



AB STUDIO ARCHITETTURA

VALERIA ARMANI ARCHITETTO IN MILANO

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Contro

N. Gen. Rep. **2596/2014**

Giudice: Dott. Sa Mennuni
Custode Giudiziario: Avv. Maria Cristina Delfino

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Valeria G. ARMANI

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 3498

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 9192

C.F. RMNVRG55E46F205O – P.IVA N. 09761080150

con studio in Milano – Via M. Fiamminghino n.9

Telefono 02 33490558 - Fax 02 30068487 - Cellulare: 339 4144390

e-mail: archiarmani@tiscali.it - pec: armani.3498@oamilano.it

Beni immobiliari siti in CERNUSCO SUL NAVIGLIO Località Cascina Castellana 3

Lotti: da 01 - a 16 con pertinenze di aree urbane e terreni piantumati comuni

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Proprietà per la quota di 1/2 del Sig. ***** - *****
***** - dei fabbricati, aree cortilizie e giardini censiti nel Catasto Fabbricati e Catasto Terreni del comune di Cernusco sul Naviglio, come di seguito specificato.

Catasto Fabbricati

intestazione:

- *****
- *****

descrizione:

N.1 - Foglio 22; mapp. 28; sub 720 e mapp. 235; sub. 701 (uniti tra loro) - Via alla Castellana- piano S1/T/1/2 - Cat. A/2; cl. 2; consistenza vani 13; sup. cat. Tot. mq 385; rendita € 1.913,47.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario mapp. 28 area in uso esclusivo e mapp. 235 sub. 701 area in uso esclusivo - prop. a.u.i.u. - cortile comune sub. 719 - prop. a.u.i.u.

N. 2 - Foglio 22; mapp. 28; sub 721 - Via alla Castellana- piano S1/T/1/2 - Cat. A/2; cl. 2; consistenza vani 12,5; sup. cat. Tot. mq 347; rendita € 1.839,88.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario a.u.i.u. - area in uso esclusivo - ingresso comune - cortile comune sub. 719 - ballatoio comune e a.u.i.u.

N.3 - Foglio 22; mapp. 28; sub 722 - Via alla Castellana- piano S1/T/1/2 - Cat. A/2; cl. 2; consistenza vani 15,5; sup. cat. Tot. mq 465; rendita € 2.281,45.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario ingresso comune - area ad uso esclusivo e prop. Mapp. 236 - prop. a.u.i.u. - cortile comune sub. 719 e ballatoio comune

N. 4 - Foglio 22; mapp. 28; sub 723 - Via alla Castellana- piano S1/T/1/2 - Cat. A/10; cl. 3; consistenza vani 12,5; sup. cat. Tot. mq 280; rendita € 4.163,93.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario cortile comune sub. 719 - prop. a.u.i.u. - prop. Mapp. 27 - enti comuni sub. 719 e prop. a.u.i.u.

N. 5 - Foglio 22; mapp. 28 e 236; sub 724 - Via alla Castellana- piano T - Cat. C/2; cl. 4; consistenza mq 18; sup. cat. Tot. mq 27; rendita € 44,62.

Coerenze in blocco unico: prop. a.u.i.u. - mapp. 236 area in uso esclusivo e prop. a.u.i.u. - mapp. 223 e mapp. 27 - mapp. 27.

Si precisa che detto immobile (chiesa) non può essere incluso nella vendita in quanto non di proprietà dei signori *** in quanto, nell'atto di vendita del 28.01.2003 - rep. 39510/10338 a firma Notaio ***** - lettera D, si evince che: le Parti venditrici dichiarano che con atto del 19.02.1974 Notaio ***** - rep. 6550, registrato ad Abbiategrasso il 27.02.1974 al n. 122 Vol. 92, è stato alienato all'Istituto Internazionale ***** piccolo fabbricato costituente l'ex cappella di S. Teresa alla Castellana, con annessa sacrestia, quest'ultima attualmente individuata a parte del sub. 710 del mapp. 28.**

Poiché detto locale è ricompreso nella descrizione degli enti immobiliari qui ceduti, la parte venditrice non assume alcuna responsabilità per azioni di rivendica o di altre azioni a tutela del possesso da parte dell'istituto suddetto. (omissis...)

N. 6 - Foglio 22; mapp. 235; sub 730 - Via alla Castellana- piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 15; sup. cat. Tot. mq 17; rendita € 49,58.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario sub. 729 - terrapieno - sub. 731 - corsello box sub. 703.

N. 7 - Foglio 22; mapp. 235; sub 731 - Via alla Castellana- piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 23; sup. cat. Tot. mq 27; rendita € 76,02.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario sub. 730 - terrapieno - rampa d'accesso - corsello box sub. 703.

N. 8 - Foglio 22; mapp. 235; sub 732 - Via alla Castellana- piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 13; sup. cat. Tot. mq 16; rendita € 42,97.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario corsello box sub. 703 - terrapieno - mapp. 28 sub. 719 - sub. 733.

N. 9 - Foglio 22; mapp. 235; sub 733 - Via alla Castellana- piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 13; sup. cat. Tot. mq 15; rendita € 42,97.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario corsello box sub. 703 - sub. 732 - mapp. 28 sub. 719 - sub. 734.

N. 10 - Foglio 22; mapp. 235; sub 734 - Via alla Castellana- piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 13; sup. cat. Tot. mq 15; rendita € 42,97.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario corsello box sub. 703 - sub. 733 - mapp. 28 sub. 719 - sub. 735.

N. 11 - Foglio 22; mapp. 235; sub 735 - Via alla Castellana- piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 23; sup. cat. Tot. mq 26; rendita € 76,02.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario corsello box sub. 703 - sub. 734 - mapp. 28 sub. 719 - passaggio pedonale sub. 703.

N. 12 - Foglio 22; mapp. 235; sub 736 - Via alla Castellana- piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 26; sup. cat. Tot. mq 28; rendita € 85,94.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario corsello box sub. 703 - passaggio pedonale sub. 703 - mapp. 28 sub. 719 - sub. 737.

N. 13 - Foglio 22; mapp. 235; sub 737 - Via alla Castellana- piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 15; sup. cat. Tot. mq 17; rendita € 49,58.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario corsello box sub. 703 - sub. 736 - mapp. 28 sub. 719 - sub. 738.

N. 14 - Foglio 22; mapp. 235; sub 738 - Via alla Castellana- piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 15; sup. cat. Tot. mq 18; rendita € 49,58.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario corsello box sub. 703 - sub. 737 - mapp. 28 sub. 719 - terrapieno - alla proprietà mapp. 24.

N. 15 - Foglio 22; mapp. 235; sub 739 - Via alla Castellana- piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 36; sup. cat. Tot. mq 41; rendita € 118,99.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario ente comune sub. 702 - sub. 740 - corsello box sub. 703 - terrapieno.

N. 16 - Foglio 22; mapp. 235; sub 740 - Via alla Castellana- piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 34; sup. cat. Tot. mq 38; rendita € 112,38.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario ente comune sub. 702 - sub. 741 - corsello box sub. 703 - sub. 739.

N. 17 - Foglio 22; mapp. 235; sub 743 - Via alla Castellana- p. T - Cat. Area urbana; consistenza mq 264.

N. 18 - Foglio 22; mapp. 28; sub 719 - Via alla Castellana- p. T - 1 -2 - S1 (bene comune non censibile).

N. 19 - Foglio 22; mapp. 235; sub 702 - Via alla Castellana- p. T - 1 - S1 (bene comune non censibile).

N. 20 - Foglio 22; mapp. 235; sub 703 - Via alla Castellana- p. S1 (bene comune non censibile).

Catasto Terreni

intestazione:

- *****
- *****

descrizione:

N. 21 - Foglio 22; mapp. 281; qualità semin. Irrig. - cl 1 - ha 00.05.06 - R. Dominicale Euro 4,94 - R. Agrario Euro 4,83

N. 22- Foglio 22; mapp. 282; qualità semin. Irrig. - cl 1 - ha 00.02.04 - R. Dominicale Euro 1,99 - R. Agrario Euro 1,95

N. 23 - Foglio 22; mapp. 283; qualità semin. Irrig. - cl 1 - ha 00.00.16 - R. Dominicale Euro 0,16 - R. Agrario Euro 0,15

N. 24 - Foglio 22; mapp. 284; qualità semin. Irrig. - cl 1 - ha 00.01.19 - R. Dominicale Euro 1,16 - R. Agrario Euro 1,14

N. 25 - Foglio 22; mapp. 222; qualità semin. Irrig. - cl 1 - ha 00.00.53 - R. Dominicale Euro 0,52 - R. Agrario Euro 0,51

N. 26 - Foglio 22; mapp. 250; qualità semin. Irrig. - cl 1 - ha 00.40.95 - R. Dominicale Euro 4,83 - R. Agrario Euro 4,73

N. 27 - Foglio 22; mapp. 251; qualità semin. Irrig. - cl 1 - ha 00.16.72 - R. Dominicale Euro 16,32 - R. Agrario Euro 15,98

N. 28 - Foglio 22; mapp. 261; qualità semin. Irrig. - cl 1 - ha 00.03.60 - R. Dominicale Euro 3,51 - R. Agrario Euro 3,44

