

---

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

promossa da: [REDACTED].

contro: [REDACTED] r.l.

N° Gen. Rep. **2249/2013**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-10-2015 ore 11:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001:**  
**Mappale 394 sub.701 e**  
**mappale 220 subb. 23 e 24**

**Esperto alla stima:** Dott. Ing. Giuliano Bujatti  
**Codice fiscale:** BJTGLM53R09F839J  
**Partita IVA:** 08322300156  
**Studio in:** Viale Ca' Granda 16/B - 20162 Milano  
**Telefono:** 0266100042  
**Fax:** 026432179  
**Email:** info@bujatti.com  
**Pec:** Giuliano.bujatti@ingpec.eu



**RIEPILOGO DATI PRINCIPALI:**• **DATI GENERALI DEL LOTTO DI VENDITA:**

- a) Data sopralluogo: 19.06.2015 h.10.00 con l'assistenza del Custode Nominato Sivag S.p.A.
- b) Ubicazione immobili: Milano (MI) – Via Giulio e Corrado Venini 46.
- c) Creditori iscritti: [REDACTED]
- d) Osservazioni generali: si fa presente che l'intero complesso residenziale è sprovvisto dell'abitabilità, in quanto vi sono ancora alcune difformità da regolarizzare (vedasi capitolo specifico).
- e) **Prezzo base d'asta occupato: € 144.600,00**
- f) **Prezzo base d'asta libero: € 206.600,00**

**N.B.:** essendo il bene principale pignorato un appartamento formato dalla fusione di tra unità distinte, lo scrivente ha ritenuto opportuno confezionare in un unico lotto di vendita anche i restanti immobili pignorati (n.2 posti auto), al fine di dotare l'appartamento stesso di un numero di posti auto privati proporzionato alle proprie dimensioni. Ciò può aiutare la commerciabilità dell'intero lotto di vendita.

Si sottolinea inoltre che il valore totale indicato comprende la valutazione del diritto di piena proprietà del posto auto sub.24, per i motivi descritti nella relazione.

• **CORPO PRINCIPALE: APPARTAMENTO SUB.701 CON ANNESSO N. 3 CANTINE PERTINENZIALI:**

1. Dati catastali:  
foglio 232, particella 394, subalterno 701, indirizzo via Giulio e Corrado Venini 46, piano 4-S1, categoria A/3, classe 6, consistenza 12,5 vani, rendita € 2.356,33.
2. Stato di possesso: l'immobile deve ritenersi occupato dalla sig.ra [REDACTED] titolare del diritto di usufrutto.
3. Accessibilità ai soggetti diversamente abili: NO (vedasi specifiche riportate nel relativo capitolo)
4. Continuità delle trascrizioni: SI.
5. Valore piena proprietà: €. 314.000,00
6. **Valore di diritto e quota stimati (nuda proprietà): € 251.200,00.**
7. Osservazioni:
  - 7.1. E' necessario regolarizzare sia dal punto di vista catastale che edilizio l'appartamento in quanto sono presenti errori nei registri e nella planimetria catastale e non risulta alcuna pratica in comune presentata per modifiche interne con successiva fusione dei subb. 29-30-31 nel sub. 701.
  - 7.2. L'atto notarile di permuta di cui all'**allegato 1b** stipulato dal notaio dott.ssa Iannaccone, è soggetto a una clausola risolutiva (vedasi per maggiori dettagli il contenuto della relazione).

• **CORPO STRUMENTALE 1: Posto auto subalterno 23**

1. Dati catastali:  
foglio 232, particella 220, subalterno 23, indirizzo via Giulio e Corrado Venini 46, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza mq.14,0, rendita € 137,38;
2. Stato di possesso: l'immobile deve ritenersi libero (in base a quanto rilevato al sopralluogo). In ogni caso, anche su tale immobile, vi è un diritto di usufrutto vitalizio in capo alla sig.ra [REDACTED]
3. Continuità delle trascrizioni: SI.
4. Valore piena proprietà: €. 10.500,00
5. **Valore di diritto e quota stimati (nuda proprietà): € 8.400,00**
6. Osservazioni:
  - 6.1. L'atto notarile di permuta di cui all'**allegato 1b** stipulato dal notaio dott.ssa Iannaccone, è soggetto a una clausola risolutiva (vedasi per maggiori dettagli il contenuto della relazione).
  - 6.2. E' necessario correggere i registri immobiliari, in quanto catastalmente la nuda proprietà risulta ancora intestata alla società [REDACTED] che ha mutato la propria ragione sociale in B [REDACTED] con l'atto di cui all'**allegato 1a**.

• **CORPO STRUMENTALE 2: Posto auto subalterno 24**

1. Dati catastali:  
foglio 232, particella 220, subalterno 24, indirizzo via Giulio e Corrado Venini 46, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza mq.13,0, rendita € 127,56;
2. Stato di possesso: l'immobile deve ritenersi libero (in base a quanto rilevato al sopralluogo).
3. Continuità delle trascrizioni: SI.
4. Valore piena proprietà: €. 10.000,00
5. **Valore di diritto e quota stimati (piena proprietà): € 10.000,00**
6. Osservazioni: relativamente a tale immobile è necessario, per maggior chiarezza, approfondire la problematica legata al diritto reale posseduto dalla società [REDACTED] descritta nel relativo capitolo della presente relazione di stima. Secondo quanto rilevato dallo scrivente pare ci sia stato un errore nell'atto notarile redatto dal notaio dott. Ferrara (cfr. **all. 1a**), il quale ha trasferito la sola nuda proprietà del posto auto sub.24 a [REDACTED] (per conferimento del patrimonio della stessa in [REDACTED] anziché la piena proprietà effettivamente posseduta. L'errore è dovuto ad un'errata lettura sia dell'atto notarile di permuta del notaio dott.ssa Iannaccone (**all.1b**) sia delle trascrizioni dei registri immobiliari, da parte del commercialista che ha redatto la perizia su cui si basa l'atto di conferimento del notaio Ferrara, in quanto non ha ravvisato che [REDACTED] non aveva ceduto in permuta alla sig.ra [REDACTED] il diritto di usufrutto vitalizio del subalterno 24, e che quindi possedeva ancora la piena proprietà.



**INDICE:**

**RIEPILOGO DATI PRINCIPALI:.....2**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....4**

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA) .....8**

**3. STATO DI POSSESSO:.....9**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: .....9**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....11**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....13**

**7. PRATICHE EDILIZIE: .....16**

**8. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....19**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:.....25**

**10. Allegati:.....30**



Beni in **Milano**  
 Zona: **Rovereto-Pasteur**  
 via Giulio e Corrado Venini 46

**Lotto: 001**

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

- **Identificativo corpo: Appartamento con 3 cantine pertinenziali (sub. 701).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in zona: Rovereto-Pasteur, via Giulio e Corrado Venini 46.**

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

sig.ra [REDACTED] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto vitalizio.

**Note:** si fa presente che nei registri catastali la nuda proprietà dell'immobile risulta ancora in capo alla società [REDACTED] Tale società, con atto del notaio dott. Ferrara (**cf. all.1a**), ha però conferito per intero il proprio patrimonio nella società Immobiliare della [REDACTED] (poi divenuta l'attuale [REDACTED] per modifica della ragione sociale): di tale patrimonio faceva parte l'immobile oggetto del presente pignoramento.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED] per il diritto di 1/1 di usufrutto;

[REDACTED] con sede in MILANO per il diritto di 1/1 di nuda proprietà (come già descritto precedentemente il diritto di 1/1 di nuda proprietà è invece in capo alla società [REDACTED]

[REDACTED] ed è quindi necessario correggere tale errore nei registri catastali)

Dati catastali:

foglio 232, particella 394, subalterno 701, indirizzo via Giulio e Corrado Venini 46, piano 4-S1, comune Milano, categoria A/3, classe 6, consistenza 12,5 vani, rendita €. 2.356,33.

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/01/2008 n. 1571.1/2008 in atti dal 11/01/2008 (protocollo n. MI0026153)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 18.47/1000 di supercondominio e 104,4/1000 del singolo edificio, come rilevabile dalla documentazione fornita dall'amministratore di cui agli allegati **8a** e **8b**. I millesimi comprendono anche i millesimi dei posti auto, in quanto, dagli elenchi forniti dall'amministratore di cui agli **allegati 8a e 8b**, non risultano indicati tali posti auto, motivo per cui si suppone siano ricompresi nei millesimi dell'appartamento.

