

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: ***** s.r.l.

contro: *****s.r.l.

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-05-2019 ore 13:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA VAGHI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 – 2 – 3 – 4
Beni in Milano Via E. Folli 29

Esperto alla stima: Arch. Manuela Perugia
Codice fiscale: PRGMNL61B59G224M
Partita IVA: 04171320965
Email: *****
Pec: *****

INDICE SINTETICO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1

Appartamento in Milano

Via Egidio Folli 29

1. Dati Catastali

Bene: Via Egidio Folli, 29 – Milano – 20134

Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3]

Dati Catastali: foglio 280, particella 29, subalterno **744**, zona cens. 3, cat. [A/3]

classe 3, consistenza 3,5 vani, sup. catastale escluse aree scoperte mq 60, rendita € 9397,67, piano 3.

2. Stato di possesso

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: si.

4. Creditori Iscritti

Creditori Iscritti:

Procedente

***** srl per € **201.962,27** al 14.08.2005 oltre oneri successivi fino al saldo

Intervenuti in via privilegiata ipotecaria

***** srl per € **464.610,03** oltre interessi maturati e spese successive

5. Comproprietari

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Misure Penali: nessuna individuata sugli attuali mappali dei beni pignorati

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Valore di stima: € 151.200,00

Prezzo da libero al netto delle decurtazioni: € 139.940,00

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 2 – 3 – 4
Posti auto in Milano
Via Egidio Folli 29

1. a. **Dati Catastali** **LOTTO 2**

Bene: Via Egidio Folli, 29 – Milano – 20134

Categoria: Abitazione di tipo economico [C/6]

Dati Catastali: foglio 280, particella 29, subalterno **759**, zona cens. 3, cat. [C/6], classe 7, consistenza 10 m², sup. catastale 10 m², rendita € 58,36

b. **Dati Catastali** **LOTTO 3**

Bene: Via Egidio Folli, 29 – Milano – 20134

Categoria: Abitazione di tipo economico [C/6]

Dati Catastali: foglio 280, particella 29, subalterno **790**, (ex. 754) zona cens. 3, cat. [C/6] classe 7, consistenza 11 m², sup. catastale 11 m², rendita € 64,20

c. **Dati Catastali** **LOTTO 4**

Bene: Via Egidio Folli, 29 – Milano – 20134

Categoria: Abitazione di tipo economico [C/6]

Dati Catastali: foglio 280, particella 29, subalterno **794**, (ex. 760) zona cens. 3, cat. [C/6] classe 7, consistenza 11 m², sup. catastale 11 m², rendita € 64,20

2. **Stato di possesso**

Possesso: Libero

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

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: si.

4. **Creditori Iscritti**

Creditori Iscritti:

Procedente

***** srl per € **201.962,27** al 14.08.2005 oltre oneri successivi fino al saldo

Intervenuti in via privilegiata ipotecaria

***** srl per € **464.610,03** oltre interessi maturati e spese successive

5. **Comproprietari**

Comproprietari: nessuno

6. **Misure Penali**

Misure Penali: nessuna individuata sui mappali dei beni pignorati

7. **Continuità delle trascrizioni**

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo **LOTTO 2**

Valore di stima: € 20.000,00

Prezzo da libero al netto delle decurtazioni: € 18.914,00

Prezzo **LOTTO 3**

Valore di stima: € 22.000,00

Prezzo da libero al netto delle decurtazioni: € 20.051,00

Prezzo **LOTTO 4**

Valore di stima: € 22.500,00

Prezzo da libero al netto delle decurtazioni: € 21.317,00

Riepilogo valori Lotti:

Lotto 1 prezzo da libero al netto delle decurtazioni: € 139.940,00

Lotto 2 prezzo da libero al netto delle decurtazioni: € 18.914,00

Lotto 3 prezzo da libero al netto delle decurtazioni: € 20.051,00

Lotto 4 prezzo da libero al netto delle decurtazioni: € 21.317,00

Totale complessivo prezzo da libero al netto delle decurtazioni dei 4 lotti: € 200.222,00

Valore di stima Lotto 1: € 151.200,00

Valore di stima Lotto 2: € 20.000,00

Valore di stima Lotto 3: € 22.000,00

Valore di stima Lotto 4: € 22.500,00

Totale complessivo valore di stima dei 4 lotti liberi: € 215.700,00

Bene in **Milano**
APPARTAMENTO
Via Egidio Folli 29

Lotto: 1 sub. 744 Abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Il bene oggetto di stima insiste all'interno di un complesso residenziale originariamente ad uso industriale, disposto su quattro piani fuori terra (PT, P1°-2°-3°) e attualmente costituito da unità abitative prevalentemente ad uso residenziale, salvo alcune ad uso ufficio, da una centrale elettrica, un locale immondizia oltre a posti auto scoperti al piano terra e circostante area accessoria pertinenziale. L'accesso pedonale e carraio avviene da Via Egidio Folli ai civici 25, 27, 29.

Identificativo corpo: Appartamento posto al terzo piano composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto matrimoniale.

Abitazione di tipo economico [A/3]

Note: tutto il terzo piano su cui insiste il bene è stato ottenuto con pratica di recupero di sottotetto ai fini abitativi (vedi cap. 5 pratiche edilizie)

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di *****srl – con sede in ***** , Cod. Fiscale/ Partita IVA: *****

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 promosso da ***** srl c.f. /P.Iva ***** con sede in *****.

Identificato al catasto Fabbricati (come da visura catastale allegata):

intestazione:

*****srl

descrizione:

Comune di Milano, Abitazione di tipo economico: foglio 280, particella 29, subalterno **744**, zona cens. 3, cat. [A/3] classe 3, consistenza 3,5 vani, sup. catastale escluse aree scoperte mq 60, rendita € 9397,67, piano 3.

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 24/06/2011
- Variazione del 27/07/2010 - Frazionamento-fusione-ampliamento-cambio d'uso

Confini partendo da nord in senso orario: Via Rombon, altra u.i., enti comuni, altra u.i., strada privata.

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale per il sub. 744 rispetto allo stato di fatto visionato durante il secondo sopralluogo del 12.03.2019 effettuato alla presenza del custode avv. Noemi Topino e del Sig. *****che ha reso possibile l'accesso avendo di sua sponte contattato il custode a seguito dell'affissione di busta intestata a *****srl al primo sopralluogo del 03.12.2018 andato a vuoto, quale agente incaricato alla vendita da *****srl.

NB.

- Il sub. 744 è **vincolato al posto** auto sub. 785, non oggetto del presente pignoramento (al momento della stesura della presente relazione di proprietà *****srl.) (Vedi atto

d'acquisto ALL. 1 a pag. 5 e cap. 4.1.3. atti di asservimento urbanistico). La sottoscritta ha informato circa la presenza di tale vincolo sia il custode che il legale del precedente attraverso mail del 06.12.2018 e mediante successive colloquio con il Giudice alla presenza del custode e ha comunque proceduto alla stesura della presente relazione.

- Il sub. 744 e il sub. 745 (non oggetto della presente procedura ma posto di rispetto a quello di nostro interesse) hanno in uso esclusivo il sub. 774 (ente comune), ovvero la bussola d'entrata ai due subalterni. (Vedi atto d'acquisto ALL. 1).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Abitazione di tipo economico [A/3] sita in zona semiperiferica (normale) residenziale, a traffico sostenuto nelle immediate adiacenze e scarso nella via da cui si accede all'immobile.

Caratteristiche zone limitrofe: aree urbanizzate ad uso residenziale, terziario, industriale ed artigianale. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Principali collegamenti pubblici: aeroporto Malpensa a circa Km 60, aeroporto di Linate a circa km 8 autobus a circa km 0,3, superstrada a circa km 1.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo il bene era libero da persone ma con arredi, come verificabile dagli scatti fotografici allegati.

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:

Negli anni si sono succeduti per l'immobile nel suo complesso, diversi atti unilaterali di obbligo edilizio con cui i posti auto sono diventati pertinenza dei subalterni ottenuti con recupero del sottotetto al terzo piano e con successivi atti alcuni sono stati svincolati e altri sono stati vincolati a nuovi subalterni. In tali atti si indica che i posti auto non potranno essere venduti separatamente dai subalterni a cui sono pertinenti, pena la nullità dell'atto. Nel seguito si riporta e si sintetizza quanto strettamente attinente ai subalterni relativi al pignoramento in oggetto mentre si rimanda all'atto d'acquisto (ALL. 1) per l'exkursus su tutti gli atti di vincolo che hanno interessato l'edificio.

- atto modificativo di vincolo pertinenziale ai rogiti del notaio ***** da ***** in data 4 luglio 2014 repertorio n. 64944/27198, trascritto l'8 luglio 2014 ai n.ri 35346/26086 con il quale, fra gli altri, **il posto auto al subalterno 785 è stato vincolato all'appartamento al subalterno 744;** viene costituito vincolo di pertinenzialità del posto auto al subalterno **759** a favore dell'appartamento al subalterno 705 entrambi del mappale 29

- atto modificativo di vincolo pertinenziale ai rogiti del notaio ***** da ***** in data 2 ottobre 2014 repertorio n. 65104/27328, registrato a Monza il 7 ottobre 2014 al n. 14617, trascritto il 7 ottobre 2014 ai n.ri 49916/36356, con il quale, fra gli altri, i posti auto ai subalterni **790 e 794 sono liberamente alienabili;** (vedi allegato A di detto atto)

- atto modificativo di vincolo di pertinenzialità a rogito del notaio ***** da ***** in data 5 febbraio 2016 repertorio n. 23125/16515, trascritto a Milano 1 in data 9 febbraio 2016 ai n.ri 35346/26086 dove il posto auto al subalterno **759** non è più soggetto a vincolo pertinenziale ed è liberamente alienabile. (Vedi atto allegato).

N.B. Per quanto sopra riportato i posti auto ai subalterni 759, 790 (ex. 754) e 794 (ex, 760) sono liberamente alienabili **mentre l'appartamento al subalterno 744 è vincolato al posto auto subalterno 785.**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

La porzione di strada privata posta in lato ovest del fabbricato è gravata da servitù di passo a favore di terzi come da atto in data 26 aprile 2004 n. 9249/5726 di repertorio Dr. *****, trascritto a Milano in data 5 maggio 2004 ai nn. 32296/18065.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura: (vedasi anche le ispezioni ipotecarie (ALL. 3) e il certificato notarile in atti.

