001
Corpo: A - Appartamento di 2 vani ed accessori
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
Corpo: B - Box auto
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002
Corpo: C - Box auto
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 003
Corpo: D - Box auto
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 004
Corpo: E - Negozio di 115 mq, accessori, cantina e ripostigli
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cavour n.29/31 - Cornaredo (Milano) - 20010

Lotto: 001
Corpo: A - Appartamento di 2 vani ed accessori
Creditori Iscritti: Deutsche Bank Mutui S.p.A, ESSSE CAFFE' S.P.A.
Corpo: B - Box auto
Creditori Iscritti: Deutsche Bank Mutui S.p.A, ESSSE CAFFE' S.P.A.

Lotto: 002

Corpo: C - Box auto

Creditori Iscritti: Deutsche Bank Mutui S.p.A, ESSSE CAFFE' S.P.A.

Lotto: 003

Corpo: D - Box auto

Creditori Iscritti: Deutsche Bank Mutui S.p.A, ESSSE CAFFE S.P.A.

Lotto: 004

Corpo: E - Negozio di 115 mq, accessori, cantina e ripostigli

Creditori Iscritti: Deutsche Bank Mutui S.p.A, ESSSE CAFFE' S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Cavour n.29/31 - Cornaredo (Milano) - 20010

Lotti: 001

Corpo: A - Appartamento di 2 vani ed accessori

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Box auto

Comproprietari: Nessuno

Lotti: 002

Corpo: C - Box auto

Comproprietari: Nessuno

Lotti: 003

Corpo: D - Box auto

Comproprietari: Nessuno

Lotti: 004

Corpo: E - Negozio di 115 mq, accessori, cantina e ripostigli

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Cavour n.29/31 - Cornaredo (Milano) - 20010

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento di 2 vani ed accessori

Misure Penali: NO

Corpo: B - Box auto

Misure Penali: NO

Lotto: 002
Corpo: C - Box auto
Misure Penali: NO

Lotto: 003
Corpo: D - Box auto
Misure Penali: NO

Lotto: 004
Corpo: E - Negozio di 115 mq, accessori, cantina e ripostigli
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cavour n.29/31 - Cornaredo (Milano) - 20010

Lotto: 001
Corpo: A - Appartamento di 2 vani ed accessori
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: B - Box auto
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002
Corpo: C - Box auto
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003
Corpo: D - Box auto
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004
Corpo: E - Negozio di 115 mq, accessori, cantina e ripostigli
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Cavour n.29/31 - Cornaredo (Milano) - 20010

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 105.000,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 9.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 003

Prezzo da libero: € 12.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 004

Prezzo da libero: € 152.000,00

Prezzo da occupato: € 130.000,00

Beni in **Cornaredo (Milano)**
Via Cavour n.29/31

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento di 2 vani ed accessori.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Cavour n.31

Quota e tipologia del diritto

1/1 - Piena proprietà

Residenza: Via Roma n.14 - Stato Civile: Libero.

Ulteriori informazioni sul debitore: il debitore risulta residente in indirizzo differente (Via Roma n.14) rispetto all'immobile oggetto di esecuzione (Via Cavour n.31)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà per 1/1.

Foglio 6, particella 125, subalterno 703, indirizzo Via Conte Camillo Benso di Cavour n.7, piano 1, comune Cornaredo, categoria A/3, classe 2, consistenza 4, superficie 76, rendita € 247,90.

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

Confini da nord in senso orario:

altra proprietà, cortile al mapp 125, altra u.i.u. su due lati.

Note: Indirizzo catastale al civico n.7 allo stato dei luoghi civico n.31

Note sulla conformità catastale: SI

Si allega "Visura storica per immobile" (vedi "Allegati Lotto 01).

Si allega "Planimetria catastale" (vedi "Allegati Lotto 01).

Identificativo corpo: B - Box auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Via Cavour n.29/31

Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà

Residenza: Via Roma n.14 - Stato Civile: Libero.

Ulteriori informazioni sul debitore: il debitore risulta residente in indirizzo differente (Via Roma n.14) rispetto all'immobile oggetto di esecuzione (Via Cavour n.31).

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà per 1/1.

Foglio 6, particella 131, subalterno 702, indirizzo Via Conte Camillo Benso di Cavour n.7, piano T, comune Cornaredo, categoria C/6, classe 6, consistenza 21, superficie 25, rendita € 72,67

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

Confini da nord in senso orario: cortile al mapp 125, altra u.i.u., altra proprietà al mapp 181, altra u.i.u.

Note: Indirizzo catastale al civico n.7 allo stato dei luoghi civico n.31

Note sulla conformità catastale: SI

Si allega "Visura storica per immobile" (vedi "Allegati Lotto 01).

Si allega "Planimetria catastale" (vedi "Allegati Lotto 01).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di esecuzione è situato nella zona centrale della città di Cornaredo situata a ovest rispetto al centro di Milano.

Il fabbricato è situato in un contesto urbanistico ed edilizio di antica formazione, tipico dell'edilizia residenziale di corte. Il quartiere è servito da negozi e servizi di zona centrale della città, prettamente a carattere misto residenziale e commerciale con negozi al dettaglio.

tipologie edilizie più ricorrenti nella zona in cui è situato il bene oggetto di esecuzione sono quelle del contesto di corte tipico della zona. L'unità immobiliare in oggetto è perfettamente allineata alle caratteristiche del luogo e del contesto in cui si trova.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi con disco orario.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus Linea Milano 1 Km, Autostrada A4 - Torino Milano 7 Km, Stazione Ferroviaria RHO 5 Km.

Servizi offerti dalla zona: Scuole (discreto), Farmacie (Buono), Ospedale San Carlo Milano 10 Km, Negozi al dettaglio (Buono), Municipio (Buono), Parco giochi (Buono), Carabinieri (Buono), Asili Nido (Buono), Scuola Materna (Buono), Scuola Elementare (Buono), Scuola Media Inferiore (Buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Appartamento di 2 vani ed accessori

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cornaredo (Milano),

Occupato dal debitore, in qualità di proprietario dell'immobile.