Confini:

dell'appartamento:

partendo da nord in senso orario: appartamento altra proprietà, cortile comune, spazi interni comuni, cortile comune;

della cantina identificata con n.2:

passaggio comune su tra lati, cantina altra proprietà;

della cantina identificata con n. 35: passaggio comune, cantina altra proprietà n. 34,



passaggio comune, cantina medesima proprietà n.36;  
della cantina identificata con n. 36: passaggio comune, cantina medesima proprietà  
identificata con n.35, passaggio comune, cortile comune.

**Note:** come già specificato è necessario correggere l'intestazione della nuda proprietà nei registri catastali.

#### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale (cfr. **all 4a**), è corretta per quanto riguarda la disposizione dei tavolati interni dell'appartamento; è però errata la rappresentazione delle parti comuni, in quanto manca il balcone posto dietro la scala condominiale e la scala è rappresentata erroneamente. La corretta conformazione è visibile nella planimetria allegata all'ultima pratica edilizia presentata e qui riportata nell'**allegato 9c**. Come già detto è inoltre errata l'intestazione della nuda proprietà riportata nei registri catastali.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento dei registri e della planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: è necessario correggere la planimetria catastale riportando la corretta conformazione degli spazi comuni. E' inoltre necessario correggere l'intestazione errata riportata nei registri catastali relativamente alla nuda proprietà (va registrato il passaggio da [REDACTED] come da atto notaio dott. Ferrara di cui **all'all. 1a**).

#### **Costi:**

Aggiornamento catastale: €. 500,00

Cassa previdenziale (4% - es. Inarcassa): €. 20,00

I.V.A. su 520,00 €: €. 114,40

Bolli e tributi (Stima): €. 71,00

**Oneri Totali: €. 705,40**

**Note sulla conformità catastale:** per i motivi su descritti non è possibile dichiarare la conformità catastale.

- **Identificativo corpo:** Posto auto sub. 23.

**Posto auto [PA] sito in località Rovereto-Pasteur, via Giulio e Corrado Venini**

**46**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di [REDACTED] - Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: 0 [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

sig.ra [REDACTED] Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto.

**Note:** la nuda proprietà dell'immobile, sui registri catastali, è attribuita erroneamente ad [REDACTED] già specificato nel capitolo relativo all'appartamento, tale società ha mutato la propria ragione sociale in [REDACTED].

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

Intestazione:

[REDACTED] per il diritto di 1/1 di usufrutto;

[REDACTED] per il diritto di 1/1 di nuda proprietà (come già descritto precedentemente il diritto di 1/1 di nuda proprietà è invece in capo alla società [REDACTED] ed è quindi necessario correggere tale errore



nei registri catastali)

Dati Catastali: foglio 232, particella 220, subalterno 23, indirizzo via Giulio e Corrado Venini 46, piano T, comune Milano, categoria C/6, classe 7, consistenza mq.14, rendita €. 137,38.

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/1992 n. 222735.1/1992 in atti dal 28/06/2000

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio e supercondominio relativi ai posti auto non sono stati comunicati dall'amministratore. Le tabelle riportate negli **allegati 8a e 8b** non hanno alcun riferimento ai posti auto; per tale motivo si presuppone che i millesimi e le relative spese siano compresi in quelli dell'appartamento. Lo scrivente ha infatti richiesto la documentazione relativa a tutti gli immobili pignorati (**cf. all.8d**), ma l'unica documentazione inviata relativa ai millesimi e alle spese è quella visibile negli allegati citati.

Confini: i confini sono i seguenti: spazio di manovra comune, posto auto proprietà di terzi, rampa di accesso, posto auto sub.24.

**Note**: come già specificato è necessario correggere l'intestazione della nuda proprietà nei registri catastali.

#### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la scheda catastale è conforme a quanto rilevato. Non è quindi necessario eseguire alcun aggiornamento. E' però necessario aggiornare i registri catastali in quanto il titolare del diritto di nuda proprietà risulta ancora [REDACTED]

Regolarizzabili mediante: aggiornamento dei registri catastali.

Descrizione delle opere da sanare: correzione dell'intestazione del diritto di nuda proprietà, indicando come riferimento l'atto notarile di cui **all'all.1a**.

Oneri professionali: €. 200,00

Cassa Previdenziale (4% es. Inarcassa): €. 8,00

I.V.A. (22%) su 208,00: €. 45,76

**Oneri Totali: €. 253,76**

**Note sulla conformità catastale**: si può quindi dichiarare formalmente la conformità catastale relativa alla distribuzione planimetrica per il posto auto sub. 23, anche se è necessario aggiornare i registri.

- **Identificativo corpo: Posto auto sub. 24.**

**Posto auto [PA] sito in località Rovereto-Pasteur, via Giulio e Corrado Venini 46**

#### **Quota e tipologia del diritto (come attualmente riportato nei registri immobiliari)**

**1000/1000 di [REDACTED] Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

#### **Note:**

la nuda proprietà dell'immobile, sui registri catastali, è attribuita erroneamente ad [REDACTED]  
[REDACTED] Come già specificato nel capitolo relativo all'appartamento, tale società ha mutato la propria ragione sociale in [REDACTED]



Si precisa inoltre che, a parere dello scrivente, **relativamente al sub. 24**, è presente un errore all'interno dell'atto notarile con cui la società [REDACTED] ha conferito tutto il proprio patrimonio all'interno della società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per cambio della ragione sociale).

In tale atto, al quarto punto, viene descritta la modalità con cui [REDACTED] entra a far parte della società [REDACTED] conferisce in natura il proprio patrimonio, sottoscrivendo un aumento di capitale. Tale conferimento è calcolato sulla base di una perizia asseverata redatta dal dott. Loris Leoni, commercialista in Frosinone iscritto al n.105396 del registro dei revisori contabili di Roma (allegata all'atto notarile di cui all'**allegato 1a** della presente perizia). Il calcolo è basato sulla differenza tra le attività e le passività conferite [REDACTED].

Tra le attività vi sono alcuni beni immobili che in conseguenza al conferimento vengono trasferiti [REDACTED]: di questi fa parte anche il posto auto subalterno 24. Come riportato al paragrafo 7-d, di esso viene ceduta la nuda proprietà. Ciò è però un errore: [REDACTED] infatti, come risulta dall'atto di trasferimento precedente redatto dal notaio dott.ssa BARZELLOTTI CAMILLA (Repertorio 3732/398 del 27/04/2005, trascritto il 03/05/2005 ai nn. 30186/16960), era proprietaria dell'intera proprietà del sub.24.

A differenza di quanto dichiarato dal commercialista nella sua perizia (cfr. punto 3.3.1 paragrafo 6 della stessa), infatti, nell'atto di permuta soggetto a condizione risolutiva del notaio Dott.ssa Iannaccone (cfr. **all.1b**) non risulta, tra gli immobili in permuta la cessione alla sig.ra [REDACTED] dell'usufrutto del sub.24. Ciò è anche confermato dall'elenco delle trascrizioni del sub.24 riportato **nell'all.7a**.

Per tale motivo lo scrivente segnala tale discrepanza rilevata dal confronto tra i registri immobiliari e catastali, affinché l'Ill.mo G.E. possa decidere sulla necessità di procedere alla correzione dell'errore descritto. Ciò dovrebbe avvenire attraverso una rettifica dell'atto del notaio dott. Ferrara (**all.1a**): eliminazione del diritto di usufrutto [REDACTED] attribuzione dell'intera proprietà a [REDACTED] per conferimento [REDACTED] stessa. Nel caso in cui, invece, fosse corretta l'intenzione [REDACTED] conferire solo la nuda proprietà del sub.24, mantenendosene l'usufrutto, andrebbe però specificata, sempre con una rettifica dell'atto del notaio dott. Ferrara, una scadenza dell'usufrutto stesso, in quanto, trattandosi di società, esso non si può esaurire, come avviene per le persone fisiche, con la morte (caso dell'usufrutto vitalizio).

Come ulteriore possibilità, sarebbe possibile rettificare l'atto del notaio Iannaccone (**all.1b**), inserendo tra gli immobili oggetto della permuta, anche la cessione alla sig.ra [REDACTED] del diritto di usufrutto del sub.24 (ciò però solo nel caso in cui questo fosse accettato da entrambe le parti coinvolte in tale atto).