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo condizionato a favore *****, con sede in *****, domicilio ipotecario eletto in ***** *****, a carico di ***** con sede in *****, con atto del 05.05.2004 di rep. 9311 del Notaio ***** con sede in Monza (MB), – iscritta a MILANO 1 in data 06.05.2004 ai nn. 32584/7109 per un importo complessivo di € 6.400.000,00 a garanzia di mutuo condizionato di € 3.200.000,00.
(Nell'atto di compravendita notaio ***** del 29.07.2015 (vedi ALL. 1) l'ipoteca sopracitata veniva indicata come assentita di cancellazione con atto notaio ***** da Monza in data 20.12.2005 rep. n. 12413/7443 registrato a Monza il 23.12.2005 al n. 3671, in corso di annotamento).
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario a favore ***** con sede in *****, a carico di ***** srl con sede in ***** con atto del 21.12.2005 di rep. 12427/7456 del Notaio ***** con sede in Monza (MB), iscritta a MILANO 1 in data 27.12.2005 ai nn. 99966/25002 per un importo complessivo di € 8.160.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di € 4.800.000,00.
Si precisa che a margine della detta ipoteca risulta il seguente annotamento:
Frazionamento in quota con atto del 20.10.2010 di rep. del Notaio ***** con sede in *****, iscritto a MILANO 1 in data 03.11.2010 ai nn. 65279/9031 con cui si attribuiscono alla pc. 29/744 capitale € 138.400,00 e ipoteca € 235.280,00: alla pc.29/754 (ora 790) capitale € 14.700,00 e ipoteca € 24.990,00; alla pc.29/759 capitale € 14.700,00 e ipoteca € 24.990,00 ed alla pc.29/ 760 (ora 794) capitale € 14.700,00 e ipoteca € 24.990,00.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo con atto giudiziario del 06.06.2012 di rep. 1346 del Tribunale di Udine – iscritta a MILANO 1 in data 25.06.2012 ai nn. 32829/4893 per un importo di € 160.000,00 gravante sugli immobili in Milano identificati al foglio 4 mappale 850 sub. 2, foglio 280 mappale 29 subalterni da 709 a 717 incluso, da subalterni 719 a 726 incluso, da subalterni 729 a 738 incluso, da subalterni **741 a 762** incluso, da subalterni 766 a 768 incluso.
Si precisa che a margine della predetta ipoteca risulta l'annotamento del 4.02.2013 nn. 8555/1108 di riduzione dell'ipoteca.
- **Ipoteca giudiziale** a favore ***** con sede ***** , domicilio ipotecario eletto in ***** c/o Avv. ***** , Via ***** a carico di

- *****srl ***** con sede in ***** con atto giudiziario del 15.09.2014 di rep. 603/2014 del Tribunale di Sondrio – iscritta a MILANO 1 in data 10.11.2014 ai nn. 56487/8675 per un importo di € 700.000,00 di cui € 464.610,03 di s.c.
Si precisa che a margine di tale ipoteca risulta l’annotamento del 21.01.2016 nn. 0597 di riduzione dell’ipoteca con cui si esclude l’unità urbana pc.29/759 mentre per le altre particelle pc.29/790; pc.29/794; pc.29/744 non risultano esclusioni.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento Immobiliare a favore di ***** srl con sede in ***** a carico di *****srl con sede ***** in forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Milano rep. n. 26666 del 20.07.2018 trascritto in data 06.08.2018 n. 45561 per un importo di € **201.962,27** oltre oneri successivi e accessori.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Quelle indicate quali atti modificativi vincolo pertinenzialità vedi cap. 4.1.3 e atto ALL. 1 che li riporta.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Posizione condominiale:

La scrivente ha provveduto a richiedere al precedente amministratore Studio ***** e all’attuale Amministrazione Studio ***** srls la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale da cui desumere i millesimi di proprietà, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso e /o eventuali interventi di manutenzione straordinaria.

Si riportano in allegato i documenti ricevuti in data 18.03.2019 a cui si riferiscono gli importi debitori indicati inerenti alle spese a debito a consuntivo del preventivo della gestione in corso e al saldo della gestione 2017-2018 oltre che a regolamento di condominio e riparto consuntivo 2017-2018. (Vedi ALL. 6 – 6.1 e ALL. c relative al sub. 744).

Spese ordinarie:

Esercizio 2018 – 2019 e saldo esercizio precedente € 3.696,29

Millesimi di proprietà 25,99.

Millesimi ascensore 35,69.

Millesimi riscaldamento 37,51.

Avvertenze ulteriori per l’acquirente e maggiori oneri:

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l’Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell’immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione e a quella fonita al momento della stesura della relazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberate e i consuntivi delle spese a seguito delle

effettive letture dei consumi di acqua e riscaldamento.

Si riporta che il condominio non è dotato di servizio custode.

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile già dispone di tale attestazione. Si rimanda alla copia allegata al rogito ALL. 1 del documento APE n. 15146-853873/12 registrato il 12/12/2012. Indice di prestazione energetica: classe B; 47,23 kWh/m²a.

6.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuale proprietario:

La piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta all'esecutata *****srl da *****srl con atto di compravendita notaio ***** in data 29.07.2015 rep. 22572/15981, trascritto a Milano 1 in data 31.07.2015 ai nn. 44451/31325. (Vedi **ALL. 1**).

6.2. Proprietari al ventennio:

a *****srl la piena proprietà è pervenuta in virtù di trasformazione societaria con atto notaio ***** del 13.12.2004 trascritto il 24.12.2004 al n. 62495 attraverso cui i soci della ***** deliberavano la trasformazione in *****srl con sede in Vimercate.

a ***** la piena proprietà è pervenuta con atto di compravendita notaio ***** in data 26.04.2004 rep. 9249/5726, trascritto a Milano 1 in data 05.05.2004 ai nn. 32296/18065 da ***** proprietari ciascuno per la quota di ½ ante ventennio.

Si rimanda all' ALL. 1 ovvero all'atto di provenienza (Primo degli allegati comuni a tutti i lotti) nonché alla relazione notarile in atti e alle visure storiche catastali per approfondimento in merito alla variazione dei subalterni a seguito di frazionamento/fusione /ampliamento e cambio d'uso e soppressione pc. nel tempo nonché agli atti modificativi di vincolo pertinenziale di cui al precedente capitolo 4.1.3.

7. PRATICHE EDILIZIE

Il complesso immobiliare di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato quale opificio dove si tingevano i tessuti nel 1914.

La successiva utilizzazione era stata prevista nei progetti iniziali quale edificio residenziale, successivamente adeguato a residence e successivamente riconvertito a livello progettuale a edificio residenziale quale si è presentato al momento del sopralluogo. L'immobile è stato oggetto di intervento di ristrutturazione a partire dal 2005.

Fra le pratiche edilizie che si sono succedute nel tempo si riportano quelle sottostanti di cui quelle in grassetto sono direttamente relative al subalterno 744 realizzato al terzo piano quale recupero di sottotetto:

- ✓ P.E. Progr. 8661/2005 D.I.A. *Manutenzione Straordinaria* con cambio destinazione d'uso da industriale a residenziale, presentata in data 07.09.2005 ed integrazione vano ascensori con adeguamento barriere architettoniche presentata in data 05.10.2005 PG 970510/2005.
- ✓ P.E. 862/2006 Progr. 117.165/2006 D.I.A. *Manutenzione Straordinaria Variante* alla DIA PG 87135/2005, presentata in data 08.02.2006 e successive integrazioni in data 23.03.2006, PG 268335/2006 (variazione superficie per cambio di destinazione d'uso), in data 18 aprile 2007 PG 372626/2007 (intervento urgente come da art. 119 del R.E. di Milano - crollo ed opere di risanamento conservativo), in data 17 maggio 2007 PG 453825/2007 (articolo 119 del R.E. di Milano) ed in data 11 luglio 2007 PG 635619/2007 (risanamento conservativo);
- ✓ P.E. Progr. 2433/2007 PG 279250/2007 D.I.A. P. E. presentata in data 21 marzo 2007 (recupero abitativo di sottotetto) e successiva integrazione in data 12 aprile 2007 PG 351771/2007;
- ✓ P.E. Progr. 7089/2007 PG 723709/2007 *Permesso di Costruire* presentato in data 7 agosto 2007 (per demolizione e parziale ricostruzione corpo basso – in parziale sanatoria - ristrutturazione del corpo basso con demolizione e ricostruzione e contestuale recupero di sottotetto);
- ✓ Istanza di messa in sicurezza tramite opere strutturali e di consolidamento presentata in data 17 ottobre 2007 PG 914050/2007;
- ✓ P.E. Progr. 535/2008 P.G. 63488/2008 **D.I.A. recupero sottotetti**, presentata in data **22.01.2008**.
- ✓ Denuncia di Inizio Attività Progr. 4609/2010 PG 471512/2010 presentata in data 10 giugno 2010 (variante sottotetto parte bassa e sottotetto parte alta);
- ✓ Denuncia Inizio Attività PG 644519/2010 - Variante minore - art. 68 RE - alla precedente DIA di Manutenzione straordinaria PG 117.165/2006 e succ. integrazione presentata in data 11 agosto 2010;
- ✓ P.E. Progr. 6965/2010 D.I.A., presentata in data 25.08.2010;
- ✓ DIA PG 678409/2010 - Fine lavori - come precedente DIA di Manutenzione Straordinaria PG 644519/2010 presentata in data 02 settembre 2010;
- ✓ P.E. art. 105 **opere a completamento DIA** prot. 607546/2011, presentata in data **12.08.2011**.
- ✓ **Fine lavori** PG 503783/2012 del **31.07.2012**
- ✓ Comunicazione di Inizio Attività Edilizia presentata in data 21 settembre 2012 P.G. 590863/2012;
- ✓ P.E. Prot. 4536/2014 PG 180996/2014 P.D.C. in sanatoria, presentata in data 14.03.2014 rilasciato in data 22 maggio 2014 n. 243;
- ✓ Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso presentata in data 6 giugno 2014 PG 388013/2014;
- ✓ P.E. Progr. 10361/2014 Comunicazione di Inizio Attività Edilizia PG 384553/2014 presentata in data 12 giugno 2014.

