
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

ERMINI SIMONA

contro:

OMISSIS

N° Gen. Rep. **345/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08/10/2019 – ORE 12.15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IDAMARIA CHIEFFO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 – BUCCINASCO (MI) VIA ANTONIO VIVALDI: APPARTAMENTO +
CANTINA PIANO 5 SOTTOTETTO /T- SUB 703 + BOX PIANO TERRA – SUB 61
+ POSTO AUTO PIANO TERRA – SUB 83**

Esperto alla stima: Isabella Tangari
Codice fiscale: TNGSLL67D41F205B
Studio in: Via La Marmora 18 - 20122 Milano
Telefono: 025460390
Email: isabella.tangari@gmail.com
Pec: tangari.9110@oamilano.it
Custode: Dott.ssa Margherita De Grassi



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

LOTTO 1 Bene: VIA ANTONIO VIVALDI n. 39 - BUCCINASCO - (Milano) - 20090

NOTA BENE: anche se trattasi di tre subalterni separati, si ritiene corretto costituire un lotto unico poiché trattasi di un appartamento + cantina, di un box e di un posto auto scoperto nello stesso complesso edilizio.

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO QUINTO SOTTOTETTO + CANTINA PIANO TERRA + BOX PIANO TERRA + POSTO AUTO SCOPERTO PIANO TERRA

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO QUINTO SOTTOTETTO + CANTINA PIANO TERRA

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 16, particella 682, subalterno 703

Corpo: B: BOX PIANO TERRA

Categoria: rimesse e autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 16, particella 682, subalterno 61

Corpo: C: POSTO AUTO SCOPERTO PIANO TERRA

Categoria: rimesse e autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 16, particella 682, subalterno 83

Stato di possesso

2.

LOTTO 1 Bene: VIA ANTONIO VIVALDI n. 39 - BUCCINASCO - (Milano) - 20090

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO QUINTO SOTTOTETTO + CANTINA PIANO TERRA + BOX PIANO TERRA + POSTO AUTO SCOPERTO PIANO TERRA

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO QUINTO SOTTOTETTO + CANTINA PIANO TERRA

Possesso: occupato da debitore

Corpo: B: BOX PIANO TERRA

Possesso: Occupato dal debitore

Corpo: C: POSTO AUTO SCOPERTO PIANO TERRA

Possesso: Occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

LOTTO 1 Bene: VIA ANTONIO VIVALDI n. 39 - BUCCINASCO - (Milano) - 20090

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO QUINTO SOTTOTETTO + CANTINA PIANO TERRA + BOX PIANO TERRA + POSTO AUTO SCOPERTO PIANO TERRA

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO QUINTO SOTTOTETTO + CANTINA PIANO TERRA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B: BOX PIANO TERRA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C: POSTO AUTO SCOPERTO PIANO TERRA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI



Creditori Iscritti

4.

LOTTO 1 Bene: VIA ANTONIO VIVALDI n. 39 - BUCCINASCO - (Milano) - 20090

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO QUINTO SOTTOTETTO + CANTINA PIANO TERRA + BOX PIANO TERRA + POSTO AUTO SCOPERTO PIANO TERRA

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO QUINTO SOTTOTETTO + CANTINA PIANO TERRA

Creditori Iscritti: ERMINI SIMONA - creditore procedente, AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE – intervenuto, DAMAG S.N.C. DI MARONI GIANPAOLO & C. – intervenuto, SIENA NPL 2018 S.R.L. – intervenuto, BANCA AGRICOLA MANTOVANA – iscritto non intervenuto.

Corpo: B: BOX PIANO TERRA

Creditori Iscritti: ERMINI SIMONA - creditore procedente, AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE – intervenuto, DAMAG S.N.C. DI MARONI GIANPAOLO & C. – intervenuto, SIENA NPL 2018 S.R.L. – intervenuto, BANCA AGRICOLA MANTOVANA – iscritto non intervenuto.

Corpo: C: POSTO AUTO SCOPERTO PIANO TERRA

Creditori Iscritti: ERMINI SIMONA - creditore procedente, AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE – intervenuto, DAMAG S.N.C. DI MARONI GIANPAOLO & C. – intervenuto, SIENA NPL 2018 S.R.L. – intervenuto, BANCA AGRICOLA MANTOVANA – iscritto non intervenuto.

5. **Comproprietari**

LOTTO 1 Bene: VIA ANTONIO VIVALDI n. 39 - BUCCINASCO - (Milano) - 20090

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO QUINTO SOTTOTETTO + CANTINA PIANO TERRA + BOX PIANO TERRA + POSTO AUTO SCOPERTO PIANO TERRA

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO QUINTO SOTTOTETTO + CANTINA PIANO TERRA

Comproprietari: D'AQUANNO Davide nato a MILANO il 24/07/1966

Corpo: B: BOX PIANO TERRA

Comproprietari: D'AQUANNO Davide nato a MILANO il 24/07/1966

Corpo: C: POSTO AUTO SCOPERTO PIANO TERRA

Comproprietari: D'AQUANNO Davide nato a MILANO il 24/07/1966

6. **Misure Penali**

LOTTO 1 Bene: VIA ANTONIO VIVALDI n. 39 - BUCCINASCO - (Milano) - 20090

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO QUINTO SOTTOTETTO + CANTINA PIANO TERRA + BOX PIANO TERRA + POSTO AUTO SCOPERTO PIANO TERRA

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO QUINTO SOTTOTETTO + CANTINA PIANO TERRA

Misure Penali: NO

Corpo: B: BOX PIANO TERRA

Misure Penali: NO

Corpo: C: POSTO AUTO SCOPERTOPIANO TERRA

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

LOTTO 1 Bene: VIA ANTONIO VIVALDI n. 39 - BUCCINASCO - (Milano) - 20090

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO QUINTO SOTTOTETTO + CANTINA PIANO TERRA + BOX PIANO TERRA + POSTO AUTO SCOPERTO PIANO TERRA

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO QUINTO SOTTOTETTO + CANTINA PIANO TERRA

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B: BOX PIANO TERRA

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C: POSTO AUTO SCOPERTO PIANO TERRA

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

LOTTO 1 Bene: VIA ANTONIO VIVALDI n. 39 - BUCCINASCO - (Milano) - 20090

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO QUINTO SOTTOTETTO + CANTINA PIANO TERRA + BOX PIANO TERRA + POSTO AUTO SCOPERTO PIANO TERRA