N. 29 - Foglio 22; mapp. 28; qualità ente urbano - ha 00.21.73

N. 30 - Foglio 22; mapp. 236; qualità ente urbano - ha 00.00.27

N. 31 - Foglio 22; mapp. 223; qualità ente urbano - ha 00.00.70

N. 32 - Foglio 22; mapp. 224; qualità ente urbano - ha 00.00.25

Catasto Terreni

intestazione:

- *****
- *****
- *****
- *****

descrizione:

N. 33 - Foglio 22; mapp. 260; qualità semin. Irrig. - cl 1 - ha 00.06.35 - R. Dominicale Euro 6,35 - R. Agrario Euro 6,07

N. 34 - Foglio 22; mapp. 262; qualità semin. Irrig. - cl 1 - ha 00.06.15 - R. Dominicale Euro 6,00 - R. Agrario Euro 5,88

N. 35 - Foglio 22; mapp. 62; qualità rel acc com - cl 1 - ha 00.02.60

N. 36 - Foglio 22; mapp. 252; qualità semin. Irrig. - cl 1 - ha 00.05.38 - R. Dominicale Euro 5,25 - R. Agrario Euro 5,14

N. 37 - Foglio 22; mapp. 27; qualità ente urbano - ha 00.08.60

Precisazioni catastali:

- i mappali 281 e 282 del foglio 22 derivano dalla soppressione del mappale 244 del foglio 22;
- i mappali 283 e 284 del foglio 22 derivano dalla soppressione del mappale 248 del foglio 22;
- il mappale 236 del foglio 22 deriva dal mappale 28 del medesimo foglio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche di zona: periferica a traffico modesto con parcheggi adeguati.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalenza residenziale

Servizi offerti dalla zona: scuole dall'infanzia alle scuole superiori (discreto) - centri commerciali e supermercati (discreto) - farmacie (discreto) - cinema-teatro(non presenti) - negozi al dettaglio (discreto) - parco giochi (discreto) - carabinieri (buono) - Ospedali (buono) - Municipio (buono).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): bus a circa 1 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

- Gli immobili ad uso residenziale sono occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia, ovvero liberi per la procedura.

- L'immobile con destinazione ad uso ufficio, ossia accatastato al Foglio 22, mapp. 28, sub 723, risulta locato alla società ***** con contratto datato 16 luglio 2014 con decorrenza dal 1 ottobre 2014 - per la durata di anni 6 - sino al 30 settembre 2020.

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.ti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuno - fermo restando le servitù presenti per reti di Urb. Primarie.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Trascrizioni:

Pignoramento trascritto a Milano 2 ai nn. 83532/57484 in data 24.09.2014 per **euro 7.280.000,00** a favore di ***** e a carico di *****.

4.2.2. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.3 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta il 02.04.2004 ai nn. 45722/10549 per **euro 2.258.000,00** a favore di ***** a carico di ***** , come sopra generalizzati, a fronte di un capitale di euro 1.128.913,00 con durata di anni 13 giusto atto a rogito per notaio ***** di Cernusco sul Naviglio in data 19.03.2002 - rep. 40928/11291;

- Ipoteca volontaria iscritta il 02.04.2004 ai nn. 45723/10550 per **euro 760.000,00** a favore di ***** a carico di ***** , come sopra generalizzati, a fronte di un capitale di euro 380.000,00 con durata di anni 13 giusto atto a rogito per notaio ***** di Cernusco sul Naviglio in data 19.03.2002 - rep. 40928/11292;

ipoteche gravanti entrambe sui beni allora censiti come segue:

- Catasto Fabbricati:
foglio 22, mappale 28, sub. 704, 705,706,707,708,709,710,711,712,714,716,717,718;
foglio22, mappale 30, subalterni 703,704,705;

- Catasti Terreni:
foglio 22, mappali 29,31 e 221.

4.2.3 Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico - edilizia: nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie: € 0,00

Spese ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

I suddetti immobili risultano di proprietà, per le quote sopra indicate di *****
***** , fatta eccezione per:

- **Mappali 282 e 283 del foglio 22**, venduti al Comune di Cernusco sul Naviglio con atto a Rogito per notaio ***** , di Pioltello in data 14 maggio 2012, rep. N. 22904/12760, trascritto presso L'ufficio del territorio di Milano 2 in data 1 giugno 2012, a nn. 55584/37743;

- **Mappale 28 e 236 del foglio 22; sub 724** - venduto *****
***** a rogito per Notaio ***** in data 19.02.1974 - rep. N. 6550, registrato ad Abbiategrasso il 27.02.1974 al n. 122 Vol. 92;

e che il **Mappale 223 del foglio 22** risulta ancora intestato alla società *****
***** .

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Gli immobili oggetto di perizia sono pervenuti all'attuale proprietario ***** in forza dei seguenti titoli:

- quanto ai mappali 28 e 235 del foglio 22

- per averli acquistati dalla società Immobiliare *****
***** , con atto a rogito per notaio ***** di Cernusco sul Naviglio in data 28 gennaio 2003, rep. N. 39510/10338, trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 20.02.2003 ai nn. 29513/19627;

- la società ***** , per averli acquistati con atto a rogito per notaio ***** di Milano in data 20 gennaio 1964 rep. 523799 trascritto a Milano il 19 febbraio 1964 al n. 10347, precisandosi che la società Immobiliare ***** ha assunto la forma giuridica di srl in forza di verbale di assemblea straordinaria a rogito per notaio ***** di Milano in data 3 maggio 1979 rep. N. 1813/369 trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 18.05.1979 ai nn. 28537/23621;

- quanto al mappale 223 del foglio 22 (ex mappale 31)

- per aver acquistato la quota di 1/6 da *****
***** con atto a rogito per notaio ***** di Cernusco sul Naviglio in data 8 giugno 2007 rep. 45013/14395, trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 03.07.2007 ai nn. 103982/54436;

- per aver acquistato la quota di 2/6 da *****
***** con atto a rogito per notaio ***** di Cernusco sul Naviglio in data 28 gennaio 2003 rep. 38510/10338, trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 20.02.2003 ai nn. 29514/19628;

- a ***** , in forza dell'atto di assegnazione di beni ai soci da parte della società ***** ,
***** , a rogito per notaio ***** di Gazzaniga in data 29 novembre 2002 , rep. 86977, trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 27.12.2002 ai nn. 167077/97394;

- alla società Immobiliare ***** per averlo acquistato in forza di atto a rogito notaio ***** di Milano in data 20 gennaio 1964, rep. 523799, trascritto a Milano il 19 febbraio 1964 al n. 10347, precisandosi che la società Immobiliare ***** ha assunto la forma giuridica di srl in forza di verbale di assemblea straordinaria a rogito per notaio ***** di Milano in data 3 maggio 1979 rep. 1813/369, trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 18.05.1979 ai nn. 28537/23621.

Si precisa che l'area sopraindicata, a seguito del tipo di frazionamento approvato in data e marzo 2008 n. 2008/196485, è stata oggetto di atto di identificazione catastale a rogito per notaio ***** di Cernusco sul Naviglio in data 24 giugno 2009, rep. n. 46906/15621, trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 24.07.2009 ai nn. 95308/57583, nonché di precedente atto di identificazione catastale a rogito per notaio ***** di Cernusco sul Naviglio in data 28 gennaio 2003, rep. N. 39506/10335, trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 20.02.2003 ai nn. 29510/19624;

- quanto ai mappali 244 del foglio 22 (ex map. 225 e attuali map.281 e map. 282 del foglio 22

- per averlo acquistato dalla società *****

***** di Cernusco sul Naviglio in data 24 novembre 2006 rep. 44224/13841 trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 13.12.2006 ai nn. 192257/99912;

- alla società *****

***** di Milano 2 in data 08.06.2005 ai nn. 83810/42950.

Si precisa che la società ***** ha trasferito la sede sociale da San Giuliano Milanese, Via Carlo Cattaneo 2 a Milano, Via Brera 6 in forza di atto a rogito per notaio ***** di Milano in data 25 marzo 1996 rep. 80454/10659, trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 07.06.1996 al nn. 48344/30031;

- alla società *****

***** del 20 gennaio 1964 rep. 523794, depositato negli atti dal medesimo notaio con verbale in pari data, rep. 523800/17315 trascritto a Milano il 19 febbraio 1964 al n. 10345, precisandosi che la società ***** ha assunto tale denominazione in forza di verbale per notaio ***** di Milano il 30 novembre 1987 rep. 56801/7124, trascritto a Milano il 7 aprile 1989 ai nn. 29261/21602.

- Quanto al mappale 248 del foglio 22 (ex mappale 225 e attuali mappali 283 e 284 del foglio 22)

- per averlo acquistato dalla società *****

***** di Cernusco sul Naviglio in data 22 maggio 2007, rep. 44931/14335, trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 13.06.2007 ai nn. 90944/47616;

- alla *****

***** di Milano in data 31 maggio 2005 rep. 59302/4984 trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 08.06.2005 ai nn. 83810/42950.