7.1

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	In ferro battuto con comando elettrico da cui si accede nel cortile, oltrepassato il quale si perviene all'immobile attraverso il portoncino d'ingresso.
Infissi esterni	Tipologia mista: ad anta battente, a scorrimento . (i vetri sabbiati che si distinguono dall'esterno sono fissi e fungono da rivestimento murario). materiale: alluminio , protezione: scorrevoli interni materiale protezione: tessuto plastificato condizioni: buone Note: tutti gli infissi sono in doppio vetro temprato, certificati (vedi L.10 allegata) con ottime prestazioni di coibentazione.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno di abete condizioni: buone Portoncino d'ingresso blindato rivestito in legno .
Pareti esterne	Sopraelevazione di nostro interesse: blocchi portanti di tipo poroton rivestiti in poliestirene espanso con intonaco plastico per cappotto come da L. 10
Pavim. Esterna	materiale: prevalentemente in acciottolato bianco e nero a disegno
Pavim. Interna	materiale: gres porcellanato grigio condizioni: buone nel bagno a pavimento piastrelle Bisazza di cm 2,5 x 2,5 cm.
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente materiale: metallo e vetro accessori: con maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	bagno materiale: piastrelline in ceramica fino a circa h 1,02 m.
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: non testato durante il sopralluogo
Riscaldamento	tipologia: condominiale ad aria calda con ventilazione estiva, diffusori: collettori e scaldasalviette in bagno, condizioni: durante il sopralluogo non era funzionante , conformità: vedasi dichiarazione di conformità impianto allegata Per la contabilizzazione è presente all'interno dell'unità un telesatel-lite posto in una nicchia di fronte al bagno.
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: non testato durante il sopralluogo
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: non testato durante il sopralluogo, conformità: vedasi dichiarazione di conformità impianto allegata - Note: Sono presenti i seguenti sanitari: wc, bidet, lavabo, doccia, allacciamento per lavatrice.
Ascensore	Presenti due ascensori ma messo in funzione uno solo (si ricorda che al momento l'immobile è abitato solo in parte e i costi di gestione vengono sopportati dai pochi inquilini).

Calcolo della consistenza

La superficie lorda commerciale dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	sup lorda di pavimento	63,00	1,00	63,00

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

La sottoscritta nella valutazione del bene immobile stagito, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, dello stato in cui si trovano le unità immobiliari, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. E' stato applicato il metodo di stima sintetico comparativo parametrico, che prevede l'individuazione di un'area elementare omogenea (attraverso le caratteristiche di localizzazione, posizione, nonché tipologiche) e il confronto con beni di analoghe caratteristiche, allo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il più probabile su base estimativa, ma deve intendersi comunque orientativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
 Annunci immobiliari nella microzona;
 Portale Aste tribunale di Milano per immobili nella zona;
 Agenzie immobiliari in zona;
 Agenzia Entrate
 Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia – 1° semestre 2018 –
 O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2018

La valutazione è stata effettuata rispetto all'attuale consistenza del bene nello stato di fatto visionato, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto.

8.3 Valutazione corpi:**A. Lotto 1 Abitazione**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------------	------------------------	---------------------------

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 1516 / 2018

Abitazione sub. 744	63,00	€ 2.400,00	€ 151.200,00
Valore complessivo intero (arrotondato)			€ 151.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 1	Abitazione economica [A3]	63,00	€ 2.400,00	€ 151.200,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	- € 7.560,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	- € 0,00
Rimborso forfettario spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: si riporta il debito a preventivo 2018/19 incluso il debito a saldo derivante dalla gestione 2017/18 (stato dei pagamenti al 19.3.19)	-€ 3.696,29 Arrotondato -€ 3.700,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 139.940,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 139.940,00

Bene in **Milano**
POSTO AUTO SCOPERTO
 Via Egidio Folli 29

Lotto: 2 sub. 759 Posto Auto

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Il bene oggetto di stima insiste all'interno di un complesso residenziale originariamente ad uso industriale, disposto su quattro piani fuori terra (PT, P1°-2°-3°) oltre ad altri corpi disposti su vari piani sempre all'interno dello spazio condominiale, e attualmente costituito da unità abitative prevalentemente ad uso residenziale, salvo alcune ad uso ufficio, da una centrale elettrica, un locale immondizia oltre a posti auto scoperti al piano terra e circostante area accessoria pertinenziale. L'accesso pedonale e carraio avviene da Via Egidio Folli ai civici 25, 27, 29.

Identificativo corpo: Posto auto posto all'interno del cortile condominiale.

Posto auto scoperto [C/6]

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di *****srl – con sede in ***** Cod. Fiscale/ Partita IVA: *****

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 promosso da ***** srl c.f. /P.Iva ***** con sede in *****

Identificato al catasto Fabbricati (come da visura catastale allegata):

intestazione:

*****srl

descrizione:

Comune di Milano, foglio 280, particella 29, subalterno **759**, zona cens. 3, cat. [C/6] classe 7, consistenza 10 m², sup. catastale 10 m², rendita € 58,36.

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 24/06/2011
- Variazione del 27/07/2010 - Frazionamento-fusione-ampliamento-cambio d'uso

Confini partendo da nord in senso orario: altra u.i (posto auto), enti comuni (cortile comune), altra u.i (posto auto), altra u.i.

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale per il sub. 759 rispetto allo stato di fatto visionato durante i sopralluoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Posto auto scoperto sito all'interno di un complesso condominiale sito in zona semiperiferica (normale) residenziale, a traffico sostenuto nelle immediate adiacenze e scarso nella via da cui si accede all'immobile.

Caratteristiche zone limitrofe: aree urbanizzate ad uso residenziale, terziario, industriale ed artigianale. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Principali collegamenti pubblici: aeroporto Malpensa a circa Km 60, aeroporto di Linate a circa km 8 autobus a circa km 0,3, superstrada a circa km 1.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo il bene risulta essere libero anche se spesso stazionano auto come verificato durante i sopralluoghi (vedi foto allegate).

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:

Negli anni si sono succeduti per l'immobile nel suo complesso, diversi atti unilaterali di obbligo edilizio con cui i posti auto sono diventati pertinenza dei subalterni ottenuti con recupero del sottotetto al terzo piano e con successivi atti alcuni sono stati svincolati e altri sono stati vincolati a nuovi subalterni. In tali atti si indica che i posti auto non potranno essere venduti separatamente dai subalterni a cui sono pertinenti, pena la nullità dell'atto. Nel seguito si riporta e si sintetizza quanto strettamente attinente ai subalterni relativi al pignoramento in oggetto mentre si rimanda all'atto d'acquisto (ALL. 1) per l'exkursus su tutti gli atti di vincolo che hanno interessato l'edificio.

- atto modificativo di vincolo pertinenziale ai rogiti del notaio ***** da ***** in data 4 luglio 2014 repertorio n. 64944/27198, trascritto l'8 luglio 2014 ai n.ri 35346/26086 con il quale, fra gli altri, il posto auto al subalterno 785 è stato vincolato all'appartamento al subalterno 744; viene costituito vincolo di pertinenzialità del posto auto al subalterno **759** a favore dell'appartamento al subalterno 705 entrambi del mappale 29

- atto modificativo di vincolo pertinenziale ai rogiti del notaio ***** da ***** in data 2 ottobre 2014 repertorio n. 65104/27328, registrato a Monza il 7 ottobre 2014 al n. 14617, trascritto il 7 ottobre 2014 ai n.ri 49916/36356, con il quale, fra gli altri, i posti auto ai subalterni 790 e 794 sono liberamente alienabili; (vedi allegato A di detto atto)

- atto modificativo di vincolo di pertinenzialità a rogito del notaio ***** da ***** in data 5 febbraio 2016 repertorio n. 23125/16515, trascritto a Milano 1 in data 9 febbraio 2016 ai n.ri 35346/26086 dove il posto auto al subalterno **759** non è più soggetto a vincolo pertinenziale ed è liberamente alienabile. (Vedi atto allegato).

N.B. Per quanto sopra riportato il posto auto al sub. **759** è liberamente alienabile.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

La porzione di strada privata posta in lato ovest del fabbricato è gravata da servitù di passo a favore di terzi come da atto in data 26 aprile 2004 n. 9249/5726 di repertorio Dr. ***** , trascritto a Milano in data 5 maggio 2004 ai nn. 32296/18065.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura: (vedasi anche le ispezioni ipotecarie (ALL. 3) e il certificato notarile in atti.

