
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: l

contro:

N° Gen. Rep. **2907/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-06-2016 ore 09:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CATERINA TRENTINI**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003**

Esperto alla stima: **Geom. Flavia Balestri**

Codice fiscale: BLSFLV62R60E463H

Studio in: Via Bartolini 18 - 20155 Milano

Email: balestri.flavia@gmail.com

Pec: flavia.balestri@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Tito Vignoli 9 - Giambellino - Milano (Milano) – 20146 (**ufficio piano T**)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: Foglio 511, mappale 190, sub. 709, z.c. 2, cat. A/10, classe 5, consistenza vani 2,5, superficie catastale mq. 60, rendita € 1.517,09, Via Tito Vignoli 9, piano T.

Bene: Via Tito Vignoli 9 - Giambellino - Milano (Milano) – 20146 (**ufficio piano 1°**)

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: Foglio 511, mappale 190, sub. 8, z.c. 2, cat. A/10, classe 4, consistenza vani 3,5, superficie catastale mq. 78, rendita € 1.825,68, Via Tito Vignoli 9, piano 1.

Bene: Via Tito Vignoli 9 - Giambellino - Milano (Milano) – 20146 (**box piano T**)

Lotto: 003

Corpo: A

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

Dati Catastali: Foglio 511, mappale 190, sub. 6, z.c. 2, cat. C/6, classe 7, consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 13, rendita € 127,59, Via Tito Vignoli 9, piano T.

2. Stato di possesso

Bene: Via Tito Vignoli 9 - Giambellino - Milano (Milano) – 20146 (**ufficio piano T**)

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: al momento dell'accesso per il rilievo in data 25/02/2016 risultava occupato da uno studio fotografico. Successivamente da parte della Custode

Giudiziaria Dott.ssa Angela Campochiaro, è stato comunicato che il locale è stato liberato e la serratura sostituita. Attualmente è pertanto libero ed affidato alla Custode Dot.ssa Angela Campochiaro.

Bene: Via Tito Vignoli 9 - Giambellino - Milano (Milano) – 20146 (**ufficio piano 1°**)

Lotto: 002

Possesso: al momento dell'accesso per il rilievo in data 25/02/2016 risultava occupato da una ditta in virtù di contratto d'affitto regolarmente registrato a Milano 6, reg. n. 5601 serie 3 del 2010, che risulta concluso in data 31/03/2016 (ALL. 1). Successivamente da parte della Custode Giudiziaria Dott.ssa Angela Campochiaro, è stato confermato che alla scadenza del contratto il locale è stato liberato.

Bene: Via Tito Vignoli 9 - Giambellino - Milano (Milano) – 20146 (**box piano T**)

Lotto: 003

Possesso: al momento dell'accesso per il rilievo in data 25/02/2016 risultava occupato da un affittuario e pieno di materiale di vario genere. Successivamente da parte della Custode Giudiziaria Dott.ssa Angela Campochiaro, è stato comunicato che il locale è stato liberato e la serratura sostituita. Attualmente è pertanto libero ed affidato alla Custode Dot.ssa Angela Campochiaro.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Tito Vignoli 9 - Giambellino - Milano (Milano) – 20146 (**ufficio piano T**)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO (nonostante sia al piano terra, per raggiungere l'accesso dell'immobile è necessario salire una breve rampa di 4 scalini e non vi sono rampe/servoscala per carrozzine)

Bene: Via Tito Vignoli 9 - Giambellino - Milano (Milano) – 20146 (**ufficio piano 1°**)

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO (l'immobile è al piano primo e l'immobile non è dotato di ascensore né di rampe/servoscala per la salita di carrozzine)

Bene: Via Tito Vignoli 9 - Giambellino - Milano (Milano) – 20146 (**box piano T**)

Lotto: 003

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI (il box è a piano terra)

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Tito Vignoli 9 - Giambellino - Milano (Milano) - 20146 piano T

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

1) in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Milano del 15/09/2014 rep. 18766 (grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva);

2) in virtù di:

- decreto ingiuntivo rep. 307/2012 del 16/05/2012 Tribunale di Pesaro sez. distaccata di Fano - R.G. 31591 del 19/06/2012 - (grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente procedura ed altro);

- decreto ingiuntivo 306 del 16/05/2012 Tribunale di Pesaro - R.G. 31596 del 19/06/2012 - (grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente procedura ed altro);

3)

- decreto ingiuntivo rep. 9574/2013 del 13/03/2013 Tribunale di Milano - R.G. 39377 del 25/07/2013 - (grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente procedura ed altro);

4)

- decreto ingiuntivo Tribunale di Biella rep. 2825 del 30/12/2011 - R.G. 6808 del 07/02/2012 (grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente procedura ed altro).