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO QUINTO SOTTOTETTO + CANTINA PIANO TERRA – SUB 703 - €. 176.000,00 + BOX PIANO TERRA – SUB 61 - €. 16.000,00 + POSTO AUTO SCOPERTO PIANO TERRA – SUB 83 - €. 7.000,00

Prezzo da libero: € 199.000,00

Prezzo di acquisto: € 199.000,00



Beni in BUCCINASCO (Milano)
Località/Frazione Buccinasco
VIA ANTONIO VIVALDI, 39

LOTTO - 001 - A) APPARTAMENTO PIANO QUINTO SOTTOTETTO + CANTINA PIANO TERRA - SUB 703 - B) BOX PIANO TERRA - SUB 61 - C) POSTO AUTO SCOPERTO PIANO TERRA - SUB 83

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

NOTA BENE: anche se trattasi di tre subalterni separati, si ritiene corretto costituire un lotto unico poiché trattasi di un appartamento + cantina, di un box e di un posto auto scoperto nello stesso complesso edilizio.

Identificativo corpo: A) APPARTAMENTO PIANO QUINTO SOTTOTETTO + CANTINA PIANO TERRA - SUB 703

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: BUCCINASCO - VIA ANTONIO VIVALDI, 39

Quota e tipologia del diritto

95/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: BUCCINASCO (MI) - VIA A. VIVALDI, 39 - Stato Civile: CONIUGATA - DATA: 11/09/1993 in Milano - Regime: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

5/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza - Stato Civile: CONIUGATO - DATA: 11/09/1993 in Milano - Regime: separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 16, particella 682, subalterno 703, indirizzo VIA ANTONIO VIVALDI n. 39 piano: 5-T scala: A; comune BUCCINASCO, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 VANI, superficie 101 MQ, rendita € 724,33

NOTA BENE: sulla visura catastale l'immobile viene indicato alla scala A, mente nella realtà e anche sulla pratica edilizia la scala corretta è la SCALA B

Derivante da: COMPRAVENDITA: SCRITTURA PRIVATA: 26/06/2003, REP. n. OMISSIS, NOTAIO CALESELLA SERGIO DI CORSICO, trascritto in data 02/07/2003 alla Conservatoria di Milano 2 ai nn. OMISSIS, con il quale la OMISSIS vendeva a OMISSIS.

NOTA BENE: nel certificato notarile è citato il passaggio di proprietà delle unità oggetto di pignoramento dalla COOPERATIVA DI ABITAZIONE ROVIDO DI BUCCINASCO A R.L. con sede in BUCCINASCO alla P.F.B. S.P.A. con sede in Milano, con atto di assegnazione a socio di cooperativa.

Questo passaggio in realtà, esclusivamente per quanto riguarda il sub 703, sulla visura storica non è presente e non risulta nella trascrizione dell'assegnazione a socio in data 13/02/2003 - Rep OMISSIS, trascritta a Milano 2 in data 19/02/2003 - nn. OMISSIS.

Infatti nella suddetta trascrizione sono citati i subalterni 61 e 83, ma non è citato il subalterno 703, perché i sottotetti sono stati trasformati dalla P.F.B. S.p.a. in abitazione dopo l'assegnazione con DIA del 25/02/2003, successiva alla trascrizione dell'atto di assegnazione.



In effetti il passaggio di proprietà avviene dalla COOPERATIVA DI ABITAZIONE ROVIDO DI BUCCINASCOSCO A R.L. con sede in BUCCINASCOSCO alla P.F.B. S.P.A. con sede in Milano per i due subal-terni 61 e 83 già costituiti e per il restante edificio, ma il sub 703 non è citato poiché è stato co-
stituito successivamente al passaggio di proprietà, quindi sulla visura storica risulta il passaggio da COOPERATIVA DI ABITAZIONE ROVIDO DI BUCCINASCOSCO A R.L. ai Sigg. OMISSIS, mentre ef-
fettivamente il sub 703 è stato venduto dalla P.F.B. S.P.A. con sede in Milano ai OMISSIS.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 30,61

Confini:

APPARTAMENTO: Nord corsello comune, Sud giardino comune, Est altra unità, Ovest scale/parti comuni.

CANTINA: Nord altra unità, Sud corridoio comune, Est altra unità Ovest corridoio comune.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: L'appartamento E' conforme alla scheda catastale depositata.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare si trova a Buccinasco, paese situato nella periferia ad Sud/Ovest di Milano, in un quartiere periferico. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale di 5/7 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: BUS 352 FERMATA VIA VIVALDI/VIA ARCHIMEDE – M. 40

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore.

Note

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta registrato alcun contratto di locazione a nome di OMISSIS come dante causa.

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 **BANCA AGRICOLA MANTOVANA S.P.A.** contro **OMISSIS;**

Derivante da: 176 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
Importo ipoteca: € 375.000,00; Importo capitale: € 250.000,00;
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 02/07/2003 ai nn. OMISSIS

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI;** A favore di **BANCA AGRICOLA MANTOVANA S.P.A.** contro **COOPERATIVA DI ABITAZIONE ROVIDO DI BUCCINASCO S.R.L.;**

Derivante da: Formalità di riferimento: Iscrizione n. OMISSIS;
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 05/08/2003 ai nn. OMISSIS

- **Ipoteca legale;** A favore di **EQUITALIA ESATRI S.P.A.** contro **OMISSIS;**

Derivante da: 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602;
Importo ipoteca: € 99.136,16; Importo capitale: € 49.568,08;
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 24/10/2008 ai nn. OMISSIS

- **Ipoteca legale;** A favore di **EQUITALIA ESATRI S.P.A.** contro **OMISSIS;**

Derivante da: 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602;
Importo ipoteca: € 74.075,26; Importo capitale: € 37.037,63;
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 08/04/2010 ai nn. OMISSIS

4.2.2 **Pignoramenti:**

- **Pignoramento** a favore di **ERMINE SIMONA** contro **OMISSIS;**

Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 23/10/2017 ai nn. OMISSIS;

- **Pignoramento** a favore di **ERMINE SIMONA** contro **OMISSIS;**

Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 23/03/2018 ai nn. OMISSIS;

4.2.3 **Altre trascrizioni:**

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 2.100,00



Spese condominiali scadute ed insolte con riferimento a tutti i condomini morosi: € 22.672,46
circa, le spese insolte a carico di **OMISSIS** ammontano a € 5.307,99