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo condizionato a favore ***** , con sede in ***** , domicilio ipotecario eletto in *****Via ***** , a carico di *****con sede in ***** , con atto del 05.05.2004 di rep. 9311 del Notaio *****con sede in ***** – iscritta a MILANO 1 in data 06.05.2004 ai nn. 32584/7109 per un importo complessivo di € 6.400.000,00 a garanzia di mutuo condizionato di € 3.200.000,00.
(Nell’atto di compravendita notaio *****del 29.07.2015 (vedi ALL. 1) l’ipoteca sopracitata veniva indicate come assentita di cancellazione con atto notaio ***** da ***** in data 20.12.2005 rep. n. 12413/7443 registrato a Monza il 23.12.2005 al n. 3671, in corso di annotamento).
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario a favore *****con sede in ***** a carico di *****srl con sede in ***** con atto del 21.12.2005 di rep. 12427/7456 del Notaio *****con sede in ***** iscritta a MILANO 1 in data 27.12.2005 ai nn. 99966/25002 per un importo complessivo di € 8.160.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di € 4.800.000,00.
Si precisa che a margine della detta ipoteca risulta il seguente annotamento:
Frazionamento in quota con atto del 20.10.2010 di rep. del Notaio *****con sede in ***** iscritto a MILANO 1 in data 03.11.2010 ai nn. 65279/9031 con cui si attribuiscono alla pc. 29/744 capitale € 138.400,00 e ipoteca € 235.280,00; alla pc.29/754 (ora 790) capitale € 14.700,00 e ipoteca € 24.990,00; alla pc.29/759 capitale € 14.700,00 e ipoteca € 24.990,00 ed alla pc.29/ 760 (ora 794) capitale € 14.700,00 e ipoteca € 24.990,00.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo con atto giudiziario del 06.06.2012 di rep. 1346 del Tribunale di Udine – iscritta a MILANO 1 in data 25.06.2012 ai nn. 32829/4893 per un importo di € 160.000,00 gravante sugli immobili in Milano identificati al foglio 4 mappale 850 sub. 2, foglio 280 mappale 29 subalterni da 709 a 717 incluso, da subalterni 719 a 726 incluso, da subalterni 729 a 738 incluso, da subalterni **741 a 762** incluso, da subalterni 766 a 768 incluso.
Si precisa che a margine della predetta ipoteca risulta l’annotamento del 4.02.2013 nn. 8555/1108 di riduzione dell’ipoteca.
- **Ipoteca giudiziale** a favore *****. con sede in ***** , domicilio ipotecario eletto in ***** c/o ***** , Via ***** a carico di *****srl ***** con sede in ***** , con atto giudiziario del 15.09.2014 di rep. 603/2014 del Tribunale di Sondrio – iscritta a MILANO 1 in data 10.11.2014 ai nn. 56487/8675 per un importo di € 700.000,00 di cui € 464.610,03 di s.c.
Si precisa che a margine di tale ipoteca risulta l’annotamento del 21.01.2016 nn. 0597 di riduzione dell’ipoteca con cui si esclude l’unità urbana pc.29/759 mentre per le altre particelle pc.29/790; pc.29/794; pc.29/744 non risultano esclusioni.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento Immobiliare a favore di ***** srl con sede in Milano a carico di *****srl con sede ad ***** in forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Milano rep. n. 26666 del 20.07.2018 trascritto in data 06.08.2018 n. 45561 per un importo di € **201.962,27** oltre oneri successivi e accessori.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Quelle indicate quali atti modificativi vincolo pertinenzialità vedi cap. 4.1.3 e atto ALL. 1 che li riporta.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Posizione condominiale:

La scrivente ha provveduto a richiedere al precedente amministratore Studio ***** e all'attuale Amministrazione Studio ***** srls la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale da cui desumere i millesimi di proprietà, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso e /o eventuali interventi di manutenzione straordinaria.

Si riportano in allegato i documenti ricevuti in data 18.03.2019 (a cui si riferiscono gli importi debitori indicati inerenti alle spese a debito a consuntivo del preventivo della gestione in corso e al saldo della gestione 2017-2018) oltre che a regolamento di condominio e riparto consuntivo 2017-2018. (Vedi ALL. 6 – 6.1 e ALL. e relativo al sub. 759).

Spese ordinarie:

Esercizio 2018 – 2019 e saldo esercizio precedente € 85,75
Millesimi di proprietà 0,91.

Avvertenze ulteriori per l'acquirente e maggiori oneri:

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione e a quella fondata al momento della stesura della relazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberate e i consuntivi delle spese .

Si riporta che il condominio non è dotato di servizio custode.

6.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.3. Attuale proprietario:

La piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta all'esecutata *****srl da *****srl con atto di compravendita notaio *****in data 29.07.2015 rep. 22572/15981, trascritto a Milano 1 in data 31.07.2015 ai nn. 44451/31325. (Vedi **ALL. 1**).

6.4. Proprietari al ventennio:

a *****srl la piena proprietà è pervenuta in virtù di trasformazione societaria con atto notaio ***** del 13.12.2004 trascritto il 24.12.2004 al n. 62495 attraverso cui i soci della *****deliberavano la trasformazione in *****srl con sede in *****

a *****la piena proprietà è pervenuta con atto di compravendita notaio ***** *****

in data 26.04.2004 rep. 9249/5726, trascritto a Milano 1 in data 05.05.2004 ai nn. 32296/18065 da *****proprietari ciascuno per la quota di ½ ante ventennio.

Si rimanda all' ALL. 1 ovvero all'atto di provenienza nonché alla relazione notarile in atti e alle visure storiche catastali per approfondimento in merito alla variazione dei subalterni a seguito di frazionamento/fusione /ampliamento e cambio d'uso e soppressione pc. nel tempo nonché agli atti modificativi di vincolo pertinenziale di cui al precedente capitolo 4.1.3.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso immobiliare di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato quale opificio dove si tingevano i tessuti nel 1914.

La successiva utilizzazione era stata prevista nei progetti iniziali quale edificio residenziale, successivamente adeguato a residence e successivamente riconvertito a livello progettuale a edificio residenziale quale si è presentato al momento del sopralluogo. L'immobile è stato oggetto di intervento di ristrutturazione a partire dal 2005.

In grassetto le pratiche relative al recupero del sottotetto in base alle quali sono stati destinati i posti auto, di cui si ricorda che quello in oggetto non è vincolato ad alcun subalterno ed è quindi liberamente alienabile.

- ✓ P.E. Progr. 8661/2005 D.I.A. *Manutenzione Straordinaria* con cambio destinazione d'uso da industriale a residenziale, presentata in data 07.09.2005 ed integrazione vano ascensori con adeguamento barriere architettoniche presentata in data 05.10.2005 PG 970510/2005.
- ✓ P.E. 862/2006 Progr. 117.165/2006 D.I.A. *Manutenzione Straordinaria Variante alla DIA* PG 87135/2005, presentata in data 08.02.2006 e successive integrazioni in data 23.03.2006, PG 268335/2006 (variazione superficie per cambio di destinazione d'uso), in data 18 aprile 2007 PG 372626/2007 (intervento urgente come da art. 119 del R.E. di Milano - crollo ed opere di risanamento conservativo), in data 17 maggio 2007 PG 453825/2007 (articolo 119 del R.E. di Milano) ed in data 11 luglio 2007 PG 635619/2007 (risanamento conservativo);
- ✓ P.E. Progr. 2433/2007 PG 279250/2007 D.I.A. P. E. presentata in data 21 marzo 2007 (recupero abitativo di sottotetto) e successiva integrazione in data 12 aprile 2007 PG 351771/2007;
- ✓ P.E. Progr. 7089/2007 PG 723709/2007 *Permesso di Costruire* presentato in data 7 agosto 2007 (per demolizione e parziale ricostruzione corpo basso – in parziale sanatoria - ristrutturazione del corpo basso con demolizione e ricostruzione e contestuale recupero di sottotetto);
- ✓ Istanza di messa in sicurezza tramite opere strutturali e di consolidamento presentata in data 17 ottobre 2007 PG 914050/2007;
- ✓ P.E. Prog. 535/2008 P.G. 63488/2008 **D.I.A. recupero sottotetti**, presentata in data **22.01.2008**.
- ✓ Denuncia di Inizio Attività Progr. 4609/2010 PG 471512/2010 presentata in data 10 giugno 2010 (variante sottotetto parte bassa e sottotetto parte alta);
- ✓ Denuncia Inizio Attività PG 644519/2010 - Variante minore - art. 68 RE - alla precedente DIA di Manutenzione straordinaria PG 117.165/2006 e succ. integrazione presentata in data 11 agosto 2010;
- ✓ P.E. Progr. 6965/2010 D.I.A., presentata in data 25.08.2010;

- ✓ DIA PG 678409/2010 - Fine lavori - come precedente DIA di Manutenzione Straordinaria PG 644519/2010 presentata in data 02 settembre 2010;
- ✓ P.E. art. 105 **opere a completamento DIA** prot. 607546/2011, presentata in data **12.08.2011**.
- ✓ **Fine lavori** PG 503783/2012 del **31.07.2012**
- ✓ Comunicazione di Inizio Attività Edilizia presentata in data 21 settembre 2012 P.G. 590863/2012;
- ✓ P.E. Prot. 4536/2014 PG 180996/2014 P.D.C. in sanatoria, presentata in data 14.03.2014 rilasciato in data 22 maggio 2014 n. 243;
- ✓ Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso presentata in data 6 giugno 2014 PG 388013/2014;
- ✓ P.E. Progr. 10361/2014 Comunicazione di Inizio Attività Edilizia PG 384553/2014 presentata in data 12 giugno 2014.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale:

Alla data del sopralluogo, rispetto ai titoli edilizi, alla planimetria catastale e alla rispondenza con lo stato di fatto, non si sono riscontrate difformità.

Descrizione: LOTTO 2 - sub. **759**
Posto auto scoperto
Via Egidio Folli, 29 (Milano)

La proprietà pignorata insiste all'interno di un complesso immobiliare posto in Via E. Folli 29 a Milano, nel quartiere Lambrate in zona semi periferica residenziale.

Il complesso condominiale residenziale, a cui afferisce il posto auto in oggetto, dispone di un ampio cortile a cui si accede da Via Folli superato il cancello in ferro battuto con apertura automatizzata.

Il bene oggetto della presente relazione è ubicato alla sinistra del cortile a ridosso di uno dei corpi di fabbrica del complesso immobiliare dove sono presenti tre posti auto di cui il sub. 759 risulta essere quello mediano parallelo al corpo di fabbrica.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa mq **10,00**.

Caratteristiche descrittive

Il posto auto scoperto non è delimitato da alcun segno a terra ma la sua posizione è facilmente determinabile dal momento che la planimetria catastale lo colloca nella posizione centrale del corpo di fabbrica a cui si affianca. Nelle foto allegate scattate durante i due sopralluoghi, la posizione è individuata dalle auto che vi stazionavano ovvero un camioncino bianco e un'auto nera.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	In ferro battuto con comando elettrico da cui si accede nel cortile, oltrepassato il quale si perviene al cortile scoperto dove è ubicato il posto auto in oggetto.
Pavim. Esterna	materiale: prevalentemente in acciottolato bianco e nero a disegno.

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: non testato durante il sopralluogo
------------	--

Calcolo della consistenza

Per la determinazione della superficie lorda commerciale dell'unità, dal momento che non è stato possibile rilevarla per la mancanza di segnaletica a terra è stata acquisita quella indicata nella visura catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	10,00	1,00	10,00

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

La sottoscritta nella valutazione del bene immobile stagito, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, dello stato manutentivo, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. E' stato applicato il metodo di stima sintetico comparativo parametrico, che prevede l'individuazione di un'area elementare omogenea (attraverso le caratteristiche di localizzazione, posizione, nonché tipologiche) e il confronto con beni di analoghe caratteristiche, allo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il più probabile su base estimativa, ma deve intendersi comunque orientativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
 Annunci immobiliari nella microzona;
 Portale Aste tribunale di Milano per immobili nella zona;
 Agenzie immobiliari in zona;
 Agenzia Entrate
 Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia – 1° semestre 2018 –
 O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2018

La valutazione è stata effettuata rispetto all'attuale consistenza del bene nello stato di fatto visionato, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto.