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti:

1) in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Milano del 15/09/2014 rep. 18766 (grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva);

2) virtù di:

- decreto ingiuntivo rep. 307/2012 del 16/05/2012 Tribunale di Pesaro sez. distaccata di Fano - R.G. 31591 del 19/06/2012 - (grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente procedura ed altro);

- decreto ingiuntivo 306 del 16/05/2012 Tribunale di Pesaro - R.G. 31596 del 19/06/2012 - (grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente procedura ed altro);

3) virtù di:

- decreto ingiuntivo rep. 9574/2013 del 13/03/2013 Tribunale di Milano - R.G. 39377 del 25/07/2013 - (grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente procedura ed altro);

4)

- decreto ingiuntivo Tribunale di Biella rep. 2825 del 30/12/2011 - R.G. 6808 del 07/02/2012 (grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente procedura ed altro).

Lotto: 003

Corpo: A

Creditori Iscritti:

1) virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Milano del 15/09/2014 rep. 18766 (grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva);

2) virtù di:

- decreto ingiuntivo rep. 307/2012 del 16/05/2012 Tribunale di Pesaro sez. distaccata di Fano - R.G. 31591 del 19/06/2012 - (grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente procedura ed altro);

- decreto ingiuntivo 306 del 16/05/2012 Tribunale di Pesaro - R.G. 31596 del 19/06/2012 - (grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente procedura ed altro);

3) virtù di:

- decreto ingiuntivo rep. 9574/2013 del 13/03/2013 Tribunale di Milano - R.G. 39377 del 25/07/2013 - (grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente procedura ed altro);

4)

- decreto ingiuntivo Tribunale di Biella rep. 2825 del 30/12/2011 - R.G. 6808 del 07/02/2012 (grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente procedura ed altro).

5. Comproprietari

Beni: Via Tito Vignoli 9 - Giambellino - Milano (Milano) – 20146 (ufficio piano T – sub. 709)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Tito Vignoli 9 - Giambellino - Milano (Milano) – 20146 (ufficio piano 1° – sub. 8)

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Tito Vignoli 9 - Giambellino - Milano (Milano) – 20146 (box piano T – sub. 6)

Lotto: 003

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Lotto: 001 - Via Tito Vignoli 9 - Giambellino - Milano (Milano) – 20146 (ufficio piano T – sub. 709)

Corpo: A

Misure Penali: Nessuna

Lotto: 002 - Via Tito Vignoli 9 - Giambellino - Milano (Milano) – 20146 (ufficio piano 1° – sub. 8)

Corpo: A

Misure Penali: Nessuna

Lotto: 003 - Via Tito Vignoli 9 - Giambellino - Milano (Milano) – 20146 (box piano T – sub. 6)

Corpo: A

Misure Penali: Nessuna

7. Continuità delle trascrizioni

Lotto: 001

Continuità delle trascrizioni: verificata

Lotto: 002

Continuità delle trascrizioni: verificata

Lotto: 003

Continuità delle trascrizioni: verificata

8. Prezzo

Lotto: 001 - Via Tito Vignoli 9 - Giambellino - Milano (Milano) – 20146 (ufficio piano T – sub. 709)

Prezzo da libero: € 82.000,00

Lotto: 002 - Via Tito Vignoli 9 - Giambellino - Milano (Milano) – 20146 (ufficio piano 1° – sub. 8)

Prezzo da libero: € 124.000,00

Lotto: 003 - Via Tito Vignoli 9 - Giambellino - Milano (Milano) – 20146 (box piano T – sub. 6)

Prezzo da libero: € 16.000,00

Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione **Giambellino**
Via Tito Vignoli 9

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Piena proprietà di immobile attualmente a destinazione ufficio, composto da due locali più un bagno. L'unità immobiliare confina a ovest con altra porzione del medesimo fabbricato di Via Tito Vignoli 9, utilizzata come laboratorio, e su questo affaccia per mezzo di una vetrata a specchiatura fissa (risultante dalla planimetria catastale) e di una porta (che non risulta nella planimetria catastale e dovrà essere quindi chiusa).

Quota e tipologia del diritto

proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Unità immobiliare attualmente ad uso ufficio, al piano rialzato, composta di due stanze con con bagno.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: a circa 3 km dal centro di Milano, raggiungibile tramite Via Solari e Corso Magenta.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: Navigli di Milano.

Attrazioni storiche: Naviglio Grande di Milano a circa 700 m., Basilica Sant'Ambrogio a km. 2,5 circa, Quartiere Ebraico (Via B. D'Alviano) a km 1,5.

Principali collegamenti pubblici: tram 14 da e per il centro di Milano ottimo, autobus 98 (Piazza Frattini) buono, autobus 50 e 91 buono

Servizi offerti dalla zona: asili nido (buona), supermercati (buona), cinema (Multisala Ducale Piazza Napoli) (buona), farmacie (buona), negozi al dettaglio (buona), scuole primarie e secondarie (buona), parco giochi (buona), parchi giochi (discreta), ospedali (San Paolo) (a circa 2,5 km), luoghi di culto (buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente è libero ed affidato alla Custode Giudiziaria Dott.ssa Angela Campochiaro.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1, Reg. Part. 11810, Reg. Gen. 58188 del 13/10/2009, per la somma di € 558.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di € 310.000,00 da restituire in 117 rate mensili a favore di [redacted] con sede a [redacted] contro [redacted] per la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del territorio di Milano 1, Reg. Part. 6098, Reg. Gen. 39377 del 25/07/2013, per la somma di € 59.823,99 a garanzia di € 59.823,99 a favore di [redacted] con sede a [redacted] contro [redacted] per la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione oltre ad altro