Spese straordinarie già deliberate: € 0.00

Millesimi di proprietà: 30,61

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI –La palazzina è dotata di ascensore.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

Attestazione Prestazione Energetica: NON Presente
Indice di prestazione energetica:
Note Indice di prestazione energetica:
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO

Avvertenze ulteriori: Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano
NON risulta altro procedimento pendente su **OMISSIS**.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: SVILUPPO IMMOBILIARE CORIO S.R.L. con sede in Milano da ante ventennio al 21/07/1999 – proprietaria dell'area su cui insiste il complesso immobiliare. In forza di atto di fusione di società per incorporazione al rogito - NOTAIO ENRICO LAINATI DI MILANO, in data 31/12/1990, al n. 126579/15645 di rep., trascritto a Milano 2 il 7/2/1991 – nn. 14387/11623

Titolare/Proprietario: COOPERATIVA DI ABITAZIONE ROVIDO DI BUCCINASCO A R.L. con sede in BUCCINASCO dal 21/07/1999 al 13/02/2003. In forza di Atto di compravendita - a rogito di NOTAIO FRANCESCO CAVALLONE DI MILANO, in data 21/07/1999, al n. 162731/13408 di rep; trascritto A Milano 2 in data 03/08/1999, ai nn. 81987/55989.

Titolare/Proprietario: P.F.B. S.P.A. con sede in MILANO dal 13/02/2003 al 26/06/2003. In forza di Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia - NOTAIO SERGIO CALESELLA DI CORSICO, in data 13/02/2003, al n. 14985 di rep; trascritto A Milano 2 in data 19/02/2003, ai nn. 28501/18994.

NOTA BENE: Si precisa che nella suddetta trascrizione sono citati i subalterni 61 e 83, ma non è citato il subalterno 703, perché i sottotetti sono stati trasformati dalla P.F.B. S.p.a. in abitazione dopo l'assegnazione con DIA del 25/02/2003, successiva alla trascrizione dell'atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO SERGIO CALESELLA DI CORSICO, in data 26/06/2003, al n. OMISSIS di rep; trascritto a MILANO 2, in data 02/07/2003, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 195/2000
Intestazione: COOPERATIVA DI ABITAZIONE ROVIDO DI BUCCINASCO A R.L.
Tipo pratica: DIA - Nuova costruzione – fabbricato di civile abitazione
Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO
Oggetto: nuova costruzione
PROTOCOLLO GENERALE N. 14370 in data 04/08/2000



Numero pratica: **18/2002**Intestazione: **P.F.B. S.P.A.**

Tipo pratica: DIA – RECUPERO ABITATIVO DEL SOTTOTETTO

Per lavori: RECUPERO SOTTOTETTO

Oggetto: nuova costruzione

PROTOCOLLO GENERALE N. 2417 in data 11/02/2002

Numero pratica: **19/2003**Intestazione: **COOPERATIVA DI ABITAZIONE ROVIDO DI BUCCINASCIO A R.L. - P.F.B. S.P.A.**

Tipo pratica: DIA – VARIANTE

Per lavori: VARIANTI INTERNE E DEGLI ESTERNI

Oggetto: variante

PROTOCOLLO GENERALE N. 3590 in data 25/02/2003

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]****Note sulla conformità edilizia:** l'unità è conforme all'ultima pratica edilizia protocollata.**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DCC 59 del 11/07/2013
Zona omogenea:	TUC - Tessuto urbano consolidato
Norme tecniche di attuazione:	<p>Ambito Residenziale consolidato - Bc (art. 27 NTA PdR)</p> <p>Modalità di intervento</p> <p>Le previsioni relative a interventi di nuova edificazione trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento è esteso un'area con superficie fondiaria superiore a 3.000 mq per i quali è prescritto il ricorso a piano esecutivo rivolto alla verifica e soluzione delle problematiche urbane e al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale.</p> <p>Indici e parametri urbanistici ed edilizi:</p> <p>If Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,8 (1)</p> <p>Qc Rapporto di copertura % 30</p> <p>Qo Rapporto di occupazione % 50</p> <p>Ip Indice di permeabilità % 50</p> <p>H Altezza piani 5 (2)</p> <p>Dc Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà ml art. 13</p> <p>Df Distanze minima tra fabbricati ml art. 13</p> <p>Ds Distanza minima del fabbricato dalle strade ml art. 13.</p>



	<p>(1) Nel caso in cui l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente è superiore al massimo previsto dalla tabella ne è consentito il mantenimento dello stesso anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri.</p> <p>(2) Nel caso in cui l'Altezza esistente è superiore al massimo previsto dalla tabella ne è consentito il mantenimento della stessa anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri.</p> <p>Destinazioni d'uso: Residenza Esercizio di vicinato Forme speciali di vendita al dettaglio Uffici minori Attrezzature private Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale Residenza pubblica</p> <p>(1) È ammesso artigianato di servizio (ad es. acconciatore, parrucchiere, estetista, produzione di prodotti di gastronomia, fotografi, corniciai, calzalai, lavanderie, ecc.).</p> <p>NON VINCOLATO</p>
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

L'immobile è conforme alla normativa urbanistica vigente.

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A: APPARTAMENTO PIANO QUINTO SOTTOTETTO
+ CANTINA PIANO TERRA – SUB 703**



L'unità oggetto di pignoramento (appartamento al piano quinto sottotetto più cantina al piano terra) è situata in complesso di palazzine ad uso residenziale con cortile interno di n. 6 piani fuori terra più un piano interrato, situata nella periferia Sud/Ovest di Milano, a Buccinasco in Via Vivaldi, 39, zona periferica.

La palazzina è stata costruita nel 2000 con pratica edilizia n. 195/2000 e successive modificazioni, la facciata è parte in intonaco plastico, parte in mattoni a vista, i serramenti sono parte in alluminio con persiane in alluminio, i balconi hanno parapetto in muratura.

L'ingresso alla palazzina avviene da Via Vivaldi attraverso cancello pedonale in ferro che porta al cortile interno e da qui si arriva alla **SCALA B** dove è situata l'unità oggetto di pignoramento.

Il bene pignorato è costituito da:

APPARTAMENTO PIU' CANTINA – PIANO 5/T – SCALA B (fg. 16, part.682, sub 703) – NOTA BENE, sulla visura catastale l'immobile viene indicato alla scala A, mente nella realtà e anche sulla pratica edilizia la scala corretta è la SCALA B.