Si precisa che la società ***** ha trasferito la sede sociale da San Giuliano Milanese, Via Carlo Cattaneo 2 a Milano, Via Brera 6 in forza di atto a rogito per notaio ***** di Milano in data 25 marzo 1996 rep. 80454/10659, trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 07.06.1996 al nn. 48344/30031;

- alla società *****

***** per averlo acquistato in forza di atto per notaio ***** del 20 gennaio 1964 rep. 523794, depositato negli atti del medesimo notaio con verbale in pari data, rep. 523800/17315, trascritto a Milano il 19 febbraio 1964 al n. 10345, precisandosi che la società ***** ha assunto tale denominazione in forza di verbale per notaio ***** di Milano il 30 novembre 1987 rep. 56801/7124, trascritto a Milano il 7 aprile 1989 ai nn. 29261/21602.

- Quanto ai mappali 261 (ex mappale 226), 222, 224 (ex mappali 31), 251 (ex mappale 218), 250 (ex mappale 218), tutti del foglio 22

- per averli acquistati da *****

***** di Cernusco sul Naviglio in data 8 giugno 2007 rep. 45013/14395, trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 03.07.2007 ai nn. 103982/54436;

- a *****.

- quanto ai mappali 222 e 224 (ex mappale 31) del foglio 22

- per averli acquistati dal Comune di ***** , con atto di permuta a rogito per notaio ***** di Cernusco sul Naviglio in data 31 maggio 2007 rep. 44979/14364, trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 27.06.2007 ai nn. 100114/52460;

- al Comune di ***** per averli acquistati in forza di cessione gratuita di aree in attuazione della convenzione di piano di recupero dell'area in località Castellana da ***** , con atto per rogito notaio ***** di Cernusco sul Naviglio in data 28 gennaio 2003 rep. 39509/10337, trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 20.02.2003 ai nn. 29512/19626;

- quanto ai mappali 222, 224(ex mappale 31) 250 e 251 (ex mappale 218) del foglio 22

- a ***** , in forza dell'atto di assegnazione di beni ai soci da parte della società ***** a rogito per notaio ***** di Gazzaniga in data 29 novembre 2002 rep. 86977, trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 27.12.2002 ai nn. 167077/97394;

- alla società ***** per averli acquistati in forza di atto a rogito per notaio ***** di Milano in data 20 gennaio 1964 rep. 523799 trascritto a Milano il 19 febbraio 1964 al n. 10347, precisandosi che la società ***** ha assunto la forma giuridica di srl in forza di verbale di assemblea straordinaria a rogito per notaio ***** di Milano in data 3 maggio 1979 rep. 1813/369, trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 18.05.1979 ai nn. 28537/23621;

- quanto al mappale 261 (ex mappale 226) del foglio 22

- per averlo acquistato da ***** di Cernusco sul Naviglio in data 8 giugno 2007 rep. 45013/14395, trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 03.07.2007 ai nn. 103982/54436;

- a ***** , con atto a permuta a rogito per notaio ***** di Cernusco sul Naviglio in data 31 maggio 2007 rep. 4979/14369 trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 27.06.2007 ai nn. 100114/ 52460;

- al Comune di ***** , per averlo acquistato in forza di cessione gratuita di aree in attuazione alla convenzione di piano di recupero dell'area in località Castellana, dalla società ***** con atto a rogito per notaio ***** di Cernusco sul Naviglio in data 28 gennaio 2003 rep. 39509/10337 trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 20.02.2003 ai nn. 29512/19626;

- alla società ***** , per averlo acquistato dalla società ***** , con atto a rogito per notaio ***** di Milano in data 28 gennaio 2003 rep. 39508/10336, trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 20.02.2003 ai nn. 29511/19625.

Si precisa che ***** ha trasferito la sede sociale da San Giuliano Milanese, Via Carlo Cattaneo 2 a Milano, Via Brera 6 in forza di atto a rogito per notaio ***** di Milano in data 25 marzo 1996 rep. 80454/10659, trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 07.06.1996 al nn. 48344/30031;

- alla società ***** per averlo acquistato in forza di atto per notaio ***** del 20 gennaio 1964 rep. 523794 depositato negli atti del medesimo notaio con verbale in pari data rep. N. 523800/17315 trascritto a Milano il 19 febbraio 1964 al n. 10345, precisandosi che la ***** ha assunto tale denominazione in forza di verbale per notaio ***** di Milano il 30 novembre 1987 rep. 56801/7124 trascritto a Milano il 7 aprile 1989 ai nn. 29261/21602.

Si precisa che:

. tutti i mappali sopraindicati, a seguito di frazionamento approvato in data 3 marzo 2008 nn.

2008/196485, sono stati oggetto di atto di identificazione catastale a rogito per notaio ***** di Cernusco sul Naviglio in data 24 giugno 2009 rep. N. 46906/15621 trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 24.07.2009 ai nn. 95308/57583;
. i mappali 222, 224 e 218 sono stati oggetto di precedente atto di identificazione catastale a rogito per notaio ***** di Cernusco sul Naviglio in data 28 gennaio 2003, rep. 39506/10335, trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 20.02.2003 ai nn. 29510/19624.

- Quanto al mappale 27 del foglio 22

- per averlo acquistato dalla società ***** con atto a rogito per notaio ***** di Cernusco sul Naviglio in data 28 gennaio 2003 rep. 39510/10338, trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 20.02.2003 ai nn. 29513/19627;

- la società ***** per averlo acquistato con atto a rogito per notaio ***** di Milano in data 20 gennaio 1964 rep. 523799, trascritto a Milano il 19 febbraio 1964 al n. 10347, precisandosi che la società ***** ha assunto la forma giuridica di srl in forza di verbale di assemblea straordinaria a rogito per notaio ***** di Milano in data 3 maggio 1979 rep. 1813/369, trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 18.05.1979 ai nn. 28537/23621;

- Quanto ai mappali 62, 260 e 262 (ex mappale 226), 252(ex mappali 218 - ex mappale 109), tutti del foglio 22

- per averli acquistati da ***** con atto a rogito per notaio ***** di Cernusco sul Naviglio in data 8 giugno 2007 rep. 45013/14395, trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 03.07.2007 ai n. 103982/54436;

- a *****.

- quanto ai mappali 62, 260 e 262 (ex mappale 226) del foglio 22

- per averli acquistati dal Comune di ***** con atto di permuta a rogito per notaio ***** di Cernusco sul Naviglio in data 31 maggio 2007 rep. N. 44979/14364, trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 27.06.2007 ai nn. 100114/52460;

- al Comune di ***** , per averlo acquistato in forza di cessione gratuita di aree in attuazione alla convenzione di piano di recupero dell'area in località Castellana, dalla società ***** con atto a rogito per notaio ***** di Cernusco sul Naviglio in data 28 gennaio 2003 rep. 39509/10337 trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 20.02.2003 ai nn. 29512/19626;

- alla società ***** , per averlo acquistato dalla società ***** , con atto a rogito per notaio ***** di Milano in data 28 gennaio 2003 rep. 39508/10336, trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 20.02.2003 ai nn. 29511/19625.

Si precisa che la ***** ha trasferito la sede sociale da San Giuliano Milanese, Via Carlo Cattaneo 2 a Milano, Via Brera 6 in forza di atto a rogito per notaio ***** di Milano in data 25 marzo 1996 rep. 80454/10659, trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 07.06.1996 al nn. 48344/30031.

Si precisa che la società ***** ha trasferito la sede sociale da San Giuliano Milanese, Via Carlo Cattaneo 2 a Milano, Via Brera 6 in forza di atto a rogito per notaio ***** di Milano in data 25 marzo 1996 rep. 80454/10659, trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 07.06.1996 al nn. 48344/30031;

- alla società ***** per averlo acquistato in forza di atto per notaio ***** del 20 gennaio 1964 rep. 523794 depositato negli atti del medesimo notaio con verbale in pari data rep. N. 523800/17315 trascritto a Milano il 19 febbraio 1964 al n. 10345, precisandosi che la società ***** ha assunto tale denominazione in forza di verbale per notaio ***** di Milano il 30 novembre 1987 rep. 56801/7124 trascritto a Milano il 7 aprile 1989 ai nn. 29261/21602.

- quanto al mappale(ex mappale 218 - ex mappale 109)) del foglio 22:

- per averlo acquistato in forza dell'atto di assegnazione di beni ai soci da parte della società Immobiliare *****a rogito per notaio *****di Gazzaniga in data 29 novembre 2002 rep. 86977, trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 27.12.2002 ai nn. 167077/97394, precisandosi che il mappale 218 risulta così individuato in forza del successivo atto di identificazione catastale a rogito per notaio ***** di Cernusco sul Naviglio in data 28 gennaio 2003 rep. 39506/10335, trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 20.02.2003 ai nn. 29510/19624:

- alla società Immobiliare *****per averli acquistati in forza di atto a rogito per notaio ***** di Milano in data 20 gennaio 1964 rep. 523799, trascritto a Milano il 19 febbraio 1964 al n. 10347, precisandosi che la società Immobiliare ***** ha assunto la forma giuridica di srl in forza di verbale di assemblea straordinaria a rogito per notaio ***** di Milano in data 3 maggio 1979 rep. 1813/369 trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 18.05.1979 ai nn. 28537/23621.