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

Intestazione (come da registri catastali):

[REDACTED] per il diritto di 1/1 di usufrutto.

[REDACTED] con sede in MILANO per il diritto di 1/1 di nuda proprietà.

Quanto indicato rappresenta ciò che riportano attualmente i registri catastali: come già descritto precedentemente è sicuramente presente un errore relativo alla titolarità della nuda proprietà, in quanto [REDACTED] ha mutato la propria ragione sociale in [REDACTED] oltre al possibile errore relativo la diritto stesso di proprietà in relazione agli atti notarili di cui agli allegati **1a e 1b, come sopra descritto e sottolineato**.

Dati Catastali: foglio 232, particella 220, subalterno 24, indirizzo via Giulio e Corrado Venini 46, piano T, comune Milano, categoria C/6, classe 7, consistenza mq.13, rendita €. 127,56



Derivante da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 18/03/1987 n. 50116/1987 in atti dal 14/09/1990.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio e supercondominio relativi ai posti auto non sono stati comunicati dall'amministratore. Le tabelle riportate negli **allegati 8a e 8b** non hanno alcun riferimento ai posti auto; per tale motivo si presuppone che i millesimi e le relative spese siano compresi in quelli dell'appartamento. Lo scrivente ha infatti richiesto la documentazione relativa a tutti gli immobili pignorati (**cf. all.8d**), ma l'unica documentazione inviata relativa ai millesimi e alle spese è quella visibile negli allegati citati.

Confini: i confini sono i seguenti: spazio di manovra comune, posto auto sub.23, rampa di accesso comune, posto auto altra proprietà.

**Note:** come già specificato i registri catastali presentano alcuni errori che sarà necessario correggere.

### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la scheda catastale è conforme a quanto rilevato. Non è quindi necessario eseguire alcun aggiornamento. E' però necessario aggiornare i registri catastali secondo quanto descritto in precedenza.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento dei registri catastali

Descrizione delle opere da sanare: vedasi indicazioni riportate precedentemente circa la titolarità dei diritti reali.

Oneri professionali: € 200,00

Cassa Previdenziale(4%, es. Inarcassa): € 8,00

I.V.A. (22%) su 208,00: € 45,76

**Oneri Totali: € 253,76**

**Note sulla conformità catastale:** si può dichiarare formalmente la conformità catastale relativa alla distribuzione planimetrica per il posto auto sub. 24, anche se è necessario aggiornare i registri.

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

La zona e il quartiere sono caratterizzati dalla presenza prevalente di edifici residenziali. Pur essendo appena al di fuori della circoscrizione esterna di viale Brianza, zona semi-periferica rispetto al centro di Milano, è ben servita dai mezzi pubblici e sono presenti nei dintorni tutti i negozi di generi di prima necessità. Lungo la via Venini è possibile parcheggiare su entrambi i lati della carreggiata, e la quantità di parcheggi a disposizione è discreta. Questi sono a pagamento: per i residenti in possesso di apposito contrassegno ottenibile dai preposti uffici comunali cade l'obbligo del pagamento. Si segnala però che questa incombenza potrebbe essere inutile perché l'appartamento è dotato di due parcheggi auto privati, interni al cortile del condominio.

**Caratteristiche zona:** Semi-periferica, di tipo normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi appena sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:** Nessun particolare servizio ad alta tecnologia rilevato.

**Importanti centri limitrofi:** centro di Milano, distante circa 4 chilometri.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.

**Attrazioni paesaggistiche:** parco Trotter. distante circa 800 metri.

**Attrazioni storiche:** gli edifici, i monumenti e i musei presenti nella città di Milano.

**Principali collegamenti pubblici:** Metropolitana M1 fermata Pasteur distante circa 200 metri,





linea tranviaria 1 fermata Venini-Sauli posta di fronte all'edificio, linea autobus NM1 fermata Pasteur distante circa 300 metri, stazione Centrale distante circa 1,5 chilometri.

**Servizi offerti dalla zona:** supermercato di zona (distanti circa 200 metri), negozi di generi di prima necessità (posti lungo la via Venini, nel raggio di circa 300), bar, lavanderia, altri negozi o botteghe (posti nel raggio di circa 300 metri), ufficio postale (distante circa 500 metri (via Varanini)), liceo linguistico e classico (distanti circa 400 metri), farmacia (distante circa 300 metri), scuola elementare T. Ciresola Ex Venini (distante circa 400 metri), scuola media T. Ciresola di viale Brianza 18 (distante circa 500 metri), Politecnico di Milano (distante circa 2 chilometri).

### 3. STATO DI POSSESSO:

- **Identificativo corpo: Appartamento con 3 cantine pertinenziali (sub. 701)**

Occupato dalla Sig.ra [REDACTED] in forza del proprio diritto di usufrutto.

**Note:** lo scrivente ha comunicato a Sivag S.p.A. l'avvenuta nomina quale custode giudiziario in data 21.05.2015 (cfr. all.2). L'accesso è avvenuto in data 19.06.2015 alle ore 10.00 durante il quale è stato possibile accedere all'appartamento e alle pertinenze ed eseguire i rilievi di rito, in presenza della sig.ra [REDACTED] identificatisi come tale per mezzo del proprio documento d'identità. La stessa ha dichiarato di vivere nell'immobile in forza del proprio diritto di usufrutto vitalizio. Dalle ricerche effettuate non risultano contratti d'affitto intestati ai debitori esecutati, o alla sig.ra [REDACTED] quali danti causa, così come confermato dall'Agenzia delle Entrate **nell'all.6.**

- **Identificativo corpo: Posto auto sub. 23**

Libero.

Note: al sopralluogo (vedasi specifiche riportate nel precedente paragrafo relativo al sub. 701) il posto auto è risultato libero (cfr. **fotografie all.5**).

- **Identificativo corpo: Posto auto sub. 24**

Libero

Note: al sopralluogo (vedasi specifiche riportate nel precedente paragrafo relativo al sub. 701) il posto auto è risultato libero (cfr. **fotografie all.5**).

### 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:

- **Corpo: Appartamento con 3 cantine pertinenziali (sub.701)**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro



██████████ derivante da decreto Ingiuntivo; importo ipoteca: € 350.000,00; importo capitale: € 279.649,63; iscritta/trascritta a Milano 1 in data 18/12/2010 ai nn. 15979/2917;

Note: ipoteca iscritta dal creditore precedente sul subalterno 701. Il certificato dell'ipoteca è allegato con il **n. 7b**. L'elenco delle note di trascrizione e iscrizione sul subalterno 701 sono allegato con il **n. 7a**.

- Ipoteca volontaria attiva a favore della Banca di ██████████

██████████ contro la sig.ra ██████████

██████████ derivante da concessione a garanzia di mutuo; importo ipoteca: €. 280.000,00; importo capitale: €. 164.000,00;

Rogito: Notaio dott. Chianese Valerio in data 22/07/2004 ai nn. 78230/20845;

Iscritta/trascritta a Milano 1 in data 28/07/2004 ai nn. 58342/13286;

Note: ipoteca iscritta sui subalterni 29 e 31 (che ora, assieme al sub.30, sono fusi nel sub. 701) contro la precedente proprietaria sig. ██████████. L'elenco delle trascrizioni e iscrizioni dei subalterni 29 e 31 è riportato **nell'allegato 7a**. Il certificato della presente ipoteca è allegato con il **n. 7b**. La sig.ra ██████████ come visibile dall'elenco delle trascrizioni, ha poi ceduto gli immobili alla società ██████████ atto del notaio dott.ssa Barzellotti Camilla del 27/04/2005, repertorio 3732/398, trascritto il 03/05/2005 con i nn. 30186/16960. (per il dettaglio dei trasferimenti di ogni subalterno si veda lo specifico capitolo).

- **Corpo: Posto auto sub. 23**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di ██████████ contro

██████████ derivante da decreto Ingiuntivo; importo ipoteca: € 350.000,00; importo capitale: € 279.649,63; iscritta/trascritta a Milano 1 in data 18/12/2010 ai nn. 15979/2917;

Note: ipoteca iscritta dal creditore precedente sul subalterno 701. Il certificato dell'ipoteca è allegato con il **n. 7b**. L'elenco delle note di trascrizione e iscrizione sul subalterno 701 sono allegato con il **n. 7a**.

