

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Condominio di Via Wildt 4 Milano**

contro: **XXXXX YYYYYYYYYYYYY**

N° Gen. Rep. **1561/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-10-2015 ore 10:45

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti**  
**001 002 003 004 005 006 007**

**Esperto alla stima:** Ing. Gabriella Parlante  
**Codice fiscale:** PRLMGB61D49A662W  
**Partita IVA:**  
**Studio in:**  
**Telefono:**  
**Fax:** 02 30136014  
**Email:** ing.gp@jglab.net  
**Pec:**



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Wildt 4 - Milano (Milano) - 20131

**Lotto:** 001

**Corpo:** monocale tipo loft

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 276, particella 330, subalterno 707

**Lotto:** 002

**Corpo:** posto auto P1

**Categoria:** Posto auto [PA]

**Dati Catastali:** foglio 276, particella 166, subalterno 6

**Lotto:** 003

**Corpo:** posto auto P2

**Categoria:** Posto auto [PA]

**Dati Catastali:** foglio 276, particella 166, subalterno 4

**Lotto:** 004

**Corpo:** cantina 4

**Categoria:** Cantina [CN]

**Dati Catastali:** foglio 276, particella 165, subalterno 712

**Lotto:** 005

**Corpo:** cantina 1

**Categoria:** Cantina [CN]

**Dati Catastali:** foglio 276, particella 165, subalterno 716

**Lotto:** 006

**Corpo:** cantina 2

**Categoria:** Cantina [CN]

**Dati Catastali:** foglio 276, particella 165, subalterno 717

**Lotto:** 007

**Corpo:** cantina 3

**Categoria:** Cantina [CN]

**Dati Catastali:** foglio 276, particella 165, subalterno 718

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Wildt 4 - Milano (Milano) - 20131

**Lotto:** 001

**Corpo:** monocale

**Possesso:** Libero



**Lotto:** 002  
**Corpo:** posto auto P1  
**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 003  
**Corpo:** posto auto P2  
**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 004  
**Corpo:** cantina 4  
**Possesso:** Occupato senza titolo

**Lotto:** 005  
**Corpo:** cantina 1  
**Possesso:** Occupato senza titolo

**Lotto:** 006  
**Corpo:** cantina 2  
**Possesso:** Occupato senza titolo

**Lotto:** 007  
**Corpo:** cantina 3  
**Possesso:** Occupato senza titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Wildt 4 - Milano (Milano) - 20131

**Lotto:** 001  
**Corpo:** monolocale  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 002  
**Corpo:** posto auto P1  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 003  
**Corpo:** posto auto P2  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 004  
**Corpo:** cantina 4  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 005  
**Corpo:** cantina 1  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO



**Lotto:** 006

**Corpo:** cantina 2

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 007

**Corpo:** cantina 3

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Wildt 4 - Milano (Milano) - 20131

**Lotto:** 001

**Corpo:** monolocale

**Creditori Iscritti:** 011 - Credito Valtellinese Soc. Coop., Condominio di Via Wildt 4 Milano, Negri Daniele

**Lotto:** 002

**Corpo:** posto auto P1

**Creditori Iscritti:** 011 - Credito Valtellinese Soc. Coop., Condominio di Via Wildt 4 Milano

**Lotto:** 003

**Corpo:** posto auto P2

**Creditori Iscritti:** 011 - Credito Valtellinese Soc. Coop., Condominio di Via Wildt 4 Milano

**Lotto:** 004

**Corpo:** cantina 4

**Creditori Iscritti:** 011 - Credito Valtellinese Soc. Coop., Condominio di Via Wildt 4 Milano

**Lotto:** 005

**Corpo:** cantina 1

**Creditori Iscritti:** 011 - Credito Valtellinese Soc. Coop., Condominio di Via Wildt 4 Milano

**Lotto:** 006

**Corpo:** cantina 2

**Creditori Iscritti:** 011 - Credito Valtellinese Soc. Coop., Condominio di Via Wildt 4 Milano

**Lotto:** 007

**Corpo:** cantina 3

**Creditori Iscritti:** 011 - Credito Valtellinese Soc. Coop., Condominio di Via Wildt 4 Milano

#### 5. Comproprietari

**Beni:** via Wildt 4 - Milano (Milano) - 20131

**Lotti:** 001

**Corpo:** monolocale

**Comproprietari:** Nessuno



**Lotti:** 002  
**Corpo:** posto auto P1  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** 003  
**Corpo:** posto auto P2  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** 004  
**Corpo:** cantina 4  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** 005  
**Corpo:** cantina 1  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** 006  
**Corpo:** cantina 2  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** 007  
**Corpo:** cantina 3  
**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** via Wildt 4 - Milano (Milano) - 20131

**Lotto:** 001  
**Corpo:** monolocale  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002  
**Corpo:** posto auto P1  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003  
**Corpo:** posto auto P2  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004  
**Corpo:** cantina 4  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 005  
**Corpo:** cantina 1  
**Misure Penali:** NO



**Lotto:** 006  
**Corpo:** cantina 2  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 007  
**Corpo:** cantina 3  
**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Wildt 4 - Milano (Milano) - 20131

**Lotto:** 001  
**Corpo:** monolocale  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002  
**Corpo:** posto auto P1  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003  
**Corpo:** posto auto P2  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004  
**Corpo:** cantina 4  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 005  
**Corpo:** cantina 1  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 006  
**Corpo:** cantina 2  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 007  
**Corpo:** cantina 3  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Wildt 4 - Milano (Milano) - 20131

**Lotto:** 001  
**Prezzo da libero:** € 85.680,00 (dedotti i costi per cancellazione gravami, edilizio catastali, condominiali)  
**Prezzo da occupato:** € 0,00



**Lotto: 002**

**Prezzo da libero:** € 9.743,00 (dedotti i costi per cancellazione gravami, condominiali)

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto: 003**

**Prezzo da libero:** € 8.916,00 (dedotti i costi per cancellazione gravami, condominiali)

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto: 004**

**Prezzo da libero:** € 355,00 (dedotti i costi per cancellazione gravami, condominiali)

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto: 005**

**Prezzo da libero:** € 89,00 (dedotti i costi per cancellazione gravami , condominiali)

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto: 006**

**Prezzo da libero:** € 193,00 (dedotti i costi per cancellazione gravami, condominiali)

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto: 007**

**Prezzo da libero:** € 367,00 (dedotti i costi per cancellazione gravami, condominiali)

**Prezzo da occupato:** € 0,00



Beni in **Milano (Milano)**  
Località/Frazione  
via Wildt 4

**Lotto: 001**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: monolocale.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano, via Wildt 4**

### **Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di XXXXX YYYYYYYYYYYY- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03166380166

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXXXX YYYYYYYYYYYY con sede in Bergamo, foglio 276, particella 330, subalterno 707, scheda catastale MI0528943, indirizzo via Wildt 4, piano Terra, comune Milano, categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita € 400,25 euro

Derivante da: ristrutturazione immobiliare eseguita da XXXXX YYYYYYYYYYYY su immobili acquistati con compravendita di cui all'atto di provenienza

Millesimi di proprietà di parti comuni: 26,014/1000 sono i millesimi in uso, approvati dall'Assemblea nel luglio 2010, come da documento ricevuto dall'Amministrazione.

Confini: da Nord in senso orario: cortile comune di cui al mappale 166 e locale comune immondizia di cui al sub.330/714, proprietà di terzi su altro mappale, proprietà di terzi su altro mappale, proprietà di terzi su altro mappale, proprietà di terzi di cui al sub 706.

Note: A seguito della ristrutturazione edilizia dell'intero complesso edilizio, non sono state ratificate a mezzo atto notarile le nuove tabelle millesimali. Quelle in uso sono state approvate solo dalla Assemblea Condominiale.

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Note sulla conformità catastale: I luoghi corrispondono a quanto rappresentato nella scheda catastale.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Monolocale al piano terra tipo loft

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Ferrovie dello Stato 1 km, metropolitana, fermata Lambrate 1 km, autobus di linea urbani: 93, 39, 55, 81, autobus interurbani: 965 per Pioltello 800 m

**Servizi offerti dalla zona:** scuole, università Politecnico di Milano, Ufficio Postale, Farmacie, supermercati, ospedale





**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

Note: All'interno dell'immobile vi sono alcuni beni mobili - visibili nelle foto - non compresi nella valutazione immobiliare.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di 011 - Credito Valtellinese Soc. Coop. contro XXXXX YYYYYYYYYYYY; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 2160000; Importo capitale: € 1200000; Rogito: Giorgio Grignani in data 11/03/2005 ai nn. 38227/17148; Iscritto/trascritto a Milano1 in data 16/03/2005 ai nn. 17394/3776;  
**Note:** Importo interessi euro 576.000,00 importo spese euro 384.000,00 tasso annuo del 4% per dieci anni. Grava su tutti i beni del compendio immobiliare, anche su beni non pignorati.

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di 011 - Credito Valtellinese Soc. Coop. contro XXXXX YYYYYYYYYYYY; Derivante da: apertura di credito; Importo ipoteca: € 1800000; Importo capitale: € 1000000; Rogito: Alfredo Coppola Bottazzi in data 29/09/2005 ai nn. 43550/19801; Iscritto/trascritto a Milano1 in data 11/10/2005 ai nn. 76645/18125;

**Note:** importo interessi euro 480000,00 importo spese euro 320000,00 tasso annuo del 3,75%, durata di due anni. Grava su tutti i beni del compendio, anche su beni non pignorati. Non e' quantificabile il costo di annotazione a parziale cancellamento di questa ipoteca

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Condominio di Via Wildt 4 Milano contro XXXXX YYYYYYYYYYYY; Derivante da: verbale pignoramento immobili Rogito: Tribunale di Milano in data 21/05/2014 ai nn. 10078 Iscritto/trascritto a Milano1 in data 01/07/2014 ai nn. 33169/24439; Nell'atto notificato mancano le indicazioni dei confini dei beni.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

- preliminare di compravendita a favore di Negri Daniele, nato a Erba il 23-6-1984 contro XXXXX YYYYYYYYYYYY; Derivante da: preliminare di compravendita Rogito: Alfredo Coppola Bottazzi in data 29/07/2013 ai nn. 60993/31751; Iscritto/trascritto a Milano1 in data 01/08/2013 ai nn. 41350/30381; il preliminare riguarda l'immobile sub.707 mappale 330 di cui al presente lotto. L'atto di compravendita definitivo doveva essere stipulato entro il 30-10- 2013.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 574,69 €**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** riparto consuntivo spese fognatura: 981,95 €**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 1.807,54 €**Millesimi di proprietà:** 26.014/1000**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica presente****Indice di prestazione energetica:** G - 189.02 kWh/mqa

**Note Indice di prestazione energetica:** Si allega copia dell'APE presente in archivio pubblico, da intendersi scaduta in quanto non è stato trovato il libretto d'impianto e non pare effettuato il controllo annuale. Inoltre, secondo risposta specifica del CENED, *secondo quanto previsto nel punto 3, lettera b) dell'Allegato alla Delibera 3868/2015, l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali. Il punto 10.4 dell'Allegato al D.D.U.O. 6480/2015 è refuso derivante dalla normativa precedente e verrà corretto a breve da Regione Lombardia.*

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** CAMPANELLI LUIGIA, nata a Brindisi il 19-08-1928, (di cui ai beni attualmente censiti al sub 707 del mapp.330 parte) dal **24/04/1985 al 06/08/1996 (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Enrico Lainati in data 24/04/1985 ai nn. 49500/6124 - trascritto a: Milano1 in data 27/04/1985 ai nn. 14483/11015

Note: L'atto è stato rettificato con atto del 31-7-1996, rep.197746 del notaio Lainati, trascritto a Milano1 ai nn.28690/21563 il 6-8-1996

**Titolare/Proprietario:** Colorificio Corvetto S.r.l., sede di Milano, c.f. 02118820154 (per i beni attualmente censiti ai subb. 712, 716, 717, 718 del mapp.165 e sub.4 del mapp.166) dal **08/06/1989 al 10/11/2000 (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Domenico De Stefano in data 08/06/1989 ai nn. 25455 - trascritto a: Milano1 in data 23/06/1989 ai nn. 26495/17836

**Titolare/Proprietario:** SELMABIPIELLE LEASING S.p.A., sede di Milano, c.f.00882980154 (per i beni attualmente censiti al sub.6 del mapp.166 e sub.707 del mapp.330 parte) dal **22/12/1992 al 14/03/1997 (ante ventennio)** - In forza di atto di cessione

**A rogito:** Sergio Casali in data 22/12/1992 ai nn. 61204 - trascritto a: Milano1 in data 15/01/1993 ai nn. 2125/1733

Note: L'atto di conferma è del 3-2-1998, rep.214423 del notaio Ajello Alfonso di Milano, trascritto a Milano1 ai nn.5540/3847 il 17-2-1998.