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1, Reg. Part. 4745 Reg. Gen. 31596 del 19/06/2013 per la somma di € 80.000,00 a garanzia di € 51.041,37 a favore di [redacted] con sede a [redacted] contro [redacted] per la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione oltre ad altro

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1, Reg. Part. 4743 Reg. Gen. 31591 del 19/06/2012 per la somma di € 120.000,00 a garanzia di € 82.156,74 a favore di [redacted] con sede a [redacted] contro [redacted] per la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione oltre ad altro

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1, Reg. Part. 985, Reg. Gen. 6808 del 07/02/2012, per la somma di € 90.000,00 a garanzia di € 57.817,83 a favore di [redacted] con sede a [redacted] contro [redacted] per la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione oltre ad altro

4.2.2 Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1, Reg. Part. 37076, Reg. Gen. 50902 del 14/10/2014, a favore di [redacted] con sede a [redacted] contro [redacted]

Titolo: Atto Ufficiale Giudiziario di Milano del 15/09/2014 rep. 18766, gravante sulla piena proprietà della unità immobiliari oggetto del presente procedimento.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti* Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

4.3.1 Conformità catastale

Non conforme – necessaria la chiusura della porta di comunicazione con l'altro locale utilizzato come laboratorio, non oggetto di procedura. Vedasi planimetria catastale ALL. 6 e tavola grafica del piano terreno allegata al condono ALL. 3)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

L'immobile non risulta essere amministrato da amministratore condominiale. In corrispondenza dell'ingresso non risulta alcuna targa che indichi il nominativo dell'amministratore, contrariamente a quanto previsto dal Regolamento Edilizio del Comune di Milano.

Il fabbricato ha una unica scala ed è privo di ascensore. Le spese comuni ordinarie possono riguardare solamente la pulizia e l'illuminazione del vano scale.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non sono stati forniti documenti per la verifica delle spese di gestione della singola unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non forniti dati

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non dichiarati

Attestazione Prestazione Energetica: Esiste APE registrata dal certificatore in data 15/01/2014 valida fino al 15/01/2014

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

nata a [REDACTED] il [REDACTED], per la piena proprietà, pervenuta per successione de [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED], come da denuncia di successione n. 2061 vol. 2005, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 Reg. Part. 9447, Reg. Gen. 17327 del 04/03/2006. Eredità devoluta per testamento pubblico del 03/07/2002 rep. 37 | pubblicato con atto del 16/12/2004 al n. 330352/9196, registrato a Milano 4 al n. 105875 il 21/12/2004 serie 1. Accettazione espressa di eredità con atto | 15/06/2010 rep. 37392, trascritto all'Agenzia del Territorio di Milano 1 il 22/06/2010 Reg. Part. 23638, Reg. Gen. 37230.

6.1 Precedenti proprietari nel ventennio

Al _____ a piena proprietà era pervenuta per atto di acquisto Notaio del 23/10/1951 rep. 22291 registrato presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 Reg. Part. 26740 Reg Gen. 31597 del 28/11/1951 dalla società SpA, titolare delle piena proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente si è rivolta all'Ufficio Tecnico del Comune di Milano per la visura della pratica edilizia relativa alla costruzione del fabbricato di Via Tito Vignoli 9, ma nulla è stato possibile visionare.

L'Ufficio ha esposto una pratica edilizia per la realizzazione di edificio in Via Giambellino 41 che confina con l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, ed ha riferito che non vi sono pratiche riguardanti l'edificio di Via Tito Vignoli 9 (ALL. 2).

NOTA: la sottoscritta ha reperito da consultazione del portale delle aste giudiziarie, una perizia relativa ad altre unità immobiliari facenti parte del medesimo fabbricato redatta da altro professionista, con il quale si è avuto un incontro e che ha confermato che le sue ricerche dei primi mesi del 2015 avevano portato ad individuare una pratica conclusasi con licenza di costruire n. 2980 del 1968. La pratica riportante tale numero è stata dalla sottoscritta ricercata presso l'ufficio visure atti di fabbrica del Comune di Milano e non rintracciata dai tecnici del Comune.

E' stata fatta ulteriore ricerca presso l'Ufficio Condoni, dove è stata rilevata la presenza di pratica n. 352424.400/86 in data 30/09/1986 avente per oggetto la richiesta di concessione edilizia in sanatoria ex legge 47/85 (ALL. 3 e 4).

Tale pratica, che non riguarda il presente lotto 1, ed è invece relativa a varie unità immobiliari tra cui quelle di cui ai lotti 2 e 3, non si è mai conclusa. E' risultata improcedibile per carenza di documentazione originaria (non è chiaro qual è la situazione licenziata con pratica del 1968).

7.1 Conformità edilizia:

Per l'unità di cui al lotto 1, non essendo stata rintracciata la pratica n. 2980 del 1968 presso il Comune di Milano, non è possibile verificare se la consistenza dell'unità immobiliare sia corrispondente allo stato di fatto.