8.3 Valutazione corpi:**B. Lotto 2 – Posto auto scoperto**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente circa</i>	<i>Valore Unitario a corpo</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto sub. 759	10,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda circa</i>	<i>Valore intero a corpo</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 2	Posto auto scoperto [C/6]	10,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	- € 1.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	- € 0,00
Rimborso forfettario spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: si riporta il debito a preventivo 2018/19 incluso il debito a saldo derivante dalla gestione 2017/18 (stato dei pagamenti al 19.3.19)	-€ 85,75 Arrotondato -€ 86,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 18.914,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 18.914,00

Bene in Milano
POSTO AUTO SCOPERTO
 Via Egidio Folli 29

Lotto: 3 sub. 790 Posto Auto (ex sub. 754)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Il bene oggetto di stima insiste all'interno di un complesso residenziale originariamente ad uso industriale, disposto su quattro piani fuori terra (PT, P1°-2°-3°) oltre ad altri corpi disposti su vari piani sempre all'interno dello spazio condominiale, e attualmente costituito da unità abitative prevalentemente ad uso residenziale, salvo alcune ad uso ufficio, da una centrale elettrica, un locale immondizia oltre a posti auto scoperti al piano terra e circostante area accessoria pertinenziale. L'accesso pedonale e carraio avviene da Via Egidio Folli ai civici 25, 27, 29.

Identificativo corpo: Posto auto posto all'interno del cortile condominiale.

Posto auto scoperto [C/6]

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di *****srl – con sede in *****, Cod. Fiscale/ Partita IVA: *****

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 promosso da ***** srl c.f. /P.Iva ***** con sede in Milano.

Identificato al catasto Fabbricati (come da visura catastale allegata):

intestazione:

*****srl

descrizione:

Comune di Milano, foglio 280, particella 29, subalterno **790**, zona cens. 3, cat. [C/6] classe 7, consistenza 11 m², sup. catastale 11 m², rendita € 64,20.

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 15/05/2015
- Variazione del 15/05/2014 - Frazionamento e fusione

Confini si rileva che sulla planimetria catastale allegata i confini risultano i seguenti: partendo da nord in senso orario: enti comuni per tre lati, altra u.i. (sub.794). Nel rogito e nello stato di fatto i confini risultano i seguenti: enti comuni, altra u.i (posto auto sub. 803), enti comuni (cortile comune), altra u.i (posto auto sub. 794).

Note sulla conformità catastale: Si evidenzia quanto sopra esposto quale inesattezza a livello grafico rilevata. Le continue rettifiche di attribuzione dei posti auto che si sono succedute (vedi modifica pertinenzialità vincoli) possono avere determinate qualche confusione. Si rimanda al Rogito di provenienza nonchè all. A notaio ***** con individuazione di tutti i posti auto. Si ritiene necessaria una rettifica a miglior definizione del bene da affidarsi a Tecnico che sottoponga la pratica presso il Catasto per un costo approssimativo di circa € 800,00 oltre oneri di legge.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Posto auto scoperto sito all'interno di un complesso condominiale posto in zona semiperiferica (normale) residenziale, a traffico sostenuto nelle immediate adiacenze e scarso nella via da cui si accede all'immobile.

Caratteristiche zone limitrofe: aree urbanizzate ad uso residenziale, terziario, industriale ed artigianale. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Principali collegamenti pubblici: aeroporto Malpensa a circa Km 60, aeroporto di Linate a circa km 8 autobus a circa km 0,3, superstrada a circa km 1.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo il bene risulta essere libero. Durante i sopralluoghi effettuati congiuntamente con il custode avv. Topino, abbiamo constatato che tale posto auto anche se senza un regolare contratto registrato ma con un accordo scritto con l'esecutata, veniva utilizzato da un condomino col quale la custode ha preso accordi circa il da farsi e di cui relazionerà autonomamente.

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:

Negli anni si sono succeduti per l'immobile nel suo complesso, diversi atti unilaterali di obbligo edilizio con cui i posti auto sono diventati pertinenza dei subalterni ottenuti con recupero del sottotetto al terzo piano e con successivi atti alcuni sono stati svincolati e altri sono stati vincolati a nuovi subalterni. In tali atti si indica che i posti auto non potranno essere venduti separatamente dai subalterni a cui sono pertinenti, pena la nullità dell'atto. Nel seguito si riporta e si sintetizza quanto strettamente attinente ai subalterni relativi al pignoramento in oggetto mentre si rimanda all'atto d'acquisto (ALL. 1) per l'exkursus su tutti gli atti di vincolo che hanno interessato l'edificio.

- atto modificativo di vincolo pertinenziale ai rogiti del notaio *****da ***** in data 4 luglio 2014 repertorio n. 64944/27198, trascritto l'8 luglio 2014 ai n.ri 35346/26086 con il quale, fra gli altri, il posto auto al subalterno 785 è stato vincolato all'appartamento al subalterno 744; viene costituito vincolo di pertinenzialità del posto auto al subalterno 759 a favore dell'appartamento al subalterno 705 entrambi del mappale 29

- atto modificativo di vincolo pertinenziale ai rogiti del notaio *****da ***** in data 2 ottobre 2014 repertorio n. 65104/27328, registrato a Monza il 7 ottobre 2014 al n. 14617, trascritto il 7 ottobre 2014 ai n.ri 49916/36356, con il quale, fra gli altri, i posti auto ai subalterni **790** e 794 sono **liberamente alienabili**; (vedi allegato A di detto atto)

- atto modificativo di vincolo di pertinenzialità a rogito del notaio *****da ***** in data 5 febbraio 2016 repertorio n. 23125/16515, trascritto a Milano 1 in data 9 febbraio 2016 ai n.ri 35346/26086 dove il posto auto al subalterno 759 non è più soggetto a vincolo pertinenziale ed è liberamente alienabile. (Vedi atto allegato).

N.B. Per quanto sopra riportato il posto auto al sub. **790** è **liberamente alienabile**.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

La porzione di strada privata posta in lato ovest del fabbricato è gravata da servitù di passo a favore di terzi come da atto in data 26 aprile 2004 n. 9249/5726 di repertorio Dr. *****, trascritto a Milano in data 5 maggio 2004 ai nn. 32296/18065.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura: (vedasi anche le ispezioni ipotecarie (ALL. 3) e il certificato notarile in atti.

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo condizionato a favore *****, con sede in ***** domicilio ipotecario eletto in ***** Via *****, a carico di ***** con sede in ***** con atto del 05.05.2004 di rep. 9311 del Notaio ***** con sede in ***** – iscritta a MILANO 1 in data 06.05.2004 ai nn. 32584/7109 per un importo complessivo di € 6.400.000,00 a garanzia di mutuo condizionato di € 3.200.000,00.
(Nell'atto di compravendita notaio ***** del 29.07.2015 (vedi ALL. 1) l'ipoteca sopracitata veniva indicata come assentita di cancellazione con atto notaio ***** da ***** in data 20.12.2005 rep. n. 12413/7443 registrato a Monza il 23.12.2005 al n. 3671, in corso di annotamento).
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario a favore ***** con sede in ***** a carico di ***** srl con sede in ***** con atto del 21.12.2005 di rep. 12427/7456 del Notaio ***** con sede in ***** iscritta a MILANO 1 in data 27.12.2005 ai nn. 99966/25002 per un importo complessivo di € 8.160.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di € 4.800.000,00.
Si precisa che a margine della detta ipoteca risulta il seguente annotamento:
Frazionamento in quota con atto del 20.10.2010 di rep. del Notaio ***** con sede in ***** iscritto a MILANO 1 in data 03.11.2010 ai nn. 65279/9031 con cui si attribuiscono alla pc. 29/744 capitale € 138.400,00 e ipoteca € 235.280,00; alla pc.29/754 (ora **790**) capitale € 14.700,00 e ipoteca € 24.990,00; alla pc.29/759 capitale € 14.700,00 e ipoteca € 24.990,00 ed alla pc.29/ 760 (ora 794) capitale € 14.700,00 e ipoteca € 24.990,00.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo con atto giudiziario del 06.06.2012 di rep. 1346 del Tribunale di Udine – iscritta a MILANO 1 in data 25.06.2012 ai nn. 32829/4893 per un importo di € 160.000,00 gravante sugli immobili in Milano identificati al foglio 4 mappale 850 sub. 2, foglio 280 mappale 29 subalterni da 709 a 717 incluso, da subalterni 719 a 726 incluso, da subalterni 729 a 738 incluso, da subalterni 741 a 762 incluso, da subalterni 766 a 768 incluso.
Si precisa che a margine della predetta ipoteca risulta l'annotamento del 4.02.2013 nn. 8555/1108 di riduzione dell'ipoteca.
- **Ipoteca giudiziale** a favore *****, con sede in ***** domicilio ipotecario eletto in ***** c/o ***** Via ***** a carico di ***** srl ***** con sede in ***** con atto giudiziario del 15.09.2014 di rep. 603/2014 del Tribunale di Sondrio – iscritta a MILANO 1 in data 10.11.2014 ai nn. 56487/8675 per un importo di € 700.000,00 di cui € 464.610,03 di s.c.
Si precisa che a margine di tale ipoteca risulta l'annotamento del 21.01.2016 nn. 0597 di riduzione dell'ipoteca con cui si esclude l'unità urbana pc.29/759 mentre per le altre particelle pc.29/**790**; pc.29/794; pc.29/744 non risultano esclusioni.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento Immobiliare a favore di ***** srl con sede in ***** a carico di *****srl con sede ad ***** in forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Milano rep. n. 26666 del 20.07.2018 trascritto in data 06.08.2018 n. 45561 per un importo di € 201.962,27 oltre oneri successivi e accessori.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Quelle indicate quali atti modificativi vincolo pertinenzialità vedi cap. 4.1.3 e atto ALL. 1 che li riporta.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si evidenzia che il subalterno 754 riportato nel pignoramento è attualmente, a seguito di soppressione il subalterno 790 (vedi visure storiche allegate per attuale subalterno e per il precedente soppresso).