Si segnala che:

con decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali in data 12 ottobre 1979, notificato in data 12 novembre 1979 e trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 12.12.1979 ai nn. 62478/50745, è stato dichiarato l'interesse particolarmente importante, ai sensi e per gli effetti dell'allora vigente L. 1089/1939, del complesso in oggetto, denominato Villa la Castellana.

- con convenzione ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 22.01.2004 - n. 42 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 2 settembre 2004, rep. 2916/2004 trascritta presso l'ufficio del territorio di Milano 2 ai nn. 131062/69253, è stato stabilito per la durata di 20 anni, a carico del proprietario dell'immobile, restaurato a parziale carico dello Stato, l'obbligo di apertura al pubblico dell'area cortilizia, in orari determinati, per consentire l'accesso alla cappella di Santa Teresa alla Castellana con annessa sacrestia, e di apposizione di una targa contenente le seguenti informazioni: Cascina La Castellana - sec. XVII - restaurata a parziale carico dello Stato - con indicazione dei giorni e degli orari di apertura;

- con atto a rogito per notaio ***** di Cernusco sul Naviglio in data 19 maggio 2010 rep. 47628/16127 trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 09.06.2010 ai nn. 72423/42770, i coniugi ***** e ***** , hanno costituito in fondo patrimoniale i beni eseguiti. A seguito di domanda giudiziale di revoca ai sensi dell'art. 2901 c.c., trascritta presso l'ufficio del territorio di Milano 2 in data 05.11.2010 ai nn. 135513/80298, il Tribunale di Milano con provvedimento in data 9 maggio 2013 rep. 6608, annotato a margine della trascrizione del suddetto fondo patrimoniale in data 30.06.2014 nn. 58158/7969, ha dichiarato l'inefficacia totale del citato fondo patrimoniale nei confronti di *****.

- con atto a rogito notaio ***** di Cernusco sul Naviglio in data 8 giugno 2007 rep. 45013/14395 trascritto presso l'ufficio del Territorio di Milano 2 in data 03.07.2007 ai nn. 103982/54436, è stato costituito diritto di servitù perpetua di passaggio carraio e pedonale, a carico di porzione di area a parte del mappale 244 del foglio 22, destinata a costituire un tratto di strada privata interna comune ed a favore della proprietà ai mappali 255 e 216 del medesimo foglio 22, allora di proprietà *****.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1 Precisioni Urbanistiche: tutti gli immobili, a norma del PRG, sono integralmente **inseriti nel Piano di Recupero ZR48 denominato Cascina Castellana**, approvato definitivamente dal Consiglio Comunale di Cernusco sul Naviglio con delibera n. 42 in data 19 settembre 2002 e che per la sua attuazione è stata **stipulata relativa Convenzione con il Comune** in data 23 gennaio 2003 con atto Notaio ***** di Cernusco sul Naviglio al n. 39509/10337 di repertorio.

7.2 I fabbricati originari, di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, sono stati costruiti in data anteriore al 1 settembre 1967.

7.3 Successivamente gli immobili sono stati oggetto delle seguenti procedure edilizie:

- Istanza del 25.07.2002 n. 38492 e successive integrazioni per ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione.
- Concessione Edilizia n. 151/2002.
- DIA del 31.10.2003
- Istanza del 20.02.2006 n. 9905 e successive integrazioni per variante alla Concessione Edilizia n. 151/2992 e DIA 31/10/2003
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.27/2006
- Istanza del 15.02.20013 n. 8139 e successive integrazioni
- Provvedimento di Permesso di Costruire in Sanatoria del 27.12.2013 n. 08/2013 per varianti al P.C. in sanatoria n.27/2006 del 24.07.2006 consistente in lievi modifiche interne e di facciata.
- Dichiarazione di Agibilità del 04.03. 2016 in riferimento al Permesso di Costruire in sanatoria prot. n. 08/2013 del 11.12.2013.

Descrizione appartamento sub. 720 Lotto 1

Proprietà per la **quota di 1/2** del Sig. *****
*****- - categoria A2 appartamento. L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale di circa mq 425,00.**

Catasto Fabbricati

intestazione:

- *****
- *****.

descrizione:

Foglio 22; mapp. 28; sub 720 e mapp. 235; sub. 701 (uniti tra loro) - Via alla Castellana- piano S1/T/1/2 - Cat. A/2; cl. 2; consistenza vani 13; sup. cat. Tot. mq 385; rendita € 1.913,47.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orari mapp. 28 (area in uso esclusivo) e mapp. 235 sub. 701 (area in uso esclusivo) - prop. a.u.i.u. - cortile comune sub. 719 - prop. a.u.i.u.

L'immobile è stato costruito dopo 1° settembre 1967 (rif. P. 7)

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2,90

Verifica:

| <u>Immobile</u> | <u>Piano</u> | <u>Destinazione/ Parametro correttivo</u> | <u>Superfici Equiparate</u> |
|-------------------|----------------|---|-----------------------------|
| Unità Immobiliare | T - 1 - S1 - 2 | Appartamento mq 385 x 1,00 | mq E. 385 |
| | T | Giardino uso esclusivo mq 200 x 0,20 | mq E. 40 |
| TOTALE | | | mq E. 425 |

Caratteristiche descrittive:

| | |
|---|--|
| <i>Fondazioni (struttura):</i> | materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Strutture verticali (struttura):</i> | materiale: mattoni forati a doppio uni Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Travi (struttura):</i> | materiale: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Solai (struttura):</i> | tipologia: non conosciute Condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Muratura (struttura):</i> | tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni Condizioni: buona Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Copertura (struttura e rivestimento)</i> | tipologia: a falda Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Infissi interni (componente edilizia):</i> | tipologia: anta a battente in legno Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Infissi esterni (componente edilizia):</i> | tipologia: ante a battente in legno e vetrocamera Condizioni: buone Protezioni esterne: imposte in legno Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Plafoni (componente edilizia):</i> | materiale: stabilitura e varie mani di pittura Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Pareti (interne):</i> | materiale: foratii+intonaco+tinteggiatura Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Rivestimento (componente edilizia):</i> | ubicazione: bagni e cucina materiali: marmo condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Pavimenti : (componente edilizia):</i> | ubicazione: intera unità materiale: marmo e parquet condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i> | tipologia: porta in legno e vetro condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Antenna (componente edilizia):</i> | tipologia: ==== Condizione: ==== Certificazione: === Si riferisce limitatamente a: corpo unico |

| | |
|---|---|
| <i>Antifurto (componente edilizia):</i> | tipologia: non conosciuto Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Gas (impianto):</i> | alimentazione: gas metano condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Elettrico (impianto):</i> | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Fognatura (impianto):</i> | tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Telefonico (impianto):</i> | tipologia: sottotraccia Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Citofonico (impianto):</i> | Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Idrico (impianto):</i> | alimentazione: tutti gli apparecchi sanitari Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Termico (impianto):</i> | tipologia: termosifoni alimentati da caldaia autonoma a gas metano condizioni: non verificate Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Scala interna (componente edilizia):</i> | tipologia: muratura rivestimento: marmo Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Certificazione energetica:</i> | non rintracciata Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Ascensore(impianto)</i> | Presente Condizioni: buone Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Condizionamento (componente edilizia):</i> | Non Presente tipologia: ===== Condizioni: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Si è adottato un metodo comparativo in base ai prezzi correnti di mercato di beni simili per: tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici, attrezzature, stato di fatto, di manutenzione o di degrado, vetustà, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2015 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 2° semestre 2015

8.3. Valutazioni corpo

| ID | Immobile | Superficie commerciale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-------------------|------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | Abitazione | 425 | € 1.487.500,00 | € 743.750,00 Quota 1/2 |
| | | | | € 743.750,00 Quota 1/2 |

8.4. Adeguaamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Euro 74.375,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: viste le dimensioni importanti è attuabile un frazionamento che però, a mio avviso, non giustifica i costi di realizzazione.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 1.413.125,00

Descrizione appartamento sub. 721 Lotto 2

Proprietà per la **quota di 1/2** del Sig. *****
*****- categoria A2 appartamento. L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale di circa mq 423,00**.

Catasto Fabbricati

intestazione:

_ *****
_ *****.

descrizione:

Foglio 22; mapp. 28; sub 721; Via alla Castellana- piano T/1/S1/2 - Cat. A/2; cl. 2; consistenza vani 12,5; sup. cat. Tot. mq 347; rendita € 1.839,88.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario - prop. a.u.i.u. - area ad uso esclusivo - prop. a.u.i.u. - cortile comune sub. 719 - prop. a.u.i.u.