Identificativo corpo: B - Box auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cornaredo (Milano),

Occupato dal debitore, in qualità di proprietario dell'immobile.

Note: in base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente del Comune di CORNAREDO (MI), la Signora, in qualità di proprietaria del bene oggetto dell'esecuzione, risulta RESIDENTE in Cornaredo Via Roma n.14 dal 05/03/2013 a tutt'oggi.

Si allegano "Certificati storici di Residenza, Stato di Famiglia e Certificato di Stato Libero" (Vedi "ALLEGATI UNITI").

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 **Deutsche Bank Mutui S.p.A** contro - derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 846.000,00; Importo capitale: € 470.000,00.

A rogito Notaio Milone Massimo in data 29/09/2008 ai nn. 35685/3512; iscritto/trascritto a Milano 2 in data 04/03/2008 ai nn. 28866/6749.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento di 2 vani ed accessori

- **Ipoteca giudiziale attiva:** a favore di **ESSE CAFFE' S.P.A.** contro - derivante da: DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 10.564,28; Importo capitale: € 9.040,60.

A rogito di TRIBUNALE DI BOLOGNA in data 20/07/2012 ai nn. 6004/2012; iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 29/03/2013 ai nn. 29871/4809

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento di 2 vani ed accessori

- **Ipoteca volontaria attiva:** a favore di **Deutsche Bank Mutui S.p.A** contro - derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 846.000,00; Importo capitale: € 470.000,00.

A rogito Notaio Milone Massimo in data 29/09/2008 ai nn. 35685/3512; iscritto/trascritto a Milano 2 in data 04/03/2008 ai nn. 28866/6749.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box auto

- **Ipoteca giudiziale attiva:** a favore di **ESSE CAFFE' S.P.A.** contro - derivante da: DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 10.564,28; Importo capitale: € 9.040,60.

A rogito di TRIBUNALE DI BOLOGNA in data 20/07/2012 ai nn. 6004/2012; iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 29/03/2013 ai nn. 29871/4809.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box auto

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di **Deutsche Bank Mutui S.p.A** contro; derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A rogito di TRIBUNALE DI MILANO in data 29/04/2015 ai nn. 15231 iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 27/05/2015 ai nn. 49494/32836.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento di 2 vani ed accessori

- **Pignoramento** a favore di **Deutsche Bank Mutui S.p.A** contro; derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A rogito di TRIBUNALE DI MILANO in data 29/04/2015 ai nn. 15231 iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 27/05/2015 ai nn. 49494/32836.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box auto

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:

il complesso immobiliare non è gestito da un regolamento condominiale.

Identificativo corpo: A - Appartamento di 2 vani ed accessori

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cornaredo (Milano),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'immobile è privo di strumenti per l'accessibilità dei soggetti diversamente abili (servosala e/o ascensore).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: 339,04 kWh/m² anno

Note Indice di prestazione energetica: CLASSE ENERGETICA G

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: B - Box auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cornaredo (Milano),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: nessuno – comunque accessibile in

quanto sito al piano terra.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Nessuno

Indice di prestazione energetica: Nessuno

Note Indice di prestazione energetica: l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, non necessita dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto priva del sistema di generazione dell'impianto termico.

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Proprietà per 1/1 **dal 29/02/2008 ad oggi** (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Massimo Milone in data 29/02/2008 ai nn. 35684/3511 - trascritto a Milano 2 in data 04/03/2008 ai nn. 15609/28865.

Titolare/Proprietario:

Proprietà per 1/3 fino al 29/02/2008

Proprietà per 1/3 fino al 29/02/2008

Proprietà per 1/3 fino al 29/02/2008

dal 06/10/2000 al 29/02/2008.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: **SI** - registrato a US sede di Milano in data 06/10/2000 ai nn. 9794 - trascritto a Milano 2 in data 23/07/2009 ai nn. 94287/56914.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento di 2 vani ed accessori

Titolare/Proprietario:

Proprietà per 1/1 **dal 29/02/2008 ad oggi** (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Massimo Milone in data 29/02/2008 ai nn. 35684/3511 - trascritto a Milano 2 in data 04/03/2008 ai nn. 15609/28865.

Titolare/Proprietario:

Proprietà per 1/3 fino al 29/02/2008

Proprietà per 1/3 fino al 29/02/2008

Proprietà per 1/3 fino al 29/02/2008

dal 06/10/2000 al 29/02/2008.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: **SI** - registrato a US sede di Milano in data 06/10/2000 ai nn. 9794 - trascritto a Milano 2 in data 23/07/2009 ai nn. 94287/56914.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box auto

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , **Via Cavour n.31**

Numero pratica: ai sensi dell'art. 40 della legge 28/02/1985 n.47 i lavori di costruzione delle unità immobiliari oggetto di esecuzione sono iniziati in data anteriore al 01 settembre 1967.

NOTE: Dalle verifiche effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Cornaredo non si rilevano pratiche edilizie presentate per l'unità immobiliare identificata al foglio 6 particella 125 sub 703.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento di 2 vani ed accessori

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Via Cavour n.31

Numero pratica: ai sensi dell'art. 40 della legge 28/02/1985 n.47 i lavori di costruzione delle unità immobiliari oggetto di esecuzione sono iniziati in data anteriore al 01 settembre 1967.

NOTE: Dalle verifiche effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Cornaredo non si rilevano pratiche edilizie presentate per l'unità immobiliare identificata al foglio 6 particella 131 sub 702

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box auto

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità edilizia: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento di 2 vani ed accessori

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Note sulla conformità edilizia: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box auto

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato: Piano Governo del Territorio

Note sulla conformità: si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento di 2 vani ed accessori

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato: Piano Governo del Territorio

Note sulla conformità: si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box auto

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A –
Appartamento di 2 vani ed accessori**

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di APPARTAMENTO sito in CORNAREDO (MI), Via Conte Camillo Benso di Cavour n.31 (già n.7), composto da 2 vani ed accessori (CUCINA, SOGGIORNO, n.1 CAMERA e BAGNO) posto al piano primo.
L'accesso al complesso immobiliare, avviene dalla Via Cavour n.31.