- **Corpo: Posto auto sub. 24**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di ██████████ contro

██████████; derivante da decreto Ingiuntivo; importo ipoteca: € 350.000,00; importo capitale: € 279.649,63; iscritta/trascritta a Milano 1 in data 18/12/2010 ai nn. 15979/2917;

Note: ipoteca iscritta dal creditore precedente sul subalterno 701. Il certificato dell'ipoteca è allegato con il **n. 7b**. L'elenco delle note di trascrizione e iscrizione sul subalterno 701 sono allegato con il **n. 7a**.

- Ipoteca volontaria attiva a favore della ██████████

██████████

██████████ derivante da concessione a garanzia di mutuo; importo ipoteca: €. 280.000,00; importo capitale: €. 164.000,00;

Rogito: Notaio dott. Chianese Valerio in data 22/07/2004 ai nn. 78230/20845;

Iscritta/trascritta a Milano 1 in data 28/07/2004 ai nn. 58342/13286;

Note: ipoteca iscritta sui subalterni 29 e 31 (che ora, assieme al sub.30, sono fusi nel sub. 701) contro la precedente proprietaria sig. ██████████. L'elenco delle trascrizioni e iscrizioni dei subalterni 29 e 31 è riportato **nell'allegato 7a**. Il certificato della presente ipoteca è allegato con il **n. 7b**. La sig.ra ██████████ come visibile dall'elenco delle trascrizioni, ha poi ceduto gli immobili alla società Zeta S.r.l. con atto del notaio dott.ssa Barzellotti Camilla del 27/04/2005, repertorio 3732/398, trascritto il 03/05/2005 con i nn. 30186/16960.



(per il dettaglio dei trasferimenti di ogni subalterno si veda lo specifico capitolo).

#### 4.2.2 Pignoramenti:

##### Per tutti i corpi:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] iscritto/trascritto a Milano 1 in data 22/07/2013 ai nn. 38478/28336; pignoramento notificato in data 20-06-2013 su istanza dell'avv. Luca Gratteri. Il certificato è allegato con il n.3.  
IMPORTO DEL PIGNORAMENTO: EURO 279.649,63. Nel certificato si precisa quanto segue: "si precisa e si conferma che il presente pignoramento viene trascritto solamente sul diritto di nuda proprietà delle porzioni immobiliari in esame".

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- **Per l'intero lotto di vendita:**

#### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 7.200,00 €

Spese di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia (ultimi due esercizi):

- Gestione 2014-2015 (da consuntivo **all. 8a**): € 9.018,90

- Gestione 2015-2016 (da preventivo **all. 8b**): 7.197,60 €

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 12.691,60 (cfr. pag.4 **all.8a**)

- **Corpo: Appartamento con 3 cantine pertinenziali (sub.701)**

**Millesimi di proprietà:** 18.47/1000 di supercondominio e 104,4/1000 del singolo edificio. Tali dati, oltre a quelli riportati in precedenza relativi alle spese condominiali, sono stati ricavati dai prospetti forniti dall'amministratore del condominio (**cfr. all. 8a e 8b**). Si precisa che i millesimi di proprietà comprendono probabilmente anche i posti auto in cortile di cui ai subb. 23 e 24, in quanto di questi non vi è traccia nell'elenco fornito dall'amministratore. Per lo stesso motivo anche le spese indicate dovrebbero comprendere quelle relative ai posti auto.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'edificio è attualmente privo di un montascale che permetta di superare i 5 gradini posti all'ingresso e raggiungere l'ascensore condominiale. Quindi, attualmente, non può considerarsi accessibile ai soggetti diversamente abili. E' però adattabile installando tale accessorio.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** per quanto riguarda le obbligazioni *propter rem* di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda al regolamento di condominio e di supercondominio allegati con il **n.8**.

#### Attestazione Prestazione Energetica presente

**Indice di prestazione energetica:** G (Eph:319,71 kWh/mqa)

**Note Indice di prestazione energetica:** l'appartamento era sprovvisto della certificazione energetica di cui al D. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009. Per tale motivo la stessa è stata predisposta da un collaboratore dello scrivente (**cfr. all. 10**).



**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessun vincolo rilevato.

**Avvertenze ulteriori:** lo scrivente fa presente che ha richiesto all'amministratore informazioni circa l'esistenza nel condominio di manufatti da rimuovere qualora contenenti amianto o ulteriori materiali pericolosi (**cf. all.8d**): lo stesso, con la mail di cui **all'allegato 8e**, ha comunicato che non ve ne sono. Egli ha inoltre inviato il verbale dell'ultima assemblea ordinaria (**cf. all 8c**). Dallo stesso emerge l'approvazione di una spesa straordinaria pari ad €1.960,00 (da ripartire secondo i millesimi di proprietà) per la redazione del progetto per l'installazione del sistema di termoregolazione e contabilizzazione autonoma del riscaldamento. Ciò presuppone, nel breve periodo, la possibilità di un'ulteriore spesa straordinaria relativa all'installazione di tali apparecchi. Lo scrivente precisa infatti che, secondo le vigenti normative, tale adeguamento è obbligatorio e la mancata installazione di tali sistemi comporterà, dal 2017, l'applicazione di alcune sanzioni, salvo ulteriori proroghe.

- **Corpo: Posto auto sub. 23**

**Millesimi di proprietà:** come già specificato, i millesimi di condominio e supercondominio relativi ai posti auto non sono stati comunicati dall'amministratore. Confrontando l'elenco di cui agli **allegati 8a e 8b**, non comparando alcun riferimento ai posti auto, si presuppone che i millesimi e le relative spese siano compresi in quelli dell'appartamento. Lo scrivente ha infatti richiesto la documentazione relativa a tutti gli immobili pignorati (**cf. all.8d**), ma l'unica documentazione inviata relativa ai millesimi e alle spese è quella visibile negli allegati citati.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** il posto auto non può essere classificato come posto auto per disabili, in quanto non ha le caratteristiche fisiche tali da poterlo adattare ad un posto auto di quel tipo (larghezza inferiore a quella minima di legge).

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** vedasi quanto indicato nel capitolo dell'appartamento (sub.701).

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Note Indice di prestazione energetica:** la certificazione energetica di cui al D. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009 e s.m.i. non è necessaria per quest'immobile (posto auto scoperto).

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno vincolo rilevato.

**Avvertenze ulteriori:** vedasi quanto indicato nel capitolo dell'appartamento (sub.701).

- **Corpo: Posto auto sub. 24**

**Millesimi di proprietà:** come già specificato, i millesimi di condominio e supercondominio relativi ai posti auto non sono stati comunicati dall'amministratore. Confrontando l'elenco di cui agli **allegati 8a e 8b**, non comparando alcun riferimento ai posti auto, si presuppone che i millesimi e le relative spese siano compresi in quelli dell'appartamento. Lo scrivente ha infatti richiesto la documentazione relativa a tutti gli immobili pignorati (**cf. all.8d**), ma l'unica documentazione inviata relativa ai millesimi e alle spese è quella visibile negli allegati citati.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** il posto auto non può essere classificato come posto auto per disabili, in quanto non ha le caratteristiche fisiche tali da poterlo adattare ad un posto auto di quel tipo (larghezza inferiore a quella minima di legge).

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** vedasi quanto indicato nel capitolo dell'appartamento (sub.701)

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**



**Note Indice di prestazione energetica:** la certificazione energetica di cui al D. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009 e s.m.i. non è necessaria per quest'immobile (posto auto scoperto).

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno vincolo rilevato.

**Avvertenze ulteriori:** vedasi quanto indicato nel capitolo dell'appartamento (sub.701).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- **Corpo: Appartamento con 3 cantine pertinenziali (sub.701)**

**Titolare/Proprietario:** RELATIVAMENTE AL SUB.29 E AL SUB. 31 (PARTE DELL'ATTUALE SUB.701)

██████████ dal **21/07/1992 al 22/07/2004 (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita.

**A rogito:** notaio dott. Alberto Guidi in data 21/07/1992 ai nn. 17382 - trascritto a: Milano 1 in data 27/07/1992 rep.18934.