L'unità immobiliare pignorata è costituita da tre locali più servizi al piano quinto sottotetto (ingresso/soggiorno, cucina, camera 1, camera 2, bagno 1 con antibagno, bagno 2 con antibagno) due balconi/terrazzi e una cantina al piano terra.

INGRESSO/SOGGIORNO: pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e tinteggiati finitura velata, soffitto inclinato e intonacato e tinteggiato colore bianco, porta di ingresso blindata; il soggiorno affaccia su un balcone/terrazzo con pavimento in piastrelle e parapetto in ferro e muratura.

CUCINA: pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e in parte tinteggiati in parte rivestiti in piastrelle, soffitto inclinato e intonacato e tinteggiato colore bianco; la cucina affaccia su un balcone con pavimento in piastrelle e parapetto in ferro e muratura.

CAMERA 1: pavimento in parquet; muri intonacati a civile e tinteggiati, soffitto inclinato e intonacato e tinteggiato colore bianco, porta in legno, la camera 1 affaccia su un balcone/terrazzo con pavimento in piastrelle e parapetto in ferro e muratura.

CAMERA 2: pavimento in parquet; muri intonacati a civile e tinteggiati, soffitto inclinato e intonacato e tinteggiato colore bianco, porta in legno, la camera 2 affaccia su un balcone con pavimento in piastrelle e parapetto in ferro e muratura.

BAGNO 1 : pavimento in piastrelle; muri rivestiti in piastrelle, soffitto inclinato e intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta in legno.

Il bagno è a quattro elementi (water, bidet, lavabo, vasca).

BAGNO 2 : pavimento in piastrelle; muri rivestiti in piastrelle, soffitto inclinato e intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta in legno.

Il bagno è a quattro elementi (water, lavabo, doccia , lavatrice), è cieco e dotato di ventola.

Al piano interrato si ha una cantina di proprietà con porta in legno, pavimento piastrelle, muri intonacati e porta in ferro.

1. Quota e tipologia del diritto

95/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: BUCCINASCO (MI) - VIA A. VIVALDI, 39 - Stato Civile: CONIUGATA – DATA: 11/09/1993 in Milano – Regime: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

5/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS – Residenza - Stato Civile: CONIUGATO – DATA: 11/09/1993 in Milano – Regime: separazione dei beni

Superficie complessiva di circa mq **119,00 (appartamento mq.90 + balconi mq 26, cantina mq 3).**

E' posto al piano: 5/T

L'edificio è stato costruito nel: 2000

L'unità immobiliare è stata ristrutturata nel:

Ha un'altezza utile interna di circa min m. 2,20, max m. 3,57

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono



Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in buone condizioni.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: PERSIANE materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Pareti esterne	rivestimento: intonaco di cemento e mattoni condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle e parquet condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non reperito certificato di conformità
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: non è stato reperito il certificato di conformità

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	NON NOTA
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	NORMALE



Potenza nominale	NON NOTA
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota
Impianto a norma	NON REPERITA CONFORMITA'

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SOLO PREDISPOSIZIONE
--	----------------------

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la superficie vendibile si è proceduto al calcolo della superficie commerciale considerando i muri esterni al 100% e i muri di confine al 50%. In seguito per determinare la Superficie convenzionale vendibile si sono applicati dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO PIANO 5	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
BALCONI/TERRAZZO	sup lorda di pavimento	26,00	0,35	8,75
CANTINA	sup lorda di pavimento	3,00	0,25	0,75
		119,00		99,50

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2018

Zona: BUCCINASCO - PERIFERICA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: APPARTAMENTO

Superficie di riferimento: Lorda



Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.400,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.700,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8. Criterio di stima:

SINTETICO COMPARATIVA:

considerando tutti gli aspetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari) si procede al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **LUGLIO 2019** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

8. Fonti di informazione:

Catasto di MILANO - COMUNE BUCCINASCO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2;

Uffici del registro di MILANO 2;

Ufficio tecnico di COMUNE DI BUCCINASCO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia Entrate omi - abitazione di tipo civile qualità NORMALE secondo semestre 2018 - €. 1.400,00-1.700,00 - Zona D1 - periferica

Borsa Immobiliare osservatorio immobiliare di Milano – appartamenti recenti/ristrutturati, secondo semestre 2018 - €.2.100,00 -2.200,00 – Buccinasco - periferia;

Altre fonti di informazione:

Agenzie immobiliari di zona - appartamenti simili €.1.900,00 - 2.500,00

Borsino Nazionale - appartamenti di tipo civile, qualità buono stato: €. 1.450,00 - 1.700,00 – ZONA periferica.

8. Valutazione corpi:

A: APPARTAMENTO PIANO QUINTO + CANTINA– SUB 703. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APPARTAMENTO PIANO 5+CANTINA+BALCONI	100,00	€ 1.900,00	€ 190.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 190.000,00
Valore corpo			€ 190.000,00
Valore Accessori			€ 0,00



Valore complessivo intero

€ 190.000,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 190.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A: APPARTAMEN TO P.5/T	Abitazione di tipo civile [A2]	100,00	€ 190.000,00	€ 190.000,00

NOTA BENE : LA QUOTA DI PROPRIETA' DELLA SIG.RA OMISSIS E' PARI AL 95%**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) € 9.500,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 4.200,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,0

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 176.300,00

Valore del lotto nello stato di fatto: € 176.300,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 141.000,00

NOTA BENE : LA QUOTA DI PROPRIETA' DELLA SIG.RA OMISSIS E' PARI AL 95%

Identificativo corso: B. BOX PIANO TERRA - SUB 61

Rimesse e autorimesse [C6] sito in frazione: BUCCINASCO, VIA ANTONIO VIVALDI SC**Quota e tipologia del diritto****95/100 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: BUCCINASCO (MI) - VIA A. VIVALDI, 39 - Stato Civile: CONIUGATA - DATA: 11/09/1993 in Milano - Regime: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:**5/100 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza - Stato Civile: CONIUGATO - DATA: 11/09/1993 in Milano - Regime: separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 16, particella 682, subalterno 61, indirizzo VIA ANTONIO VIVALDI SC piano: T; comune BUCCINASCO, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie 18 MQ, rendita € 46,48



Derivante da: COMPRAVENDITA: SCRITTURA PRIVATA: 26/06/2003, REP. n. OMISSIS, NOTAIO CALESELLA SERGIO DI CORSICO, trascritto in data 02/07/2003 alla Conservatoria di Milano 2 ai nn. OMISSIS, con il quale la OMISSIS vendeva a OMISSIS.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 2,41

Confini:

BOX: Nord altra proprietà, Sud corsello comune, Est altra unità, Ovest altra unità.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: L'unità rilevata E' conforme alla scheda catastale depositata.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare si trova a Buccinasco, paese situato nella periferia ad Sud/Ovest di Milano, in un quartiere periferico. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale di 5/7 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: BUS 352 FERMATA VIA VIVALDI/VIA ARCHIMEDE – M. 40

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore.