L'immobile risalente agli anni 40'-50' circa, dall'aspetto architettonico tipico dell'edilizia residenziale di quegli anni, è caratterizzato da 2 piani fuori terra.

Da un androne carraio si accede ad un contesto di corte tipico della zona, imboccando l'ultima porta a sinistra sul fondo del cortile si accede ad un modesto ingresso/vano scala che porta all'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione posta al piano primo. Dalla porta d'ingresso all'appartamento si accede al soggiorno che introduce da un lato nel locale cucina, e dall'altro lato attraverso l'ausilio di un disimpegno si accede alla zona notte caratterizzata da servizio igienico e camera matrimoniale.

Tutta la lunghezza dell'appartamento è servita da un terrazzo in affaccio sul cortile.

Il complesso immobiliare non è gestito da un regolamento condominiale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà

Residenza: Via Roma n.14 - Stato Civile: Libero –

Ulteriori informazioni sul debitore: il debitore risulta residente in indirizzo differente (Via Roma n.14) rispetto all'immobile oggetto di esecuzione (Via Cavour n.31)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie equivalente di circa mq **83,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza interna di circa: 2.89

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile, risalente agli anni '40-'50, dall'aspetto architettonico tipico dell'edilizia residenziale dell'epoca, è costituito da 2 piani fuori terra. Esternamente ed internamente l'immobile versa in uno stato manutentivo sufficiente, da ristrutturare.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: graniglia ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica e legno condizioni: sufficienti
-----------------	---

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento e zoccolatura in pietra condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: Graniglia condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie esterna lorda (SEL)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superf. esterna lorda	80,00	1,00	80,00
Balcone	superf. esterna lorda	10,00	0,30	3,00
90,00				83,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.
Epoca di realizzazione/adeguamento 1990
Impianto non a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.
Tipologia di impianto: Autonomo
Stato impianto: al sopralluogo si riscontra caldaia scollegata all'impianto, presenza di stufa a legna.
Epoca di realizzazione/adeguamento: 1990
Impianto non a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità.

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.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B – Box auto**

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di BOX AUTO sito in CORNAREDO (MI), Via Conte Camillo Benso di Cavour n. 31 (già n.7), di 23 mq.
L'accesso al complesso immobiliare, avviene dalla Via Cavour n.31: da un androne carraio si accede ad un contesto di corte tipico della zona, sul lato destro figura il corpo basso dei box, terzo box partendo dal fondo.

Il complesso immobiliare non è gestito da un regolamento condominiale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà

Residenza: Via Roma n.14 - Stato Civile: Libero –

Ulteriori informazioni sul debitore: il debitore risulta residente in indirizzo differente (Via roma n.14) rispetto all'immobile oggetto di esecuzione (Via Cavour n.31)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **23,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza interna di circa: 2.30

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

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 1970

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

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:

I principi teorici che sono stati adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Il procedimento che viene impiegato è il cosiddetto procedimento per "confronto diretto" in quanto lo si ritiene idoneo a consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del "più probabile valore venale dei beni da stimare".

Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita, risultato di una approfondita indagine di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Cornaredo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2; uffici del registro di Milano; ufficio tecnico di Cornaredo; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato Immobiliare:

O.S.M.I. Rilevazione prezzi di mercato I° Semestre anno 2015 Preziario Imm.re di Milano e Provincia; per edifici nel Comune di Cornaredo - centro- Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare.

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del

Territorio - I° semestre 2015; per edifici nel Comune di Cornaredo, Fascia/zona: centrale/centro urbano- per abitazioni di tipo economico a destinazione RESIDENZIALE in stato conservativo NORMALE.

BORSINO IMMOBILIARE del Comune di Cornaredo: zona centro / Zona Parini, Mazzini, Magenta, San Michele, Repubblica - per abitazioni di tipo economico a destinazione RESIDENZIALE da ristrutturare.

Agenzie Immobiliari presenti sul Territorio, interpellate ed allineate per alloggio in medesimo contesto in zona CENTRALE di Cornaredo (MI).

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

Appartamento:

O.S.M.I. min 1150/max 1350;

O.M.I. min 1250/max 1400.

BORSINO IMMOBILIARE min 841/max 1294

Considerando lo stato manutentivo da RISTRUTTURARE, il livello di finiture e la zona in cui si inserisce il bene oggetto di esecuzione è stata considerata la media dei valori minimi (1080,00 €/mq arrotondato in 1100,00 €/mq).

Box auto:

O.S.M.I. €/corpo min 14.000/max 16.000;

O.M.I. min 800/max 1100.

BORSINO IMMOBILIARE min 749/max 1017

Considerando lo stato manutentivo da RISTRUTTURARE, il livello di finiture e la zona in cui si inserisce il bene oggetto di esecuzione è stata considerata la media dei valori minimi (774,50 €/mq arrotondato a 800,00€/mq).

8.3 Valutazione corpi:**A - Appartamento di 2 vani ed accessori. 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	80,00	€ 1.100,00	€ 88.000,00
Balcone	3,00	€ 1.100,00	€ 3.300,00
Valore corpo			€ 91.300,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 91.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 91.300,00

B - Box auto. 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 auto	23,00	€ 800,00	€ 18.400,00
Valore corpo			€ 18.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento di 2 vani ed accessori	Abitazione di tipo economico [A3]	83,00	€ 91.300,00	€ 91.300,00
B - Box auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	23,00	€ 18.400,00	€ 18.400,00
Valore complessivo Lotto 01 (diritto e quota)				€ 109.700,00
Arrotondato in				€110.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 5.500,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 278,00 oltre a spese

Pignoramento

notaio

Ipoteca volontaria

€ 35,00 oltre a spese
notaio

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	Arrotondato in:	€ 104.500,00	€ 105.000,00
Prezzo di lenda del lotto nello stato di "occupato":		€ 0,00	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":		€ 105.000,00	

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

Identificativo corpo: C - Box auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Via Cavour n.31

Quota e tipologia del diritto**1/1 Piena proprietà**

Residenza: Via Roma n.14 - Stato Civile: Libero.