Nelle planimetrie allegate alla pratica di condono ex legge 47/85 menzionata al precedente capitolo ed in particolare dalla planimetria del piano terra, l'unità immobiliare di cui al lotto 1 (non oggetto di condono) è riportata. Stante anche la relazione asseverata dell'ing. _____ (ALL. 5) presente nella pratica di condono che non

menziona alcuna difformità da sanare relativa all'unità stessa, si può solo presupporre che la consistenza effettivamente licenziata sia quella che si rileva dall'allegato grafico alla domanda di condono relativa al piano terra (vedasi ALL. 3).

Tuttavia, lo stato di fatto risulta **non conforme** in quanto vede la presenza di un bagno, che dalla tavola grafica non risulta. Il bagno è invece indicato nella planimetria catastale (ALL. 6). Naturalmente si tratta di difformità che è necessario sanare.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato: Piano di Governo del Territorio (PGT) del 21/11/2012

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? Nessuno

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO

Residua potenzialità edificatoria: Nessuna

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: Conforme

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10] di cui al punto A**
Fg. 511, mapp. 190, sub. 709

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di: **piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Proprietaria in virtù di testamento pubblico del 03/07/2002 rep. 37 No
pubblicato con atto del 16/12/2004 al n. 330352/9196, registrato a Milano 4 al n. 105875 il
21/12/2004 serie 1.

Accettazione espressa di eredità con atto Nc del 15/06/2010 rep. 37392,
trascritto all'Agenzia del Territorio di Milano 1 il 22/06/2010 Reg. Part. 23638, Reg. Gen. 37230.

Superficie complessiva di circa mq. **50,00**

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: stato di conservazione discreto

Unità immobiliare ad uso ufficio sita al piano terra (rialzato) di un edificio costruito a partire
del 1968 avente struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizi che si sviluppa su quattro
piani fuori terra. La facciata dell'edificio verso la Via Vignoli è rivestita con piastrelline di
clinker.

L'unità immobiliare si compone di due locali ed un bagno.

Coerenze da Nord in senso orario: atrio di ingresso comune, Via Vignoli, terreno del mappale
192, locale a uso laboratorio.

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento: risalente all'epoca della costruzione

Impianto a norma.

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

Note: la realizzazione dell'impianto, con cavi canalizzati sottotraccia, è relativa all'epoca di
costruzione e non sono presenti certificazioni

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: a pompa di calore con n. 2 elementi (split) nei due locali

Stato impianto: normale

Potenza nominale: non dichiarata

Epoca di realizzazione/adeguamento: impianto risalente all'anno 2010 circa

Non è stata prodotta la dichiarazione di conformità

Pavimentazione interna:

in marmette a breccia nei due locali, in ceramica nel bagno; normali condizioni di
manutenzione

Infissi esterni:

porta d'ingresso in legno di tipo blindato in buone condizioni di manutenzione;
finestre in alluminio e vetrocamera, protette da tapparelle avvolgibili in lamiera metallica, in discrete condizioni di manutenzione

Infissi interni:

porte in legno tamburato verniciato in condizioni di manutenzione discrete

Condizionamento e climatizzazione:

l'impianto a pompa di calore funge anche da condizionamento

Non è stata esposta la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di NCEU Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano, Ufficio Condoni Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Milano;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da
1.500 a 2.400 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari della zona.

8.3 Valutazione corpi:

A. Uffici e studi privati [A10]**Criteri estimativi**

Stima comparativa effettuata sulla base di parametri ricavati dalla media di prezzi di vendita di unità immobiliari aventi caratteristiche simili nella zona.

Destinazione d'uso: Ufficio

Sottocategoria: Unità immobiliare con finiture economiche parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio (OMI)

Periodo: 2/2015

Zona: Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B.

Tipologia: abitazioni di tipo civile

Valore di mercato min (€/mq): 1900-2350

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valori relativi alla Rilevazione prezzi TEMA (Territori Mercato Ambiente edito da F.I.M.A.A.)

Periodo: 2/2015

Zona: Bande Nere Giambellino

Tipologia: abitazioni di tipo civile

Valore di mercato min (€/mq): 1400-1900

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Agenzie immobiliari

Periodo Maggio 2016

Tipologia: uffici

Valore di mercato min (€/mq): 2000-2500

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Trattandosi di destinazione Ufficio, si considera un valore medio di €/mq. 2.000,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	50	2.000,00	100.000,00

Valore Corpo

€ 100.000,00

Valore Accessori

€ 0,00

Pag. 14 di 30

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

Valore complessivo intero	€ 100.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 100.000,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fg. 511 mapp. 190 sub. 709	Uffici e studi privati [A10]	50,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 10.000,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 7.000,00
Costo per chiusura vano porta verso laboratorio	€ 1.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 82.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 82.000,00

Lotto: 002

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Piena proprietà di immobile attualmente a destinazione ufficio, composto da tre locali più un bagno con antibagno.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Plena proprietà**

Cod. Fiscale:)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Unità immobiliare attualmente ad uso ufficio, al piano primo, composta di tre stanze con bagno ed antibagno.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: a circa 3 km dal centro di Milano, raggiungibile tramite Via Solari e Corso Magenta.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: Navigli di Milano.