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Posizione condominiale:

La scrivente ha provveduto a richiedere al precedente amministratore Studio ***** e all'attuale Amministrazione Studio ***** srls la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale da cui desumere i millesimi di proprietà, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso e /o eventuali interventi di manutenzione straordinaria.

Si riportano in allegato i documenti ricevuti in data 18.03.2019 (a cui si riferiscono gli importi debitori indicati inerenti alle spese a debito a consuntivo del preventivo della gestione in corso e al saldo della gestione 2017-2018) oltre che a regolamento di condominio e riparto consuntivo 2017-2018. (Vedi ALL. 6 – 6.1 e ALL. g relativo al sub. 790).

Spese ordinarie:

Esercizio 2018 – 2019 e saldo esercizio precedente € 48,68.
Millesimi di proprietà 0,97.

Avvertenze ulteriori per l'acquirente e maggiori oneri:

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione e a quella fondata al momento della stesura della relazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberate e i consuntivi delle spese.

Si riporta che il condominio non è dotato di servizio custode.

6.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.5. Attuale proprietario:

La piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta all'esecutata *****srl da *****srl con atto di compravendita notaio *****in data 29.07.2015 rep. 22572/15981, trascritto a Milano 1 in data 31.07.2015 ai nn. 44451/31325. (Vedi ALL. 1).

6.6. Proprietari al ventennio:

a *****srl la piena proprietà è pervenuta in virtù di trasformazione societaria con atto notaio ***** del 13.12.2004 trascritto il 24.12.2004 al n. 62495 attraverso cui i soci della *****deliberavano la trasformazione in *****srl con sede in *****

a *****la piena proprietà è pervenuta con atto di compravendita notaio ***** in data 26.04.2004 rep. 9249/5726, trascritto a Milano 1 in data 05.05.2004 ai nn. 32296/18065 da *****proprietari ciascuno per la quota di ½ ante ventennio.

Si rimanda all' ALL. 1 ovvero all'atto di provenienza nonché alla relazione notarile in atti e alle visure storiche catastali per approfondimento in merito alla variazione dei subalterni a seguito di frazionamento/fusione /ampliamento e cambio d'uso e soppressione pc. nel tempo nonché agli atti modificativi di vincolo pertinenziale di cui al precedente capitolo 4.1.3.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso immobiliare di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato quale opificio dove si tingevano i tessuti nel 1914.

La successiva utilizzazione era stata prevista nei progetti iniziali quale edificio residenziale, successivamente adeguato a residence e successivamente riconvertito a livello progettuale a edificio residenziale quale si è presentato al momento del sopralluogo. L'immobile è stato oggetto di intervento di ristrutturazione a partire dal 2005.

In grassetto le pratiche relative al recupero del sottotetto in base alle quali sono stati destinati i posti auto, di cui si ricorda che quello in oggetto non è vincolato ad alcun subalterno ed è quindi liberamente alienabile.

- ✓ P.E. Progr. 8661/2005 D.I.A. Manutenzione Straordinaria con cambio destinazione d'uso da industriale a residenziale, presentata in data 07.09.2005 ed integrazione vano ascensori con adeguamento barriere architettoniche presentata in data 05.10.2005 PG 970510/2005.
- ✓ P.E. 862/2006 Progr. 117.165/2006 D.I.A. Manutenzione Straordinaria Variante alla DIA PG 87135/2005, presentata in data 08.02.2006 e successive integrazioni in data 23.03.2006, PG 268335/2006 (variazione superficie per cambio di destinazione d'uso), in data 18 aprile 2007 PG 372626/2007 (intervento urgente come da art. 119 del R.E. di Milano - crollo ed opere di risanamento conservativo), in data 17 maggio 2007 PG 453825/2007 (articolo 119 del R.E. di Milano) ed in data 11 luglio 2007 PG 635619/2007 (risanamento conservativo);
- ✓ P.E. Progr. 2433/2007 PG 279250/2007 D.I.A. P. E. presentata in data 21 marzo 2007 (recupero abitativo di sottotetto) e successiva integrazione in data 12 aprile 2007 PG 351771/2007;
- ✓ P.E. Progr. 7089/2007 PG 723709/2007 Permesso di Costruire presentato in data 7 agosto 2007 (per demolizione e parziale ricostruzione corpo basso – in parziale sanatoria - ristrutturazione del corpo basso con demolizione e ricostruzione e contestuale recupero di sottotetto);

- ✓ Istanza di messa in sicurezza tramite opere strutturali e di consolidamento presentata in data 17 ottobre 2007 PG 914050/2007;
- ✓ P.E. Prog. 535/2008 P.G. 63488/2008 **D.I.A. recupero sottotetti**, presentata in data **22.01.2008**.
- ✓ Denuncia di Inizio Attività Progr. 4609/2010 PG 471512/2010 presentata in data 10 giugno 2010 (variante sottotetto parte bassa e sottotetto parte alta);
- ✓ Denuncia Inizio Attività PG 644519/2010 - Variante minore - art. 68 RE - alla precedente DIA di Manutenzione straordinaria PG 117.165/2006 e succ. integrazione presentata in data 11 agosto 2010;
- ✓ P.E. Progr. 6965/2010 D.I.A., presentata in data 25.08.2010;
- ✓ DIA PG 678409/2010 - Fine lavori - come precedente DIA di Manutenzione Straordinaria PG 644519/2010 presentata in data 02 settembre 2010;
- ✓ P.E. art. 105 **opere a completamento DIA** prot. 607546/2011, presentata in data **12.08.2011**.
- ✓ **Fine lavori** PG 503783/2012 del **31.07.2012**
- ✓ Comunicazione di Inizio Attività Edilizia presentata in data 21 settembre 2012 P.G. 590863/2012;
- ✓ P.E. Prot. 4536/2014 PG 180996/2014 P.D.C. in sanatoria, presentata in data 14.03.2014 rilasciato in data 22 maggio 2014 n. 243;
- ✓ Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso presentata in data 6 giugno 2014 PG 388013/2014;
- ✓ P.E. Progr. 10361/2014 Comunicazione di Inizio Attività Edilizia PG 384553/2014 presentata in data 12 giugno 2014.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale:

Alla data del sopralluogo, rispetto ai titoli edilizi, alla planimetria catastale e alla rispondenza con lo stato di fatto, non si sono riscontrate difformità.

Descrizione: LOTTO 3 - sub. **790**

Posto auto scoperto

Via Egidio Folli, 29 (Milano)

La proprietà pignorata insiste all'interno di un complesso immobiliare posto in Via E. Folli 29 a Milano, nel quartiere Lambrate in zona semi periferica residenziale.

Il complesso condominiale residenziale, a cui afferisce il posto auto in oggetto, dispone di un ampio cortile a cui si accede da Via Folli superato il cancello in ferro battuto con apertura automatizzata.

Il bene oggetto della presente relazione è ubicato in una posizione particolarmente comoda per il parcheggio dal momento che non è necessaria alcuna manovra poichè lo si raggiunge proseguendo linearmente poggiando verso destra, una volta superato il cancello. Ai lati sono ubicati altri due posti auto per quanto desumibile dal rogito e dallo stato di fatto anche se sulla planimetria catastale non è segnato l'ulteriore posto auto (sub. 803) successivo ovvero alla destra rispetto al sub. 790 oggetto di pignoramento.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa mq **11,00**.

Caratteristiche descrittive

Il posto auto scoperto non è delimitato da alcun segno a terra ma la sua posizione è facilmente determinabile dal momento che la planimetria catastale lo colloca alla destra del secondo posto auto (sub.

794) a destra dell'accesso pedonale al corpo di fabbrica più alto. Nelle foto tale posto auto era, al momento dello scatto, occupato da un'auto grigio scuro.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello In ferro battuto con comando elettrico da cui si accede nel cortile, oltrepassato il quale si perviene al cortile scoperto dove è ubicato il posto auto in oggetto.

Pavim. Esterna materiale: prevalentemente in acciottolato bianco e nero a disegno.

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: non testato durante il sopralluogo

Calcolo della consistenza

Per la determinazione della superficie lorda commerciale dell'unità, dal momento che non è stato possibile rilevarla per la mancanza di segnaletica a terra è stata acquisita quella indicata nella visura catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	11,00	1,00	11,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta nella valutazione del bene immobile stagito, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, dello stato manutentivo, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. E' stato applicato il metodo di stima sintetico comparativo parametrico, che prevede l'individuazione di un'area elementare omogenea (attraverso le caratteristiche di localizzazione, posizione, nonché tipologiche) e il confronto con beni di analoghe caratteristiche, allo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il più probabile su base estimativa, ma deve intendersi comunque orientativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
 Annunci immobiliari nella microzona;
 Portale Aste tribunale di Milano per immobili nella zona;
 Agenzie immobiliari in zona;
 Agenzia Entrate
 Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia – 1° semestre 2018 –
 O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2018

La valutazione è stata effettuata rispetto all'attuale consistenza del bene nello stato di fatto

visionato, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto.

8.3 Valutazione corpi:

C. Lotto 3 – Posto auto scoperto

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente circa</i>	<i>Valore Unitario a corpo</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto sub. 790	11,00	€ 22.000,00	€ 22.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda circa</i>	<i>Valore intero a corpo</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 3	Posto auto scoperto [C/6]	11,00	€ 22.000,00	€ 22.000,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	- € 1.100,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	- € 800,00
Rimborso forfettario spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: si riporta il debito a preventivo 2018/19 incluso il debito a saldo derivante dalla gestione 2017/18 (stato dei pagamenti al 19.3.19)	-€ 48,68 Arrotondato -€ 49,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 20.051,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 20.051,00

Bene in **Milano**
POSTO AUTO SCOPERTO
 Via Egidio Folli 29

Lotto: 4 sub. 794 Posto Auto (ex sub. 760)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Il bene oggetto di stima insiste all'interno di un complesso residenziale originariamente ad uso industriale, disposto su quattro piani fuori terra (PT, P1°-2°-3°) oltre ad altri corpi disposti su vari piani sempre all'interno dello spazio condominiale, e attualmente costituito da unità abitative prevalentemente ad uso residenziale, salvo alcune ad uso ufficio, da una centrale elettrica, un locale immondizia oltre a posti auto scoperti al piano terra e circostante area accessoria pertinenziale. L'accesso pedonale e carraio avviene da Via Egidio Folli ai civici 25, 27, 29.