Ulteriori informazioni sul debitore: il debitore risulta residente in indirizzo differente (Via Roma n.14) rispetto all'immobile oggetto di esecuzione (Via Cavour n.31)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

Proprietà per 1/1.

Foglio 6, particella 131, subalterno 703, indirizzo Via Conte Camillo Benso di Cavour n.7, piano T, comune Cornaredo, categoria C/6, classe 6, consistenza 11, superficie 14, rendita € 38,06.

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

Confini da nord in senso orario:

cortile al mapp 125, altra u.i.u., altra proprietà al mapp 181, altra u.i.u.

Note: Indirizzo catastale al civico n.7 allo stato dei luoghi civico n.31

Note sulla conformità catastale: SI

Si allega "Visura storica per immobile" (vedi "Allegati Lotto 02).

Si allega "Planimetria catastale" (vedi "Allegati Lotto 02).

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di esecuzione è situato nella zona centrale della città di Cornaredo situata a ovest rispetto al centro di Milano.

Il fabbricato è situato in un contesto urbanistico ed edilizio di antica formazione, tipico dell'edilizia residenziale di corte. Il quartiere è servito da negozi e servizi di zona centrale della città, prettamente a carattere misto residenziale e commerciale con negozi al dettaglio. Le tipologie edilizie più ricorrenti nella zona in cui è situato il bene oggetto di esecuzione sono quelle del contesto di corte tipico della zona. L'unità immobiliare in oggetto è perfettamente allineata alle caratteristiche del luogo e del contesto in cui si trova.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi con disco orario.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus Linea Milano 1 Km, Autostrada A4 - Torino Milano 7 Km, Stazione Ferroviaria RHO 5 Km

Servizi offerti dalla zona: Scuole (discreto), Farmacie (Buono), Ospedale San Carlo Milano 10 Km, Negozi al dettaglio (Buono), Municipio (Buono), Parco giochi (Buono), Carabinieri (Buono), Asili Nido (Buono), Scuola Materna (Buono), Scuola Elementare (Buono), Scuola Media Inferiore (Buono).

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: C - Box auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Via Cavour n.31

Occupato dal debitore, in qualità di proprietario dell'immobile.

Note: in base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente del Comune di CORNAREDO (MI), la Signora, in qualità di proprietaria del bene oggetto dell'esecuzione, risulta RESIDENTE in Cornaredo Via Roma n.14 dal 05/03/2013 a tutt'oggi.

Si allegano "Certificati storici di Residenza, Stato di Famiglia e Certificato di Stato Libero" (Vedi "ALLEGATI UNITI").

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:

12.2.1Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva: a favore di **Deutsche Bank Mutui S.p.A** contro - derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 846.000,00; Importo capitale: € 470.000,00.

A rogito Notaio Milone Massimo in data 29/09/2008 ai nn. 35685/3512; iscritto/trascritto a Milano 2 in data 04/03/2008 ai nn. 28866/6749.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Box auto

- **Ipoteca giudiziale attiva:** a favore di **ESSE CAFFE' S.P.A.** contro - derivante da: DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 10.564,28; Importo capitale: € 9.040,60.

A rogito di TRIBUNALE DI BOLOGNA in data 20/07/2012 ai nn. 6004/2012; iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 29/03/2013 ai nn. 29871/4809.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Box auto

12.2.2Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di **Deutsche Bank Mutui S.p.A** contro;

derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A rogito di TRIBUNALE DI MILANO in data 29/04/2015 ai nn. 15231 iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 27/05/2015 ai nn. 49494/32836.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Box auto

12.2.3Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

12.3 Misure Penali

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

il complesso Immobiliare non è gestito da un regolamento condominiale.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Nessuno – comunque accessibile in quanto sito al piano terra.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Nessuno

Indice di prestazione energetica: Nessuno

Note Indice di prestazione energetica: l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, non necessita dell'Attestato di Certificazione Energetica essendo priva del sistema di generazione dell'impianto termico.

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

Avvertenze ulteriori: Nessuno

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Proprietà per 1/1 **dal 29/02/2008 ad oggi** (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Massimo Milone in data 29/02/2008 ai nn. 35684/3511 - trascritto a Milano 2 in data 04/03/2008 ai nn. 15609/28865.

Titolare/Proprietario:

Proprietà per 1/3 fino al 29/02/2008

Proprietà per 1/3 fino al 29/02/2008

Proprietà per 1/3 fino al 29/02/2008

dal 06/10/2000 al 29/02/2008.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: **SI** - registrato a US sede di Milano in data 06/10/2000 ai nn. 9794 - trascritto a Milano 2 in data 23/07/2009 ai nn. 94287/56914.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Box auto

15. PRATICHE EDILIZIE:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , **Via Cavour n.31**

Numero pratica: ai sensi dell'art. 40 della legge 28/02/1985 n.47 i lavori di costruzione delle unità immobiliari oggetto di esecuzione sono iniziati in data anteriore al 01 settembre 1967.

NOTE: Dalle verifiche effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Cornaredo non si rilevano pratiche edilizie presentate per l'unità immobiliare identificata al foglio 6 particella 131 sub 703.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Box auto

15.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Note sulla conformità edilizia: Si

15.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato: Piano Governo del Territorio

Note sulla conformità: si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Box auto

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **C – Box auto**

C. Piena proprietà per la quota di 1/1 di BOX AUTO sito in CORNAREDO (MI), Via Conte Camillo Benso di Cavour n. 31 (già n.7), di 12 mq.

L'accesso al complesso immobiliare, avviene dalla Via Cavour n.31: da un androne carraio si accede ad un contesto di corte tipico della zona, sul lato destro figura il corpo basso dei box, secondo box partendo al fondo.