**Titolare/Proprietario:** GRAFINDA S.p.A., sede di Lissone, c.f.06305570159, (per i beni attualmente censiti al sub.707 del mapp.330 parte) dal **31/07/1996 al 03/11/2000** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Enrico Lainati in data 31/07/1996 ai nn. 197746 - trascritto a: Milano1 in data



06/08/1996 ai nn. 28691/21564

**Titolare/Proprietario:** Colorificio Corvetto S.r.l., sede di Milano (per i beni attualmente censiti al sub.6 del mapp.166 e sub.707 del mapp.330) dal **07/03/1997 al 10/11/2000** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Cesare Cantù in data 07/03/1997 ai nn. 22882/5841 - trascritto a: in data 14/03/1997 ai nn. 9702/6829

**Titolare/Proprietario:** COLORIFICIO CORVETTO S.p.A. (per i beni attualmente censiti al sub.707 del mapp.330 parte) dal **25/10/2000 al 10/11/2000** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Luciano Amato in data 25/10/2000 ai nn. 81868/10344 - trascritto a: Milano1 in data 03/11/2000 ai nn. 55517/37472

**Titolare/Proprietario:** HYPO-VORALBERG LEASING S.p.A., sede di Bolzano, c.f. 00731230215 dal **25/10/2000 al 16/03/2005** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Luciano Amato in data 25/10/2000 ai nn. 81871/10346 - trascritto a: Milano1 in data 10/11/2000 ai nn. 57041/38561

**Titolare/Proprietario:** XXXXX YYYYYYYYYYYY dal **11/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Giorgio Grignani in data 11/03/2005 ai nn. 38226/17147 - trascritto a: Milano1 in data 16/03/2005 ai nn. 17393/10035

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza n.674

Intestazione: Postiglione Domenico

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Atti 95025/18563/37 del 23 luglio 1937

Per lavori: costruzione di laboratori e uffici

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 22/12/1948 al n. di prot. 18205/2265/48

Numero pratica: Licenza n.337

Intestazione: Postiglione Domenico

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Atti 98230/9523/46 del 21 maggio 1947

Per lavori: costruzione di laboratori e uffici

Oggetto: variante

Abitabilità/agibilità in data 03/10/1954 al n. di prot. 92931/1951

Numero pratica: Licenza n.581

Intestazione: Postiglione Domenico

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ampliamento locali ad uso industriale e muro di cinta

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 69322/10257/50

Abitabilità/agibilità in data 30/04/1953 al n. di prot.

NOTE: riguarda il corpo interno

Numero pratica: licenza n.93

Intestazione: Postiglione Domenico

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie



Per lavori: costruzione di locale deposito e tettoia nel cortile comune

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/11/1937 al n. di prot. 184701/35401/37

Abitabilità/agibilità in data 18/07/1945 al n. di prot.

NOTE: i locali si trovano in prossimità dell'attuale locale immondizia

Numero pratica: DIA e successive varianti.

Intestazione: XXXXX YYYYYYYYYYYY

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Note tipo pratica: Pratica n.4796/05: riguarda sia il corpo interno che quello su strada.

Per lavori: Demolizione e costruzione di murature e solai per cambio destinazione d'uso e nuova distribuzione interna, riordino delle facciate

Presentazione in data 12/05/2005 al n. di prot. 413035/2005

NOTE: In questa pratica si indica la traslazione dei posti auto presenti nel cortile interno, comunque in posizione diversa dall'attuale. La pratica non è stata completata a seguito di presentazione di altra DIA di cui al punto successivo.

Numero pratica: DIA e successive varianti.

Intestazione: XXXXX YYYYYYYYYYYY

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Note tipo pratica: pratica n.3468/08

Per lavori: modifiche cortile e spostamento locale rifiuti. modifiche alla distribuzione interna di alcune unità

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/04/2008 al n. di prot. 359769/08

NOTE: La pratica risulta ancora in corso di definizione (v. All.9b). A seguito di richiesta di accesso agli atti e visura del 21 ottobre 2015 e 12 gennaio 2016, gli atti sono risultati prima irreperibili e poi non ancora giunti dall'archivio. I condoni citati nei rogiti (113025/86 e 113026/85) non riguardano le porzioni di edificio oggetto della procedura La pratica è stata variata con ulteriore DIA n.1875/10 (protocollo n.543135/08 del 04-07-2008) che interessa però solo il subalterno 9 del mappale 165. In data 01-08-2008 è stata depositata la fine lavori con protocollo n.625290/08. L'agibilità dovrebbe essere rilasciata per silenzio assenso.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel caso in cui la DIA n.3468/08, prot.359769/08, attualmente irreperibile/non visionata, non dovesse aver modificato la disposizione interna del monolocale, dovrà essere presentata un permesso di costruzione in sanatoria per opere interne difformi dal titolo edilizio, con conseguente fine lavori e richiesta di agibilità (con tutti i certificati di conformità degli impianti non trovati in atti) che è da ritenersi rilasciata per silenzio assenso decorsi 60 giorni dalla presentazione dell'istanza di agibilità. Si può ipotizzare un'oblazione di 1.000,00 euro. Le spese tecniche per il professionista da incaricare si possono ritenere ricomprese nell'abbattimento del 15% operato in sede di calcolo del prezzo a base d'asta.

Regolarizzabili mediante: permesso di costruzione in sanatoria

Oneri Totali: € 1.068,00 (al netto delle spese per il professionista).

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
----------------------------------	------------------------------



Norme tecniche di attuazione:	Il Piano di Governo del Territorio attualmente vigente è quello comprensivo delle ultime modifiche apportate a seguito della Determinazione Dirigenziale n. 48/2014 del 17/12/2014 "Secondo Aggiornamento generale del Piano dei Servizi del PGT" e delle modifiche apportate a seguito della Determinazione Dirigenziale n. 43 del 25/11/2014 "Ricognizione delle "zone A di Recupero" e delle "zone B di recupero" del PRG del 1980 e relative varianti, in attuazione dell'art. 34 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT".
-------------------------------	--

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto monolocale**

Monolocale con cucinotto e servizio con antibagno, tipo loft, posto a piano terra nel corpo interno del Condominio di via Wildt 4. Ampia altezza che rende molto arioso il locale. Sopra i vani cucinotto, bagno ed antibagno, è stato realizzato un ripostiglio in quota (soppalco) accessibile da due aperture, poste agli estremi. Esposizione unica a nord. Bene comune è una porzione di cortile, in parte piantumato, con rastrelliera per biciclette. La restante porzione del cortile è occupata da posti auto di proprietà privata e dal locale comune per rifiuti.

**1. Quota e tipologia del diritto****1000/1000** di XXXXX YYYYYYYYYYYY- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03166380166

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva commerciale di circa mq **39,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1937

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005-2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: - di interno; ha un'altezza interna di circa: 345 cm

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani, nella porzione interessata; piani complessivi, di cui fuori terra n. tre.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile fa parte del corpo di fabbrica interno la cui integrale ristrutturazione è iniziata nel 2005 ed ultimata nel 2008.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello carrabile su strada	tipologia: <b>anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Il cancello carrabile, motorizzato con apertura a chiave, serve per permettere l'accesso delle auto ai proprietari dei posti auto.
Infissi esterni	tipologia: <b>ante fisse, a vasistas ed a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>veneziane interne ai doppi vetri e tende da sole</b> materiale protezione: <b>alluminio e plastica</b> condizioni: <b>buone</b>



	- Note: La porta di ingresso al monolocale, da sull'esterno ed è protetta da una pensilina in policarbonato. Trattasi di porta blindata con serratura singola.
Infissi interni	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>elementi autobloccanti</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: il bagno e l'antibagno hanno pavimento in ceramica
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>ottime</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Si tratta del portone di accesso al Condominio. L'androne ha pavimento in palladiana e scale in marmo.
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: Nell'antibagno, cieco, si trova il lavabo. Nel bagno, cieco anch'esso, si trovano vaso, bidet, doccia con cabina in vetro e attacco/scarico per lavatrice.
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>intonaco a civile, con protezione in alluminio parafuoco</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: In un angolo, sotto la caldaia (riscaldamento ed acqua calda) vi sono tracce di una pregressa infiltrazione. Non è stato possibile identificare con certezza la fonte. Potrebbe derivare dagli scarichi della condensa di una o entrambe le macchine di condizionatori poste sul locale comune immondizia che confina con il muro del cucinotto.
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	- Note: non sono stati forniti dati sull'antenna collettiva. E' presente una presa nel locale.
Citofonico	tipologia: <b>video</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: non sono state fornite certificazioni specifiche.
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Non si è in possesso di alcun certificato. Il quadro elettrico è della Gewiss, dotato di salvavita. Vi è un pannello di controllo per la temperatura interna (riscaldamento invernale). Il contatore è posto nel corridoio comune delle cantine.
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Non si è in possesso di certificazione dell'impianto. Vi è anche una presa dati.
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: La caldaia, posta nel cucinotto, è una Junker Bosch, tipo C (stagna). Non era presente il libretto di manutenzione. Non è noto se la caldaia sia mai stata collegata alla rete di distribuzione del gas metano. A detta dell'Amministratore pro tempore, il contatore si trova nel cortile

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie del monolocale è stata desunta dalla pratica edilizia DIA e dalla scheda catastale.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	39,00	1,00	39,00
		<b>39,00</b>		<b>39,00</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I-2015

Zona: Milano

Tipologia: abitazione di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 2300

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato max(€/mq): 2700

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2005

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

**Note:** Non e' stata reperita alcuna certificazione dell'impianto.**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Non esiste la dichiarazione di conformità.

**Note:** Non e' stata reperita alcuna certificazione dell'impianto. Non e' stato trovato il libretto di impianto della caldaia.**Condizionamento e climatizzazione:**

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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

**Note:** Non e' stata reperita alcuna certificazione dell'impianto**Impianto antincendio:**

Non esiste impianto antincendio privato

Non esiste certificato prevenzione incendi.

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

**Scarichi:**

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi, per quanto noto alla scrivente.



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Sintetico Comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo similari a quello in esame.

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - I\_2015 - ab. economiche ottimo: 2300/2700 €/mq  
CCIAM - I\_2015 - Teodosio, Vallazze - appartamenti recenti: 2500/3100 €/mq  
Tecnocasa 2014 - Lambrate, medio/signorile, nuovo - 2400/3000 €/mq, Attico.it Immobiliare.it

**8.3 Valutazione corpi:****monolocale. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica

Sintetico Comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo similari a quello in esame.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	39,00	€ 2.700,00	€ 105.300,00
Valore corpo			€ 105.300,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 105.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 105.300,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
monolocale	Abitazione di tipo economico [A3]	39,00	€ 105.300,00	€ 105.300,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

(min.15% )

€ 15.795,00

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita:

€ 2.133,33

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.068,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 623,00

Non e' quantificabile il costo di annotazione a parziale cancellamento dell'ipoteca per apertura di credito

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: no

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ **85.680,67**

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

€ **85.680,67**





**Lotto: 002****9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: posto auto P1.****Posto auto [PA] sito in Milano, via Wildt 4****Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di XXXXX YYYYYYYYYYYY- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03166380166

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: XXXXX YYYYYYYYYYYY con sede in Bergamo, foglio 276, particella 166, subalterno 6, indirizzo via Wildt 4, piano Terra, comune Milano, categoria C/6, classe 4, consistenza 12, rendita € 74,37Derivante da: ristrutturazione immobiliare eseguita da XXXXX YYYYYYYYYYYY su immobili acquistati con compravendita di cui all'atto di provenienzaMillesimi di proprietà di parti comuni: 4,598/1000 sono i millesimi in uso, approvati dall'Assemblea nel luglio 2010, come da documento ricevuto dall'Amministrazione.Confini: da Nord in senso orario: cortile comune di cui al mappale 166, locale comune immondizia di cui al sub.330/714, cortile di cui al mappale 166, proprietà di terzi di cui al sub.5.**Note:** A seguito della ristrutturazione edilizia dell'intero complesso edilizio, non sono state ratificate a mezzo atto notarile le nuove tabelle millesimali. Quelle in uso sono state approvate solo dalla Assemblea Condominiale.Conformità catastale:Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa posizione all'interno del cortile rispetto alla posizione al ventennioRegolarizzabili mediante: atto notarileDescrizione delle opere da sanare: occorre far acquisire al Condominio gli spazi di proprietà dei condomini, trasferendo in proprietà o in uso agli stessi una analoga porzione di cortile comune in sostituzione di quella occupata per necessità condominiale, con apposito atto notarile sottoscritto da tutti i condomini e dal futuro acquirente.**Note:** Si può ipotizzare un costo non inferiore ai 3.000,00 euro da suddividere tra tutti i condomini.**Note** sulla conformità catastale: I luoghi corrispondono a quanto rappresentato nella scheda catastale ma non alla posizione originale di cui al ventennio. Anche i confini riportati sono quelli attuali e non quelli della posizione originale al ventennio.**10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Posto auto scoperto nel cortile interno identificato con il n.P1 in foto. Si trova di fronte al monolocale di cui al lotto 1

**Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Ferrovie dello Stato 1 km, metropolitana, fermata Lambrate 1 km, autobus di linea urbani: 93, 39, 55,81, autobus interurbani: 965 per Pioltello 800 m

**Servizi offerti dalla zona:** scuole, università Politecnico di Milano, Ufficio Postale, Farmacie, supermercati, ospedale

## 11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da sig. Anselmi Emiliano con preliminare di compravendita non trascritto.