Note

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta registrato alcun contratto di locazione a nome di OMISSIS come dante causa.

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 **BANCA AGRICOLA MANTOVANA S.P.A.** contro **OMISSIS**;

Derivante da: 176 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
Importo ipoteca: € 375.000,00; Importo capitale: € 250.000,00;
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 02/07/2003 ai nn. OMISSIS

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI**; A favore di **BANCA AGRICOLA MANTOVANA S.P.A.** contro **COOPERATIVA DI ABITAZIONE ROVIDO DI BUCCINASCO S.R.L.**;

Derivante da: Formalità di riferimento: Iscrizione n. OMISSIS;
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 05/08/2003 ai nn. OMISSIS

- **Ipoteca legale**; A favore di **EQUITALIA ESATRI S.P.A.** contro **OMISSIS**;

Derivante da: 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602;
Importo ipoteca: € 99.136,16; Importo capitale: € 49.568,08;
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 24/10/2008 ai nn. OMISSIS

- **Ipoteca legale**; A favore di **EQUITALIA ESATRI S.P.A.** contro **OMISSIS**;

Derivante da: 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602;
Importo ipoteca: € 74.075,26; Importo capitale: € 37.037,63;
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 08/04/2010 ai nn. OMISSIS

4.2.2 **pignoramenti**

- **Pignoramento** a favore di **ERMINI SIMONA** contro **OMISSIS**;

Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 23/10/2017 ai nn. OMISSIS;

- **Pignoramento** a favore di **ERMINI SIMONA** contro **OMISSIS**;

Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 23/03/2018 ai nn. OMISSIS;

4.2.3 **altre trascrizioni**

- **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA**; A favore di **P.F.B. S.P.A.** con sede in MILANO contro **COOPERATIVA DI ABITAZIONE ROVIDO DI BUCCINASCO S.R.L.**;

Derivante da: 103 ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA;
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 19/02/2003 ai nn. 28501 / 18994

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 101,00



Spese condominiali scadute ed insolte con riferimento a tutti i condomini morosi: €. 22.672,46 circa riferite agli appartamenti e ai box, le spese insolte di **OMISSIS** ammontano a €. 268,82.

Spese straordinarie già deliberate: €. 0,00

Millesimi di proprietà: 2,41

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI – L'ingresso avviene dal cortile comune

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

Attestazione Prestazione Energetica: NON necessaria

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica:

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

Avvertenze ulteriori: Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risulta altro procedimento pendente su **OMISSIS**.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: SVILUPPO IMMOBILIARE CORIO S.R.L. con sede in Milano da ante ventennio al 21/07/1999 – proprietaria dell'area su cui insiste il complesso immobiliare. In forza di atto di fusione di società per incorporazione al rogito - NOTAIO ENRICO LAINATI DI MILANO, in data 31/12/1990, al n. 126579/15645 di rep., trascritto a Milano 2 il 7/2/1991 – nn. 14387/11623

Titolare/Proprietario: COOPERATIVA DI ABITAZIONE ROVIDO DI BUCCINASCO A R.L. con sede in BUCCINASCO dal 21/07/1999 al 13/02/2003. In forza di Atto di compravendita - a rogito di NOTAIO FRANCESCO CAVALLONE DI MILANO, in data 21/07/1999, al n. 162731/13408 di rep; trascritto A Milano 2 in data 03/08/1999, ai nn. 81987/55989.

Titolare/Proprietario: P.F.B. S.P.A. con sede in MILANO dal 13/02/2003 al 26/06/2003. In forza di Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia - NOTAIO SERGIO CALESELLA DI CORSICO, in data 13/02/2003, al n. 14985 di rep; trascritto A Milano 2 in data 19/02/2003, ai nn. 28501/18994.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO SERGIO CALESELLA DI CORSICO, in data 26/06/2003, al n. OMISSIS di rep; trascritto a MILANO 2, in data 02/07/2003, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **195/2000**

Intestazione: **COOPERATIVA DI ABITAZIONE ROVIDO DI BUCCINASCO A R.L.**

Tipo pratica: DIA - Nuova costruzione – fabbricato di civile abitazione

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO

Oggetto: nuova costruzione

PROTOCOLLO GENERALE N. 14370 in data 04/08/2000

Numero pratica: **18/2002**

Intestazione: **P.F.B. S.P.A.**

Tipo pratica: DIA – RECUPERO ABITATIVO DEL SOTTOTETTO

Per lavori: RECUPERO SOTTOTETTO



Oggetto: nuova costruzione
 PROTOCOLLO GENERALE N. 2417 in data 11/02/2002

Numero pratica: **19/2003**

Intestazione: **COOPERATIVA DI ABITAZIONE ROVIDO DI BUCCINASCO A R.L. - P.F.B. S.P.A.**

Tipo pratica: DIA – VARIANTE

Per lavori: VARIANTI INTERNE E DEGLI ESTERNI

Oggetto: variante

PROTOCOLLO GENERALE N. 3590 in data 25/02/2003

7.1 Conformità edilizia:

Rimesse e autorimesse [C6]

Note sulla conformità edilizia: l'unità è conforme all'ultima pratica edilizia protocollata.