**Note:** atto di compravendita con cui la società ██████████ comprò (ante ventennio) la piena proprietà dei subb. 29 e 31 dalla società ██████████

**Titolare/Proprietario:** RELATIVAMENTE AL SOLO SUB. 30 (PARTE DELL'ATTUALE SUB.701)

Sig.ra ██████████ (per il diritto di piena proprietà) dal **21/07/1992 al 27/06/2006 (ante ventennio)** - In forza di Titoli anteriori al ventennio

**A rogito:** dott. Alberto Guidi in data 21/07/1992 ai nn. 17381/2108 - registrato a Milano atti Pubblici in data 03/08/1992 ai nn. 10574/1V - trascritto a Milano 1 in data 27/07/1992 ai nn. 28653/18933.

**Note:** La sig.ra ██████████ era titolare del diritto di piena proprietà del solo sub. 30 (parte dell'attuale sub.701) per titoli anteriori al ventennio precedente al pignoramento.

**Titolare/Proprietario:** RELATIVAMENTE AL SUB. 29 E AL SUB.31 (PARTE DELL'ATTUALE SUB.701)

Sig.ra ██████████ dal **22/07/2004 al 27/04/2005** - in forza di atto di compravendita

**A rogito:** notaio dott. Chianese Valerio in data 22/07/2004 ai nn. 78228/20843 - trascritto a: Milano 1 in data 28/07/2004 ai nn. 58340/33233

**Note:** atto con cui la sig.ra ██████████ acquistò la piena proprietà dei subb. 29 e 31 (parte dell'attuale sub. 701) dalla società ██████████ (cfr. elenco delle trascrizioni dei subb. 29 e 31 allegato con il **n. 7a**).

**Titolare/Proprietario:** RELATIVAMENTE AL SUB.29 e al SUB. 31 (PARTE DELL'ATTUALE SUB.701).

██████████(per il diritto di Piena proprietà) dal **27/04/2005 al 27/06/2006** - In forza di atto di compravendita.

**A rogito:** notaio dott.ssa Barzellotti Camilla in data 27/04/2005 ai nn. 3732/398 - trascritto a: Milano 1 in data 03/05/2005 ai nn. 30186/16960.

**Note:** atto di compravendita con cui la società ██████████ acquistò dalla sig.ra ██████████ a piena proprietà dei subalterni 29 e 31 (parte dell'attuale sub. 701).

**Titolare/Proprietario:** ██████████ (per il diritto di nuda proprietà) e ██████████ (per il diritto di Usufrutto su 1/1) dal **27/06/2006 al 11/05/2007**

- In forza di atto di permuta soggetta a condizione risolutiva

**A rogito:** dott.ssa Maria Nives Iannaccone in data 27/06/2006 ai nn. 57859/18406 - trascritto



a: Milano 1 in data 03/06/2006 ai nn. 52404/29812.

**Note:** atto notarile allegato con il **n. 1b** col quale è avvenuta la seguente transazione di permuta:

- la sig.ra [REDACTED] ha ceduto alla società [REDACTED] la nuda proprietà dei subalterni 30 e 23 riservandosene l'usufrutto vitalizio;

- in parziale permuta la società [REDACTED] ha ceduto alla sig.ra [REDACTED] l'usufrutto vitalizio sui subalterni 29 e 31 (dei quali possedeva la piena proprietà).

Si sottolinea, come da comunicazione già inviata telematicamente dallo scrivente e allegata agli atti, che nel capitolo "Patti Comuni" a pagina 5 dell'atto del Notaio Iannaccone (cfr. all.1b), è trascritta una condizione risolutiva dell'atto medesimo: tale clausola ha validità di vent'anni dalla data di stipula dell'atto e quindi fino al 27 giugno 2026. Secondo la stessa, qualora fosse presentata istanza di pignoramento immobiliare o altra azione esecutiva sui beni oggetto della permuta (sub.29-30-31 (ora sub.701) e sub.23) da parte della [REDACTED] o aventi causa e da eventuali creditori insinuati, e qualora da tale istanza trascorresse almeno un anno, è facoltà della sig.ra [REDACTED] procedere tramite trascrizione notarile alla risoluzione dell'atto. Per effetto di tale risoluzione le porzioni immobiliari tornerebbero nella condizione di proprietà giuridica precedente.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] (per il diritto di nuda proprietà) e [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di Usufrutto su 1/1) dal **11/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** .

- In forza di atto di conferimento in società

**A rogito:** dott. Andrea Ferrara in data 11/05/2007 ai nn. 324769/5227 - trascritto a: Milano 1 in data 09/06/2007 ai nn. 42973/23725.

**Note:** atto di conferimento in società con cui la società [REDACTED] ha conferito tutto il proprio patrimonio, tra cui la nuda proprietà dei subalterni 29-30-31 (attuale sub. 701) oggetto di pignoramento, nella società [REDACTED].

L'atto notarile è allegato con il **n. 1a**.

- **Corpo: Posto auto sub. 23**

**Titolare/Proprietario:** RELATIVAMENTE AL SUB.23: Sig.ra Nardella Maria Lucia (per il diritto di piena proprietà) dal **21/07/1992 al 27/06/2006 (ante ventennio)** - In forza di Titoli anteriori al ventennio.

**A rogito:** notaio dott. Alberto Guidi in data 21/07/1992 ai nn. 17381/2108 - registrato a: Milano atti Pubblici in data 03/08/1992 ai nn. 10574/1V - trascritto a: Milano 1 in data 27/07/1992 ai nn. 28653/18933.

**Note:** La sig.ra Nardella Maria Lucia era titolare del diritto di piena proprietà del sub. 23 per titoli anteriori al ventennio precedente al pignoramento.

**Titolare/Proprietario:** Zeta S.r.l. (per il diritto di nuda proprietà) e Sig.ra Nardella Maria Lucia (per il diritto di Usufrutto su 1/1) dal **27/06/2006 al 11/05/2007**

- In forza di atto di permuta **soggetta a condizione risolutiva**

**A rogito:** dott.ssa Maria Nives Iannaccone in data 27/06/2006 ai nn. 57859/18406 - trascritto a: Milano 1 in data 03/06/2006 ai nn. 52404/29812.

**Note:** atto notarile allegato con il **n. 1b** col quale è avvenuta la seguente transazione di permuta:

- la sig.ra Nardella Maria Lucia ha ceduto alla società Zeta S.r.l. la nuda proprietà dei subalterni 30 e 23 riservandosene l'usufrutto vitalizio;

- in parziale permuta la società Zeta S.r.l. ha ceduto alla sig.ra Nardella Maria Lucia l'usufrutto vitalizio sui subalterni 29 e 31 (dei quali possedeva la piena proprietà).

Si sottolinea, come da comunicazione già inviata telematicamente dallo scrivente e alle-



gata agli atti, che nel capitolo "Patti Comuni" a pagina 5 dell'atto del Notaio Iannaccone (cfr. all.1b), è trascritta una condizione risolutiva dell'atto medesimo: tale clausola ha validità di vent'anni dalla data di stipula dell'atto e quindi fino al 27 giugno 2026. Secondo la stessa, qualora fosse presentata istanza di pignoramento immobiliare o altra azione esecutiva sui beni oggetto della permuta (sub.29-30-31 (ora sub.701) e sub.23) da parte della BCC di Castel Goffredo Scrl o aventi causa e da eventuali creditori insinuati, e qualora da tale istanza trascorresse almeno un anno, è facoltà della sig.ra Nardella Maria Lucia procedere tramite trascrizione notarile alla risoluzione dell'atto. Per effetto di tale risoluzione le porzioni immobiliari tornerebbero nella condizione di proprietà giuridica precedente.

**Titolare/Proprietario:** RELATIVAMENTE AL SUB.23: Boide Real Estate S.r.l. (per il diritto di nuda proprietà) e Sig.ra Nardella Maria Lucia (per il diritto di Usufrutto su 1/1) dal **11/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i)**

- In forza di atto di conferimento in società.

**A rogito:** dott. Andrea Ferrara in data 11/05/2007 ai nn. 324769/5227 - trascritto a: Milano 1 in data 09/06/2007 ai nn. 42973/23725.

**Note:** atto di conferimento in società con cui la società Zeta S.r.l. ha conferito tutto il proprio patrimonio, tra cui la nuda proprietà del sub.23 oggetto di pignoramento, nella società Boide Real Estate S.r.l.. L'atto notarile è allegato con il **n. 1a**.