Note: L'informazione sull'occupazione deriva dall'Amministratore pro tempore del Condominio.

Non e' stato esibito alcun documento. Dai bilanci consuntivi forniti dall'Amministratore pro tempore, risulta che le spese ordinarie e straordinarie per questo posto auto sono state pagate dal sig. Anselmi.

## 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 annotata; A favore di 011 - Credito Valtellinese Soc. Coop. contro XXXXX YYYYYYYYYYYY; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 2160000; Importo capitale: € 1200000; Rogito: Giorgio Grignani in data 11/03/2005 ai nn. 38227/17148; Iscritto/trascritto a Milano1 in data 16/03/2005 ai nn. 17394/3776; Note: Importo interessi euro 576.000,00 importo spese euro 384.000,00 tasso annuo del 4% per dieci anni. Grava su tutti i beni del compendio immobiliare, anche su beni non pignorati.

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di 011 - Credito Valtellinese Soc. Coop. contro XXXXX YYYYYYYYYYYY; Derivante da: apertura di credito; Importo ipoteca: € 1800000; Importo capitale: € 1000000; Rogito: Alfredo Coppola Bottazzi in data 29/09/2005 ai nn. 43550/19801; Iscritto/trascritto a Milano1 in data 11/10/2005 ai nn. 76645/18125; Note: importo interessi euro 480000,00 importo spese euro 320000,00 tasso annuo del 3,75%, durata di due anni. Grava su tutti i beni del compendio, anche su beni non pignorati. Non e' quantificabile il costo di annotazione a parziale cancellamento di questa ipoteca.

#### 12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Condominio di Via Wildt 4 Milano contro XXXXX YYYYYYYYYYYY; Derivante da: verbale pignoramento immobili Rogito: Tribunale di Milano in data 21/05/2014 ai nn. 10078 Iscritto/trascritto a Milano1 in data 01/07/2014 ai nn. 33169/24439; Nell'atto notificato mancano le indicazioni dei confini dei beni

#### 12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

### 12.3 Misure Penali

Nessuna.



**13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 108,85 €

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** riparto consuntivo spese fognatura: 127,56 €

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

**Millesimi di proprietà:** 4.598/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** non prevista

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**14. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** CAMPANELLI LUIGIA, nata a Brindisi il 19-08-1928, (di cui ai beni attualmente censiti al sub 707 del mapp.330 parte) dal **24/04/1985 al 06/08/1996 (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Enrico Lainati in data 24/04/1985 ai nn. 49500/6124 - trascritto a: Milano1 in data 27/04/1985 ai nn. 14483/11015

Note: L'atto è stato rettificato con atto del 31-7-1996, rep.197746 del notaio Lainati, trascritto a Milano1 ai nn.28690/21563 il 6-8-1996

**Titolare/Proprietario:** Colorificio Corvetto S.r.l., sede di Milano, c.f. 02118820154 (per i beni attualmente censiti ai subb. 712, 716, 717, 718 del mapp.165 e sub.4 del mapp.166) dal **08/06/1989 al 10/11/2000 (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Domenico De Stefano in data 08/06/1989 ai nn. 25455 - trascritto a: Milano1 in data 23/06/1989 ai nn. 26495/17836

**Titolare/Proprietario:** SELMABIPIELLE LEASING S.p.A., sede di Milano, c.f.00882980154 (per i beni attualmente censiti al sub.6 del mapp.166 e sub.707 del mapp.330 parte) dal **22/12/1992 al 14/03/1997 (ante ventennio)** - In forza di atto di cessione

**A rogito:** Sergio Casali in data 22/12/1992 ai nn. 61204 - trascritto a: Milano1 in data 15/01/1993 ai nn. 2125/1733

Note: L'atto di conferma è del 3-2-1998, rep.214423 del notaio Ajello Alfonso di Milano, trascritto a Milano1 ai nn.5540/3847 il 17-2-1998.

**Titolare/Proprietario:** GRAFINDA S.p.A., sede di Lissone, c.f.06305570159, (per i beni attualmente censiti al sub.707 del mapp.330 parte) dal **31/07/1996 al 03/11/2000** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Enrico Lainati in data 31/07/1996 ai nn. 197746 - trascritto a: Milano1 in data 06/08/1996 ai nn. 28691/21564

**Titolare/Proprietario:** Colorificio Corvetto S.r.l., sede di Milano (per i beni attualmente censiti al sub.6 del mapp.166 e sub.707 del mapp.330) dal **07/03/1997 al 10/11/2000** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Cesare Cantù in data 07/03/1997 ai nn. 22882/5841 - trascritto a: in data 14/03/1997 ai nn. 9702/6829



**Titolare/Proprietario:** COLORIFICIO CORVETTO S.p.A. (per i beni attualmente censiti al sub.707 del mapp.330 parte) dal **25/10/2000 al 10/11/2000** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Luciano Amato in data 25/10/2000 ai nn. 81868/10344 - trascritto a: Milano1 in data 03/11/2000 ai nn. 55517/37472

**Titolare/Proprietario:** HYPO-VORALBERG LEASING S.p.A., sede di Bolzano, c.f. 00731230215 dal **25/10/2000 al 16/03/2005** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Luciano Amato in data 25/10/2000 ai nn. 81871/10346 - trascritto a: Milano1 in data 10/11/2000 ai nn. 57041/38561

**Titolare/Proprietario:** XXXXX YYYYYYYYYYYY dal **11/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Giorgio Grignani in data 11/03/2005 ai nn. 38226/17147 - trascritto a: Milano1 in data 16/03/2005 ai nn. 17393/10035

## 15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza n.674 e successive varianti.

Intestazione: Postiglione Domenico

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Atti 95025/18563/37 del 23 luglio 1937

Per lavori: costruzione di laboratori e uffici

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 22/12/1948 al n. di prot.

**NOTE:** All'epoca di questa pratica non erano stati indicati i posti auto in cortile. La definizione della loro posizione è avvenuta con atto di divisione ed identificazione (Rep. n.10072 del 25-3-1985, notaio Ernesto Vismara in Giussano).

Numero pratica: DIA

Intestazione: XXXXX YYYYYYYYYYYY

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Demolizione e costruzione di murature e solai per cambio destinazione d'uso e nuova distribuzione interna, riordino delle facciate

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/05/2005 al n. di prot. 413035/2005

**NOTE:** la pratica non è stata completata a seguito di presentazione di altra DIA di cui al punto successivo. Nei disegni i posti auto sono indicati in una posizione differente dall'attuale e dall'originale.

Numero pratica: DIA e successive varianti.

Intestazione: XXXXX YYYYYYYYYYYY

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: modifiche cortile e spostamento locale rifiuti. modifiche alla distribuzione interna di alcune unità

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/04/2008 al n. di prot. 359769/08

**NOTE:** La pratica risulta ancora in corso di definizione (v. All.9b). A seguito di visura del 21 ottobre 2015 e del 12 gennaio 2016, gli atti sono risultati prima irreperibili e poi non ancora pervenuti all'ufficio visure. I condoni citati nei rogiti non riguardano le porzioni di edificio oggetto della procedura La pratica è stata variata con ulteriore DIA n.1875/10 (protocollo n.543135/08 del 04-07-2008) che interessa però solo il mappale 165, sub.9.

In data 01-08-2008 è stata depositata la fine lavori con protocollo n.625290/08.



**15.1 Conformità edilizia:****Posto auto [PA]**

**Note sulla conformità edilizia:** Nel caso in cui la DIA n.3468/08, prot. n.359769/08, attualmente irreperibile, non dovesse aver modificato la posizione dei posti auto rispetto alla indicazione della precedente pratica - pure difforme dal ventennio - dovrà essere presentata un permesso di costruzione in sanatoria per opere interne difforme dal titolo edilizio, con conseguente fine lavori e richiesta di agibilità (con tutti i certificati di conformità degli impianti non trovati in atti) che è da ritenersi rilasciata per silenzio assenso decorsi 60 giorni dalla presentazione dell'istanza di agibilità. Si può ipotizzare un'oblazione di 1000,00 euro oltre ai costi della pratica. Il valore dell'Oblazione e delle spese tecniche per il professionista incaricato resterebbero a carico dell'acquirente.

**15.2 Conformità urbanistica:****Posto auto [PA]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Il Piano di Governo del Territorio attualmente vigente è quello comprensivo delle ultime modifiche apportate a seguito della Determinazione Dirigenziale n. 48/2014 del 17/12/2014 "Secondo Aggiornamento generale del Piano dei Servizi del PGT" e delle modifiche apportate a seguito della Determinazione Dirigenziale n. 43 del 25/11/2014 "Ricognizione delle "zone A di Recupero" e delle "zone B di recupero" del PRG del 1980 e relative varianti, in attuazione dell'art. 34 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT".

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Descrizione: Posto auto [PA] di cui al punto posto auto P1**

Posto auto scoperto situato nel cortile del Condominio di via Wildt 4. Identificato in foto con la sigla P1. Si trova di fronte al monolocale di cui al lotto 1. La posizione è diversa da quella definita dai proprietari al ventennio con apposito atto di divisione ed identificazione (Rep. n.10072 del 25-3-1985, notaio Ernesto Vismara in Giussano).

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di XXXXX YYYYYYYYYYYY- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03166380166

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

E' posto al piano: terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: - di interno;

Stato di manutenzione generale: discreto

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

- Cancello carrabile su strada      tipologia: **anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti**  
 - Note: Il cancello carrabile, motorizzato con apertura a chiave, serve per permettere l'accesso delle auto ai proprietari dei posti auto.
- Pavim. Esterna      materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **sufficienti**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie del posto auto è stata desunta dalla scheda catastale. e verificata in loco.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
		<b>12,00</b>		<b>12,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I-2015

Zona: Milano

Tipologia: box

Valore di mercato min (€/mq): 2000

Superficie di riferimento: Netta

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2600

Impianto elettrico:

Non esiste impianto elettrico.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio per quanto noto alla scrivente.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi, per quanto noto alla scrivente.



**1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16. Criterio di stima:**

Sintetico Comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo simili a quello in esame.

**16. Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - I\_2015 -box, normale: 2000/2600 €/mq CCIAM - I\_2015 - Teodosio, Vallazze -box, a corpo: 23000/33000 € Attico.it Immobiliare.it

**16. Valutazione corpi:****posto auto P1. Posto auto [PA]**

Stima sintetica comparativa parametrica

Sintetico Comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo simili a quello in esame. Trattandosi di posto auto scoperto, si sono dimezzati i valori desunti dalle fonti per i box.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
posto auto scoperto	12,00	€ 1.000,00	€ 12.000,00
Valore corpo			€ 12.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
posto auto P1	Posto auto [PA]	12,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00

**16. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 1.800,00
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:	€ 128,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: (non sono state considerati costi non avendo potuto visionare l'ultima pratica)	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 329,00
Non e' quantificabile il costo di annotazione a parziale cancellamento dell'ipoteca per apertura di credito	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: no	

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 9.743,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 9.743,00</b>



**Lotto: 003****17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: posto auto P2.****Posto auto [PA] sito in Milano, via Wildt 4****Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di XXXXX YYYYYYYYYYYY- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03166380166

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: XXXXX YYYYYYYYYYYY con sede in Bergamo, foglio 276, particella 166, subalterno 4, indirizzo via Wildt 4, piano Terra, comune Milano, categoria C/6, classe 4, consistenza 11, rendita € 68,17Derivante da: ristrutturazione immobiliare eseguita da XXXXX YYYYYYYYYYYY su immobili acquistati con compravendita di cui all'atto di provenienzaMillesimi di proprietà di parti comuni: 4,598/1000 sono i millesimi in uso, approvati dall'Assemblea nel luglio 2010, come da documento ricevuto dall'Amministrazione.Confini: da Nord in senso orario: proprietà di terzi di cui al sub.3, cortile comune di cui al map-pale 166 su tre lati .**Note:** A seguito della ristrutturazione edilizia dell'intero complesso edilizio, non sono state ratificate a mezzo atto notarile le nuove tabelle millesimali. Quelle in uso sono state approvate solo dalla Assemblea Condominiale.Conformità catastale:Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa posizione all'interno del cortileRegolarizzabili mediante: atto notarileDescrizione delle opere da sanare: occorre far acquisire al Condominio gli spazi di proprietà dei condomini, trasferendo in proprietà o in uso agli stessi una analoga porzione di cortile comune in sostituzione di quella occupata per necessità condominiale, con apposito atto notarile sottoscritto da tutti i condomini e dal futuro acquirente.**Note:** Si puo' ipotizzare un costo non inferiore ai 3.000,00 euro da suddividere tra tutti i condomini.**Note sulla conformità catastale:** I luoghi corrispondono a quanto rappresentato nella scheda catastale ma non alla posizione originale di cui al ventennio. Anche i confini riportati sono quelli attuali e non quelli della posizione originale al ventennio.**18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Posto auto scoperto nel cortile interno identificato con il n.P2 in foto.

**Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato



**Principali collegamenti pubblici:** Ferrovie dello Stato 1 km, metropolitana, fermata Lambrate 1 km, autobus di linea urbani: 93, 39, 55,81 , autobus interurbani: 965 per Pioltello 800 m

**Servizi offerti dalla zona:** scuole, università Politecnico di Milano, Ufficio Postale, Farmacie, supermercati, ospedale

## 19. STATO DI POSSESSO:

Occupato da sig. Aleo Antonino con preliminare di compravendita non trascritto.

Note: L'informazione sull'occupazione deriva dall'Amministratore pro tempore del Condominio.

Non e' stato esibito alcun documento. Dai bilanci consuntivi, forniti dall'Amministratore pro tempore, risulta che le spese ordinarie e straordinarie per questo posto auto sono state pagate dal sig. Aleo.

## 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 annotata; A favore di 011 - Credito Valtellinese Soc. Coop. contro XXXXX YYYYYYYYYYYY; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 2160000; Importo capitale: € 1200000; Rogito: Giorgio Grignani in data 11/03/2005 ai nn. 38227/17148; Iscritto/trascritto a Milano1 in data 16/03/2005 ai nn. 17394/3776; Note: Importo interessi euro 576.000,00 importo spese euro 384.000,00 tasso annuo del 4% per dieci anni. Grava su tutti i beni del compendio immobiliare, anche su beni non pignorati.

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di 011 - Credito Valtellinese Soc. Coop. contro XXXXX YYYYYYYYYYYY; Derivante da: apertura di credito; Importo ipoteca: € 1800000; Importo capitale: € 1000000; Rogito: Alfredo Coppola Bottazzi in data 29/09/2005 ai nn. 43550/19801; Iscritto/trascritto a Milano1 in data 11/10/2005 ai nn. 76645/18125; Note: importo interessi euro 480000,00 importo spese euro 320000,00 tasso annuo del 3,75%, durata di due anni. Grava su tutti i beni del compendio, anche su beni non pignorati. Non e' quantificabile il costo di annotazione a parziale cancellamento dell'ipoteca per apertura di credito

#### 20.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Condominio di Via Wildt 4 Milano contro XXXXX YYYYYYYYYYYY; Derivante da: verbale pignoramento immobili Rogito: Tribunale di Milano in data 21/05/2014 ai nn. 10078 Iscritto/trascritto a Milano1 in data 01/07/2014 ai nn. 33169/24439; Nell'atto notificato mancano le indicazioni dei confini dei beni

#### 20.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

### 20.3 Misure Penali

Nessuna.



**21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 108,85 €**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** riparto consuntivo spese fognatura: 104,56 €**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: 0,00 €**Millesimi di proprietà:** 4.598/1000**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica non presente****Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** non prevista.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**22. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** CAMPANELLI LUIGIA, nata a Brindisi il 19-08-1928, (di cui ai beni attualmente censiti al sub 707 del mapp.330 parte) dal **24/04/1985 al 06/08/1996 (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita**A rogito:** Enrico Lainati in data 24/04/1985 ai nn. 49500/6124 - trascritto a: Milano1 in data 27/04/1985 ai nn. 14483/11015

Note: L'atto è stato rettificato con atto del 31-7-1996, rep.197746 del notaio Lainati, trascritto a Milano1 ai nn.28690/21563 il 6-8-1996

**Titolare/Proprietario:** Colorificio Corvetto S.r.l., sede di Milano, c.f. 02118820154 (per i beni attualmente censiti ai subb. 712, 716, 717, 718 del mapp.165 e sub.4 del mapp.166) dal **08/06/1989 al 10/11/2000 (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita**A rogito:** Domenico De Stefano in data 08/06/1989 ai nn. 25455 - trascritto a: Milano1 in data 23/06/1989 ai nn. 26495/17836**Titolare/Proprietario:** SELMABIPIELLE LEASING S.p.A., sede di Milano, c.f.00882980154 (per i beni attualmente censiti al sub.6 del mapp.166 e sub.707 del mapp.330 parte) dal **22/12/1992 al 14/03/1997 (ante ventennio)** - In forza di atto di cessione**A rogito:** Sergio Casali in data 22/12/1992 ai nn. 61204 - trascritto a: Milano1 in data 15/01/1993 ai nn. 2125/1733

Note: L'atto di conferma è del 3-2-1998, rep.214423 del notaio Ajello Alfonso di Milano, trascritto a Milano1 ai nn.5540/3847 il 17-2-1998.

**Titolare/Proprietario:** GRAFINDA S.p.A., sede di Lissone, c.f.06305570159, (per i beni attualmente censiti al sub.707 del mapp.330 parte) dal **31/07/1996 al 03/11/2000** - In forza di atto di compravendita**A rogito:** Enrico Lainati in data 31/07/1996 ai nn. 197746 - trascritto a: Milano1 in data 06/08/1996 ai nn. 28691/21564**Titolare/Proprietario:** Colorificio Corvetto S.r.l., sede di Milano (per i beni attualmente censiti al sub.6 del mapp.166 e sub.707 del mapp.330) dal **07/03/1997 al 10/11/2000** - In forza di atto di compravendita**A rogito:** Cesare Cantù in data 07/03/1997 ai nn. 22882/5841 - trascritto a: in data 14/03/1997 ai nn. 9702/6829**Titolare/Proprietario:** COLORIFICIO CORVETTO S.p.A. (per i beni attualmente censiti al sub.707

del mapp.330 parte) dal **25/10/2000 al 10/11/2000** - In forza di atto di compravendita  
**A rogito:** Luciano Amato in data 25/10/2000 ai nn. 81868/10344 - trascritto a: Milano1 in data 03/11/2000 ai nn. 55517/37472

**Titolare/Proprietario:** HYPO-VORALBERG LEASING S.p.A., sede di Bolzano, c.f. 00731230215 dal **25/10/2000 al 16/03/2005** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Luciano Amato in data 25/10/2000 ai nn. 81871/10346 - trascritto a: Milano1 in data 10/11/2000 ai nn. 57041/38561

**Titolare/Proprietario:** XXXXX YYYYYYYYYYYY dal **11/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Giorgio Grignani in data 11/03/2005 ai nn. 38226/17147 - trascritto a: Milano1 in data 16/03/2005 ai nn. 17393/10035

### 23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza n.674  
Intestazione: Postiglione Domenico  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Note tipo pratica: Atti 95025/18563/37 del 23 luglio 1937  
Per lavori: costruzione di laboratori e uffici  
Oggetto: nuova costruzione  
Abitabilità/agibilità in data 22/12/1948 al n. di prot.

Numero pratica: DIA  
Intestazione: XXXXX YYYYYYYYYYYY  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
Per lavori: Demolizione e costruzione di murature e solai per cambio destinazione d'uso e nuova distribuzione interna, riordino delle facciate  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 12/05/2005 al n. di prot. 413035/2005  
NOTE: la pratica non è stata completata a seguito di presentazione di altra DIA di cui al punto successivo. Nei disegni i posti auto sono indicati in una posizione differente dall'attuale e dall'originale.

Numero pratica: DIA e successive varianti.  
Intestazione: XXXXX YYYYYYYYYYYY  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
Per lavori: modifiche cortile e spostamento locale rifiuti. modifiche alla distribuzione interna di alcune unità  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 30/04/2008 al n. di prot. 359769/08  
NOTE: La pratica risulta ancora in corso di definizione (v. All.9b). A seguito di visura del 21 ottobre 2015, e del 12 gennaio 2016, gli atti sono risultati prima irreperibili e poi non ancora pervenuti all'ufficio visure. I condoni citati nei rogiti non riguardano le porzioni di edificio oggetto della procedura La pratica è stata variata con ulteriore DIA n.1875/10 (protocollo n.543135/08 del 04-07-2008) che interessa pero' solo il mappale 165, sub.9. In data 01-08-2008 è stata depositata la fine lavori con protocollo n.625290/08.

#### 23.1 Conformità edilizia:



**Posto auto [PA]**

Note sulla conformità edilizia: Nel caso in cui la DIA n.3468/08, prot. n.359769/08, attualmente irreperibile, non dovesse aver modificato la posizione dei posti auto rispetto alla indicazione della precedente pratica - pure difforme dal ventennio - dovrà essere presentata un permesso di costruzione in sanatoria per opere interne difformi dal titolo edilizio, con conseguente fine lavori e richiesta di agibilità (con tutti i certificati di conformità degli impianti non trovati in atti) che è da ritenersi rilasciata per silenzio assenso decorsi 60 giorni dalla presentazione dell'istanza di agibilità. Si può ipotizzare una oblazione di 1000,00 euro oltre ai costi della pratica.

Il valore dell'Oblazione e delle spese tecniche per il professionista incaricato resterebbero a carico dell'acquirente.

**23.2 Conformità urbanistica:****Posto auto [PA]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Il Piano di Governo del Territorio attualmente vigente è quello comprensivo delle ultime modifiche apportate a seguito della Determinazione Dirigenziale n. 48/2014 del 17/12/2014 "Secondo Aggiornamento generale del Piano dei Servizi del PGT" e delle modifiche apportate a seguito della Determinazione Dirigenziale n. 43 del 25/11/2014 "Ricognizione delle "zone A di Recupero" e delle "zone B di recupero" del PRG del 1980 e relative varianti, in attuazione dell'art. 34 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT".

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al punto **posto auto P2**

Posto auto scoperto situato nel cortile del Condominio di via Wildt 4. Identificato in foto con la sigla P2. La posizione è diversa da quella definita dai proprietari al ventennio con apposito atto di divisione ed identificazione (Rep. n.10072 del 25-3-1985, notaio Ernesto Vismara in Giusano).

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di XXXXX YYYYYYYYYYYY- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03166380166

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **11,00**

E' posto al piano: terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: - di interno;

Stato di manutenzione generale: discreto

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

- Cancello carrabile su strada      tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti**  
 - Note: Il cancello carrabile, motorizzato con apertura a chiave, serve per permettere l'accesso delle auto ai proprietari dei posti auto.
- Pavim. Esterna      materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **sufficienti**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie della cantina è stata desunta dalla scheda catastale. e verificata in loco.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten-	Coeff.	Superficie equivalente
posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	11,00	1,00	11,00
		<b>11,00</b>		<b>11,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I-2015

Zona: Milano

Tipologia: box

Valore di mercato min (€/mq): 2000

Superficie di riferimento: Netta

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2600

Impianto elettrico:

Non esiste impianto elettrico.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio per quanto noto alla scrivente

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

carri ponte non presenti.

Scarichi:



Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi, per quanto noto alla scrivente.

## 2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 24. Criterio di stima:

Sintetico Comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo similari a quello in esame.

### 24. Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - I\_2015 -box, normale: 2000/2600 €/mq CCIAM - I\_2015 - Teodosio, Val-lazze -box, a corpo: 23000/33000 € Attico.it Immobiliare.it

### 24. Valutazione corpi:

#### posto auto P2. Posto auto [PA]

Stima sintetica comparativa parametrica

Sintetico Comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo similari a quello in esame. Trattandosi di posto auto scoperto, si sono dimezzati i valori desunti dalle fonti per i box.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
posto auto scoperto	11,00	€ 1.000,00	€ 11.000,00
Valore corpo			€ 11.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.000,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
posto auto P2	Posto auto [PA]	11,00	€ 11.000,00	€ 11.000,00

### 24. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 1.650,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 104,56
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: (non sono stati inseriti gli oneri e le spese tecniche non avendo visionato l'ultima pratica edilizia)	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 329,00
Non e' quantificabile il costo di annotazione a parziale cancellamento dell'ipoteca per apertura di credito	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: no	

### 24. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 8.916,44
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 8.916,00



**Lotto: 004****25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: cantina 4.****Cantina [CN] sito in Milano, via Wildt 4****Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di XXXXX YYYYYYYYYYYY- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03166380166

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: XXXXX YYYYYYYYYYYY con sede in Bergamo, foglio 276, particella 165, subalterno 712, indirizzo via Wildt 4, piano Terra, comune Milano, categoria C/2, classe 2, consistenza 4 mq, rendita € 4.34Derivante da: ristrutturazione immobiliare eseguita da XXXXX YYYYYYYYYYYY su immobili acquistati con compravendita di cui all'atto di provenienzaMillesimi di proprietà di parti comuni: 1.313/1000 sono i millesimi in uso, approvati dall'Assemblea nel luglio 2010, come da documento ricevuto dall'Amministrazione.Confini: da Nord in senso orario: proprietà di terzi sub.711, locale comune sub.706, cortile comune, proprietà di terzi sub.713, corridoio comune.**Note:** A seguito della ristrutturazione edilizia dell'intero complesso edilizio, non sono state ratificate a mezzo atto notarile le nuove tabelle millesimali. Quelle in uso sono state approvate solo dalla Assemblea Condominiale.Conformità catastale:Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Note sulla conformità catastale: I luoghi corrispondono a quanto rappresentato nella scheda catastale.