7.2 Conformità urbanistica:

Rimesse e autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DCC 59 del 11/07/2013
Zona omogenea:	TUC - Tessuto urbano consolidato
Norme tecniche di attuazione:	<p>Ambito Residenziale consolidato - Bc (art. 27 NTA PdR)</p> <p>Modalità di intervento</p> <p>Le previsioni relative a interventi di nuova edificazione trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento è esteso un'area con superficie fondiaria superiore a 3.000 mq per i quali è prescritto il ricorso a piano esecutivo rivolto alla verifica e soluzione delle problematiche urbane e al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale.</p> <p>Indici e parametri urbanistici ed edilizi:</p> <p>If Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,8 (1)</p> <p>Qc Rapporto di copertura % 30</p> <p>Qo Rapporto di occupazione % 50</p> <p>Ip Indice di permeabilità % 50</p> <p>H Altezza piani 5 (2)</p> <p>Dc Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà ml art. 13</p> <p>Df Distanze minima tra fabbricati ml art. 13</p> <p>Ds Distanza minima del fabbricato dalle strade ml art. 13.</p> <p>(1) Nel caso in cui l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente è superiore al massimo previsto dalla tabella ne è consentito il mantenimento dello stesso anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri.</p>



	(2) Nel caso in cui l'Altezza esistente è superiore al massimo previsto dalla tabella ne è consentito il mantenimento della stessa anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri. Destinazioni d'uso: Residenza Esercizio di vicinato Forme speciali di vendita al dettaglio Uffici minori Attrezzature private Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale Residenza pubblica (1) È ammesso artigianato di servizio (ad es. acconciatore, parrucchiere, estetista, produzione di prodotti di gastronomia, fotografi, corniciai, calzoi, lavanderie, ecc.). NON VINCOLATO
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

L'immobile è conforme alla normativa urbanistica vigente

Descrizione: Rimesse e autorimesse [C6] di cui al punto B: BOX PIANO TERRA- SUB 61

L'unità oggetto di pignoramento (box al piano terra) è situata in complesso di palazzine ad uso residenziale con cortile interno di n. 6 piani fuori terra più un piano interrato, situata nella periferia Sud/Ovest di Milano, a Buccinasco in Via Vivaldi, 39, zona periferica.

Il corpo dei boxes è stato costruito nel 2000 con pratica edilizia n. 195/2000 e successive modifiche, la facciata è in intonaco plastico le saracinesche sono in ferro.

L'ingresso ai boxes avviene da Via Vivaldi attraverso cancello carraio in ferro che porta al cortile interno dove è situata l'unità oggetto di pignoramento.



Epoca di realizzazione/adequamento	
Impianto a norma	

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la superficie vendibile si è proceduto al calcolo della superficie commerciale considerando i muri esterni al 100% e i muri di confine al 50%. In seguito per determinare la Superficie convenzionale vendibile si sono applicati dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BOX PIANO T	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
		16,00		16,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2018

Zona: BUCCINASCO - PERIFERIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: BOX

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8. Criterio di stima:****SINTETICO COMPARATIVA:**

considerando tutti gli aspetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari) si procede al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **LUGLIO 2019** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

8. Fonti di informazione:

Catasto di MILANO - COMUNE BUCCINASCO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2;

Uffici del registro di MILANO 2;

Ufficio tecnico di COMUNE DI BUCCINASCO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia Entrate omi - box qualità NORMALE secondo semestre 2018 - €. 850,00 – 1.300,00- Zona D1 - periferia

Borsa Immobiliare osservatorio immobiliare di Milano – box a corpo, secondo semestre 2018 - €.14.000,00 -17.000,00 – Buccinasco - periferia;

Altre fonti di informazione:

Agenzie immobiliari di zona – box simili simili €.18.000,00

Borsino Nazionale - box: €. 900,00 - 1.200,00 – ZONA periferica.

8. Valutazione corpi:**B: BOX– SUB 61. Rimesse e autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX P. T	16,00	€ A CORPO	€ 17.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.000,00
Valore corpo			€ 17.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B: BOX PIANO TERRA	BOX [C6]	16,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00

NOTA BENE : LA QUOTA DI PROPRIETA' DELLA SIG.RA OMISSIS E' PARI AL 95%



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%)	€ 850,000
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 200,000
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 15.959,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "LIBERO"	€ 16.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "OCCUPATO"	€ 13.000,00

NOTA BENE : LA QUOTA DI PROPRIETA' DELLA OMISSIS E' PARI AL 95%

Identificativo corpo: C: POSTO AUTO PIANO TERRA – SUB 83

Rimesse e autorimesse [C6] sito in frazione: BUCCINASCO, VIA ANTONIO VIVALDI SC

Quota e tipologia del diritto

95/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: BUCCINASCO (MI) - VIA A. VIVALDI, 39 - Stato Civile: CONIUGATA – DATA: 11/09/1993 in Milano – Regime: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

5/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS – Residenza - Stato Civile: CONIUGATO – DATA: 11/09/1993 in Milano – Regime: separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 16, particella 682, subalterno 83, indirizzo VIA ANTONIO VIVALDI SC piano: T; comune BUCCINASCO, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie 13 MQ, rendita € 28,87

Derivante da: COMPRAVENDITA: SCRITTURA PRIVATA: 26/06/2003, REP. n. OMISSIS, NOTAIO CALESELLA SERGIO DI CORSICO, trascritto in data 02/07/2003 alla Conservatoria di Milano 2 ai nn. OMISSIS, con il quale la OMISSIS vendeva a OMISSIS.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1,11

Confini:

POSTO AUTO SCOPERTO: Nord altra unità, Sud altra unità, Est giardino comune, Ovest cortile comune.



Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: L'unità rilevata E' conforme alla scheda catastale depositata.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare si trova a Buccinasco, paese situato nella periferia ad Sud/Ovest di Milano, in un quartiere periferico. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale di 5/7 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: BUS 352 FERMATA VIA VIVALDI/VIA ARCHIMEDE – M. 40

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore.

Note

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta registrato alcun contratto di locazione a nome di **OMISSIS** come dante causa.