Attrazioni storiche: Naviglio Grande di Milano a circa 700 m., Basilica Sant'Ambrogio a km. 2,5 circa, Quartiere Ebraico (Via B. D'Alviano) a km 1,5.

Principali collegamenti pubblici: tram 14 da e per il centro di Milano ottimo, autobus 98 (Piazza Frattini) buono, autobus 50 e 91 buono

Servizi offerti dalla zona: asili nido (buona), supermercati (buona), cinema (Multisala Ducale Piazza Napoli) (buona), farmacie (buona), negozi al dettaglio (buona), scuole primarie e secondarie (buona), parco giochi (buona), parchi giochi (discreta), ospedali (San Paolo) (a circa 2,5 km), luoghi di culto (buona)

11. STATO DI POSSESSO:

Attualmente è libero ed affidato alla Custode Giudiziaria Dot.ssa Angela Campochiaro.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

12.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1, Reg. Part. 11810, Reg. Gen. 58188 del 13/10/2009, per la somma di € 558.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di € 310.000,00 da restituire in 117 rate mensili a favore di _____ con sede a _____, contro _____, per la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del territorio di Milano 1, Reg. Part. 6098, Reg. Gen. 39377 del 25/07/2013, per la soma di € 59.823,99 a garanzia di € 59.823,99 a favore di _____, con sede a _____, contro _____, per la piana proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione oltre ad altro

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1, Reg. Part. 4745 Reg. Gen. 31596 del 19/06/2013 per la somma di € 80.000,00 a garanzia di € 51.041,37 a favore di _____ on sede a _____, contro _____ per la piana proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione oltre ad altro

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1, Reg. Part. 4743 Reg. Gen. 31591 di 19/06/2012 per la somma di € 120.000,00 a garanzia di € 82.156,74 a favore di _____ on sede a _____, contro _____ per la piana proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione oltre ad altro

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1, Reg. Part. 985, Reg. Gen. 6808 del 07/02/2012, per la somma di € 90.000,00 a garanzia di € 57.817,83 a favore di _____ on sede a _____, contro _____ per la piana proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione oltre ad altro

12.2.2 Pignoramenti:

Verbale di pignoramento Immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1, Reg. Part. 37076, Reg. Gen. 50902 del 14/10/2014, a favore Banca _____ con sede a _____, contro _____
Titolo: Atto Ufficiale Giudiziario di Milano del 15/09/2014 rep. 18766, gravante sulla piena proprietà della unità immobiliari oggetto del presente procedimento.

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

12.3 Misure Penali

Nessuna.

12.3.1 Conformità catastale

Non conforme – rispetto alla planimetria catastale, che riporta un unico ampio locale, sono state realizzate delle murature in cartongesso divisorie a formare tre locali. E' inoltre stato realizzato un antibagno ed è stata chiusa la porta del bagno e realizzata sull'altra parete. Vedasi planimetria catastale (ALL. 7)

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

L'immobile non risulta essere amministrato da amministratore condominiale. In corrispondenza dell'ingresso non risulta alcuna targa che indichi il nominativo dell'amministratore, contrariamente a quanto previsto dal Regolamento Edilizio del Comune di Milano.

Il fabbricato ha una unica scala ed è privo di ascensore. Le spese comuni ordinarie possono riguardare solamente la pulizia e l'illuminazione del vano scale.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non sono stati forniti documenti per la verifica delle spese di gestione della singola unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non forniti dati

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non dichiarati

Attestazione Prestazione Energetica: Esiste APE registrata dal certificatore in data 15/01/2014 valida fino al 15/01/2014

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

nata a [REDACTED] il [REDACTED], per la piena proprietà, pervenuta per successione [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED], come da denuncia di successione n. 2061 vol. 2005, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 Reg. Part. 9447, Reg. Gen. 17327 del 04/03/2006. Eredità devoluta per testamento pubblico del 03/07/2002 rep. 37 i pubblicato con atto del 16/12/2004 al n. 330352/9196, registrato a Milano 4 al n. 105875 il 21/12/2004 serie 1.
Accettazione espressa di eredità con atto Notaio [REDACTED] del 15/06/2010 rep. 37392, trascritto all'Agenzia del Territorio di Milano 1 il 22/06/2010 Reg. Part. 23638, Reg. Gen. 37230.

14.1 [REDACTED] la piena proprietà era pervenuta per atto di acquisto Notaio [REDACTED] del 23/10/1951 rep. 22291 registrato presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 Reg. Part. 26740 Reg. Gen. 31597 del 28/11/1951 dalla società [REDACTED], titolare delle piena proprietà.

15. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente si è rivolta all'Ufficio Tecnico del Comune di Milano per la visura della pratica edilizia relativa alla costruzione del fabbricato di Via Tito Vignoli 9, ma nulla è stato possibile visionare.