**26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Cantina posta al piano seminterrato del corpo di fabbrica su strada del Condominio di via Wildt 4. Identificato nelle foto con il n.4

**Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Ferrovie dello Stato 1 km, metropolitana, fermata Lambrate 1 km, autobus di linea urbani: 93, 39, 55,81, autobus interurbani: 965 per Pioltello 800 m**Servizi offerti dalla zona:** scuole, università Politecnico di Milano, Ufficio Postale, Farmacie, supermercati, ospedale**27. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da condomino senza alcun titolo.

Note: All'interno dell'immobile vi sono alcuni beni mobili - visibili nelle foto - non compresi nella valutazione immobiliare.



**28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****28.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***28.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*28.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*28.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**28.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:***28.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di 011 - Credito Valtellinese Soc. Coop. contro XXXXX YYYYYYYYYYYY; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 2160000; Importo capitale: € 1200000; Rogito: giorgio Grignani in data 11/03/2005 ai nn. 38227/17148; Iscritto/trascritto a Milano1 in data 16/03/2005 ai nn. 17394/3776; Note: Importo interessi euro 576.000,00 importo spese euro 384.000,00 tasso annuo del 4% per dieci anni. Grava su tutti i beni del compendio immobiliare, anche su beni non pignorati.

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di 011 - Credito Valtellinese Soc. Coop. contro XXXXX YYYYYYYYYYYY; Derivante da: apertura di credito; Importo ipoteca: € 1800000; Importo capitale: € 1000000; Rogito: Alfredo Coppola Bottazzi in data 29/09/2005 ai nn. 43550/19801; Iscritto/trascritto a Milano1 in data 11/10/2005 ai nn. 76645/18125; Note: importo interessi euro 480000,00 importo spese euro 320000,00 tasso annuo del 3,75%, durata di due anni. Grava su tutti i beni del compendio, anche su beni non pignorati. Non e' quantificabile il costo di annotazione a parziale cancellamento dell'ipoteca per apertura di credito

*28.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Condominio di Via Wildt 4 Milano contro XXXXX YYYYYYYYYYYY; Derivante da: verbale pignoramento immobili Rogito: Tribunale di Milano in data 21/05/2014 ai nn. 10078 Iscritto/trascritto a Milano1 in data 01/07/2014 ai nn. 33169/24439; Nell'atto notificato mancano le indicazioni dei confini dei beni

*28.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*28.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**28.3 Misure Penali**

Nessuna.

**29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 29,00 €**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** riparto consuntivo spese fognatura: 49,56 €**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 68,36 €**Millesimi di proprietà:** 1.313/1000**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica non presente****Indice di prestazione energetica:** Non specificato



**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### 30.PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** CAMPANELLI LUIGIA, nata a Brindisi il 19-08-1928, (di cui ai beni attualmente censiti al sub 707 del mapp.330 parte) dal **24/04/1985 al 06/08/1996 (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Enrico Lainati in data 24/04/1985 ai nn. 49500/6124 - trascritto a: Milano1 in data 27/04/1985 ai nn. 14483/11015

Note: L'atto è stato rettificato con atto del 31-7-1996, rep.197746 del notaio Lainati, trascritto a Milano1 ai nn.28690/21563 il 6-8-1996

**Titolare/Proprietario:** Colorificio Corvetto S.r.l., sede di Milano, c.f. 02118820154 (per i beni attualmente censiti ai subb. 712, 716, 717, 718 del mapp.165 e sub.4 del mapp.166) dal **08/06/1989 al 10/11/2000 (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Domenico De Stefano in data 08/06/1989 ai nn. 25455 - trascritto a: Milano1 in data 23/06/1989 ai nn. 26495/17836

**Titolare/Proprietario:** SELMABIPIELLE LEASING S.p.A., sede di Milano, c.f.00882980154 (per i beni attualmente censiti al sub.6 del mapp.166 e sub.707 del mapp.330 parte) dal **22/12/1992 al 14/03/1997 (ante ventennio)** - In forza di atto di cessione

**A rogito:** Sergio Casali in data 22/12/1992 ai nn. 61204 - trascritto a: Milano1 in data 15/01/1993 ai nn. 2125/1733

Note: L'atto di conferma è del 3-2-1998, rep.214423 del notaio Ajello Alfonso di Milano, trascritto a Milano1 ai nn.5540/3847 il 17-2-1998.

**Titolare/Proprietario:** GRAFINDA S.p.A., sede di Lissone, c.f.06305570159, (per i beni attualmente censiti al sub.707 del mapp.330 parte) dal **31/07/1996 al 03/11/2000** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Enrico Lainati in data 31/07/1996 ai nn. 197746 - trascritto a: Milano1 in data 06/08/1996 ai nn. 28691/21564

**Titolare/Proprietario:** Colorificio Corvetto S.r.l., sede di Milano (per i beni attualmente censiti al sub.6 del mapp.166 e sub.707 del mapp.330) dal **07/03/1997 al 10/11/2000** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Cesare Cantù in data 07/03/1997 ai nn. 22882/5841 - trascritto a: in data 14/03/1997 ai nn. 9702/6829

**Titolare/Proprietario:** COLORIFICIO CORVETTO S.p.A. (per i beni attualmente censiti al sub.707 del mapp.330 parte) dal **25/10/2000 al 10/11/2000** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Luciano Amato in data 25/10/2000 ai nn. 81868/10344 - trascritto a: Milano1 in data 03/11/2000 ai nn. 55517/37472

**Titolare/Proprietario:** HYPO-VORALBERG LEASING S.p.A., sede di Bolzano, c.f. 00731230215 dal **25/10/2000 al 16/03/2005** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Luciano Amato in data 25/10/2000 ai nn. 81871/10346 - trascritto a: Milano1 in data 10/11/2000 ai nn. 57041/38561

**Titolare/Proprietario:** XXXXX YYYYYYYYYYYY dal **11/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Giorgio Grignani in data 11/03/2005 ai nn. 38226/17147 - trascritto a: Milano1 in data



16/03/2005 ai nn. 17393/10035

**31. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Licenza n.674  
 Intestazione: Postiglione Domenico  
 Tipo pratica: Licenza Edilizia  
 Note tipo pratica: Atti 95025/18563/37 del 23 luglio 1937  
 Per lavori: costruzione di laboratori e uffici  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Abitabilità/agibilità in data 22/12/1948 al n. di prot.

Numero pratica: DIA  
 Intestazione: XXXXX YYYYYYYYYYYY  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
 Per lavori: Demolizione e costruzione di murature e solai per cambio destinazione d'uso e nuova distribuzione interna, riordino delle facciate  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 12/05/2005 al n. di prot. 413035/2005  
 NOTE: la pratica non è stata completata a seguito di presentazione di altra DIA di cui al punto successivo

Numero pratica: DIA e successive varianti.  
 Intestazione: XXXXX YYYYYYYYYYYY  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
 Per lavori: modifiche cortile e spostamento locale rifiuti. modifiche alla distribuzione interna di alcune unità  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 30/04/2008 al n. di prot. 359769/08  
 NOTE: La pratica risulta ancora in corso di definizione (v. All.9b). A seguito di visura del 21 ottobre 2015 e 12 gennaio 2016, gli atti risultavano prima irreperibili e poi non ancora pervenuti all'ufficio visure. I condoni citati nei rogiti non riguardano le porzioni di edificio oggetto della procedura La pratica è stata variata con ulteriore DIA n.1875/10 (protocollo n.543135/08 del 04-07-2008) che interessa però solo il mappale 165, sub.9. In data 01-08-2008 è stata depositata la fine lavori con protocollo n.625290/08.

**31.1 Conformità edilizia:****Cantina [CN]**

Note sulla conformità edilizia: Nel caso in cui la DIA n.3468/08, prot. n.359769/08, attualmente irreperibile, non dovesse aver modificato la disposizione interna delle cantine dovrà essere presentata un permesso di costruzione in sanatoria per opere interne difformi dal titolo edilizio, con conseguente fine lavori e richiesta di agibilità (con tutti i certificati di conformità degli impianti non trovati in atti) che è da ritenersi rilasciata per silenzio assenso decorsi 60 giorni dalla presentazione dell'istanza di agibilità. Si può ipotizzare un'oblazione di 1000,00 euro oltre ai costi della pratica.

Il valore dell'Oblazione e delle spese tecniche per il professionista incaricato resterebbero a carico dell'acquirente.

**31.2 Conformità urbanistica:**

**Cantina [CN]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Il Piano di Governo del Territorio attualmente vigente è quello comprensivo delle ultime modifiche apportate a seguito della Determinazione Dirigenziale n. 48/2014 del 17/12/2014 "Secondo Aggiornamento generale del Piano dei Servizi del PGT" e delle modifiche apportate a seguito della Determinazione Dirigenziale n. 43 del 25/11/2014 "Ricognizione delle "zone A di Recupero" e delle "zone B di recupero" del PRG del 1980 e relative varianti, in attuazione dell'art. 34 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT".

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Cantina [CN]** di cui al punto **cantina 4**

Cantina, posta a piano seminterrato del corpo di fabbrica su strada del Condominio di via Wildt 4.

**1. Quota e tipologia del diritto****1000/1000** di XXXXX YYYYYYYYYYYY- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03166380166

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1937

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005-2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: - di interno; ha un'altezza interna di circa: 270 cm e di cui interrati n. uno, posto nel corpo di fabbrica su strada

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: buone

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio zincato</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Si tratta della porta di accesso alla cantina. Serratura singola ordinaria.
Pavim. Esterna	materiale: <b>gres</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Si tratta della pavimentazione dei corridoio comuni
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Si tratta della pavimentazione della cantina. Vi è anche il battiscopa, sempre in gres.
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>ottime</b>



- Portone di ingresso                    tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**  
 - Note: Si tratta della porta, tipo tagliafuoco, di accesso al corridoio delle cantine. Vi si accede dopo aver percorso una rampa di scale.
- Rivestimento                            materiale: **blocchi svizzeri a vista** condizioni: **buone**  
 - Note: Si tratta delle pareti della cantina. Alcune porzioni di parete sono intonacate a civile.

**Impianti:**

- Elettrico                                    tipologia: **con tubi portacavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **buone**  
 - Note: Non si è in possesso di alcun certificato. Il quadro elettrico è della Gewiss, dotato di salvavita. Vi è un punto luce.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie della cantina è stata desunta dalla scheda catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina	sup lorda di pavimento	4,00	0,10	0,40
		<b>4,00</b>		<b>0,40</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I-2015

Zona: Milano

Tipologia: abitazione di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 2300

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato max(€/mq): 2700

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005

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

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.



Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio. Esistono alcuni estintori nel locale caldaia comune.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi per quanto noto alla scrivente.

### 3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 32. Criterio di stima:

Sintetico Comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo similari a quello in esame.

#### 32. Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - I\_2015 - ab. economiche ottimo: 2300/2700 €/mq CCIAM - I\_2015 - Teodosio, Vallazze - appartamenti recenti: 2500/3100 €/mq Tecnocasa 2014 - Lambrate, medio, nuovo - 2400 €/mq, Attico.it Immobiliare.it

#### 32. Valutazione corpi:

##### cantina 4. Cantina [CN]

Stima sintetica comparativa parametrica

Sintetico Comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo similari a quello in esame.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina	0,40	€ 2.300,00	€ 920,00
Valore corpo			€ 920,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 920,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 920,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
cantina 4	Cantina [CN]	0,40	€ 920,00	€ 920,00

#### 32. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 138,00
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:	€ 97,56
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: (non si sono considerate le spese e gli oneri tecnici non avendo visionato l'ultima pratica edilizia)	€ 0,00



Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 329,00
Non e' quantificabile il costo di annotazione a parziale cancellamento dell'i- poteca per apertura di credito	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: no	
<b>32. Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 355,44
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 355,00



**Lotto: 005****33 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: cantina 1.****Cantina [CN] sito in , via Wildt 4****Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di XXXXX YYYYYYYYYYYY- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03166380166

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: XXXXX YYYYYYYYYYYY con sede in Bergamo , foglio 276, particella 165, subalterno 716, indirizzo via Wildt 4, piano Terra, comune Milano, categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita € 3.25Derivante da: ristrutturazione immobiliare eseguita da XXXXX YYYYYYYYYYYY su immobili acquistati con compravendita di cui all'atto di provenienzaMillesimi di proprietà di parti comuni: 0.788/1000 sono i millesimi in uso, approvati dall'Assemblea nel luglio 2010, come da documento ricevuto dall'Amministrazione.Confini: da Nord in senso orario: corridoio comune su due lati proprietà di terzi sub.715, proprietà di terzi sub.708, proprietà di terzi sub.717.