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 **BANCA AGRICOLA MANTOVANA S.P.A.** contro **OMISSIS**;

Derivante da: 176 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Importo ipoteca: € 375.000,00; Importo capitale: € 250.000,00;

Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 02/07/2003 ai nn. OMISSIS



- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI**; A favore di **BANCA AGRICOLA MANTOVANA S.P.A.** contro **COOPERATIVA DI ABITAZIONE ROVIDO DI BUCCINASCO S.R.L.**;

Derivante da: Formalità di riferimento: Iscrizione n. OMISSIS del 2001;
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 05/08/2003 ai nn. OMISSIS

- **Ipoteca legale**; A favore di **EQUITALIA ESATRI S.P.A.** contro **OMISSIS**;

Derivante da: 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602;
Importo ipoteca: € 99.136,16; Importo capitale: € 49.568,08;
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 24/10/2008 ai nn. OMISSIS

- **Ipoteca legale**; A favore di **EQUITALIA ESATRI S.P.A.** contro **OMISSIS**;

Derivante da: 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602;
Importo ipoteca: € 74.075,26; Importo capitale: € 37.037,63;
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 08/04/2010 ai nn. OMISSIS

4.2.2 **Pignoramenti**

- **Pignoramento** a favore di **ERMINI SIMONA** contro **OMISSIS**;

Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 23/10/2017 ai nn. OMISSIS;

- **Pignoramento** a favore di **ERMINI SIMONA** contro **OMISSIS**;

Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 23/03/2018 ai nn. OMISSIS;

4.2.3 **Altre trascrizioni**

- **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA**; A favore di **P.F.B. S.P.A.** con sede in MILANO contro **COOPERATIVA DI ABITAZIONE ROVIDO DI BUCCINASCO S.R.L.**;

Derivante da: 103 ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA;
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 19/02/2003 ai nn. 28501 / 18994

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 47,00

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: €. 22.672,46
circa riferite agli appartamenti e ai box, le spese insolute di **OMISSIS** ammontano a €. 112,56.

Spese straordinarie già deliberate: €. 0,00

Millesimi di proprietà: 1,11



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI – L'ingresso avviene dal cortile comune

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

Attestazione Prestazione Energetica: NON necessaria

Indice di prestazione energetica:

Note indice di prestazione energetica:

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

Avvertenze ulteriori: Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risulta altro procedimento pendente su **OMISSIS**.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: SVILUPPO IMMOBILIARE CORIO S.R.L. con sede in Milano da ante ventennio al 21/07/1999 – proprietaria dell'area su cui insiste il complesso immobiliare. In forza di atto di fusione di società per incorporazione al rogito - NOTAIO ENRICO LAINATI DI MILANO, in data 31/12/1990, al n. 126579/15645 di rep., trascritto a Milano 2 il 7/2/1991 – nn. 14387/11623

Titolare/Proprietario: COOPERATIVA DI ABITAZIONE ROVIDO DI BUCCINASCO A R.L. con sede in BUCCINASCO dal 21/07/1999 al 13/02/2003. In forza di Atto di compravendita - a rogito di NOTAIO FRANCESCO CAVALLONE DI MILANO, in data 21/07/1999, al n. 162731/13408 di rep; trascritto A Milano 2 in data 03/08/1999, ai nn. 81987/55989.

Titolare/Proprietario: P.F.B. S.P.A. con sede in MILANO dal 13/02/2003 al 26/06/2003. In forza di Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia - NOTAIO SERGIO CALESELLA DI CORSICO, in data 13/02/2003, al n. 14985 di rep; trascritto A Milano 2 in data 19/02/2003, ai nn. 28501/18994.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO SERGIO CALESELLA DI CORSICO, in data 26/06/2003, al n. OMISSIS di rep; trascritto a MILANO 2, in data 02/07/2003, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **195/2000**

Intestazione: **COOPERATIVA DI ABITAZIONE ROVIDO DI BUCCINASCO A R.L.**

Tipo pratica: DIA - Nuova costruzione – fabbricato di civile abitazione

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO

Oggetto: nuova costruzione

PROTOCOLLO GENERALE N. 14370 in data 04/08/2000

Numero pratica: **18/2002**

Intestazione: **P.F.B. S.P.A.**

Tipo pratica: DIA – RECUPERO ABITATIVO DEL SOTTOTETTO

Per lavori: RECUPERO SOTTOTETTO

Oggetto: nuova costruzione

PROTOCOLLO GENERALE N. 2417 in data 11/02/2002

Numero pratica: **19/2003**

Intestazione: **COOPERATIVA DI ABITAZIONE ROVIDO DI BUCCINASCO A R.L. - P.F.B. S.P.A.**

Tipo pratica: DIA – VARIANTE

Per lavori: VARIANTI INTERNE E DEGLI ESTERNI

Oggetto: variante



PROTOCOLLO GENERALE N. 3590 in data 25/02/2003

7.1 Conformità edilizia:**Rimesse e autorimesse [C6]****Note sulla conformità edilizia:** l'unità è conforme all'ultima pratica edilizia protocollata.**7.2 Conformità urbanistica:****Rimesse e autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DCC 59 del 11/07/2013
Zona omogenea:	TUC - Tessuto urbano consolidato
Norme tecniche di attuazione:	<p>Ambito Residenziale consolidato - Bc (art. 27 NTA PdR)</p> <p>Modalità di intervento Le previsioni relative a interventi di nuova edificazione trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento è esteso un'area con superficie fondiaria superiore a 3.000 mq per i quali è prescritto il ricorso a piano esecutivo rivolto alla verifica e soluzione delle problematiche urbane e al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale.</p> <p>Indici e parametri urbanistici ed edilizi: If Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,8 (1) Qc Rapporto di copertura % 30 Qo Rapporto di occupazione % 50 Ip Indice di permeabilità % 50 H Altezza piani 5 (2) Dc Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà ml art. 13 Df Distanze minima tra fabbricati ml art. 13 Ds Distanza minima del fabbricato dalle strade ml art. 13.</p> <p>(1) Nel caso in cui l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente è superiore al massimo previsto dalla tabella ne è consentito il mantenimento dello stesso anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri. (2) Nel caso in cui l'Altezza esistente è superiore al massimo previsto dalla tabella ne è consentito il mantenimento della stessa anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri.</p> <p>Destinazioni d'uso: Residenza Esercizio di vicinato</p>



	Forme speciali di vendita al dettaglio Uffici minori Attrezzature private Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale Residenza pubblica (1) È ammesso artigianato di servizio (ad es. acconciatore, parrucchiere, estetista, produzione di prodotti di gastronomia, fotografi, corniciai, calzolari, lavanderie, ecc.). NON VINCOLATO
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

L'immobile è conforme alla normativa urbanistica vigente

Descrizione: Rimesse e autorimesse [C6] di cui al punto C: POSTO AUTO SCOPERTO PIANO TERRA- SUB 83

L'unità oggetto di pignoramento (box al piano terra) è situata in complesso di palazzine ad uso residenziale con cortile interno di n. 6 piani fuori terra più un piano interrato, situata nella periferia Sud/Ovest di Milano, a Buccinasco in Via Vivaldi, 39, zona periferica.