L'immobile è stato costruito dopo 1° settembre 1967 (rif. P. 7)

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2,90

Verifica:

| <u>Immobile</u> | <u>Piano</u> | <u>Destinazione/ Parametro correttivo</u> | <u>Superfici Equiparate</u> |
|-------------------|----------------|---|-----------------------------|
| Unità Immobiliare | T - 1 - S1 - 2 | Appartamento mq 347 x 1,00 | mq E. 347 |
| | T | Giardino uso esclusivo mq 380 x 0,20 | mq E. 76 |
| TOTALE | | | mq E. 423 |

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): materiale: mattoni forati a doppio uni
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Travi (struttura): materiale: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura): tipologia: non conosciute
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura): tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni
Condizioni: buona
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

| | |
|---|--|
| <i>Copertura (struttura e rivestimento)</i> | tipologia: a falda Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Infissi interni (componente edilizia):</i> | tipologia: anta a battente in legno Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Infissi esterni (componente edilizia):</i> | tipologia: ante a battente in legno e vetrocamera Condizioni: buone Protezioni esterne: imposte in legno Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Plafoni(componente edilizia):</i> | materiale: stabiilitura e varie mani di pittura Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Pareti (interne):</i> | materiale: foratii+intonaco+tinteggiatura Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Rivestimento (componente edilizia):</i> | ubicazione: bagni e cucina materiali: marmo condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Pavimenti :</i> <i>(componente edilizia):</i> | ubicazione: intera unità materiale: marmo e parquet condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i> | tipologia: porta in legno e vetro condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Antenna (componente edilizia):</i> | tipologia: ===== Condizione: ===== Certificazione: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico |
| <i>Antifurto (componente edilizia):</i> | tipologia: non conosciuto Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Gas (impianto):</i> | alimentazione: gas metano condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Elettrico (impianto):</i> | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Fognatura (impianto):</i> | tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |

| | |
|---|---|
| <i>Telefonico (impianto):</i> | tipologia: sottotraccia Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Citofonico (impianto):</i> | Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Idrico (impianto):</i> | alimentazione: tutti gli apparecchi sanitari Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Termico (impianto):</i> | tipologia: termosifoni alimentati da caldaia autonoma a gas metano condizioni: non verificate Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Scala interna (componente edilizia):</i> | tipologia: muratura rivestimento: marmo Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Certificazione energetica: | non rintracciata Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Ascensore(impianto) | Presente Condizioni: buone Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Condizionamento (componente edilizia):</i> | Non Presente tipologia: ===== Condizioni: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Si è adottato un metodo comparativo in base ai prezzi correnti di mercato di beni simili per: tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici, attrezzature, stato di fatto, di manutenzione o di degrado, vetustà, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2015 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 2° semestre 2015

Valutazioni corpo

8.3.

| ID | Immobile | Superficie commerciale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-------------------|------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | Abitazione | 423 | € 1.480.500,00 | € 740.250,00 Quota 1/2 |
| | | | | € 740.250,00 Quota 1/2 |

8.4. Adeguaamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Euro 74.025,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: viste le dimensioni importanti è attuabile un frazionamento che però, a mio avviso, non giustifica i costi di realizzazione.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 1.406.475,00

Descrizione appartamento sub. 722 Lotto 3

Proprietà per la **quota di 1/2** del Sig. *****
*****- categoria A2 appartamento. L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale di circa mq 555,00**.

Catasto Fabbricati

intestazione:

_ *****
_ *****.

descrizione:

Foglio 22; mapp. 28; sub 722; Via alla Castellana 3 - piano T/1/S1/2 - Cat. A/2; cl. 2; consistenza vani 15,5; sup. cat. Tot. mq 465; rendita € 2,281,45.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario - ingresso comune - area ad uso esclusivo - prop. a.u.i.u. - cortile comune sub. 719.

L'immobile è stato costruito dopo 1° settembre 1967(rif. P. 7)

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2,90

Verifica:

| <u>Immobile</u> | <u>Piano</u> | <u>Destinazione/ Parametro correttivo</u> | <u>Superfici Equiparate</u> |
|-------------------|----------------|---|-----------------------------|
| Unità Immobiliare | T - 1 - S1 - 2 | Appartamento mq 465 x 1,00 | mq E. 465 |
| | T | Giardino uso esclusivi mq 450 x 0,20 | mq E. 90 |
| TOTALE | | | mq E. 555 |

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): materiale: mattoni forati a doppio uni
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Travi (struttura): materiale: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura): tipologia: non conosciute
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura): tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni
Condizioni: buona
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

| | |
|---|--|
| <i>Copertura (struttura e rivestimento)</i> | tipologia: a falda Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Infissi interni (componente edilizia):</i> | tipologia: anta a battente in legno Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Infissi esterni (componente edilizia):</i> | tipologia: ante a battente in legno e vetrocamera Condizioni: buone Protezioni esterne: imposte in legno Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Plafoni (componente edilizia):</i> | materiale: stabiilitura e varie mani di pittura Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Pareti (interne):</i> | materiale: foratii+intonaco+tinteggiatura Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Rivestimento (componente edilizia):</i> | ubicazione: bagni e cucina materiali: marmo condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Pavimenti :</i> | ubicazione: intera unità materiale: marmo e parquet condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i> | tipologia: porta in legno e vetro condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Antenna (componente edilizia):</i> | tipologia: ===== Condizione: ===== Certificazione: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico |
| <i>Antifurto (componente edilizia):</i> | tipologia: non conosciuto Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Gas (impianto):</i> | alimentazione: gas metano condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Elettrico (impianto):</i> | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Fognatura (impianto):</i> | tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |

| | |
|---|---|
| <i>Telefonico (impianto):</i> | tipologia: sottotraccia Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Citofonico (impianto):</i> | Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Idrico (impianto):</i> | alimentazione: tutti gli apparecchi sanitari Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Termico (impianto):</i> | tipologia: termosifoni alimentati da caldaia autonoma a gas metano condizioni: non verificate Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Scala interna (componente edilizia):</i> | tipologia: muratura rivestimento: marmo Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Certificazione energetica: | non rintracciata Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Ascensore(impianto) | Presente Condizioni: buone Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Condizionamento (componente edilizia):</i> | Non Presente tipologia: ===== Condizioni: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Si è adottato un metodo comparativo in base ai prezzi correnti di mercato di beni simili per: tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici, attrezzature, stato di fatto, di manutenzione o di degrado, vetustà, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2015 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 2° semestre 2015

Valutazioni corpo

8.3.

| ID | Immobile | Superficie commerciale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-------------------|------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | Abitazione | 555 | € 1.942.500,00 | € 971.250,00 Quota 1/2 |
| | | | | € 971.250,00 Quota 1/2 |

8.4. Adeguaamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Euro 97.125,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: viste le dimensioni importanti è attuabile un frazionamento che però, a mio avviso, non giustifica i costi di realizzazione.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 1.845.375,00

Descrizione ufficio sub. 723 Lotto 4

Proprietà per la **quota di 1/2** del Sig. *****
*****- categoria A10 ufficio. L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale di circa mq 380,00.**

Catasto Fabbricati

intestazione:

_ *****
_ ***** .

descrizione:

Foglio 22; mapp. 28; sub 723; Via alla Castellana 3 - piano T/1/S1/2 - Cat. A/10; cl. 3; consistenza vani 12,5; sup. cat. Tot. mq 380; rendita € 4.163,93.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario - cortile comune sub. 719 - prop. a.u.i.u. - prop. Mapp. 27 - enti comuni sub. 719 e prop. a.u.i.u.

L'immobile è stato costruito dopo 1° settembre 1967(rif. P. 7)

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2,90

Verifica:

| <u>Immobile</u> | <u>Piano</u> | <u>Destinazione/ Parametro correttivo</u> | <u>Superfici Equiparate</u> |
|----------------------|----------------|---|-----------------------------|
| Unità Immobiliare | T - 1 - S1 - 2 | Ufficio mq 380 x 1,00 | mq E. 380 |
| TOTALE | | | mq E. 380 |

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): materiale: mattoni forati a doppio uni
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Travi (struttura): materiale: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura): tipologia: non conosciute
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura): tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni
Condizioni: buona
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

| | |
|---|--|
| <i>Copertura (struttura e rivestimento)</i> | tipologia: a falda Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Infissi interni (componente edilizia):</i> | tipologia: anta a battente in legno Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Infissi esterni (componente edilizia):</i> | tipologia: ante a battente in legno e vetrocamera Condizioni: buone Protezioni esterne: imposte in legno Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Plafoni (componente edilizia):</i> | materiale: stabiilitura e varie mani di pittura Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Pareti (interne):</i> | materiale: foratii+intonaco+tinteggiatura Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Rivestimento (componente edilizia):</i> | ubicazione: bagni e cucina materiali: marmo condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Pavimenti :</i> | ubicazione: intera unità materiale: marmo e parquet condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i> | tipologia: porta in legno e vetro condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Antenna (componente edilizia):</i> | tipologia: ===== Condizione: ===== Certificazione: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico |
| <i>Antifurto (componente edilizia):</i> | tipologia: non conosciuto Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Gas (impianto):</i> | alimentazione: gas metano condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Elettrico (impianto):</i> | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Fognatura (impianto):</i> | tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |

| | |
|---|---|
| <i>Telefonico (impianto):</i> | tipologia: sottotraccia Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Citofonico (impianto):</i> | Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Idrico (impianto):</i> | alimentazione: tutti gli apparecchi sanitari Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Termico (impianto):</i> | tipologia: termosifoni alimentati da caldaia autonoma a gas metano condizioni: non verificate Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Scala interna (componente edilizia):</i> | tipologia: muratura rivestimento: marmo Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Certificazione energetica: | non rintracciata Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Ascensore(impianto) | Presente Condizioni: buone Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Condizionamento (componente edilizia):</i> | Non Presente tipologia: ===== Condizioni: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Si è adottato un metodo comparativo in base ai prezzi correnti di mercato di beni simili per: tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici, attrezzature, stato di fatto, di manutenzione o di degrado, vetustà, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2015 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 2° semestre 2015

Valutazioni corpo

8.3.

| ID | Immobile | Superficie commerciale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|----------|------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| | Ufficio | 380 | € 1.520.000,00 | € 760.000,00 Quota 1/2 |
| | | | | € 760.000,00 Quota 1/2 |

8.4. Adeguaamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Euro 76.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: viste le dimensioni importanti è attuabile un frazionamento che però, a mio avviso, non giustifica i costi di realizzazione.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 1.444.000,00

Descrizione chiesa sub. 724 Lotto 5 - NON STIMATO

Proprietà per la **quota di 1/2** del Sig. *****
***** - categoria A2 appartamento. L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale di circa mq 28,00.**

Catasto Fabbricati

intestazione:

- *****
- *****

descrizione:

Foglio 22; mapp. 28; sub 724; Via alla Castellana 3 - piano T - Cat. C/2; cl. 4; consistenza mq 18; sup. cat. Tot. mq 28; rendita € 44,62.