L'Ufficio ha esposto una pratica edilizia per la realizzazione di edificio in Via Giambellino 41 che confina con l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, ed

ha riferito che non vi sono pratiche riguardanti l'edificio di Via Tito Vignoli 9 (ALL. 2).

NOTA: la sottoscritta ha reperito da consultazione del portale delle aste giudiziarie, una perizia relativa ad altre unità immobiliari facenti parte del medesimo fabbricato redatta da altro professionista, con il quale si è avuto un incontro e che ha confermato che le sue ricerche dei primi mesi del 2015 avevano portato ad individuare una pratica conclusasi con licenza di costruire n. 2980 del 1968. La pratica riportante tale numero è stato dalla sottoscritta ricercata presso l'ufficio visure atti di fabbrica del Comune di Milano e non rintracciata dai tecnici del Comune.

E' stata fatta ulteriore ricerca presso l'Ufficio Condoni, dove è stata rilevata la presenza di pratica n. 352424.400/86 in data 30/09/1986 avente per oggetto la richiesta di concessione edilizia in sanatoria ex legge 47/85 (ALL. 3 e 4).

Tale pratica, che riguarda il presente lotto 2, non si è mai conclusa. E' risultata improcedibile per carenza di documentazione originaria (non è chiaro qual è la situazione licenziata con pratica del 1968).

15.1 Conformità edilizia:

Per l'unità di cui al lotto 2, nelle planimetrie allegata alla pratica di condono ex legge 47/85 menzionata al precedente capitolo ed in particolare dalla planimetria del piano primo (ALL. 3), l'unità immobiliare risulta oggetto di condono. Non essendosi conclusa la pratica di condono, la porzione non risulta licenziata.

Inoltre, lo stato di fatto risulta **non conforme** (per diversa distribuzione interna) anche rispetto alla planimetria catastale allegata anche alla pratica di condono (ALL. 4).

15.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato: Piano di Governo del Territorio (PGT) del 21/11/2012

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? Nessuno

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO

Residua potenzialità edificatoria: Nessuna

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: Conforme

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10] di cui al punto A**
Fg. 511, mapp. 190, sub. 8

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Proprietaria in virtù di testamento pubblico del 03/07/2002 rep. 37 I
pubblicato con atto del 16/12/2004 al n. 330352/9196, registrato a Milano 4 al n. 105875 il
21/12/2004 serie 1.

Accettazione espressa di eredità con atto del 15/06/2010 rep. 37392,

trascritto all'Agenzia del Territorio di Milano 1 il 22/06/2010 Reg. Part. 23638, Reg. Gen. 37230.

Superficie complessiva di circa mq. **73,00**

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: stato di conservazione discreto

Unità immobiliare ad uso ufficio sita al piano primo di un edificio costruito a partire dal 1968 avente struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizi che si sviluppa su quattro piani fuori terra. La facciata dell'edificio verso la Via Vignoli è rivestita con piastrelline di clinker.

L'unità immobiliare si compone di tre locali ed un bagno con antibagno.

Coerenze da Nord in senso orario: atrio di ingresso comune, Via Vignoli, altra unità immobiliare del medesimo fabbricato, ballatoio comune, terreno di proprietà di terzi, edificio di proprietà di terzi.

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento: risalente all'epoca della costruzione

Impianto a norma.

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

Note: la realizzazione dell'impianto, con cavi canalizzati sottotraccia, è relativa all'epoca di costruzione e non sono presenti certificazioni

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo con caldaia murale collocata sul ballatoio e radiatori in ghisa

Stato impianto: normale

Potenza nominale: non dichiarata

Epoca di realizzazione/adequamento: impianto risalente all'anno 2010 circa

Non è stata prodotta la dichiarazione di conformità

Pavimentazione interna:

pavimento tessile (moquette) nei tre locali uffici e in piastrelle di ceramica nel bagno; normali condizioni di manutenzione

Infissi esterni:

porta d'ingresso in legno di tipo blindato in buone condizioni di manutenzione;

finestre in alluminio e vetrocamera, protette da tapparelle avvolgibili in pvc in buone condizioni di manutenzione

Infissi interni:

porte in legno tamburato laminato in buone condizioni di manutenzione

Condizionamento e climatizzazione:

nessuno

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criterio di stima:

Stima comparativa

16.2 Fonti di informazione:

Catasto di NCEU Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano, Ufficio Condoni Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Milano;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
da 1.500 a 2.400 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari della zona.

16.3 Valutazione corpi:

A. Uffici e studi privati [A10]

Criteri estimativi

Stima comparativa effettuata sulla base di parametri ricavati dalla media di prezzi di vendita di unità immobiliari aventi caratteristiche simili nella zona.

Destinazione d'uso: Ufficio

Sottocategoria: Unità immobiliare con finiture economiche parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio (OMI)

Periodo: 2/2015

Zona: Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B.

Tipologia: abitazioni di tipo civile

Valore di mercato min (€/mq): 1900-2350

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valori relativi alla Rilevazione prezzi TEMA (Territori Mercato Ambiente edito da F.I.M.A.A.)