Il complesso immobiliare non è gestito da un regolamento condominiale.

1. Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Residenza: Via Roma n.14 - Stato Civile: Libero.

Ulteriori informazioni sul debitore: Il debitore risulta residente in indirizzo differente Via Roma n.14 rispetto all'immobile oggetto di esecuzione (Via Cavour n.31).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza interna di circa: 2.30

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, risalente agli anni '40-'50, dall'aspetto architettonico tipico dell'edilizia residenziale dell'epoca, è costituito da 1 piani fuori terra. Esternamente ed internamente l'immobile versa in uno stato manutentivo sufficiente, da ristrutturare.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura
tipologia: **a falde**
materiale: **legno**
condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali
materiale: **muratura e zoccolatura in pietra**
condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni
tipologia: **serranda basculante**
materiale: **ferro**
condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne
materiale: **muratura di mattoni forati**
rivestimento: **intonaco di cemento**
condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna
materiale: **battuto di cemento**

condizioni: **sufficienti****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie esterna lorda (SEL)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box auto	superf. esterna lorda	12,00	1,00	12,00
		12,00		12,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 1970

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte: non presenti.**Scarichi:**

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

16 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criterio di stima:**

I principi teorici che sono stati adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Il procedimento che viene impiegato è il cosiddetto procedimento per "confronto diretto" in quanto lo si ritiene idoneo a consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del "più probabile valore venale dei beni da stimare".

Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita, risultato di una approfondita indagine di mercato.

16.2 Fonti di informazione:

Catasto di Cornaredo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2; uffici del registro di Milano; ufficio tecnico di Cornaredo; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato Immobiliare:

O.S.M.I. Rilevazione prezzi di mercato I° Semestre anno 2015 Preziario Imm.re di Milano e Provincia; per edifici nel Comune di Cornaredo - centro- Box auto vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare.

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - I° semestre 2015; per edifici nel Comune di Cornaredo, Fascia/zona: centrale/centro urbano- per Box auto in stato conservativo NORMALE.

BORSINO IMMOBILIARE del Comune di Cornaredo: zona centro / Zona Parini, Mazzini, Magenta, San Michele, Repubblica - per Box auto da ristrutturare.

Agenzie Immobiliari presenti sul Territorio, interpellate ed allineate per alloggio/box auto in medesimo contesto in zona CENTRALE si Cornaredo (MI).

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

Box auto:

O.S.M.I. €/corpo min 14.000/max 16.000;

O.M.I. min 800/max 1100.

BORSINO IMMOBILIARE min 749/max 1017

Considerando lo stato manutentivo da RISTRUTTURARE, il livello di finiture e la zona in cui si inserisce il bene oggetto di esecuzione è stata considerata la media dei valori minimi (774,50 €/mq arrotondato a 800,00€/mq).

16.3 Valutazione corpi:

C - Box auto. 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 auto	12,00	€ 800,00	€ 9.600,00
Valore corpo			€ 9.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C - Box auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	12,00	€ 9.600,00	€ 9.600,00
Valore complessivo Lotto 02 (diritto e quota)				€ 9.600,00

16.4 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%)	€ 480,00
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:	
Pignoramento	€ 278 oltre a spese notaio
Ipoteca volontaria	€ 35,00 oltre a spese notaio

16 .5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 9.120,00
Arrotondato in:	€ 9.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 9.000,00

Lotto: 003

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: D - Box auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Via Cavour n.31

Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà

Residenza: Via Roma n.14 - Stato Civile: Libero.

Ulteriori informazioni sul debitore: il debitore risulta residente in indirizzo differente (Via roma n.14) rispetto all'immobile oggetto di esecuzione (Via Cavour n.31).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà per 1/1.

Foglio 6, particella 131, subalterno 704, indirizzo Via Conte Camillo Benso di Cavour n.7, piano T, comune Cornaredo, categoria C/6, classe 6, consistenza 15, superficie 19, rendita € 51,90.

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

Confini da nord in senso orario:

cortile al mapp 125, altra proprietà., altra proprietà al mapp 181, altra u.i.u.

Note: Indirizzo catastale al civico n.7 allo stato dei luoghi civico n.31

Note sulla conformità catastale: SI

Si allega "Visura storica per immobile" (vedi "Allegati Lotto 03).

Si allega "Planimetria catastale" (vedi "Allegati Lotto 03).

18.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di esecuzione è situato nella zona centrale della città di Cornaredo situata a ovest rispetto al centro di Milano; il fabbricato è situato in un contesto urbanistico ed edilizio di antica formazione, tipico dell'edilizia residenziale di corte. Il quartiere è servito da negozi e servizi di zona centrale della città, prettamente a carattere misto residenziale e commerciale con negozi al dettaglio. Le tipologie edilizie più ricorrenti nella zona in cui è situato il bene oggetto di esecuzione sono quelle del contesto di corte tipico della zona. L'unità immobiliare in oggetto è perfettamente allineata alle caratteristiche del luogo e del contesto in cui si trova.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi con disco orario.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus Linea Milano 1 Km, Autostrada A4 - Torino Milano 7 Km,

Stazione Ferroviaria RHO 5 Km

Servizi offerti dalla zona: Scuole (discreto), Farmacie (Buono), Ospedale San Carlo Milano 10 Km, Negozi al dettaglio (Buono), Municipio (Buono), Parco giochi (Buono), Carabinieri (Buono), Asili Nido (Buono), Scuola Materna (Buono), Scuola Elementare (Buono), Scuola Media Inferiore (Buono).

19. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore, in qualità di proprietario dell'immobile.

Note: in base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente del Comune di CORNAREDO (MI), la Signora in qualità di proprietaria del bene oggetto dell'esecuzione, risulta RESIDENTE in Cornaredo Via Roma n.14 dal 05/03/2013 a tutt'oggi.

Si allegano "Certificati storici di Residenza, Stato di Famiglia e Certificato di Stato Libero" (Vedi "ALLEGATI UNITI").