Identificativo corpo: Posto auto posto all'interno del cortile condominiale.

Posto auto scoperto [C/6]

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di *****srl – con sede in *****, Cod. Fiscale/ Partita IVA: *****

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 promosso da ***** srl c.f. /P.Iva ***** con sede in Milano.

Identificato al catasto Fabbricati (come da visura catastale allegata):

intestazione:

*****srl

descrizione:

Comune di Milano, foglio 280, particella 29, subalterno **794**, zona cens. 3, cat. [C/6] classe 7, consistenza 11 m², sup. catastale 11 m², rendita € 64,20.

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 15/05/2015
- Variazione del 15/05/2014 – Frazionamento e fusione

Confini partendo da nord in senso orario: enti comuni, altra u.i (posto auto), enti comuni (cortile commune), enti comuni (griglia a terra).

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale per il sub. 794 rispetto allo stato di fatto visionato durante i sopralluoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Posto auto scoperto sito all'interno di un complesso condominiale posto in zona semiperiferica (normale) residenziale, a traffico sostenuto nelle immediate adiacenze e scarso nella via da cui si accede all'immobile.

Caratteristiche zone limitrofe: aree urbanizzate ad uso residenziale, terziario, industriale ed artigianale. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Principali collegamenti pubblici: aeroporto Malpensa a circa Km 60, aeroporto di Linate a circa km 8 autobus a circa km 0,3, superstrada a circa km 1.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo il bene risulta essere libero. Durante i sopralluoghi effettuati congiuntamente con il custode avv. Topino, abbiamo constatato che tale posto auto anche se senza un regolare contratto registrato ma con un accordo scritto con l'esecutata, veniva utilizzato da un condomino col quale la custode ha preso accordi circa il da farsi e di cui relazionerà autonomamente.

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:

Negli anni si sono succeduti per l'immobile nel suo complesso, diversi atti unilaterali di obbligo edilizio con cui i posti auto sono diventati pertinenza dei subalterni ottenuti con recupero del sottotetto al terzo piano e con successivi atti alcuni sono stati svincolati e altri sono stati vincolati a nuovi subalterni. In tali atti si indica che i posti auto non potranno essere venduti separatamente dai subalterni a cui sono pertinenti, pena la nullità dell'atto. Nel seguito si riporta e si sintetizza quanto strettamente attinente ai subalterni relativi al pignoramento in oggetto mentre si rimanda all'atto d'acquisto (ALL. 1) per l'exkursus su tutti gli atti di vincolo che hanno interessato l'edificio.

- atto modificativo di vincolo pertinenziale ai rogiti del notaio ***** da ***** in data 4 luglio 2014 repertorio n. 64944/27198, trascritto l'8 luglio 2014 ai n.ri 35346/26086 con il quale, fra gli altri, il posto auto al subalterno 785 è stato vincolato all'appartamento al subalterno 744; viene costituito vincolo di pertinenzialità del posto auto al subalterno 759 a favore dell'appartamento al subalterno 705 entrambi del mappale 29

- atto modificativo di vincolo pertinenziale ai rogiti del notaio ***** da ***** in data 2 ottobre 2014 repertorio n. 65104/27328, registrato a Monza il 7 ottobre 2014 al n. 14617, trascritto il 7 ottobre 2014 ai n.ri 49916/36356, con il quale, fra gli altri, i posti auto ai subalterni 790 e **794** sono **liberamente alienabili**; (vedi allegato A di detto atto)

- atto modificativo di vincolo di pertinenzialità a rogito del notaio ***** da ***** in data 5 febbraio 2016 repertorio n. 23125/16515, trascritto a Milano 1 in data 9 febbraio 2016 ai n.ri 35346/26086 dove il posto auto al subalterno 759 non è più soggetto a vincolo pertinenziale ed è liberamente alienabile. (Vedi atto allegato).

N.B. Per quanto sopra riportato il posto auto al sub. **794** è **liberamente alienabile**.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

La porzione di strada privata posta in lato ovest del fabbricato è gravata da servitù di passo a favore di terzi come da atto in data 26 aprile 2004 n. 9249/5726 di repertorio Dr. ***** , trascritto a Milano in data 5 maggio 2004 ai nn. 32296/18065.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura: (vedasi anche le ispezioni ipotecarie (ALL. 3) e il certificato notarile in atti.

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo condizionato a favore *****, con sede in ***** domicilio ipotecario eletto in ***** Via ***** a carico di ***** con sede in ***** con atto del 05.05.2004 di rep. 9311 del Notaio ***** con sede in Monza (MB), – iscritta a MILANO 1 in data 06.05.2004 ai nn. 32584/7109 per un importo complessivo di € 6.400.000,00 a garanzia di mutuo condizionato di € 3.200.000,00.
(Nell’atto di compravendita notaio ***** del 29.07.2015 (vedi ALL. 1) l’ipoteca sopracitata veniva indicata come assentita di cancellazione con atto notaio ***** da ***** in data 20.12.2005 rep. n. 12413/7443 registrato a Monza il 23.12.2005 al n. 3671, in corso di annotamento).
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario a favore ***** con sede in ***** a carico di ***** srl con sede in ***** con atto del 21.12.2005 di rep. 12427/7456 del Notaio ***** con sede in ***** iscritta a MILANO 1 in data 27.12.2005 ai nn. 99966/25002 per un importo complessivo di € 8.160.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di € 4.800.000,00.
Si precisa che a margine della detta ipoteca risulta il seguente annotamento:
Frazionamento in quota con atto del 20.10.2010 di rep. del Notaio ***** con sede in ***** iscritto a MILANO 1 in data 03.11.2010 ai nn. 65279/9031 con cui si attribuiscono alla pc. 29/744 capitale € 138.400,00 e ipoteca € 235.280,00; alla pc.29/754 (ora 790) capitale € 14.700,00 e ipoteca € 24.990,00; alla pc.29/759 capitale € 14.700,00 e ipoteca € 24.990,00 ed alla pc.29/ 760 (ora **794**) capitale € 14.700,00 e ipoteca € 24.990,00.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo con atto giudiziario del 06.06.2012 di rep. 1346 del Tribunale di Udine – iscritta a MILANO 1 in data 25.06.2012 ai nn. 32829/4893 per un importo di € 160.000,00 gravante sugli immobili in Milano identificati al foglio 4 mappale 850 sub. 2, foglio 280 mappale 29 subalterni da 709 a 717 incluso, da subalterni 719 a 726 incluso, da subalterni 729 a 738 incluso, da subalterni 741 a 762 incluso, da subalterni 766 a 768 incluso.
Si precisa che a margine della predetta ipoteca risulta l’annotamento del 4.02.2013 nn. 8555/1108 di riduzione dell’ipoteca.
- **Ipoteca giudiziale** a favore ***** con sede in ***** domicilio ipotecario eletto in ***** c/o ***** Via ***** a carico di ***** srl ***** con sede in ***** con atto giudiziario del 15.09.2014 di rep. 603/2014 del Tribunale di Sondrio – iscritta a MILANO 1 in data 10.11.2014 ai nn. 56487/8675 per un importo di € 700.000,00 di cui € 464.610,03 di s.c.
Si precisa che a margine di tale ipoteca risulta l’annotamento del 21.01.2016 nn. 0597 di riduzione dell’ipoteca con cui si esclude l’unità urbana pc.29/759 mentre per le altre particelle pc.29/790; pc.29/**794**; pc.29/744 non risultano esclusioni.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento Immobiliare a favore di ***** srl con sede in Milano a carico di ***** srl con sede ad ***** in forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Milano rep. n. 26666 del 20.07.2018 trascritto in data 06.08.2018 n. 45561 per un importo di € **201.962,27** oltre oneri successivi e accessori.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Quelle indicate quali atti modificativi vincolo pertinenzialità vedi cap. 4.1.3 e atto ALL. 1 che li riporta.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si evidenzia che il subalterno 760 riportato nel pignoramento è attualmente, a seguito di soppressione il subalterno 794 (vedi visure storiche allegate per attuale subalterno e per il precedente soppresso).

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Posizione condominiale:

La scrivente ha provveduto a richiedere al precedente amministratore Studio ***** e all'attuale Amministrazione Studio ***** srls la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale da cui desumere i millesimi di proprietà, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso e /o eventuali interventi di manutenzione straordinaria.

Si riportano in allegato i documenti ricevuti in data 18.03.2019 (a cui si riferiscono gli importi debitori indicati inerenti alle spese a debito a consuntivo del preventivo della gestione in corso e al saldo della gestione 2017-2018) oltre che a regolamento di condominio e riparto consuntivo 2017-2018. (Vedi ALL. 6 – 6.1 e ALL. i relativo al sub. 794).

Spese ordinarie:

Esercizio 2018 – 2019 e saldo esercizio precedente € 58,01.
Millesimi di proprietà 0,97.

Avvertenze ulteriori per l'acquirente e maggiori oneri:

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione e a quella fondata al momento della stesura della relazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberate e i consuntivi delle spese.

Si riporta che il condominio non è dotato di servizio custode.

6.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.7. Attuale proprietario:

La piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta all'esecutata *****srl da *****srl con atto di compravendita notaio *****in data 29.07.2015 rep. 22572/15981, trascritto a Milano 1 in data 31.07.2015 ai nn. 44451/31325. (Vedi ALL. 1).

6.8. Proprietari al ventennio:

a *****srl la piena proprietà è pervenuta in virtù di trasformazione societaria con atto notaio ***** del 13.12.2004 trascritto il 24.12.2004 al n. 62495 attraverso cui i soci della

*****deliberavano la trasformazione in *****srl con sede in *****

a *****la piena proprietà è pervenuta con atto di compravendita notaio ***** in data 26.04.2004 rep. 9249/5726, trascritto a Milano 1 in data 05.05.2004 ai nn. 32296/18065 da *****proprietari ciascuno per la quota di ½ ante ventennio.