Note: A seguito della ristrutturazione edilizia dell'intero complesso edilizio, non sono state ratificate a mezzo atto notarile le nuove tabelle millesimali. Quelle in uso sono state approvate solo dalla Assemblea Condominiale.

Conformità catastale:Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Note sulla conformità catastale: I luoghi corrispondono a quanto rappresentato nella scheda catastale.

**34.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Cantina posta al piano seminterrato del corpo di fabbrica su strada del Condominio di via Wildt 4. Identificato nelle foto con il n.1

**Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Ferrovie dello Stato 1 km, metropolitana, fermata Lambrate 1 km, autobus di linea urbani: 93, 39, 55,81 , autobus interurbani: 965 per Pioltello 800 m**Servizi offerti dalla zona:** scuole, università Politecnico di Milano, Ufficio Postale, Farmacie, supermercati, ospedale**35.STATO DI POSSESSO:**

Occupato da condomino senza alcun titolo.



**Note:** All'interno dell'immobile vi sono alcuni beni mobili - visibili nelle foto - non compresi nella valutazione immobiliare.

### 36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 36.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

##### 36.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 36.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 36.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 36.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di 011 - Credito Valtellinese Soc. Coop. contro XXXXX YYYYYYYYYYYY; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 2160000; Importo capitale: € 1200000; Rogito: Giorgio Grignani in data 11/03/2005 ai nn. 38227/17148; Iscritto/trascritto a Milano1 in data 16/03/2005 ai nn. 17394/3776; Note: Importo interessi euro 576.000,00 importo spese euro 384.000,00 tasso annuo del 4% per dieci anni. Grava su tutti i beni del compendio immobiliare, anche su beni non pignorati.

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di 011 - Credito Valtellinese Soc. Coop. contro XXXXX YYYYYYYYYYYY; Derivante da: apertura di credito; Importo ipoteca: € 1800000; Importo capitale: € 1000000; Rogito: Alfredo Coppola Bottazzi in data 29/09/2005 ai nn. 43550/19801; Iscritto/trascritto a Milano1 in data 11/10/2005 ai nn. 76645/18125; Note: importo interessi euro 480000,00 importo spese euro 320000,00 tasso annuo del 3,75%, durata di due anni. Grava su tutti i beni del compendio, anche su beni non pignorati. Non e' quantificabile il costo di annotazione a parziale cancellamento dell'ipoteca per apertura di credito

##### 36.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Condominio di Via Wildt 4 Milano contro XXXXX YYYYYYYYYYYY; Derivante da: verbale pignoramento immobili Rogito: Tribunale di Milano in data 21/05/2014 ai nn. 10078 Iscritto/trascritto a Milano1 in data 01/07/2014 ai nn. 33169/24439; Nell'atto notificato mancano le indicazioni dei confini dei beni

##### 36.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 36.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 36.3 Misure Penali

Nessuna.

### 37. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 17,41 €

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** riparto consuntivo spese fognatura: 29,74 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 40,24 €

**Millesimi di proprietà:** 0.788/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato





**Attestazione Prestazione Energetica non presente**  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### 38.PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** CAMPANELLI LUIGIA, nata a Brindisi il 19-08-1928, (di cui ai beni attualmente censiti al sub 707 del mapp.330 parte) dal **24/04/1985 al 06/08/1996 (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Enrico Lainati in data 24/04/1985 ai nn. 49500/6124 - trascritto a: Milano1 in data 27/04/1985 ai nn. 14483/11015

Note: L'atto è stato rettificato con atto del 31-7-1996, rep.197746 del notaio Lainati, trascritto a Milano1 ai nn28690/21563 il 6-8-1996

**Titolare/Proprietario:** Colorificio Corvetto S.r.l., sede di Milano, c.f. 02118820154 (per i beni attualmente censiti ai subb. 712, 716, 717, 718 del mapp.165 e sub.4 del mapp.166) dal **08/06/1989 al 10/11/2000 (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Domenico De Stefano in data 08/06/1989 ai nn. 25455 - trascritto a: Milano1 in data 23/06/1989 ai nn. 26495/17836

**Titolare/Proprietario:** SELMABIPIELLE LEASING S.p.A., sede di Milano, c.f.00882980154 (per i beni attualmente censiti al sub.6 del mapp.166 e sub.707 del mapp.330 parte) dal **22/12/1992 al 14/03/1997 (ante ventennio)** - In forza di atto di cessione

**A rogito:** Sergio Casali in data 22/12/1992 ai nn. 61204 - trascritto a: Milano1 in data 15/01/1993 ai nn. 2125/1733

Note: L'atto di conferma è del 3-2-1998, rep.214423 del notaio Ajello Alfonso di Milano, trascritto a Milano1 ai nn.5540/3847 il 17-2-1998.

**Titolare/Proprietario:** GRAFINDA S.p.A., sede di Lissone, c.f.06305570159, (per i beni attualmente censiti al sub.707 del mapp.330 parte) dal **31/07/1996 al 03/11/2000** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Enrico Lainati in data 31/07/1996 ai nn. 197746 - trascritto a: Milano1 in data 06/08/1996 ai nn. 28691/21564

**Titolare/Proprietario:** Colorificio Corvetto S.r.l., sede di Milano (per i beni attualmente censiti al sub.6 del mapp.166 e sub.707 del mapp.330) dal **07/03/1997 al 10/11/2000** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Cesare Cantù in data 07/03/1997 ai nn. 22882/5841 - trascritto a: in data 14/03/1997 ai nn. 9702/6829

**Titolare/Proprietario:** COLORIFICIO CORVETTO S.p.A. (per i beni attualmente censiti al sub.707 del mapp.330 parte) dal **25/10/2000 al 10/11/2000** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Luciano Amato in data 25/10/2000 ai nn. 81868/10344 - trascritto a: Milano1 in data 03/11/2000 ai nn. 55517/37472

**Titolare/Proprietario:** HYPO-VORALBERG LEASING S.p.A., sede di Bolzano, c.f. 00731230215 dal **25/10/2000 al 16/03/2005** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Luciano Amato in data 25/10/2000 ai nn. 81871/10346 - trascritto a: Milano1 in data 10/11/2000 ai nn. 57041/38561

**Titolare/Proprietario:** XXXXX YYYYYYYYYYYY dal **11/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In



forza di atto di compravendita

**A rogito:** Giorgio Grignani in data 11/03/2005 ai nn. 38226/17147 - trascritto a: Milano1 in data 16/03/2005 ai nn. 17393/10035

### 39. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza n.674  
 Intestazione: Postiglione Domenico  
 Tipo pratica: Licenza Edilizia  
 Note tipo pratica: Atti 95025/18563/37 del 23 luglio 1937  
 Per lavori: costruzione di laboratori e uffici  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Abitabilità/agibilità in data 22/12/1948 al n. di prot.

Numero pratica: DIA  
 Intestazione: XXXXX YYYYYYYYYYYY  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
 Per lavori: Demolizione e costruzione di murature e solai per cambio destinazione d'uso e nuova distribuzione interna, riordino delle facciate  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 12/05/2005 al n. di prot. 413035/2005  
 NOTE: la pratica non è stata completata a seguito di presentazione di altra DIA di cui al punto successivo

Numero pratica: DIA e successive varianti.  
 Intestazione: XXXXX YYYYYYYYYYYY  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
 Per lavori: modifiche cortile e spostamento locale rifiuti. modifiche alla distribuzione interna di alcune unità  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 30/04/2008 al n. di prot. 359769/08  
 NOTE: La pratica risulta ancora in corso di definizione (v. All.9b). A seguito di visura del 21 ottobre 2015 e 12 gennaio 2016, gli atti risultavano prima irreperibili e poi non ancora giunti all'ufficio visure. I condoni citati nei rogiti non riguardano le porzioni di edificio oggetto della procedura La pratica è stata variata con ulteriore DIA n.1875/10 (protocollo n.543135/08 del 04-07-2008) che interessa però solo il mappale 165, sub.9. In data 01-08-2008 è stata depositata la fine lavori con protocollo n.625290/08.

#### 39.1 Conformità edilizia:

##### **Cantina [CN]**

Note sulla conformità edilizia: Nel caso in cui la DIA n.3468/08, prot. n.359769/08, attualmente irreperibile, non dovesse aver modificato la disposizione interna delle cantine dovrà essere presentata un permesso di costruzione in sanatoria per opere interne difformi dal titolo edilizio, con conseguente fine lavori e richiesta di agibilità (con tutti i certificati di conformità degli impianti non trovati in atti) che è da ritenersi rilasciata per silenzio assenso decorsi 60 giorni dalla presentazione dell'istanza di agibilità. Si può ipotizzare un'oblazione di 1000,00 euro oltre ai costi della pratica.

Il valore dell'Oblazione e delle spese tecniche per il professionista incaricato resterebbero a carico dell'acquirente.



**39.2 Conformità urbanistica:****Cantina [CN]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Il Piano di Governo del Territorio attualmente vigente è quello comprensivo delle ultime modifiche apportate a seguito della Determinazione Dirigenziale n. 48/2014 del 17/12/2014 "Secondo Aggiornamento generale del Piano dei Servizi del PGT" e delle modifiche apportate a seguito della Determinazione Dirigenziale n. 43 del 25/11/2014 "Ricognizione delle "zone A di Recupero" e delle "zone B di recupero" del PRG del 1980 e relative varianti, in attuazione dell'art. 34 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT".

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Cantina [CN]** di cui al punto **cantina 1**

Cantina, posta a piano seminterrato del corpo di fabbrica su strada del Condominio di via Wildt 4.

**1. Quota e tipologia del diritto****1000/1000** di XXXXX YYYYYYYYYYYY- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03166380166

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2,52**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1937

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005-2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: - di interno; ha un'altezza interna di circa: 270 cm e di cui interrati n. uno, posto nel corpo di fabbrica su strada

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: buone

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio zincato** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

- Note: Si tratta della porta di accesso alla cantina. Serratura singola ordinaria.

Pavim. Esterna

materiale: **gres** condizioni: **buone**

- Note: Si tratta della pavimentazione dei corridoio comuni



Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Si tratta della pavimentazione della cantina. Vi è anche il battiscopa, sempre in gres.
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>ottime</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Si tratta della porta, tipo tagliafuoco, di accesso al corridoio delle cantine. Vi si accede dopo aver percorso una rampa di scale.
Rivestimento	materiale: <b>blocchi svizzeri a vista</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Si tratta delle pareti della cantina. Alcune porzioni di parete sono intonacate a civile.

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>con tubi portacavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Non si è in possesso di alcun certificato. Il quadro elettrico è della Gewiss, dotato di salvavita. Vi è un punto luce.
-----------	--

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie della cantina è stata desunta dalla pratica edilizia DIA.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina	sup lorda di pavimento	2,52	0,10	0,25
<b>2,52</b>				<b>0,25</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I-2015

Zona: Milano

Tipologia: abitazione di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 2300

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato max(€/mq): 2700

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

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

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio. Esistono alcuni estintori nel locale caldaia comune.

Non esiste certificato prevenzione incendi.



Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi, per quanto noto alla scrivente.

#### 4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 40. Criterio di stima:

Sintetico Comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo simili a quello in esame.

##### 40. Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - I\_2015 - ab. economiche ottimo: 2300/2700 €/mq CCIAM - I\_2015 - Teodosio, Vallazze - appartamenti recenti: 2500/3100 €/mq Tecnocasa 2014 - Lambrate, medio, nuovo - 2400 €/mq, Attico.it Immobiliare.it

##### 40. Valutazione corpi:

###### cantina 1. Cantina [CN]

Stima sintetica comparativa parametrica

Sintetico Comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo simili a quello in esame.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina	0,25	€ 2.300,00	€ 579,60
Valore corpo			€ 579,60
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 579,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 579,60

##### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
cantina 1	Cantina [CN]	0,25	€ 579,60	€ 579,60

##### 40. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 86,94
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:	€ 74,56
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: (non sono state inserite le spese tecniche e gli oneri non avendo visionato l'ultima pratica edilizia)	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 329,00
Non e' quantificabile il costo di annotazione a parziale cancellamento dell'ipoteca per apertura di credito	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: no	

##### 40. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 89,10
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 89,00



**Lotto: 006****41 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: cantina 2.****Cantina [CN] sito in Milano, via Wildt 4****Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di XXXXX YYYYYYYYYYYY- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03166380166

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: XXXXX YYYYYYYYYYYY con sede in Bergamo , foglio 276, particella 165, subalterno 717, indirizzo via Wildt 4, piano Terra, comune Milano, categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita € 3.25Derivante da: ristrutturazione immobiliare eseguita da XXXXX YYYYYYYYYYYY su immobili acquistati con compravendita di cui all'atto di provenienzaMillesimi di proprietà di parti comuni: 0.788/1000 sono i millesimi in uso, approvati dall'Assemblea nel luglio 2010, come da documento ricevuto dall'Amministrazione.Confini: da Nord in senso orario: corridoio comune, proprietà di terzi sub.716, proprietà di terzi sub.15 e 708, proprietà di terzi sub.718.