Coerenze in blocco unico: prop. a.u.i.u. - mapp. 236 area in uso esclusivo e prop. a.u.i.u. - mapp. 223 e mapp. 27 - mapp. 27.

Si precisa che detto immobile (chiesa) non può essere incluso nella vendita in quanto non di proprietà dei signori ***** in quanto, nell'atto di vendita del 28.01.2003 - rep. 39510/10338 a firma Notaio *****; - lettera D, si evince che: le Parti venditrici dichiarano che con atto del 19.02.1974 Notaio *****- rep. 6550, registrato ad Abbiategrosso il 27.02.1974 al n. 122 Vol. 92, è stato alienato *****
***** , piccolo fabbricato costituente l'ex cappella di S. Teresa alla Castellana, con annessa sacrestia, quest'ultima attualmente individuata a parte del sub. 710 del mapp. 28.
Poiché detto locale è ricompreso nella descrizione degli enti immobiliari qui ceduti, la parte venditrice non assume alcuna responsabilità per azioni di rivendica o di altre azioni a tutela del possesso da parte dell'istituto suddetto. (omissis...)

Descrizione autorimessa sub. 730 Lotto 6

Proprietà per la **quota di 1/2** del Sig. *****
***** - categoria C6 autorimessa. L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale di circa mq 17,00.**

Catasto Fabbricati

intestazione:

_ *****
_ *****

descrizione:

Foglio 22; mapp. 235; sub 730; Via alla Castellana 3 - piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 15; sup. cat. Tot. mq 17; rendita € 49,58.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario sub. 729 - terrapieno - sub. 731 - corsello box sub. 703.

L'immobile è stato costruito dopo 1° settembre 1967 (rif. P. 7)

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2,40

Verifica:

| <u>Immobile</u> | <u>Piano</u> | <u>Destinazione/ Parametro correttivo</u> | <u>Superfici Equiparate</u> |
|----------------------|--------------|---|-----------------------------|
| Unità Immobiliare | S1 | Autorimessa mq 17 x 1,00 | mq E. 17 |
| | | | |
| TOTALE | | | mq E. 17 |

Caratteristiche descrittive:

Pavimenti :
(componente edilizia): materiale: battuto di cemento unico
condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Portone di ingresso
(componente edilizia): tipologia: basculante in lamiera
condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Si è adottato un metodo comparativo in base ai prezzi correnti di mercato di beni simili per: tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici, attrezzature, stato di fatto, di manutenzione o di degrado, vetustà, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2015 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 2° semestre 2015

Valutazioni corpo

8.3.

| ID | Immobile | Superficie commerciale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------------|------------------------|-------------------------------|--|
| | Autorimessa | 17 | € 28.900,00 | € 14.450,00 Quota 1/2 |
| | | | | € 14.450,00 Quota 1/2 |

8.4. Adegamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Euro 1.445,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: non attuabile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 27.445,00

Descrizione autorimessa sub. 731 Lotto 7

Proprietà per la **quota di 1/2** del Sig. *****
***** - categoria C6 autorimessa. L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale di circa mq 27,00.**

Catasto Fabbricati

intestazione:

_ *****
_ *****

descrizione:

Foglio 22; mapp. 235; sub 731; Via alla Castellana 3 - piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 23; sup. cat. Tot. mq 27; rendita € 76,02.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario sub. 730 - terrapieno - rampa d'accesso - corsello box sub. 703.

L'immobile è stato costruito dopo 1° settembre 1967 (rif. P. 7)

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2,40

Verifica:

| <u>Immobile</u> | <u>Piano</u> | <u>Destinazione/ Parametro correttivo</u> | <u>Superfici Equiparate</u> |
|----------------------|--------------|---|-----------------------------|
| Unità Immobiliare | S1 | Autorimessa mq 27 x 1,00 | mq E. 27 |
| | | | |
| TOTALE | | | mq E. 27 |

Caratteristiche descrittive:

Pavimenti :
(componente edilizia): materiale: battuto di cemento unico
condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Portone di ingresso
(componente edilizia): tipologia: basculante in lamiera
condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Si è adottato un metodo comparativo in base ai prezzi correnti di mercato di beni simili per: tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici, attrezzature, stato di fatto, di manutenzione o di degrado, vetustà, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2015 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2015

Valutazioni corpo

8.3.

| ID | Immobile | Superficie commerciale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------------|------------------------|-------------------------------|--|
| | Autorimessa | 27 | € 45.900,00 | € 22.950,00 Quota 1/2 |
| | | | | € 22.950,00 Quota 1/2 |

8.4. Adegamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Euro 2.295,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: non attuabile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 43.605,00

Descrizione posto auto sub. 732 Lotto 8

Proprietà per la **quota di 1/2** del Sig. *****
***** - categoria C6 autorimessa. L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale di circa mq 16,00.**

Catasto Fabbricati

intestazione:

- *****
- *****

descrizione:

Foglio 22; mapp. 235; sub 732; Via alla Castellana 3 - piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 13; sup. cat. Tot. mq 16; rendita € 42,97.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario corsello box sub. 703 - terrapieno - mapp. 28 sub. 719 - sub. 733.

L'immobile è stato costruito dopo 1° settembre 1967 (rif. P. 7)

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2,40

Verifica:

| <u>Immobile</u> | <u>Piano</u> | <u>Destinazione/ Parametro correttivo</u> | <u>Superfici Equiparate</u> |
|----------------------|--------------|---|-----------------------------|
| Unità Immobiliare | S1 | Autorimessa mq 16 x 1,00 | mq E. 16 |
| TOTALE | | | mq E. 16 |

Caratteristiche descrittive:

Pavimenti :
(componente edilizia):

materiale: battuto di cemento unico
condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Si è adottato un metodo comparativo in base ai prezzi correnti di mercato di beni simili per: tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici, attrezzature, stato di fatto, di manutenzione o di degrado, vetustà, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2015 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 2° semestre 2015

Valutazioni corpo

8.3.

| ID | Immobile | Superficie commerciale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------------|------------------------|-------------------------------|--|
| | Autorimessa | 16 | € 24.000,00 | € 12.000,00 Quota 1/2 |
| | | | | € 12.000,00 Quota 1/2 |

8.4. Adegamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Euro 1.200,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: non attuabile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 22.800,00

Descrizione posto auto sub. 733 Lotto 9

Proprietà per la **quota di 1/2** del Sig. *****
***** - categoria C6 autorimessa. L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale di circa mq 15,00.**

Catasto Fabbricati

intestazione:

_ *****
_ *****

descrizione:

Foglio 22; mapp. 235; sub 733; Via alla Castellana 3 - piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 13; sup. cat. Tot. mq 15; rendita € 42,97.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario corsello box sub. 703 - box 732 - mapp. 28 sub. 719 - sub. 734.

L'immobile è stato costruito dopo 1° settembre 1967 (rif. P. 7)

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2,40

Verifica:

| <u>Immobile</u> | <u>Piano</u> | <u>Destinazione/ Parametro correttivo</u> | <u>Superfici Equiparate</u> |
|----------------------|--------------|---|-----------------------------|
| Unità Immobiliare | S1 | Autorimessa mq 15 x 1,00 | mq E. 15 |
| | | | |
| TOTALE | | | mq E. 15 |

Caratteristiche descrittive:

Pavimenti : materiale: battuto di cemento unico
(componente edilizia): condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Si è adottato un metodo comparativo in base ai prezzi correnti di mercato di beni simili per: tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici, attrezzature, stato di fatto, di manutenzione o di degrado, vetustà, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2015 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 2° semestre 2015

Valutazioni corpo

8.3.

| ID | Immobile | Superficie commerciale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------------|------------------------|-------------------------------|--|
| | Autorimessa | 15 | € 22.500,00 | € 11.250,00 Quota 1/2 |
| | | | | € 11.250,00 Quota 1/2 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Euro 1.125,0000

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuno

Giudizio di comoda divisibilità: non attuabile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 21.375,00

Descrizione posto auto sub. 734 Lotto 10

Proprietà per la **quota di 1/2** del Sig. *****
***** - categoria C/6 autorimessa. L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale di circa mq 15,00.**

Catasto Fabbricati

intestazione:

- *****
- *****

descrizione:

Foglio 22; mapp. 235; sub 734; Via alla Castellana 3 - piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 13; sup. cat. Tot. mq 15; rendita € 42,97.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario corsello box sub. 703 - box 733 - mapp. 28 sub. 719 - sub. 735.