Si rimanda all' ALL. 1 ovvero all'atto di provenienza nonché alla relazione notarile in atti e alle visure storiche catastali per approfondimento in merito alla variazione dei subalterni a seguito di frazionamento/fusione /ampliamento e cambio d'uso e soppressione pc. nel tempo nonché agli atti modificativi di vincolo pertinenziale di cui al precedente capitolo 4.1.3.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso immobiliare di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato quale opificio dove si tingevano i tessuti nel 1914.

La successiva utilizzazione era stata prevista nei progetti iniziali quale edificio residenziale, successivamente adeguato a residence e successivamente riconvertito a livello progettuale a edificio residenziale quale si è presentato al momento del sopralluogo. L'immobile è stato oggetto di intervento di ristrutturazione a partire dal 2005.

In grassetto le pratiche relative al recupero del sottotetto in base alle quali sono stati destinati i posti auto, di cui si ricorda che quello in oggetto non è vincolato ad alcun subalterno ed è quindi liberamente alienabile.

- ✓ P.E. Progr. 8661/2005 D.I.A. *Manutenzione Straordinaria* con cambio destinazione d'uso da industriale a residenziale, presentata in data 07.09.2005 ed integrazione vano ascensori con adeguamento barriere architettoniche presentata in data 05.10.2005 PG 970510/2005.
- ✓ P.E. 862/2006 Progr. 117.165/2006 D.I.A. *Manutenzione Straordinaria Variante alla DIA* PG 87135/2005, presentata in data 08.02.2006 e successive integrazioni in data 23.03.2006, PG 268335/2006 (variazione superficie per cambio di destinazione d'uso), in data 18 aprile 2007 PG 372626/2007 (intervento urgente come da art. 119 del R.E. di Milano - crollo ed opere di risanamento conservativo), in data 17 maggio 2007 PG 453825/2007 (articolo 119 del R.E. di Milano) ed in data 11 luglio 2007 PG 635619/2007 (risanamento conservativo);
- ✓ P.E. Progr. 2433/2007 PG 279250/2007 D.I.A. P. E. presentata in data 21 marzo 2007 (recupero abitativo di sottotetto) e successiva integrazione in data 12 aprile 2007 PG 351771/2007;
- ✓ P.E. Progr. 7089/2007 PG 723709/2007 *Permesso di Costruire* presentato in data 7 agosto 2007 (per demolizione e parziale ricostruzione corpo basso – in parziale sanatoria - ristrutturazione del corpo basso con demolizione e ricostruzione e contestuale recupero di sottotetto);
- ✓ Istanza di messa in sicurezza tramite opere strutturali e di consolidamento presentata in data 17 ottobre 2007 PG 914050/2007;
- ✓ P.E. Prog. 535/2008 P.G. 63488/2008 **D.I.A. recupero sottotetti**, presentata in data **22.01.2008**.
- ✓ Denuncia di Inizio Attività Progr. 4609/2010 PG 471512/2010 presentata in data 10 giugno 2010 (variante sottotetto parte bassa e sottotetto parte alta);

- ✓ Denuncia Inizio Attività PG 644519/2010 - Variante minore - art. 68 RE - alla precedente DIA di Manutenzione straordinaria PG 117.165/2006 e succ. integrazione presentata in data 11 agosto 2010;
- ✓ P.E. Progr. 6965/2010 D.I.A., presentata in data 25.08.2010;
- ✓ DIA PG 678409/2010 - Fine lavori - come precedente DIA di Manutenzione Straordinaria PG 644519/2010 presentata in data 02 settembre 2010;
- ✓ P.E. art. 105 **opere a completamento DIA** prot. 607546/2011, presentata in data **12.08.2011.**
- ✓ **Fine lavori** PG 503783/2012 del **31.07.2012**
- ✓ Comunicazione di Inizio Attività Edilizia presentata in data 21 settembre 2012 P.G. 590863/2012;
- ✓ P.E. Prot. 4536/2014 PG 180996/2014 P.D.C. in sanatoria, presentata in data 14.03.2014 rilasciato in data 22 maggio 2014 n. 243;
- ✓ Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso presentata in data 6 giugno 2014 PG 388013/2014;
- ✓ P.E. Progr. 10361/2014 Comunicazione di Inizio Attività Edilizia PG 384553/2014 presentata in data 12 giugno 2014.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale:

Alla data del sopralluogo, rispetto ai titoli edilizi, alla planimetria catastale e alla rispondenza con lo stato di fatto, non si sono riscontrate difformità.

Descrizione: LOTTO 4 - sub. **794**
Posto auto scoperto
Via Egidio Folli, 29 (Milano)

La proprietà pignorata insiste all'interno di un complesso immobiliare posto in Via E. Folli 29 a Milano, nel quartiere Lambrate in zona semi periferica residenziale.

Il complesso condominiale residenziale, a cui afferisce il posto auto in oggetto, dispone di un ampio cortile a cui si accede da Via Folli superato il cancello in ferro battuto con apertura automatizzata.

Il bene oggetto della presente relazione è ubicato in una posizione particolarmente comoda per il parcheggio dal momento che non è necessaria alcuna manovra poichè lo si raggiunge proseguendo linearmente una volta superato il cancello. Ai lati sono ubicati altri due posti auto di cui quello a sinistra è posto al di là di una griglia a terra che consente quindi al guidatore un'agevole apertura dello sportello per accedere all'interno dell'abitacolo.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa mq **11,00**.

Caratteristiche descrittive

Il posto auto scoperto non è delimitato da alcun segno a terra ma la sua posizione è facilmente determinabile dal momento che la planimetria catastale lo colloca alla destra di uno spazio denominato ente comune, costituito da una griglia ovvero al secondo posto a destra dell'accesso pedonale al corpo di fabbrica più alto. Nelle foto tale posto auto era, al momento dello scatto, occupato da un'auto rossa.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	In ferro battuto con comando elettrico da cui si accede nel cortile, oltrepassato il quale si perviene al cortile scoperto dove è ubicato il posto auto in oggetto.
Pavim. Esterna	materiale: prevalentemente in acciottolato bianco e nero a disegno.

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: non testato durante il sopralluogo
------------	--

Calcolo della consistenza

Per la determinazione della superficie lorda commerciale dell'unità, dal momento che non è stato possibile rilevarla per la mancanza di segnaletica a terra è stata acquisita quella indicata nella visura catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	11,00	1,00	11,00

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

La sottoscritta nella valutazione del bene immobile staggito, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, dello stato manutentivo, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. E' stato applicato il metodo di stima sintetico comparativo parametrico, che prevede l'individuazione di un'area elementare omogenea (attraverso le caratteristiche di localizzazione, posizione, nonché tipologiche) e il confronto con beni di analoghe caratteristiche, allo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il più probabile su base estimativa, ma deve intendersi comunque orientativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
 Annunci immobiliari nella microzona;
 Portale Aste tribunale di Milano per immobili nella zona;
 Agenzie immobiliari in zona;
 Agenzia Entrate
 Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia – 1° semestre 2018 –
 O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2018

La valutazione è stata effettuata rispetto all'attuale consistenza del bene nello stato di fatto visionato, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto.

8.3 Valutazione corpi:**C. Lotto 3 – Posto auto scoperto**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente circa</i>	<i>Valore Unitario a corpo</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto sub. 794	11,00	€ 22.500,00	€ 22.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda circa</i>	<i>Valore intero a corpo</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 4	Posto auto scoperto [C/6]	11,00	€ 22.500,00	€ 22.500,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	- € 1.125,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	- € 0,00
Rimborso forfettario spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: si riporta il debito a preventivo 2018/19 incluso il debito a saldo derivante dalla gestione 2017/18 (stato dei pagamenti al 19.3.19)	-€ 58,01 Arrotondato -€ 58,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 21.317,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 21.317,00

ALLEGATI**ALLEGATI (comuni a tutti i lotti)**

1. Atto di provenienza ***** 2015 + APE
2. Planimetria pertinenzialità ***** 7.10.2014
 - 2.1 Atto ***** 2012 modifica vincolo pertinenzialità
 - 2.2 Atto ***** 2016 modifica vincolo pertinenzialità
3. Ispezione ipotecaria ***** (Precedente proprietario),
 - 3.1 Ispezione *****srl (esecutata)
 - 3.2 Ispezione sub. 744
 - 3.3 Ispezione sub. 759
 - 3.4 Ispezione sub. 790 (ex 754)
 - 3.5 Ispezione sub. 754 (ora 790)
 - 3.6 Ispezione sub. 794 (ex 760)
 - 3.7 Ispezione sub. 760 (ora 794)
4. Foto esterni (inclusi i **posti auto**)
5. DIA PG. 535-2008
 - 5.1 Fine lavori art. 105

- 5.2 Certificazioni impianto riscaldamento+idrico
- 5.3 Conformità manufatti + Legge 10-91
- 5.4 Collaudo opera in c.a.
- 6. Regolamento di Condominio
- 6.1 Riparto consuntivo 2017-2018
- 7. Inesistenza contratti d'affitto in essere
- 7.1 Ultimo contratto scaduto
- 7.2 Registrazione ultimo contratto scaduto

ALLEGATI LOTTO 1 – SUB.744 - Appartamento

- a. Visura e planimetria catastale
- b. Foto
- c. Spese condominiali arretrate

ALLEGATI LOTTO 2 – SUB.759 – Posto auto

- d. Visura e planimetria catastale
- e. Spese condominiali arretrate (NB. L'amministrazione per errore che ha riconosciuto via mail, ha indicato sulla scheda un altro numero di sub. ma le spese si riferiscono a tutti gli effetti a quello pignorato sub. 759).

ALLEGATI LOTTO 3 – SUB.790 (ex. 754) – Posto auto

- f. Visura e planimetria catastale + Visura e planimetria catastale sub. soppresso
- g. Spese condominiali arretrate

ALLEGATI LOTTO 4 – SUB.794 (ex. 760) – Posto auto

- h. Visura e planimetria catastale + Visura e planimetria catastale sub. soppresso
- i. Spese condominiali arretrate

Attestazioni avvenuto inoltro relazione estimativa

Milano 15-04-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Manuela Perugia