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 volontaria attiva:** a favore di **Deutsche Bank Mutui S.p.A** contro derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 846.000,00; Importo capitale: € 470.000,00.

A rogito Notaio Milone Massimo in data 29/09/2008 ai nn. 35685/3512; iscritto/trascritto a Milano 2 in data 04/03/2008 ai nn. 28866/6749.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Box auto

- **Ipoteca giudiziale attiva:** a favore di **ESSE CAFFE' S.P.A.** contro derivante da: DE-CRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 10.564,28; Importo capitale: € 9.040,60.

A rogito di TRIBUNALE DI BOLOGNA in data 20/07/2012 ai nn. 6004/2012; iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 29/03/2013 ai nn. 29871/4809.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Box auto

20.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di **Deutsche Bank Mutui S.p.A** contro derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A rogito di TRIBUNALE DI MILANO in data 29/04/2015 ai nn. 15231 iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 27/05/2015 ai nn. 49494/32836.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Box auto

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:

il complesso immobiliare non è gestito da un regolamento condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Nessuno – comunque accessibile in quanto sito al piano terra.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Nessuna

Indice di prestazione energetica: Nessuna

Note Indice di prestazione energetica: l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, non necessita dell'Attestato di Prestazione Energetica essendo priva del sistema di generazione dell'impianto termico.

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Proprietà per 1/1 dal **29/02/2008 ad oggi** (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Massimo Milone in data 29/02/2008 ai nn. 35684/3511 - trascritto a Milano 2 in data 04/03/2008 ai nn. 15609/28865.

Titolare/Proprietario:

Proprietà per 1/3 fino al 29/02/2008

Proprietà per 1/3 fino al 29/02/2008

Proprietà per 1/3 fino al 29/02/2008
dal 06/10/2000 al 29/02/2008.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: **SI** - registrato a US sede di Milano in data 06/10/2000 ai nn. 9794 - trascritto a Milano 2 in data 23/07/2009 ai nn. 94287/56914.

23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: ai sensi dell'art. 40 della legge 28/02/1985 n.47 i lavori di costruzione delle unità immobiliari oggetto di esecuzione sono iniziati in data anteriore al 01 settembre 1967.

NOTE: Dalle verifiche effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Cornaredo non si rilevano pratiche edilizie presentate per l'unità immobiliare identificata al foglio 6 particella 131 sub 704.

23.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Note sulla conformità edilizia: **SI**

23.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico adottato: Piano di Governo del Territorio

Note sulla conformità: si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **D – Box auto**

D. Piena proprietà per la quota di 1/1 di BOX AUTO sito in CORNAREDO (MI), Via Conte Camillo Benso di Cavour n. 31 (già n.7), di 16 mq. L'accesso al complesso immobiliare, avviene dalla Via Cavour n.31: da un androne carraio si accede ad un contesto di corte tipico della zona, sul lato destro figura il corpo basso dei box, primo box partendo dal fondo.

Il complesso immobiliare non è gestito da un regolamento condominiale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà

Residenza: Via Roma n.14 - Stato Civile: Libero.

Ulteriori informazioni sul debitore: Il debitore risulta residente in indirizzo differente (Via Roma n.14) rispetto all'immobile oggetto di esecuzione (Via Cavour n.31)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box auto	superf. esterna lorda	16,00	1,00	16,00
		16,00		16,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 1970

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte: non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24.1 Criterio di stima:

I principi teorici che sono stati adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione

del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Il procedimento che viene impiegato è il cosiddetto procedimento per "confronto diretto" in quanto lo si ritiene idoneo a consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del "più probabile valore venale dei beni da stimare". Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita, risultato di una approfondita indagine di mercato.

24.2 Fonti di informazione:

Catasto di Cornaredo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2; uffici del registro di Milano; ufficio tecnico di Cornaredo; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato Immobiliare:

O.S.M.I. Rilevazione prezzi di mercato I° Semestre anno 2015 Preziario Imm.re di Milano e Provincia; per edifici nel Comune di Cornaredo - centro- Box auto (impianti obsoleti) o da ristrutturare.

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - I° semestre 2015; per edifici nel Comune di Cornaredo, Fascia/zona: centrale/centro urbano- per Box auto in stato conservativo NORMALE.

BORSINO IMMOBILIARE del Comune di Cornaredo: zona centro / Zona Parini, Mazzini, Magenta, San Michele, Repubblica - per Box auto da ristrutturare.

Agenzie Immobiliari presenti sul Territorio, interpellate ed allineate per alloggio/ Box auto in medesimo contesto in zona CENTRALE si Cornaredo (MI).

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

Box auto:

O.S.M.I. €/corpo min 14.000/max 16.000;

O.M.I. min 800/max 1100.

BORSINO IMMOBILIARE min 749/max 1017

Considerando lo stato manutentivo da RISTRUTTURARE, il livello di finiture e la zona in cui si inserisce il bene oggetto di esecuzione è stata considerata la media dei valori minimi (774,50 €/mq arrotondato a 800,00€/mq).

24.3 Valutazione corpi:

D - Box auto. 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 auto	16,00	€ 800,00	€ 12.800,00
Valore corpo			€ 12.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
D - Box auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,00	€ 12.800,00	€ 12.800,00
Valore complessivo Lotto 03 (diritto e quota)				€ 12.800,00
Arrotondato in				€ 13.000,00

24.4 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%)

€ 650,00

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:

Pignoramento

€ 278 oltre a spese notaio

Ipoteca volontaria

€ 35,00 oltre a spese notaio

24.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 12.350,00

Arrotondato in:

€ 12.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 12.000,00

Lotto: 004

25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: E - Negozio di 115 mq, accessori, cantina e ripostigli.

Negozi, botteghe [C1] sito in , Via Cavour n.29

Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà

Residenza: Via Roma n.14 - Stato Civile: Libero.

Ulteriori informazioni sul debitore: il debitore risulta residente in indirizzo differente (Via Roma n.14) rispetto all'immobile oggetto di esecuzione (Via Cavour n.31).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà per 1/1.