- **Corpo: Posto auto sub. 24**

**Titolare/Proprietario:** RELATIVAMENTE AL SUB.24 Guado S.r.l. dal **21/07/1992 al 22/07/2004 (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita.

**A rogito:** notaio dott. Alberto Guidi in data 21/07/1992 ai rep. 17382 - trascritto a: Milano 1 in data 27/07/1992 nn.18934

**Note:** atto di compravendita con cui la società Guado S.r.l. comprò (ante ventennio) la piena proprietà del sub.24 dalla società Gestioni Immobiliari Residenziali S.r.l. (G.I.R.E.S. S.r.l.).

**Titolare/Proprietario:** RELATIVAMENTE AL SUB.24: Sig.ra Mastruzzi Bona dal **22/07/2004 al 27/04/2005** - In forza di atto di compravendita.

**A rogito:** notaio dott. Chianese Valerio in data 22/07/2004 ai nn. 78228/20843 - trascritto a: Milano 1 in data 28/07/2004 ai nn. 58340/33233.

**Note:** atto con cui la sig.ra Mastruzzi Bona acquistò la piena proprietà del sub.24 dalla società Guado S.r.l. (cfr. elenco delle trascrizioni allegato con il **n. 7a**).

**Titolare/Proprietario:** RELATIVAMENTE AL SUB.24: Zeta S.r.l. (per il diritto di Piena proprietà) dal **27/04/2005 al 27/06/2006** - In forza di atto di compravendita.

**A rogito:** notaio dott.ssa Barzellotti Camilla in data 27/04/2005 ai nn. 3732/398 - trascritto a: Milano 1 in data 03/05/2005 ai nn. 30186/16960.

**Note:** atto di compravendita con cui la società Zeta S.r.l. acquistò dalla sig.ra Mastruzzi Bona la piena proprietà del sub. 24.

**Titolare/Proprietario:** RELATIVAMENTE AL SUB.24 Boide Real Estate S.r.l. (per il diritto di nuda proprietà) e Sig.ra Nardella Maria Lucia (per il diritto di Usufrutto su 1/1) dal **11/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di conferimento in società.

**A rogito:** dott. Andrea Ferrara in data 11/05/2007 ai nn. 324769/5227 - trascritto a: Milano 1 in data 09/06/2007 ai nn. 42973/23725.

**Note:** atto di conferimento in società con cui la società Zeta S.r.l. ha conferito tutto il proprio patrimonio, tra cui il sub.24 oggetto di pignoramento, nella società Boide Real Estate



S.r.l.. L'atto notarile è allegato con il **n. 1a**.

**In tale atto, secondo lo scrivente, è presente l'errore di cui si è esaurientemente relazionato in precedenza, nel capitolo relativo al diritto reale posseduto dalla società debitrice eseguita per il sub.24.**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Per l'intero lotto di vendita:**

**Numero pratica:** Licenza per opere edilizie n. 263/1967.

**Intestazione:** L'Assicuratrice Italiana.

**Tipo pratica:** Nulla Osta per Opere Edilizie.

**Per lavori:** costruzione di fabbricati di cinque, sei e sette piani fuori terra e autorimesse sotterranee.

**Oggetto:** nuova costruzione.

**Rilascio in data:** 10/02/1967 al n. di prot. 160512/3464.

**L'agibilità non è mai stata rilasciata.**

**NOTE:** prima pratica presentata per l'edificazione degli edifici del complesso residenziale di via Venini 46 (cfr. **all.9a**). A tale pratica non è mai seguito il rilascio dell'abitabilità per i motivi descritti nella relazione di terza visita del 1976 allegata con il **n. 9b** (vedasi nello specifico la pagina 12 dell'allegato stesso). Gran parte delle difformità evidenziate pare siano state corrette con la pratica del 1977 di cui al successivo punto, ad eccezione di ulteriori difformità legate alla fognatura (si veda quanto descritto al successivo punto).

**Numero pratica:** Concessione edilizia n.2869 del 1977.

**Intestazione:** Assicuratrice Italiana.

**Tipo pratica:** Concessione Edilizia.

**Per lavori:** modifiche planivolumetriche, interne e di facciata a variante delle opere approvate con la licenza edilizia di cui al precedente punto.

**Oggetto:** variante.

**Rilascio in data:** 30/12/1977 al n. di prot. 241069/28067/67.

**L'agibilità non è mai stata rilasciata.**

**NOTE:** pratica in variante alla Licenza Edilizia del 1967 (cfr. **all. 9c**), presentata al fine di correggere le difformità evidenziate nella relazione di terza vista (cfr. **all.9b**). Alla stessa non è però poi più seguito il rilascio dell'agibilità. A tal fine si riporta un estratto di una comunicazione recuperata dal fascicolo degli atti di fabbrica (cfr. **all.9d**) in cui i tecnici comunali chiedono all'ufficio Fognatura di verificare la regolarizzazione dei mezzi di scarico delle acque. Successivamente a questa non sono state reperite ulteriori comunicazioni, motivo per cui si ritiene che ciò non sia mai stato fatto.

### 7.1 Conformità edilizia:

- **Corpo: Appartamento con 3 cantine pertinenziali (sub.701)**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** relativamente all'intero edificio si è rilevato, come già descritto, la mancanza dell'agibilità. Relativamente all'appartamento, invece, confrontando l'ultima planimetria regolarmente licenziata con quanto rilevato dallo scrivente al sopralluogo, è emerso quanto segue: i tre appartamenti visibili nella planimetria di cui **all'allegato 9c** sono stati fusi in un'unica unità (cfr. planimetria **all.4a**). Per procedere a tale fusione era necessario presentare una pratica edilizia, in quanto la fusione stessa non





è avvenuta senza effettuare opere edilizie: la disposizione interna dei tavolati è infatti parzialmente variata. Ciò è visibile confrontando le due planimetrie di cui agli **allegati 4a e 9c**. La planimetria **all.4a** è infatti conforme alla situazione rilevata (ad eccezione della distribuzione delle parti comuni, come già segnalato nella conformità catastale).

Regolarizzabili mediante: pratica CILA in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: è necessario affidare ad un tecnico abilitato la presentazione di una CILA in sanatoria per opere interne, in cui andrà dichiarata la fusione delle tre unità rappresentate nella planimetria licenziata in un'unica unità e andranno regolarizzate le modifiche distributive interne. Per fare ciò sarà necessario pagare una sanzione amministrativa.

Spese professionali pratica CILA in sanatoria: € 2.000,00

Contributo cassa Previdenziale (es. Inarcassa 4%): € 80,00

I.V.A. (22%) su €2.080,00: € 457,60

Sanzione amministrativa: € 1.000,00

**Oneri Totali: € 3.537,60**

**Note:** Lo scrivente ha richiesto all'ufficio visure l'eventuale presenza di una pratica di fusione ed esecuzione di modifiche interne presentata dopo il 2005, ma lo stesso, come visibile **nell'all.9f**, ha dichiarato che "nulla figura". L'anno 2005, che è stato scelto come anno di partenza per effettuare la ricerca delle pratiche, è l'anno in cui è avvenuta la permuta della nuda proprietà e dell'usufrutto tra i due soggetti indicati nell'atto di cui **all'all.1b**, permuta riferita all'appartamento pignorato che in quel momento era ancora identificato come frazionato nei subalterni 29-30-31.

**N.B.:** il costo per il completamento della richiesta di agibilità non è contemplato tra quelli su esposti: infatti sarà compito dell'amministratore di condominio affidare ad un tecnico la verifica delle difformità ancora presenti e la presentazione di una pratica che sani tutto quanto identificato. Il costo del tecnico e degli eventuali lavori da attuare dipenderà da tali risultanze, qui non determinabili in quanto potrebbero riguardare anche altri edifici del complesso di via Venini non visionati dallo scrivente. L'amministratore una volta determinati i costi necessari a completare tale pratica, dovrà ripartirli secondo i millesimi di proprietà.

**Note sulla conformità edilizia:** non è possibile dichiarare la conformità edilizia per i motivi su esposti. Anche procedendo alla regolarizzazione del singolo appartamento pignorato, non è però sufficiente ad ottenere la conformità edilizia, in quanto sarà necessario completare anche la pratica relativa al rilascio dell'agibilità.