Note: A seguito della ristrutturazione edilizia dell'intero complesso edilizio, non sono state ratificate a mezzo atto notarile le nuove tabelle millesimali. Quelle in uso sono state approvate solo dalla Assemblea Condominiale.

Conformità catastale:Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Note sulla conformità catastale: I luoghi corrispondono a quanto rappresentato nella scheda catastale.

**42.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Cantina posta al piano seminterrato del corpo di fabbrica su strada del Condominio di via Wildt 4. Identificato nelle foto con il n.2

**Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Ferrovie dello Stato 1 km, metropolitana, fermata Lambrate 1 km, autobus di linea urbani: 93, 39, 55,81 , autobus interurbani: 965 per Pioltello 800 m**Servizi offerti dalla zona:** scuole, università Politecnico di Milano, Ufficio Postale, Farmacie, supermercati, ospedale**43.STATO DI POSSESSO:**

Occupato da condomino senza alcun titolo.



Note: All'interno dell'immobile vi sono alcuni beni mobili - visibili nelle foto - non compresi nella valutazione immobiliare.

#### 44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

###### 44.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

###### 44.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

###### 44.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 44.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

###### 44.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di 011 - Credito Valtellinese Soc. Coop. contro XXXXX YYYYYYYYYYYY; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 2160000; Importo capitale: € 1200000; Rogito: Giorgio Grignani in data 11/03/2005 ai nn. 38227/17148; Iscritto/trascritto a Milano1 in data 16/03/2005 ai nn. 17394/3776; Note: Importo interessi euro 576.000,00 importo spese euro 384.000,00 tasso annuo del 4% per dieci anni. Grava su tutti i beni del compendio immobiliare, anche su beni non pignorati.

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di 011 - Credito Valtellinese Soc. Coop. contro XXXXX YYYYYYYYYYYY; Derivante da: apertura di credito; Importo ipoteca: € 1800000; Importo capitale: € 1000000; Rogito: Alfredo Coppola Bottazzi in data 29/09/2005 ai nn. 43550/19801; Iscritto/trascritto a Milano1 in data 11/10/2005 ai nn. 76645/18125; Note: importo interessi euro 480000,00 importo spese euro 320000,00 tasso annuo del 3,75%, durata di due anni. Grava su tutti i beni del compendio, anche su beni non pignorati. Non e' quantificabile il costo di annotazione a parziale cancellamento dell'ipoteca per apertura di credito

###### 44.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Condominio di Via Wildt 4 Milano contro XXXXX YYYYYYYYYYYY; Derivante da: verbale pignoramento immobili Rogito: Tribunale di Milano in data 21/05/2014 ai nn. 10078 Iscritto/trascritto a Milano1 in data 01/07/2014 ai nn. 33169/24439; Nell'atto notificato mancano le indicazioni dei confini dei beni

###### 44.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

###### 44.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

##### 44.3 Misure Penali

Nessuna.

#### 45. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 17,41 €

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** riparto consuntivo spese fognatura: 29,74 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 40,24 €

**Millesimi di proprietà:** 0.788/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato



**Attestazione Prestazione Energetica non presente**  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 46.PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** CAMPANELLI LUIGIA, nata a Brindisi il 19-08-1928, (di cui ai beni attualmente censiti al sub 707 del mapp.330 parte) dal **24/04/1985 al 06/08/1996 (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Enrico Lainati in data 24/04/1985 ai nn. 49500/6124 - trascritto a: Milano1 in data 27/04/1985 ai nn. 14483/11015

Note: L'atto è stato rettificato con atto del 31-7-1996, rep.197746 del notaio Lainati, trascritto a Milano1 ai nn28690/21563 il 6-8-1996

**Titolare/Proprietario:** Colorificio Corvetto S.r.l., sede di Milano, c.f. 02118820154 (per i beni attualmente censiti ai subb. 712, 716, 717, 718 del mapp.165 e sub.4 del mapp.166) dal **08/06/1989 al 10/11/2000 (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Domenico De Stefano in data 08/06/1989 ai nn. 25455 - trascritto a: Milano1 in data 23/06/1989 ai nn. 26495/17836

**Titolare/Proprietario:** SELMABIPIELLE LEASING S.p.A., sede di Milano, c.f.00882980154 (per i beni attualmente censiti al sub.6 del mapp.166 e sub.707 del mapp.330 parte) dal **22/12/1992 al 14/03/1997 (ante ventennio)** - In forza di atto di cessione

**A rogito:** Sergio Casali in data 22/12/1992 ai nn. 61204 - trascritto a: Milano1 in data 15/01/1993 ai nn. 2125/1733

Note: L'atto di conferma è del 3-2-1998, rep.214423 del notaio Ajello Alfonso di Milano, trascritto a Milano1 ai nn.5540/3847 il 17-2-1998.

**Titolare/Proprietario:** GRAFINDA S.p.A., sede di Lissone, c.f.06305570159, (per i beni attualmente censiti al sub.707 del mapp.330 parte) dal **31/07/1996 al 03/11/2000** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Enrico Lainati in data 31/07/1996 ai nn. 197746 - trascritto a: Milano1 in data 06/08/1996 ai nn. 28691/21564

**Titolare/Proprietario:** Colorificio Corvetto S.r.l., sede di Milano (per i beni attualmente censiti al sub.6 del mapp.166 e sub.707 del mapp.330) dal **07/03/1997 al 10/11/2000** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Cesare Cantù in data 07/03/1997 ai nn. 22882/5841 - trascritto a: in data 14/03/1997 ai nn. 9702/6829

**Titolare/Proprietario:** COLORIFICIO CORVETTO S.p.A. (per i beni attualmente censiti al sub.707 del mapp.330 parte) dal **25/10/2000 al 10/11/2000** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Luciano Amato in data 25/10/2000 ai nn. 81868/10344 - trascritto a: Milano1 in data 03/11/2000 ai nn. 55517/37472

**Titolare/Proprietario:** HYPO-VORALBERG LEASING S.p.A., sede di Bolzano, c.f. 00731230215 dal **25/10/2000 al 16/03/2005** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Luciano Amato in data 25/10/2000 ai nn. 81871/10346 - trascritto a: Milano1 in data 10/11/2000 ai nn. 57041/38561

**Titolare/Proprietario:** XXXXX YYYYYYYYYYYY dal **11/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In





forza di atto di compravendita

**A rogito:** Giorgio Grignani in data 11/03/2005 ai nn. 38226/17147 - trascritto a: Milano1 in data 16/03/2005 ai nn. 17393/10035

#### 47. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza n.674  
 Intestazione: Postiglione Domenico  
 Tipo pratica: Licenza Edilizia  
 Note tipo pratica: Atti 95025/18563/37 del 23 luglio 1937  
 Per lavori: costruzione di laboratori e uffici  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Abitabilità/agibilità in data 22/12/1948 al n. di prot.

Numero pratica: DIA  
 Intestazione: XXXXX YYYYYYYYYYYY  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
 Per lavori: Demolizione e costruzione di murature e solai per cambio destinazione d'uso e nuova distribuzione interna, riordino delle facciate  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 12/05/2005 al n. di prot. 413035/2005  
 NOTE: la pratica non è stata completata a seguito di presentazione di altra DIA di cui al punto successivo

Numero pratica: DIA e successive varianti.  
 Intestazione: XXXXX YYYYYYYYYYYY  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
 Per lavori: modifiche cortile e spostamento locale rifiuti. modifiche alla distribuzione interna di alcune unità  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 30/04/2008 al n. di prot. 359769/08  
 NOTE: La pratica risulta ancora in corso di definizione (v. All.9b). A seguito di visura del 21 ottobre 2015 e 12 gennaio 2016, gli atti risultavano prima irreperibili e poi non ancora pervenuti all'ufficio visure. I condoni citati nei rogiti non riguardano le porzioni di edificio oggetto della procedura La pratica è stata variata con ulteriore DIA n.1875/10 (protocollo n.543135/08 del 04-07-2008) che interessa però solo il mappale 165, sub.9. In data 01-08-2008 è stata depositata la fine lavori con protocollo n.625290/08.

#### 47.1 Conformità edilizia:

##### **Cantina [CN]**

Note sulla conformità edilizia: Nel caso in cui la DIA n.3468/08, prot. n.359769/08, attualmente irreperibile, non dovesse aver modificato la disposizione interna delle cantine, dovrà essere presentata un permesso di costruzione in sanatoria per opere interne difformi dal titolo edilizio, con conseguente fine lavori e richiesta di agibilità (con tutti i certificati di conformità degli impianti non trovati in atti) che è da ritenersi rilasciata per silenzio assenso decorsi 60 giorni dalla presentazione dell'istanza di agibilità. Si può ipotizzare un'oblazione di 1000,00 euro oltre ai costi della pratica.

Il valore dell'Oblazione e delle spese tecniche per il professionista incaricato resterebbero a carico dell'acquirente.



**47.2 Conformità urbanistica:****Cantina [CN]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Il Piano di Governo del Territorio attualmente vigente è quello comprensivo delle ultime modifiche apportate a seguito della Determinazione Dirigenziale n. 48/2014 del 17/12/2014 "Secondo Aggiornamento generale del Piano dei Servizi del PGT" e delle modifiche apportate a seguito della Determinazione Dirigenziale n. 43 del 25/11/2014 "Ricognizione delle "zone A di Recupero" e delle "zone B di recupero" del PRG del 1980 e relative varianti, in attuazione dell'art. 34 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT".

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Cantina [CN]** di cui al punto **cantina 2**

Cantina, posta a piano seminterrato del corpo di fabbrica su strada del Condominio di via Wildt 4.

**1. Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di XXXXX YYYYYYYYYYYY- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03166380166

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1937

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005-2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: - di interno; ha un'altezza interna di circa: 270 cm e di cui interrati n. uno, posto nel corpo di fabbrica su strada

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: buone

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio zincato</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Si tratta della porta di accesso alla cantina. Serratura singola ordinaria.
Pavim. Esterna	materiale: <b>gres</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Si tratta della pavimentazione dei corridoio comuni
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Si tratta della pavimentazione della cantina. Vi è anche il battiscopa, sempre in gres.



Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>ottime</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Si tratta della porta, tipo tagliafuoco, di accesso al corridoio delle cantine. Vi si accede dopo aver percorso una rampa di scale.
Rivestimento	materiale: <b>blocchi svizzeri a vista</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Si tratta delle pareti della cantina. Alcune porzioni di parete sono intonacate a civile.

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>con tubi portacavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Non si è in possesso di alcun certificato. Il quadro elettrico è della Gewiss, dotato di salvavita. Vi è un punto luce.
-----------	--

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie della cantina è stata desunta dalla scheda catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina	sup lorda di pavimento	3,00	0,10	0,30
		<b>3,00</b>		<b>0,30</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I-2015

Zona: Milano

Tipologia: abitazione di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 2300

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato max(€/mq): 2700

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

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

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio. Esistono alcuni estintori nel locale caldaia comune

Non esiste certificato prevenzione incendi.



Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi: Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi, per quanto noto alla scrivente.

#### 4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 48. Criterio di stima:

Sintetico Comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo simili a quello in esame.

##### 48. Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - I\_2015 - ab. economiche ottimo: 2300/2700 €/mq CCIAM - I\_2015 - Teodosio, Vallazze - appartamenti recenti: 2500/3100 €/mq Tecnocasa 2014 - Lambrate, medio, nuovo - 2400 €/mq, Attico.it Immobiliare.it

##### 48. Valutazione corpi:

###### cantina 2. Cantina [CN]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Sintetico Comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo simili a quello in esame.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Cantina	0,30	€ 2.300,00	€ 690,00
Valore corpo			€ 690,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 690,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 690,00

##### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
cantina 2	Cantina [CN]	0,30	€ 690,00	€ 690,00

##### 48. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 103,50
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:	€ 64,56
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: (non sono stati inseriti gli oneri e le spese tecniche non avendo visionato l'ultima pratica edilizia)	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 329,00
Non e' quantificabile il costo di annotazione a parziale cancellamento dell'ipoteca per apertura di credito	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: no	

##### 48. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 192,94
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 193,00



**Lotto: 007****49 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: cantina 3.****Cantina [CN] sito in Milano, via Wildt 4****Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di XXXXX YYYYYYYYYYYY- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03166380166

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: XXXXX YYYYYYYYYYYY con sede in Bergamo , foglio 276, particella 165, subalterno 718, indirizzo via Wildt 4, piano Terra, comune Milano, categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita € 2.17Derivante da: ristrutturazione immobiliare eseguita da XXXXX YYYYYYYYYYYY su immobili acquistati con compravendita di cui all'atto di provenienzaMillesimi di proprietà di parti comuni: 1.051/1000 sono i millesimi in uso, approvati dall'Assemblea nel luglio 2010, come da documento ricevuto dall'Amministrazione.Confini: da Nord in senso orario: corridoio comune, proprietà di terzi sub.717, proprietà di terzi sub. 708, proprietà di terzi altro mappale 164.