L'immobile è stato costruito dopo 1° settembre 1967 (rif. P. 7)

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2,40

Verifica:

| <u>Immobile</u> | <u>Piano</u> | <u>Destinazione/ Parametro correttivo</u> | <u>Superfici Equiparate</u> |
|----------------------|--------------|---|-----------------------------|
| Unità Immobiliare | S1 | Autorimessa mq 15 x 1,00 | mq E. 15 |
| | | | |
| TOTALE | | | mq E. 15 |

Caratteristiche descrittive:

Pavimenti :
(componente edilizia):

materiale: battuto di cemento unico
condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Si è adottato un metodo comparativo in base ai prezzi correnti di mercato di beni simili per: tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici, attrezzature, stato di fatto, di manutenzione o di degrado, vetustà, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2015 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 2° semestre 2015

Valutazioni corpo

8.3.

| ID | Immobile | Superficie commerciale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------------|------------------------|-------------------------------|--|
| | Autorimessa | 15 | € 22.500,00 | € 11.250,00 Quota 1/2 |
| | | | | € 11.250,00 Quota 1/2 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Euro 1.125,0000

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuno

Giudizio di comoda divisibilità: non attuabile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 21.375,00

Descrizione posto auto sub. 735 Lotto 11

Proprietà per la **quota di 1/2** del Sig. *****
***** - categoria C/6 autorimessa. L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale di circa mq 26,00.**

Catasto Fabbricati

intestazione:

_ *****
_ *****

descrizione:

Foglio 22; mapp. 235; sub 735; Via alla Castellana 3 - piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 23; sup. cat. Tot. mq 26; rendita € 76,02.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario corsello box sub. 703 - box 734 - mapp. 28 sub. 719 - passaggio pedonale sub. 703.

L'immobile è stato costruito dopo 1° settembre 1967 (rif. P. 7)

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2,40

Verifica:

| <u>Immobile</u> | <u>Piano</u> | <u>Destinazione/ Parametro correttivo</u> | <u>Superfici Equiparate</u> |
|----------------------|--------------|---|-----------------------------|
| Unità Immobiliare | S1 | Autorimessa mq 26 x 1,00 | mq E. 26 |
| | | | |
| TOTALE | | | mq E. 26 |

Caratteristiche descrittive:

Pavimenti :
(componente edilizia):

materiale: battuto di cemento unico
condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Si è adottato un metodo comparativo in base ai prezzi correnti di mercato di beni simili per: tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici, attrezzature, stato di fatto, di manutenzione o di degrado, vetustà, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2015 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2015

Valutazioni corpo

8.3.

| ID | Immobile | Superficie commerciale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------------|------------------------|-------------------------------|--|
| | Autorimessa | 26 | € 39.000,00 | € 19.500,00 Quota 1/2 |
| | | | | € 19.500,00 Quota 1/2 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Euro 1.950,0000

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuno

Giudizio di comoda divisibilità: non attuabile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 37.050,00

Descrizione posto auto sub. 736 Lotto 12

Proprietà per la **quota di 1/2** del Sig. *****
***** - categoria C/6 autorimessa. L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale di circa mq 28,00.**

Catasto Fabbricati

intestazione:

_ *****
_ *****

descrizione:

Foglio 22; mapp. 235; sub 736; Via alla Castellana 3 - piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 26; sup. cat. Tot. mq 28; rendita € 85,94.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario corsello box sub. 703 - passaggio pedonale sub. 703 - mapp. 28 sub. 719 - box 737.

L'immobile è stato costruito dopo 1° settembre 1967 (rif. P. 7)

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2,40

Verifica:

| <u>Immobile</u> | <u>Piano</u> | <u>Destinazione/ Parametro correttivo</u> | <u>Superfici Equiparate</u> |
|----------------------|--------------|---|-----------------------------|
| Unità Immobiliare | S1 | Autorimessa mq 28 x 1,00 | mq E. 28 |
| | | | |
| TOTALE | | | mq E. 28 |

Caratteristiche descrittive:

Pavimenti : materiale: battuto di cemento unico
(componente edilizia): condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Si è adottato un metodo comparativo in base ai prezzi correnti di mercato di beni simili per: tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici, attrezzature, stato di fatto, di manutenzione o di degrado, vetustà, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2015 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 2° semestre 2015

Valutazioni corpo

8.3.

| ID | Immobile | Superficie commerciale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------------|------------------------|-------------------------------|--|
| | Autorimessa | 28 | € 42.000,00 | € 21.000,00 Quota 1/2 |
| | | | | € 21.000,00 Quota 1/2 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Euro 2.100,0000

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuno

Giudizio di comoda divisibilità: non attuabile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 39.900,00

Descrizione posto auto sub. 737 Lotto 13

Proprietà per la **quota di 1/2** del Sig. *****
***** - categoria C/6 autorimessa. L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale di circa mq 17,00.**

Catasto Fabbricati

intestazione:

_ *****
_ *****

descrizione:

Foglio 22; mapp. 235; sub 737; Via alla Castellana 3 - piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 15; sup. cat. Tot. mq 17; rendita € 49,58.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario corsello box sub. 703 - box 736 - mapp. 28 sub. 719 - box 738.

L'immobile è stato costruito dopo 1° settembre 1967 (rif. P. 7)

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2,40

Verifica:

| <u>Immobile</u> | <u>Piano</u> | <u>Destinazione/ Parametro correttivo</u> | <u>Superfici Equiparate</u> |
|----------------------|--------------|---|-----------------------------|
| Unità Immobiliare | S1 | Autorimessa mq 17 x 1,00 | mq E. 17 |
| | | | |
| TOTALE | | | mq E. 17 |

Caratteristiche descrittive:

Pavimenti : materiale: battuto di cemento unico
(componente edilizia): condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Si è adottato un metodo comparativo in base ai prezzi correnti di mercato di beni simili per: tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici, attrezzature, stato di fatto, di manutenzione o di degrado, vetustà, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2015 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 2° semestre 2015

Valutazioni corpo

8.3.

| ID | Immobile | Superficie commerciale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------------|------------------------|-------------------------------|--|
| | Autorimessa | 17 | € 25.500,00 | € 12.750,00 Quota 1/2 |
| | | | | € 12.750,00 Quota 1/2 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Euro 1.275,0000

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuno

Giudizio di comoda divisibilità: non attuabile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 24.225,00

Descrizione posto auto sub. 738 Lotto 14

Proprietà per la **quota di 1/2** del Sig. *****
***** - categoria C/6 autorimessa. L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale di circa mq 18,00.**

Catasto Fabbricati

intestazione:

_ *****
_ *****

descrizione:

Foglio 22; mapp. 235; sub 738; Via alla Castellana 3 - piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 15; sup. cat. Tot. mq 18; rendita € 49,58.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario corsello box sub. 703 - box 737 - mapp. 28 sub. 719 - terrapieno.

L'immobile è stato costruito dopo 1° settembre 1967 (rif. P. 7)

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2,40

Verifica:

| <u>Immobile</u> | <u>Piano</u> | <u>Destinazione/ Parametro correttivo</u> | <u>Superfici Equiparate</u> |
|-------------------|--------------|---|-----------------------------|
| Unità Immobiliare | S1 | Autorimessa mq 18 x 1,00 | mq E. 18 |
| | | | |
| TOTALE | | | mq E. 18 |

Caratteristiche descrittive:

Pavimenti : materiale: battuto di cemento unico
(componente edilizia): condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Si è adottato un metodo comparativo in base ai prezzi correnti di mercato di beni simili per: tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici, attrezzature, stato di fatto, di manutenzione o di degrado, vetustà, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2015 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 2° semestre 2015

Valutazioni corpo

8.3.

| ID | Immobile | Superficie commerciale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------------|------------------------|-------------------------------|--|
| | Autorimessa | 18 | € 27.000,00 | € 13.500,00 Quota 1/2 |
| | | | | € 12.500,00 Quota 1/2 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Euro 1.350,0000

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuno

Giudizio di comoda divisibilità: non attuabile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 25.650,00

Descrizione autorimessa sub. 739 Lotto 15

Proprietà per la **quota di 1/2** del Sig. *****
***** - categoria C/6 autorimessa. L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale di circa mq 41,00.**

Catasto Fabbricati

intestazione:

_ *****
_ *****

descrizione:

Foglio 22; mapp. 235; sub 739; Via alla Castellana 3 - piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 36; sup. cat. Tot. mq 41; rendita € 118,99.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario ente comune sub. 702 - box sub. 740 - corsello box sub. 703 - terrapieno.