- **Corpo: Posto auto sub. 23**

**Note sulla conformità edilizia:** per quanto riguarda la NON conformità edilizia dell'intero complesso residenziale a causa della mancanza dell'agibilità, vedasi quanto indicato nel paragrafo precedente riferito al sub. 701. Per quanto riguarda invece il singolo subalterno 23, dall'esame della planimetria di cui **all'all. 9c** in raffronto con quanto rilevato e rappresentato nella scheda catastale di cui **all'all.4b**, non vi sono discrepanze. Per tale motivo il singolo sub.23 risulta regolare dal punto di vista edilizio, anche se non è possibile dichiararne la conformità edilizia in quanto non è stato completato il rilascio dell'abitabilità dell'intero complesso residenziale.

- **Corpo: Posto auto sub. 24**

**Note sulla conformità edilizia:** per quanto riguarda la NON conformità edilizia dell'intero complesso residenziale a causa della mancanza dell'agibilità, vedasi quanto indicato nel



paragrafo precedente riferito al sub. 701. Per quanto riguarda invece il singolo subalterno 24, dall'esame della planimetria di cui **all'all. 9c** in raffronto con quanto rilevato e rappresentato nella scheda catastale di cui **all'all.4b**, non vi sono discrepanze. Per tale motivo il singolo sub.24 risulta regolare dal punto di vista edilizio, anche se non è possibile dichiararne la conformità edilizia in quanto non è stato completato il rilascio dell'abitabilità dell'intero complesso residenziale.

## 7.2 Conformità urbanistica:

- **Per l'intero lotto di vendita**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvato con delibera n. 16 nella seduta del 22 maggio 2012.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	E' presente un'impegnativa stipulata con il Comune di Milano per l'edificazione dell'intero complesso immobiliare di via Venini.
Estremi delle convenzioni:	Atti Municipali 29326/PG 64 e 129930/PG 65 - 3109 PR 65 (cfr. <b>all.9e</b> )
Obblighi derivanti:	Gli obblighi contenuti in tale impegnativa riguardavano solo le modalità di edificazione degli immobili e la necessità di provvedere ad alcune opere pubbliche (es. asfaltatura). Non vi sono obblighi relativi alla gestione futura degli edifici realizzati.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si ritiene superfluo soffermarsi sugli indici urbanistici della zona in quanto trattasi di edificio e non di terreno, il quale non permette ulteriori edificazioni sul proprio suolo.

### **Eventuali irregolarità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non è mai stato rilasciato il certificato di abitabilità.



Regolarizzabili mediante: richiesta del rilascio dell'abitabilità con presentazione dei documenti ancora mancanti.

Descrizione delle opere da sanare: è necessario istruire una pratica di richiesta dell'abitabilità, completando la documentazione mancante e rilevando con l'ufficio abitabilità di via Edolo ciò che ancora risulta difforme rispetto a quanto licenziato.

Note: non è possibile, in questa sede, stimare gli oneri necessari alla regolarizzazione urbanistica. Come già descritto l'amministratore dovrà infatti incaricare un tecnico che provveda alla verifica di quanto indicato e al completamento della pratica. Le competenze del tecnico e le eventuali spese da sostenere per ottenere il rilascio dell'abitabilità dovranno essere ripartite dall'amministratore tra tutti i condomini in relazione ai propri millesimi di proprietà.

**Note:** lo scrivente non può dichiarare con certezza la conformità urbanistica in quanto non è mai stato rilasciato il certificato di abitabilità. Si ritiene in ogni caso che, visto il rilascio della licenza edilizia (cfr. all.9a) e della successiva Concessione Edilizia (cfr. all.9c) e visto che, dopo la relazione di terza visita (cfr. all.9b), la concessione Edilizia del 1977 pare aver regolarizzato tutte le difformità riscontrate, ad eccezione di alcune problematiche relative alla fognatura, non vi siano irregolarità tali da pregiudicarne la conformità urbanistica.

## 8. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

- **Corpo: Appartamento con 3 cantine pertinenziali (sub.701)**

Trattasi di appartamento sito al piano quarto del fabbricato 1 di via Venini 46, fabbricato interno al cortile condominiale, che non prospetta direttamente sulla via. Il condominio è infatti formato da più fabbricati che condividono il cortile, i box interrati e l'edificio della portineria che è posto all'ingresso del civico 46. L'appartamento è inoltre dotato di tre vani cantina pertinenziali, posti al piano seminterrato. All'appartamento si accede, entrando nel fabbricato 1, dalla scala di destra ponendosi di fronte all'edificio. Per raggiungere il quarto piano con l'ascensore è necessario disporre di una chiave privata (in concessione privata fino al 2020 così come comunicato dalla sig.ra detentrica di usufrutto). Raggiunto il pianerottolo comune, per accedere all'appartamento, è necessario superare un cancelletto in ferro: parte del pianerottolo è infatti di proprietà dell'immobile pignorato (cfr. planimetria **all.4a**), motivo per cui è stato delimitato da tale manufatto. Ciò è confermato anche negli atti notarili **all.1a e 1b** (si fa presente che negli stessi l'appartamento risultava ancora frazionato nei vecchi subalterni 29-30-31). Dal pianerottolo privato è possibile accedere all'appartamento da tre ingressi, di cui uno è stato chiuso all'interno, e non è quindi momentaneamente utilizzabile. Come già descritto nella conformità edilizia l'appartamento è infatti il risultato della fusione di tre unità distinte. E' composto da un ingresso che divide l'immobile in due ali: nell'ala di destra si trova un'ampia cucina, un bagno, un locale identificato come cabina armadio ma utilizzato come studio, una camera matrimoniale e un ulteriore bagno; nella zona di sinistra è collocato un ampio soggiorno, una camera da letto e un terzo bagno. Di fronte all'ingresso è inoltre ricavato un piccolo ripostiglio. Vi sono due balconi, uno accessibile dal soggiorno e uno dalla cucina. Lo stato di conservazione/manutenzione è buono (cfr. fotografie **all. 5**), intendendosi per tale, in una scala numerica da 1 a 10, un valore pari a 8. L'appartamento ha infatti alcune finiture di pregio, tra cui abbassamenti in cartongesso con faretto incassati, pavimenti in piastrelle di marmo, porte in legno di buona fattura, pareti con boiserie in legno ecc. (si veda l'elenco riportato successivamente). Anche i bagni sono realizzati con pavimenti, rivestimenti, sanitari e rubinetterie di buona qualità, ad eccezione del bagno adiacente la cabina armadio, che essendo utilizzato come lavanderia ha finiture più scadenti, anche se in buone condizioni manutentive. Per quanto riguarda gli impianti non è stata fornita allo scrivente alcuna dichiarazione di conformità, anche se gli stessi parevano in buono stato.



Superficie complessiva lorda di circa mq **213,00**.

E' posto al piano quarto di un edificio costruito nel 1966.

Ha un'altezza interna di circa: cm. 290.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale del fabbricato: discreto.

Lo stato di manutenzione delle facciate è discreto: esse sono in parte intonacate e in parte rivestite con tesserine. Come visibile nelle fotografie di cui **all'all.5**, sono state rilevate però problematiche su alcuni sottobalconi, con esfoliazioni dell'intonaco, dovuti a fenomeni di infiltrazione, per eliminare le quali è necessario provvedere alla sistemazione delle pavimentazioni dei balconi sovrastanti di altra proprietà. La parte restante della facciata pare non necessitare di interventi di manutenzione nel breve periodo. Il vano scala e i corridoi comuni del fabbricato 1 sono in buone condizioni di manutenzione e non necessitano di interventi. Il cortile condominiale è in discrete condizioni: alcune parti della pavimentazione in asfalto appaiono rovinare, ma ciò nonostante l'intero cortile pare non necessitare di interventi urgenti di manutenzione (cfr. fotografie **all.5**). L'ordine del giorno relativo all'assemblea ordinaria del 2015 non prevede alcun intervento straordinario sulle finiture del condominio. Per quanto riguarda gli impianti condominiali, l'amministratore non ha fornito alcuna dichiarazione di conformità. Si è invece espresso circa l'eventuale presenza di opere in amianto che andranno rimosse, dichiarando nella mail di cui **all'all.8e** che non sono presenti.