Note: A seguito della ristrutturazione edilizia dell'intero complesso edilizio, non sono state ratificate a mezzo atto notarile le nuove tabelle millesimali. Quelle in uso sono state approvate solo dalla Assemblea Condominiale.

Conformità catastale:Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Note sulla conformità catastale: I luoghi corrispondono a quanto rappresentato nella scheda catastale.

**50. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Cantina posta al piano seminterrato del corpo di fabbrica su strada del Condominio di via Wildt 4. Identificato nelle foto con il n.3

**Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Ferrovie dello Stato 1 km, metropolitana, fermata Lambrate 1 km, autobus di linea urbani: 93, 39, 55,81 , autobus interurbani: 965 per Pioltello 800 m**Servizi offerti dalla zona:** scuole, università Politecnico di Milano, Ufficio Postale, Farmacie, supermercati, ospedale**51. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da condomino senza alcun titolo.

Note: All'interno dell'immobile vi sono alcuni beni mobili - visibili nelle foto - non compresi nella



valutazione immobiliare.

## 52. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### 52.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 52.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 52.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 52.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 52.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di 011 - Credito Valtellinese Soc. Coop. contro XXXXX YYYYYYYYYYYY; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 2160000; Importo capitale: € 1200000; Rogito: giorgio Grignani in data 11/03/2005 ai nn. 38227/17148; Iscritto/trascritto a Milano1 in data 16/03/2005 ai nn. 17394/3776; Note: Importo interessi euro 576.000,00 importo spese euro 384.000,00 tasso annuo del 4% per dieci anni. Grava su tutti i beni del compendio immobiliare, anche su beni non pignorati

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di 011 - Credito Valtellinese Soc. Coop. contro XXXXX YYYYYYYYYYYY; Derivante da: apertura di credito; Importo ipoteca: € 1800000; Importo capitale: € 1000000; Rogito: Alfredo Coppola Bottazzi in data 29/09/2005 ai nn. 43550/19801; Iscritto/trascritto a Milano1 in data 11/10/2005 ai nn. 76645/18125; Note: importo interessi euro 480000,00 importo spese euro 320000,00 tasso annuo del 3,75%, durata di due anni. Grava su tutti i beni del compendio, anche su beni non pignorati. Non e' quantificabile il costo di annotazione a parziale cancellamento dell'ipoteca per apertura di credito

#### 52.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Condominio di Via Wildt 4 Milano contro XXXXX YYYYYYYYYYYY; Derivante da: verbale pignoramento immobili Rogito: Tribunale di Milano in data 21/05/2014 ai nn. 10078 Iscritto/trascritto a Milano1 in data 01/07/2014 ai nn. 33169/24439; Nell'atto notificato mancano le indicazioni dei confini dei beni

#### 52.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 52.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 52.3 Misure Penali

Nessuna.

## 53. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 23,22 €

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** riparto consuntivo spese fognatura: 39,67 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 53,33 €

**Millesimi di proprietà:** 1.051/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**



**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 54.PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** CAMPANELLI LUIGIA, nata a Brindisi il 19-08-1928, (di cui ai beni attualmente censiti al sub 707 del mapp.330 parte) dal **24/04/1985 al 06/08/1996 (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Enrico Lainati in data 24/04/1985 ai nn. 49500/6124 - trascritto a: Milano1 in data 27/04/1985 ai nn. 14483/11015

Note: L'atto è stato rettificato con atto del 31-7-1996, rep.197746 del notaio Lainati, trascritto a Milano1 ai nn28690/21563 il 6-8-1996

**Titolare/Proprietario:** Colorificio Corvetto S.r.l., sede di Milano, c.f. 02118820154 (per i beni attualmente censiti ai subb. 712, 716, 717, 718 del mapp.165 e sub.4 del mapp.166) dal **08/06/1989 al 10/11/2000 (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Domenico De Stefano in data 08/06/1989 ai nn. 25455 - trascritto a: Milano1 in data 23/06/1989 ai nn. 26495/17836

**Titolare/Proprietario:** SELMABIPIELLE LEASING S.p.A., sede di Milano, c.f.00882980154 (per i beni attualmente censiti al sub.6 del mapp.166 e sub.707 del mapp.330 parte) dal **22/12/1992 al 14/03/1997 (ante ventennio)** - In forza di atto di cessione

**A rogito:** Sergio Casali in data 22/12/1992 ai nn. 61204 - trascritto a: Milano1 in data 15/01/1993 ai nn. 2125/1733

Note: L'atto di conferma è del 3-2-1998, rep.214423 del notaio Ajello Alfonso di Milano, trascritto a Milano1 ai nn.5540/3847 il 17-2-1998.

**Titolare/Proprietario:** GRAFINDA S.p.A., sede di Lissone, c.f.06305570159, (per i beni attualmente censiti al sub.707 del mapp.330 parte) dal **31/07/1996 al 03/11/2000** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Enrico Lainati in data 31/07/1996 ai nn. 197746 - trascritto a: Milano1 in data 06/08/1996 ai nn. 28691/21564

**Titolare/Proprietario:** Colorificio Corvetto S.r.l., sede di Milano (per i beni attualmente censiti al sub.6 del mapp.166 e sub.707 del mapp.330) dal **07/03/1997 al 10/11/2000** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Cesare Cantù in data 07/03/1997 ai nn. 22882/5841 - trascritto a: in data 14/03/1997 ai nn. 9702/6829

**Titolare/Proprietario:** COLORIFICIO CORVETTO S.p.A. (per i beni attualmente censiti al sub.707 del mapp.330 parte) dal **25/10/2000 al 10/11/2000** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Luciano Amato in data 25/10/2000 ai nn. 81868/10344 - trascritto a: Milano1 in data 03/11/2000 ai nn. 55517/37472

**Titolare/Proprietario:** HYPO-VORALBERG LEASING S.p.A., sede di Bolzano, c.f. 00731230215 dal **25/10/2000 al 16/03/2005** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Luciano Amato in data 25/10/2000 ai nn. 81871/10346 - trascritto a: Milano1 in data 10/11/2000 ai nn. 57041/38561

**Titolare/Proprietario:** XXXXX YYYYYYYYYYYY dal **11/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita



**A rogito:** Giorgio Grignani in data 11/03/2005 ai nn. 38226/17147 - trascritto a: Milano1 in data 16/03/2005 ai nn. 17393/10035

## 55. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza n.674  
Intestazione: Postiglione Domenico  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Note tipo pratica: Atti 95025/18563/37 del 23 luglio 1937  
Per lavori: costruzione di laboratori e uffici  
Oggetto: nuova costruzione  
Abitabilità/agibilità in data 22/12/1948 al n. di prot.

Numero pratica: DIA  
Intestazione: XXXXX YYYYYYYYYYYY  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
Per lavori: Demolizione e costruzione di murature e solai per cambio destinazione d'uso e nuova distribuzione interna, riordino delle facciate  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 12/05/2005 al n. di prot. 413035/2005  
NOTE: la pratica non è stata completata a seguito di presentazione di altra DIA di cui al punto successivo

Numero pratica: DIA e successive varianti.  
Intestazione: XXXXX YYYYYYYYYYYY  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
Per lavori: modifiche cortile e spostamento locale rifiuti. modifiche alla distribuzione interna di alcune unità  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 30/04/2008 al n. di prot. 359769/08  
NOTE: La pratica risulta ancora in corso di definizione (v. All.9b). A seguito di visura del 21 ottobre 2015 e 12 gennaio 2016, gli atti risultavano prima irreperibili e poi non ancora pervenuti all'ufficio visure. I condoni citati nei rogiti non riguardano le porzioni di edificio oggetto della procedura La pratica è stata variata con ulteriore DIA n.1875/10 (protocollo n.543135/08 del 04-07-2008) che interessa però solo il mappale 165, sub.9. In data 01-08-2008 è stata depositata la fine lavori con protocollo n.625290/08.

### 55.1 Conformità edilizia:

#### **Cantina [CN]**

Note sulla conformità edilizia: Nel caso in cui la DIA n.3468/08, prot. n.359769/08, attualmente irreperibile, non dovesse aver modificato la disposizione interna delle cantine, dovrà essere presentata un permesso di costruzione in sanatoria per opere interne difformi dal titolo edilizio, con conseguente fine lavori e richiesta di agibilità (con tutti i certificati di conformità degli impianti non trovati in atti) che è da ritenersi rilasciata per silenzio assenso decorsi 60 giorni dalla presentazione dell'istanza di agibilità. Si può ipotizzare un'oblazione di 1000,00 euro oltre ai costi della pratica.  
Il valore dell'Oblazione e delle spese tecniche per il professionista incaricato resterebbero a carico dell'acquirente.

### 55.2 Conformità urbanistica:





**Cantina [CN]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Il Piano di Governo del Territorio attualmente vigente è quello comprensivo delle ultime modifiche apportate a seguito della Determinazione Dirigenziale n. 48/2014 del 17/12/2014 "Secondo Aggiornamento generale del Piano dei Servizi del PGT" e delle modifiche apportate a seguito della Determinazione Dirigenziale n. 43 del 25/11/2014 "Ricognizione delle "zone A di Recupero" e delle "zone B di recupero" del PRG del 1980 e relative varianti, in attuazione dell'art. 34 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT".

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Cantina [CN]** di cui al punto **cantina 3**

Cantina, posta a piano seminterrato del corpo di fabbrica su strada del Condominio di via Wildt 4.

**1. Quota e tipologia del diritto****1000/1000** di XXXXX YYYYYYYYYYYY- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03166380166

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1937

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005-2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: - di interno; ha un'altezza interna di circa: 270 cm e di cui interrati n. uno, posto nel corpo di fabbrica su strada

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: buone

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio zincato** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

- Note: Si tratta della porta di accesso alla cantina. Serratura singola ordinaria.

Pavim. Esterna

materiale: **gres** condizioni: **buone**

- Note: Si tratta della pavimentazione dei corridoio comuni



Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Si tratta della pavimentazione della cantina. Vi è anche il battiscopa, sempre in gres.
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>ottime</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Si tratta della porta, tipo tagliafuoco, di accesso al corridoio delle cantine. Vi si accede dopo aver percorso una rampa di scale.
Rivestimento	materiale: <b>blocchi svizzeri a vista</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Si tratta delle pareti della cantina. Alcune porzioni di parete sono intonacate a civile.

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>con tubi portacavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Non si è in possesso di alcun certificato. Il quadro elettrico è della Gewiss, dotato di salvavita. Vi è un punto luce.
-----------	--

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie della cantina è stata desunta dalla scheda catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina	sup lorda di pavimento	4,00	0,10	0,40
		<b>4,00</b>		<b>0,40</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I-2015

Zona: Milano

Tipologia: abitazione di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 2300

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato max(€/mq): 2700

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

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

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione



Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi, per quanto noto alla scrivente.

## 5 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 56. Criterio di stima:

Sintetico Comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo simili a quello in esame.

### 56. Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - I\_2015 - ab. economiche ottimo: 2300/2700 €/mq CCIAM - I\_2015 - Teodosio, Vallazze - appartamenti recenti: 2500/3100 €/mq Tecnocasa 2014 - Lambrate, medio, nuovo - 2400 €/mq, Attico.it Immobiliare.it

### 56. Valutazione corpi:

#### cantina 3. Cantina [CN]

Stima sintetica comparativa parametric

Sintetico Comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo simili a quello in esame.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Cantina	0,40	€ 2.300,00	€ 920,00
Valore corpo			€ 920,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 920,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 920,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
cantina 3	Cantina [CN]	0,40	€ 920,00	€ 920,00

### 56. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 138,00

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:

€ 86,11

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: (non sono stati inseriti gli oneri e le spese tecniche non avendo visionato l'ultima pratica edilizia)

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 329,00

Non e' quantificabile il costo di annotazione a parziale cancellamento dell'ipoteca per apertura di credito

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: no

### 56. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 366,89**



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

€ 367,00

**Allegati**

- All.1 - visura ipotecaria
- All.2 - visura catastale (in atti)
- All.3 - elaborati planimetrici e schede planimetriche
- All.4 - atto di provenienza
- All.5 - verifica contratti locativi con AE
- All.6 - tabelle millesimali in uso
- All.7 - fotografie
- All.8 - APE depositato in catasto energetico - copia facsimile
- All.9 - pratiche edilizie
- All.10 - copia atto preliminare di compravendita trascritto
- All.11 - atto di divisione al ventennio
- All.12 - situazione posti auto al ventennio.

Data generazione:

15-01-2016

L'Esperto alla stima  
**Ing. Gabriella Parlante**