Il cortile con i posti auto è stato costruito nel 2000 con pratica edilizia n. 195/2000 e successive modifiche, la facciata è in intonaco plastico le saracinesche sono in ferro.

L'ingresso ai posti auto avviene da Via Vivaldi attraverso cancello carraio in ferro che porta al cortile interno dove è situata l'unità oggetto di pignoramento.

Il bene pignorato è costituito da:

POSTO AUTO SCOPERTO- PIANO T (fg. 16, part.682, sub 83)

L'unità immobiliare pignorata è costituita un'area con pavimento autobloccanti delimitata da strisce a pavimento di colore bianco.

1. Quota e tipologia del diritto

95/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: BUCCINASCO (MI) - VIA A. VIVALDI, 39 - Stato Civile: CONIUGATA - DATA:



11/09/1993 in Milano – Regime: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:**5/100 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS – Residenza - Stato Civile: CONIUGATO – DATA: 11/09/1993 in Milano – Regime: separazione dei beni

Superficie complessiva di circa mq **13,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2000

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive: pavimento in autobloccanti****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	
Stato impianto	
Potenza nominale	
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Impianto a norma	

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la superficie vendibile si è proceduto al calcolo della superficie commerciale considerando i muri esterni al 100% e i muri di confine al 50%. In seguito per determinare la Superficie convenzionale vendibile si sono applicati dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
POSTO AUTO SCOPERTO PIANO T	sup lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2018

Zona: BUCCINASCO - PERIFERIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: BOX

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8. Criterio di stima:****SINTETICO COMPARATIVA:**

considerando tutti gli aspetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari) si procede al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di LUGLIO 2019 secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

8. Fonti di informazione:

Catasto di MILANO - COMUNE BUCCINASCO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2;

Uffici del registro di MILANO 2;



Ufficio tecnico di COMUNE DI BUCCINASCO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia Entrate omi - box qualità NORMALE secondo semestre 2018 - €. 850,00 – 1.300,00- Zona D1 - periferia

Borsa Immobiliare osservatorio immobiliare di Milano – box a corpo, secondo semestre 2018 - €.14.000,00 -17.000,00 – Buccinasco - periferia;

Altre fonti di informazione:

Agenzie immobiliari di zona – box simili simili €.18.000,00

Borsino Nazionale - box: €. 900,00 - 1.200,00 – ZONA periferica.

8. Valutazione corpi:

C: POSTO AUTO SCOPERTO– SUB 83. Rimesse e autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Comples- sivo</i>
POSTO AUTO SCO- PERTO P. T	13,00	€ A CORPO	€ 7.700,00
NOTA: si applica come percentuale per calcolare il valore il 45% del valore del			
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.700,00
Valore corpo			€ 7.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C: POSTO AUTO SCOPERTO PIANO TERRA	POSTO AUTO [C6]	13,00	€ 7.700,00	€ 7.700,00

NOTA BENE : LA QUOTA DI PROPRIETA' DELLA SIG.RA OMISSIS E' PARI AL 95%

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giu-
diziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) € 385,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel bien-
nio anteriore alla vendita: € 92,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova: € 7.223,00

Prezzo di vendita del bene di LIBERO

€ 7.190,00



Prezzo di vendita del lotto nello stato di "OCCUPATO"

€ 5.000,00

NOTA BENE : LA QUOTA DI PROPRIETA' DELLA SIG.RA OMISSIS E' PARI AL 95%

NOTA BENE: anche se trattasi di tre subalterni separati, si ritiene corretto costituire un lotto unico poiché trattasi di un appartamento + cantina, di un box e di un posto auto nello stesso complesso immobiliare.

RIEPILOGO VALORE IMMOBILIARE LOTTO 1 A) APPARTAMENTO + CANTINA + B) BOX + C) POSTO AUTO SCOPERTO

Bene: VIA VIVALDI, 39 – BUCCINASCO (MI) 20090

Descr. BSA - APPARTAMENTO PIANO QUINTO SOTTO TETTO PIU' CANTINA PIANO TERRA PIU' BOX PIANO TERRA + POSTO AUTO SCOPERTO PIANO TERRA

Prezzo da libero: APPARTAMENTO + CANTINA € 176.000,00 + BOX € 16.000,00 + PIU' POSTO AUTO SCOPERTO € 7.000,00 = TOTALE € 199.000,00

NOTA BENE : LA QUOTA DI PROPRIETA' DELLA OMISSIS E' PARI AL 95%

Prezzo da occupato: APPARTAMENTO + CANTINA € 141.000,00 + BOX € 13.000,00 + POSTO AUTO SCOPERTO € 6.000,00 = TOTALE € 160.000,00

Allegati

- Allegato 1: atto di pignoramento immobiliare nn. 3448/2018 del 01/02/2018
- Allegato 2: nota di trascrizione nn. 38387/25571 del 23/03/2018
- Allegato 3: ispezioni ipotecarie del 14/06/2019, 27/06/2019, 28/06/2019
- Allegato 4: certificato notarile 16.04.2018
- Allegato 5: atto di provenienza
- Allegato 6: estratto di mappa/elaborato planimetrico
- Allegato 7: visura storica per immobile sub 703
- Allegato 8: scheda catastale appartamento sub 703
- Allegato 9: visura storica per immobile sub 61
- Allegato 10: scheda catastale box sub 61
- Allegato 11: visura storica per immobile sub 83
- Allegato 12: scheda catastale posto auto sub 83
- Allegato 13: verifica contratti d'affitto
- Allegato 14: Pratiche edilizie
- Allegato 15: Scheda Dati Immobili Appartamento sub 703 + box Sub 61 + posto auto sub 83
- Allegato 16: Elenco formalità pregiudizievoli Appartamento sub 703, box sub 61, posto auto sub 83
- Allegato 17: Certificato residenza
- Allegato 18: Estratto di matrimonio/no pendenze matrimoniali
- Allegato 19: Fotografie
- Allegato 20: estratto mappa Via Vivaldi, 39
- Allegato 21: lettera informativa creditori
- Allegato 22: verbale sopralluogo
- Allegato 23: spese condominiali
- Allegato 24: mail creditori

Data generazione:
15-07-2019

L'Esperto alla stima
Isabella Tangari