Foglio 6, particella 125, subalterno 702, indirizzo Via Conte Camillo Benso di Cavour n.7, piano T, comune Cornaredo, categoria C/1, classe 6, consistenza 105, superficie 133, rendita € 2684,29.

Graffato alla particella 131 sub 701.

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

Confini da nord in senso orario:

altra proprietà, cortile al mapp 125, androne carraio, Via Cavour, altra proprietà.

Note: Indirizzo catastale al civico n.7 allo stato dei luoghi civico n.29.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà per 1/1.

Foglio 6, particella 131, subalterno 701, indirizzo Via Conte Camillo Benso di Cavour n.7, piano T-S1, comune Cornaredo, categoria C/1, classe 0, consistenza 0, superficie 0, rendita € 0.

Graffato alla particella 125 sub 702.

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

Confini da nord in senso orario:

altra proprietà, cortile al mapp 125, androne carraio, Via Cavour, altra proprietà.

Note: Indirizzo catastale al civico n.7 allo stato dei luoghi civico n.29.

Note sulla conformità catastale: NO

Si allega "Visura storica per immobile" (vedi "Allegati Lotto 04).

Si allega "Planimetria catastale" (vedi "Allegati Lotto 04).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si riscontrano imprecisioni nella planimetria catastale (non è stata indicata una finestra in facciata e lato cortile interno e al piano interrato

è stato indicato cortile anziché cantina), elementi presenti nella pratica edilizia comunale n. 243/97 del 03/02/1998 a tal riguardo si richiede presentazione di nuova scheda al NCEU per "Migliore identificazione grafica".

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova scheda catastale al NCEU

Descrizione delle opere da sanare: "Migliore identificazione grafica".

Aggiornamento planimetria catastale per "Migliore identificazione grafica" : € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di esecuzione è situato nella zona centrale della città di Cornaredo situata a ovest rispetto al centro di Milano; il fabbricato è situato in un contesto urbanistico ed edilizio di antica formazione, tipico dell'edilizia residenziale di corte. Il quartiere è servito da negozi e servizi di zona centrale della città, prettamente a carattere misto residenziale e commerciale con negozi al dettaglio. Le tipologie edilizie più ricorrenti nella zona in cui è situato il bene oggetto di esecuzione sono quelle del contesto di corte tipico della zona. L'unità immobiliare in oggetto è perfettamente allineata alle caratteristiche del luogo e del contesto in cui si trova.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi con disco orario.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus Linea Milano 1 Km, Autostrada A4 - Torino Milano 7 Km, Stazione Ferroviaria RHO 5 Km.

Servizi offerti dalla zona: Scuole (discreto), Farmacie (Buono), Ospedale San Carlo Milano 10 Km, Negozi al dettaglio (Buono), Municipio (Buono), Parco giochi (Buono), Carabinieri (Buono), Asili Nido (Buono), Scuola Materna (Buono), Scuola Elementare (Buono), Scuola Media Inferiore (Buono).

27. STATO DI POSSESSO:

Occupato da con contratto di locazione stipulato in data 31/01/2012 per l'importo di euro 12.000,00 con cadenza mensile.

Registrato a Legnano il 10/02/2012 ai nn.945 serie 3

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/01/2018

La in data 24/04/2013 ha ceduto il contratto di locazione alla

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

Note: Si riscontra presso l'Agenzia delle Entrate di Rho precedente contratto di locazione in comodato d'uso stipulato in data 01/11/2011 e registrato presso l'ufficio di Rho in data 14/11/2011 n.4004 serie 3 del quale non si riscontra eventuale disdetta.

(vedi "Allegati Lotto 04").

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

28.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

28.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

28.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

28.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva: a favore di **Deutsche Bank Mutui S.p.A** contro derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 846.000,00; Importo capitale: € 470.000,00.

A rogito Notaio Milone Massimo in data 29/09/2008 ai nn. 35685/3512; iscritto/trascritto a Milano 2 in data 04/03/2008 ai nn. 28866/6749.

Dati precedenti relativi ai corpi: E – Negozi e botteghe.

- **Ipoteca giudiziale attiva:** a favore di **ESSSE CAFFE' S.P.A.** contro derivante da: DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 10.564,28; Importo capitale: € 9.040,60.

A rogito di TRIBUNALE DI BOLOGNA in data 20/07/2012 ai nn. 6004/2012; iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 29/03/2013 ai nn. 29871/4809.

Dati precedenti relativi ai corpi: E – Negozi e botteghe.

28.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di **Deutsche Bank Mutui S.p.A** contro derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A rogito di TRIBUNALE DI MILANO in data 29/04/2015 ai nn. 15231 iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 27/05/2015 ai nn. 49494/32836.

Dati precedenti relativi ai corpi: E – Negozi e botteghe.

28.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

28.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

28.3 Misure Penali

Nessuna.

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

il complesso Immobiliare non è gestito da un regolamento condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Nessuna
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'immobile è idoneo all'accessibilità dei soggetti diversamente abili .
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: 482,22 KWh/m2 anno
Note Indice di prestazione energetica: CLASSE ENERGETICA D
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Nessuna

3 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Proprietà per 1/1 **dal 29/02/2008 ad oggi** (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Massimo Milone in data 29/02/2008 ai nn. 35684/3511 - trascritto a Milano 2 in data 04/03/2008 ai nn. 15609/28865.

Note: Si vuole evidenziare che nell'atto di provenienza n. rep. 35684/3511 del 29/02/2008 notaio Massimo MILONE, il "Cortile al mappale 125" risulta essere di proprietà esclusiva del negozio al piano terra; dalle verifiche effettuate nell'atto non vengono citate eventuali servitù di passo per l'appartamento al piano primo e per i box auto ed in oltre nella planimetria catastale il cortile non viene rappresentato come proprietà esclusiva, ragion per cui cautelativamente il cortile viene considerato parte comune alle diverse unità immobiliari.