L'immobile è stato costruito dopo 1° settembre 1967 (rif. P. 7)

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2,40

Verifica:

| <u>Immobile</u> | <u>Piano</u> | <u>Destinazione/ Parametro correttivo</u> | <u>Superfici Equiparate</u> |
|----------------------|--------------|---|-----------------------------|
| Unità Immobiliare | S1 | Autorimessa mq 41 x 1,00 | mq E. 41 |
| | | | |
| TOTALE | | | mq E. 41 |

Caratteristiche descrittive:

Pavimenti :
(componente edilizia): materiale: battuto di cemento unico
condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Portone di ingresso
(componente edilizia): tipologia: basculante in lamiera
condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Si è adottato un metodo comparativo in base ai prezzi correnti di mercato di beni simili per: tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici, attrezzature, stato di fatto, di manutenzione o di degrado, vetustà, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2015 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 2° semestre 2015

Valutazioni corpo

8.3.

| ID | Immobile | Superficie commerciale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------------|------------------------|-------------------------------|--|
| | Autorimessa | 41 | € 69.700,00 | € 34.850,00 Quota 1/2 |
| | | | | € 34.850,00 Quota 1/2 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Euro 3.485,0000

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuno

Giudizio di comoda divisibilità: non attuabile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 66.215,00

Descrizione autorimessa sub. 740 Lotto 16

Proprietà per la **quota di 1/2** del Sig. *****
***** - categoria C/6 autorimessa. L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale di circa mq 38,00.**

Catasto Fabbricati

intestazione:

_ *****
_ *****

descrizione:

Foglio 22; mapp. 235; sub 740; Via alla Castellana 3 - piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 34; sup. cat. Tot. mq 38; rendita € 112,38.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario ente comune sub. 702 - box sub. 741 - corsello box sub. 703 - box sub. 739.

L'immobile è stato costruito dopo 1° settembre 1967 (rif. P. 7)

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2,40

Verifica:

| <u>Immobile</u> | <u>Piano</u> | <u>Destinazione/ Parametro correttivo</u> | <u>Superfici Equiparate</u> |
|----------------------|--------------|---|-----------------------------|
| Unità Immobiliare | S1 | Autorimessa mq 38 x 1,00 | mq E. 38 |
| | | | |
| TOTALE | | | mq E. 38 |

Caratteristiche descrittive:

Pavimenti :
(componente edilizia): materiale: battuto di cemento unico
condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Portone di ingresso
(componente edilizia): tipologia: basculante in lamiera
condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Si è adottato un metodo comparativo in base ai prezzi correnti di mercato di beni simili per: tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici, attrezzature, stato di fatto, di manutenzione o di degrado, vetustà, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2015 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 2° semestre 2015

Valutazioni corpo

8.3.

| ID | Immobile | Superficie commerciale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------------|------------------------|-------------------------------|--|
| | Autorimessa | 38 | € 64.600,00 | € 32.300,00 Quota 1/2 |
| | | | | € 32.300,00 Quota 1/2 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Euro 3.230,0000

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuno

Giudizio di comoda divisibilità: non attuabile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 61.370,00

RIEPILOGO VALUTAZIONE LOTTI - PREZZO BASE D'ASTA

N.1 - Foglio 22; mapp. 28; sub 720 e mapp. 235; sub. 701 (uniti tra loro) - Via alla Castellana- piano S1/T/1/2 - Cat. A/2; cl. 2; consistenza vani 13; sup. cat. Tot. mq 385; rendita € 1.913,47.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario mapp. 28 area in uso esclusivo e mapp. 235 sub. 701 area in uso esclusivo - prop. a.u.i.u. - cortile comune sub. 719 - prop. a.u.i.u.

EURO 1.413.125,00

N. 2 - Foglio 22; mapp. 28; sub 721 - Via alla Castellana- piano S1/T/1/2 - Cat. A/2; cl. 2; consistenza vani 12,5; sup. cat. Tot. mq 347; rendita € 1.839,88.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario a.u.i.u. - area in uso esclusivo - ingresso comune - cortile comune sub. 719 - ballatoio comune e a.u.i.u.

EURO 1.406.475,00

N.3 - Foglio 22; mapp. 28; sub 722 - Via alla Castellana- piano S1/T/1/2 - Cat. A/2; cl. 2; consistenza vani 15,5; sup. cat. Tot. mq 465; rendita € 2.281,45.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario ingresso comune - area ad uso esclusivo e prop. Mapp. 236 - prop. a.u.i.u. - cortile comune sub. 719 e ballatoio comune

EURO 1.845.375,00

N. 4 - Foglio 22; mapp. 28; sub 723 - Via alla Castellana- piano S1/T/1/2 - Cat. A/10; cl. 3; consistenza vani 12,5; sup. cat. Tot. mq 280; rendita € 4.163,93.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario cortile comune sub. 719 - prop. a.u.i.u. - prop. Mapp. 27 - enti comuni sub. 719 e prop. a.u.i.u.

EURO 1.444.000,00

N. 6 - Foglio 22; mapp. 235; sub 730 - Via alla Castellana- piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 15; sup. cat. Tot. mq 17; rendita € 49,58.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario sub. 729 - terrapieno - sub. 731 - corsello box sub. 703.

EURO 27.445,00

N. 7 - Foglio 22; mapp. 235; sub 731 - Via alla Castellana- piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 23; sup. cat. Tot. mq 27; rendita € 76,02.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario sub. 730 - terrapieno - rampa d'accesso - corsello box sub. 703.

EURO 43.605,00

N. 8 - Foglio 22; mapp. 235; sub 732 - Via alla Castellana- piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 13; sup. cat. Tot. mq 16; rendita € 42,97.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario corsello box sub. 703 - terrapieno - mapp. 28 sub. 719 - sub. 733.

EURO 22.800,00

N. 9 - Foglio 22; mapp. 235; sub 733 - Via alla Castellana- piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 13; sup. cat. Tot. mq 15; rendita € 42,97.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario corsello box sub. 703 - sub. 732 - mapp. 28 sub. 719 - sub. 734.

EURO 21.375,00

N. 10 - Foglio 22; mapp. 235; sub 734 - Via alla Castellana- piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 13; sup. cat. Tot. mq 15; rendita € 42,97.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario corsello box sub. 703 - sub. 733 - mapp. 28 sub. 719 - sub. 735.

EURO 21.375,00

N. 11 - Foglio 22; mapp. 235; sub 735 - Via alla Castellana- piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 23; sup. cat. Tot. mq 26; rendita € 76,02.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario corsello box sub. 703 - sub. 734 - mapp. 28 sub. 719 - passaggio pedonale sub. 703.

EURO 37.050,00

N. 12 - Foglio 22; mapp. 235; sub 736 - Via alla Castellana- piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 26; sup. cat. Tot. mq 28; rendita € 85,94.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario corsello box sub. 703 - passaggio pedonale sub. 703 - mapp. 28 sub. 719 - sub. 737.

EURO 39.900,00

N. 13 - Foglio 22; mapp. 235; sub 737 - Via alla Castellana- piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 15; sup. cat. Tot. mq 17; rendita € 49,58.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario corsello box sub. 703 - sub. 736 - mapp. 28 sub. 719 - sub. 738.

EURO 24.225,00

N. 14 - Foglio 22; mapp. 235; sub 738 - Via alla Castellana- piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 15; sup. cat. Tot. mq 18; rendita € 49,58.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario corsello box sub. 703 - sub. 737 - mapp. 28 sub. 719 - terrapieno - alla proprietà mapp. 24.

EURO 25.650,00

N. 15 - Foglio 22; mapp. 235; sub 739 - Via alla Castellana- piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 36; sup. cat. Tot. mq 41; rendita € 118,99.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario ente comune sub. 702 - sub. 740 - corsello box sub. 703 - terrapieno.

EURO 66.215,00

N. 16 - Foglio 22; mapp. 235; sub 740 - Via alla Castellana- piano S1 - Cat. C/6; cl. 6; consistenza mq 34; sup. cat. Tot. mq 38; rendita € 112,38.

Coerenze in blocco unico: da nord in senso orario ente comune sub. 702 - sub. 741 - corsello box sub. 703 - sub. 739.

EURO 61.370,00

Milano 12.12.2016

il CTU
arch. Valeria Armani

Elenco Allegati:

- doc. 1 Estratto di mappa
- doc. 2 Planimetrie da sub. 720 a sub. 730
- doc. 3 Visure Storiche catasto fabbricati
- doc. 4 Visure storiche catasto terreni
- doc. 5 Aerofotogrammetria
- doc. 6 Rilievi fotografici
- doc. 7 Concessione Edilizia n. 151
- doc. 8 Atto di compravendita chiesa e sacrestia
- doc. 9 Contratto locazione ufficio
- doc. 10 Agibilità
- doc. 11 Atto di compravendita 2003
- doc. 12 Convenzione Piano di recupero 2003
- doc. 13 Convenzione *****
- doc. 14 Cessione aree - costituzione di servitù
- doc. 15 Scrittura privata *****
- doc. 16 Compravendita *****
- doc. 17 Compravendita *****
- doc. 18 Cessione Aree Atto integrativo
- doc. 19 Convenzione Urbanistica
- doc. 20 Provvedimento in sanatoria 2013
- doc. 21 Permesso di costruire in sanatoria 2013