Periodo: 2/2015

Zona: Bande Nere Giambellino

Tipologia: abitazioni di tipo civile

Valore di mercato min (€/mq): 1400-1900

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Agenzie Immobiliari

Periodo Maggio 2016

Tipologia: uffici

Valore di mercato min (€/mq): 2000-2500

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Trattandosi di destinazione Ufficio, si considera un valore medio di €/mq. 2.000,00

Riassunto:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	73	2.000,00	146.000,00

Valore Corpo	146.000,00
Valore Accessori	0,00
Valore complessivo intero	146.000,00
Valore complessivo diritto e quota	146.000,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fg. 511 mapp. 190 sub. 8	Uffici e studi privati [A10]	73,00	€ 146.000,00	€ 146.000,00

16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 14.600,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

16.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 124.400,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 124.000,00

Lotto: 003

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Piena proprietà di immobile a destinazione box singolo per auto con accesso dal cortile del fabbricato di Via Tito Vignoli 9.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Box singolo al piano terra.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: a circa 3 km dal centro di Milano, raggiungibile tramite Via Solari e Corso Magenta.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: Navigli di Milano.

Attrazioni storiche: Naviglio Grande di Milano a circa 700 m., Basilica Sant'Ambrogio a km. 2,5 circa, Quartiere Ebraico (Via B. D'Alviano) a km 1,5.

Principali collegamenti pubblici: tram 14 da e per il centro di Milano ottimo, autobus 98 (Piazza Frattini) buono, autobus 50 e 91 buono

Servizi offerti dalla zona: asili nido (buona), supermercati (buona), cinema (Multisala Ducale Piazza Napoli) (buona), farmacie (buona), negozi al dettaglio (buona), scuole primarie e secondarie (buona), parco giochi (buona), parchi giochi (discreta), ospedali (San Paolo) (a circa 2,5 km), luoghi di culto (buona)

19. STATO DI POSSESSO:

Attualmente è libero ed affidato alla Custode Giudiziaria Dot.ssa Angela Campochiaro.

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

20.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

20.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1, Reg. Part. 11810, Reg. Gen. 58188 del 13/10/2009, per la somma di € 558.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di € 310.000,00 da restituire in 117 rate mensili a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del territorio di Milano 1, Reg. Part. 6098, Reg. Gen. 39377 del 25/07/2013, per la soma di € 59.823,99 a garanzia di € 59.823,99 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED], contro [REDACTED] per la piana proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione oltre ad altro

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1, Reg. Part. 4745 Reg. Gen. 31596 del 19/06/2013 per la somma di € 80.000,00 a garanzia di € 51.041,37 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] contro [REDACTED] per la piana proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione oltre ad altro

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1, Reg. Part. 4743 Reg. Gen. 31591 di 19/06/2012 per la somma di € 120.000,00 a garanzia di € 82.156,74 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] contro [REDACTED] per la piana proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione oltre ad altro

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1, Reg. Part. 985, Reg. Gen. 6808 del 07/02/2012, per la somma di € 90.000,00 a garanzia di € 57.817,83 a favore di [REDACTED] n sede a [REDACTED] contro [REDACTED] per la piana proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione oltre ad altro

20.2.2 Pignoramenti:

Verbale di pignoramento Immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1, Reg. Part. 37076, Reg. Gen. 50902 del 14/10/2014, a favore Banca [REDACTED] con sede a [REDACTED], contro [REDACTED]
Titolo: Atto Ufficiale Giudiziario di Milano del 15/09/2014 rep. 18766, gravante sulla piena proprietà della unità immobiliari oggetto del presente procedimento.

20.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

20.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

20.3 Misure Penali

Nessuna.

20.3.1 Conformità catastale

Conforme. Vedasi planimetria catastale (ALL. 8)

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

L'immobile non risulta essere amministrato da amministratore condominiale. In corrispondenza dell'ingresso non risulta alcuna targa che indichi il nominativo dell'amministratore, contrariamente a quanto previsto dal Regolamento Edilizio del Comune di Milano.

Il fabbricato ha una unica scala ed è privo di ascensore. Le spese comuni ordinarie possono riguardare solamente la pulizia e l'illuminazione del vano scale.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non sono stati forniti documenti per la verifica delle spese di gestione della singola unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non forniti dati

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI (trattandosi di box con accesso diretto al piano terreno)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non dichiarati

Attestazione Prestazione Energetica: NON NECESSARIA TRATTANDOSI DI BOX

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: //

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la piena proprietà, pervenuta per successione del sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] come da denuncia di successione n. 2061 vol. 2005, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 Reg. Part. 9447, Reg. Gen. 17327 del 04/03/2006. Eredità devoluta per testamento pubblico del 03/07/2002 rep. 37 Notaio pubblicato con atto del 16/12/2004 al n. 330352/9196, registrato a Milano 4 al n. 105875 il 21/12/2004 serie 1.

Accettazione espressa di eredità con atto Nc [REDACTED] del 15/06/2010 rep. 37392, trascritto all'Agenzia del Territorio di Milano 1 il 22/06/2010 Reg. Part. 23638, Reg. Gen. 37230.