Titolare/Proprietario:

Proprietà per 1/3 fino al 29/02/2008
Proprietà per 1/3 fino al 29/02/2008
Proprietà per 1/3 fino al 29/02/2008
dal 06/10/2000 al 29/02/2008.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: **SI** - registrato a US sede di Milano in data 06/10/2000 ai nn. 9794 - trascritto a Milano 2 in data 23/07/2009 ai nn. 94287/56914.

31. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: ai sensi dell'art. 40 della legge 28/02/1985 n.47 i lavori di costruzione delle unità immobiliari oggetto di esecuzione sono iniziati in data anteriore al 01 settembre 1967.

Modifiche successive:

Numero pratica: 243/97

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia in sanatoria ex art.13 L. 47/85

Per lavori: modifiche interne in edificio commerciale

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 08/10/1997 al n. di prot. 819

Rilascio in data 03/02/1998 al n. di prot. 243/97

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

31.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Note sulla conformità edilizia: Si

31.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico adottato: Piano Governo del Territorio

Note sulla conformità: si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto E –
Negozio di 115 mq, accessori, cantina e ripostigli

E. Piena proprietà per la quota di 1/1 di NEGOZIO sito in CORNAREDO (MI), Via Conte Camillo Benso di Cavour n. 29 (già n.7), della consistenza di 115 mq, posto al piano terra con cantina al piano interrato ed in corpo staccato servizio e ripostigli.

L'accesso al negozio avviene dalla Via Cavour n.29; da un androne carraio si accede ad un contesto di corte tipico della zona, dove sul lato sinistro si trova la porta di ingresso del retro negozio, mentre sul lato destro in corpo staccato si trovano i vani ripostiglio e wc di pertinenza del negozio.

Dalla porta d'ingresso al negozio si accede alla zona vendita illuminata da finestre in affaccio sulla Via Cavour, altri due ambienti si sviluppano con finestre in affaccio sul cortile interno per poi terminare nel locale bagno a servizio della clientela; internamente al negozio una scala introduce al piano interrato cantina.

Il complesso immobiliare non è gestito da un regolamento condominiale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà

Residenza: Via Roma n.14 - Stato Civile: Libero.

Ulteriori informazioni sul debitore: il debitore risulta residente in indirizzo differente (Via Roma n.14) rispetto all'immobile oggetto di esecuzione (Via Cavour n.31).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie equivalente di circa mq **115,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998

ha un'altezza interna di circa: 3,10

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, risalente agli anni '40-'50, dall'aspetto architettonico tipico

dell'edilizia residenziale dell'epoca, è costituito da 2 piani fuori terra ed un piano cantina interrato. Esternamente l'immobile versa in uno stato manutentivo sufficiente ed internamente versa in uno stato manutentivo discreto.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: battuto di cemento ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: anta doppia a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie esterna lorda (SEL)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozi	superf. esterna lorda	115,00	1,00	115,00
		115,00		115,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Accessori:

E.1 Cantina posto al piano Interrato - Sviluppa una superficie complessiva di 35 mq
Valore a corpo: € **13000,00**

E.2 Ripostigli posto al piano T - Sviluppa una superficie complessiva di 17 mq
Valore a corpo: € **6000,00**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2013

Impianto a norma.

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

Note: Non pervenuta

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Autonomo - pompa di calore

Stato impianto: Funzionante

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2013

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Note Non pervenuta

Impianto antincendio:

Esistenza 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.

32 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

32.1 Criterio di stima:

I principi teorici che sono stati adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Il procedimento che viene impiegato è il cosiddetto procedimento per "confronto diretto" in quanto lo si ritiene idoneo a consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del "più probabile valore venale dei beni da stimare". Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita, risultato di una approfondita indagine di mercato.

32.2 Fonti di informazione:

Catasto di Cornaredo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2; uffici del registro di Milano; ufficio tecnico di Cornaredo; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato Immobiliare:

O.S.M.I. Rilevazione prezzi di mercato I° Semestre anno 2015 Preziario Imm.re di Milano e Provincia; per edifici nel Comune di Cornaredo - centro- Negozi.

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - I° semestre 2015; per edifici nel Comune di Cornaredo, Fascia/zona: centrale/centro urbano- per NEGOZI in stato conservativo NORMALE.

BORSINO IMMOBILIARE del Comune di Cornaredo: zona centro/ Zona Parini, Mazzini, Magenta, San Michele, Repubblica - per abitazioni di tipo economico a destinazione COMMERCIALE.;

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

Negozi:

O.S.M.I. min 1450/max 1750;

O.M.I. min 1450/max 1800.

BORSINO IMMOBILIARE min 1572/max 2034

Considerando lo stato manutentivo DISCRETO, il livello di finiture e la zona in cui si inserisce il bene oggetto di esecuzione è stata considerata la media dei valori minimi (1490,66 €/mq arrotondato in 1500,00 €/mq).

32.3 Valutazione corpi:

E - Negozio di 115 mq, accessori, cantina e ripostigli. Negozi, botteghe [C1] con annesso Cantina, con annesso Ripostigli

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	115,00	€ 1.500,00	€ 172.500,00
Valore corpo			€ 172.500,00
Valore accessori			€ 19.000,00
Valore complessivo intero			€ 191.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 191.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
E - Negozio di 115 mq, accessori, cantina e ripostigli	Negozi, botteghe [C1] con annesso Cantina, con annesso Ripostigli	115,00	€ 191.500,00	€ 191.500,00
Valore complessivo Lotto 04 (diritto e quota)				€ 191.500,00
Arrotondato in				€ 192.000,00

32.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 9.600,00
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:	€ 500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	
Pignoramento	€ 278 oltre a spese notaio
Ipoteca volontaria	€ 35,00 oltre a spese notaio
Riduzione: Zona centrale a ridotta presenza di attività commerciali	€ -30.000,00

32.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si	€ 151.900,00
--	--------------

trova:	Arrotondato in:	€ 152.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":		€ 130.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":		€ 152.000,00

Data generazione:
10-02-2016

L'Esperto alla stima
Arch. Eleonora Maltarolo