22.1

la piena proprietà era pervenuta per atto di acquisto Notaio [REDACTED] del 23/10/1951 rep. 22291 registrato presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 Reg. Part. 26740 Reg. Gen. 31597 del 28/11/1951 dalla società [REDACTED] titolare delle piena proprietà.

23. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente si è rivolta all'Ufficio Tecnico del Comune di Milano per la visura della pratica edilizia relativa alla costruzione del fabbricato di Via Tito Vignoli 9, ma nulla è stato possibile visionare.

L'Ufficio ha esposto una pratica edilizia per la realizzazione di edificio in Via Giambellino 41 che confina con l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, ed ha riferito che non vi sono pratiche riguardanti l'edificio di Via Tito Vignoli 9 (ALL. 2).

NOTA: la sottoscritta ha reperito da consultazione del portale delle aste giudiziarie, una perizia relativa ad altre unità immobiliari facenti parte del medesimo fabbricato redatta da altro professionista, con il quale si è avuto un incontro e che ha confermato che le sue ricerche dei primi mesi del 2015 avevano portato ad individuare una pratica

conclusasi con licenza di costruire n. 2980 del 1968. La pratica riportante tale numero è stata dalla sottoscritta ricercata presso l'ufficio visure atti di fabbrica del Comune di Milano e non rintracciata dai tecnici del Comune.

E' stata fatta ulteriore ricerca presso l'Ufficio Condoni, dove è stata rilevata la presenza di pratica n. 352424.400/86 in data 30/09/1986 avente per oggetto la richiesta di concessione edilizia in sanatoria ex legge 47/85 (ALL. 3 e 4).

Tale pratica, che riguarda il presente lotto 3, non si è mai conclusa. E' risultata improcedibile per carenza di documentazione originaria (non è chiaro qual è la situazione licenziata con pratica del 1968).

23.1 Conformità edilizia:

Per l'unità di cui al lotto 3, nelle planimetrie allegate alla pratica di condono ex legge 47/85 menzionata al precedente capitolo ed in particolare dalla planimetria del piano primo (ALL. 3), l'unità immobiliare risulta oggetto di condono. Non essendosi conclusa la pratica di condono, la porzione non risulta licenziata.

23.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato: Piano di Governo del Territorio (PGT) del 21/11/2012

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? Nessuno

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO

Residua potenzialità edificatoria: Nessuna

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: Conforme

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto A**
Fg. 511, mapp. 190, sub. 6

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **[REDACTED]** Piena proprietà

Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Proprietaria in virtù di testamento pubblico del 03/07/2002 rep. 37 Notaio Fausta Piazza, pubblicato con atto del 16/12/2004 al n. 330352/9196, registrato a Milano 4 al n. 105875 il 21/12/2004 serie 1.

Accettazione espressa di eredità con atto Notaio Lainati Enrico del 15/06/2010 rep. 37392, trascritto all'Agenzia del Territorio di Milano 1 il 22/06/2010 Reg. Part. 23638, Reg. Gen. 37230.

Superficie complessiva di circa mq. **15,00**

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: stato di conservazione discreto

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24.1 Criterio di stima:

Stima comparativa

24.2 Fonti di informazione:

Catasto di NCEU Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano, Ufficio Condoni Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Milano;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1300-
1800

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari della zona.

24.3 Valutazione corpi:

A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Criteri estimativi

Stima comparativa effettuata sulla base di parametri ricavati dalla media di prezzi di vendita di unità immobiliari aventi caratteristiche simili nella zona.

Destinazione d'uso: box per auto (singolo)

Sottocategoria: box affacciante sul cortile del fabbricato di Via Tito Vignoli 9, piano terreno, dotato di saracinesca metallica manuale

Valori relativi alla Agenzia del territorio (OMI)

Periodo: 2/2015

Zona: Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B.

Tipologia: abitazioni di tipo civile

Valore di mercato min (€/mq): 1300-1800

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valori relativi alla Rilevazione prezzi TEMA (Territori Mercato Ambiente edito da F.I.M.A.A.)

Periodo: 2/2015

Zona: Bande Nere Giambellino

Tipologia: abitazioni di tipo civile

Valore di mercato min (a corpo): 19.000-26.000

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Agenzie Immobiliari

Periodo Maggio 2016

Tipologia: uffici

Valore di mercato min (a corpo): 18.000-25.000

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Trattandosi di destinazione Ufficio, si considera un valore medio unitario di € 22.000,00

Riassunto:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box auto	15	22.000	22.000

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fg. 511 mapp. 190 sub. 6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimessa [C6]	15,00	€ 22.000,00	€ 22.000,00

24.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 2.200,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

24.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 16.800,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 16.000,00

Data generazione:
23-05-2016



Allegati

- A. elaborato fotografico
- 1. risposta Agenzia delle Entrate
- 2. dichiarazione Comune di Milano
- 3. pratica condono prima parte
- 4. pratica condono seconda parte
- 5. relazione asseverata allegata a condono
- 6. planimetria catastale lotto 1 sub. 709
- 7. planimetria catastale lotto 2 sub. 8
- 8. planimetria catastale lotto 3 sub. 6
- 9. APE sub. 709
- 10. APE sub. 8
- 11. richieste Comune di Milano