#### **Caratteristiche descrittive:**

##### **Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>Ante a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , protezione: <b>tapparelle</b> , materiale protezione: <b>legno</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> - <u>Note</u> : i serramenti esterni sono in legno con doppio vetro e il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle. Tutte le finestre sono inoltre dotate di grate esterne in ferro di sicurezza.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , condizioni: <b>buone</b> . - <u>Note</u> : le porte interne sono in parte formate da pannelli di legno laccato bianco e in parte da pannelli di legno con inserti in vetro. Le condizioni sono molto buone: i pannelli sono in ottimo stato e presentano alcune modanature su di essi. Anche le maniglie, in ottone, sono in buono stato manutentivo.
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di marmo</b> , condizioni: <b>buone</b> . - <u>Note</u> : l'ala sinistra dell'appartamento (soggiorno disimpegno e camera da letto) è rivestita con pavimenti costituiti da piastrelle di marmo lucido dim. cm.70x20 circa. L'ala destra, ad eccezione della cabina armadio e della camera matrimoniale, è rivestita con pavimenti in piastrelle di marmo dim. cm.30x54 circa.
Pavim. Interna	materiale: <b>moquette</b> condizioni: <b>discrete</b> - <u>Note</u> : il pavimento della camera matrimoniale è costituito da una moquette che verte in discrete condizioni: non sono stati rilevati difetti sulla stessa, ma essendo di colore chiaro sono presenti alcune alterazioni cromatiche difficilmente rimovibili.
Pavim. Interna	- <u>Note</u> : il pavimento del bagno adiacente alla camera matrimoniale è costituito da piastrelle di ceramica dim. cm. 30x20 circa in buone condizioni; quello del bagno adiacente al soggiorno è formato da piastrelle di marmo dim. cm. 31x31 circa,



anch'esso in buone condizioni; il pavimento del bagno adiacente alla cabina armadio è in piastrelle di ceramica di colore verde scuro dim. circa cm. 10x20.

Plafoni	condizioni: <b>buone</b> . - <u>Note</u> : i plafoni dell'appartamento sono rasati a gesso; in alcuni punti presentano degli abbassamenti in cartongesso in cui sono stati incassati i faretti per l'illuminazione (ad esempio in cucina e nel disimpegno d'ingresso).
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> , condizioni: <b>buone</b> . - <u>Note</u> : l'appartamento è dotato di n. 3 porte d'ingresso di cui due blindate e una no. Una di esse, inoltre, è chiusa all'interno da un pannello in legno e non è quindi momentaneamente utilizzabile.
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> , condizioni: <b>buone</b> . - <u>Note</u> : il rivestimento del bagno adiacente alla camera matrimoniale è costituito da piastrelle di ceramica di buona fattura, dim. circa cm. 30x20 ed è posato fino ad un'altezza di cm. 270; quello del bagno adiacente al soggiorno è formato da piastrelle di marmo dim. circa cm. 58x31 alto cm. 225; il rivestimento del bagno adiacente alla cabina armadio è costituito da semplici piastrelle di ceramica dim. circa cm.15x15, ed è posato fino ad un'altezza di cm. 150.
Rivestimento	condizioni: <b>buone</b> - <u>Note</u> : le pareti dell'appartamento sono in parte rivestite con carta da parati di buona fattura (ad esempio nella camera dell'ala sinistra), in parte da boiserie/perlinatura in legno (parte dell'ala di destra) o sono intonacate e tinteggiate. Tutte si presentano in buone condizioni di manutenzione.
<b><u>Impianti:</u></b>	
Antifurto	condizioni: <b>non funzionante</b> .
Ascensore	- <u>Note</u> : l'edificio 1 in cui è collocato l'appartamento oggetto di valutazione è dotato di n. 3 vani ascensore. Quello che conduce al pianerottolo dell'appartamento è posto sul lato destro e per raggiungere il quarto piano è necessario utilizzare una chiave privata. Tale condizione, così come comunicato dalla persona che ha permesso l'accesso all'appartamento, scadrà nel 2020.
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>nessuna dichiarazione di conformità consegnata allo scrivente</b> - <u>Note</u> : le condizioni dell'impianto rilevate al sopralluogo paio-no buone, anche se non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità.



Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> - <u>Note</u> : l'impianto a gas alimenta solo i fornelli della cucina, in quanto gli scaldabagno per l'acqua calda sanitaria, posti nei tre bagni dell'appartamento, sono alimentati elettricamente.
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>vedasi campo note</b> - <u>Note</u> : l'impianto idrico-sanitario è costituito da tubi sottotraccia per l'acqua calda e fredda. L'acqua calda sanitaria è prodotta da tre scaldabagno elettrici posti nei tre bagni. Il bagno adiacente alla camera matrimoniale è dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca; quello attiguo al soggiorno ha in dotazione il vaso, bidet, lavabo e doccia idromassaggio; il bagno adiacente alla cabina armadio è dotato di vaso, bidet, lavabo, lavello per lavanderia e attacco lavatrice. Tutti i sanitari appaiono in buone condizioni di manutenzione.
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - <u>Note</u> : l'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato. I terminali sono costituiti da termosifoni in ghisa. Non sono ancora dotati di valvola termostatica e contabilizzatori autonomi, ma nell'ultima assemblea ordinaria risulta approvata all'unanimità la spesa per effettuare la progettazione necessaria ad eseguire tale intervento (cfr. <b>all 8c</b> , punto quarto).

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

la superficie commerciale si determina misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comune vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	Sup. lorda di pavimento	178,00	1,00	178,00
Balconi	Sup. lorda di pavimento	23,00	0,30	6,90
Atrio privato di ingresso	Sup. lorda di pavimento	12,00	0,50	6,00
<b>213,00</b>				<b>190,90</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 (cfr. All.11)**

Periodo: 01-2015

Zona: periferica: Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo.

Tipologia: abitazione di tipo economico.

Superficie di riferimento: Lorda.

Tipo di destinazione: residenziale.

Stato conservativo: normale.

Valore di mercato min (€/mq): 1.650,00

Valore di mercato max(€/mq): 2.000,00

### **Accessori:**

N. 3 cantine identificate con i nn. 2, 35 e 36, poste al piano seminterrato; - sviluppano una superficie complessiva di mq. 22,5 complessivi; - destinazione urbanistica: cantine pertinenziali.

Valore a corpo: € **9.000,00**

Note: l'appartamento è dotato di n. 3 cantine pertinenziali distinte. Ognuna di esse è dotata di porta in ferro, pavimentazione in calcestruzzo, pareti in blocchetti di calcestruzzo non intonacate. Tutte sono prive di impianti. La cantina n. 36 è dotata di finestra. Per determinare il valore si è proceduto come segue:

superficie lorda totale moltiplicata per il valore unitario precedentemente stimato moltiplicato per il coefficiente commerciale relativo ai locali accessori senza collegamento diretto all'unità principale (pari a 0,25).

Calcolo:

mq. 22,5 x €/mq. 1.600,00 x 0,25 = **€. 9.000,00**

### **Stato degli impianti principali:**

Impianto elettrico:

Epoca di realizzazione/adeguamento: presumibilmente anni 90.

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

Note: l'impianto, per quanto era possibile vedere senza dover procedere ad indagini più invasive, pareva a norma, anche se non è stata rilasciata alcuna dichiarazione di conformità.

Riscaldamento:

Tipologia di impianto: Centralizzato

Potenza nominale: caldaia condominiale da 1184 kW complessivi.

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2006

Impianto a norma.

Non è stata consegnata la dichiarazione di conformità.

Note: l'impianto, essendo di recente sostituzione, dovrebbe essere a norma. L'amministratore non ha però fornito alcuna dichiarazione di conformità, nonostante gli sia stata richiesta con la mail di cui **all'all. 8d**. Lo scrivente non può quindi esprimersi con certezza sull'argomento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione



Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di n.3 ascensori.

Note: l'amministratore non ha fornito alcuna documentazione riguardo a tale impianto, nonostante gli sia stata richiesta con la mail di cui **all'all. 8d**. Lo scrivente non può quindi esprimersi sull'argomento.

- **Corpo: Posto auto sub. 23**

Trattasi di posto auto situato all'interno del cortile condominiale, al quale si ha accesso dal civico 46 della via Venini, attraverso il passo carraio posto a fianco a quello pedonale. Il posto auto è scoperto e delimitato da strisce dipinte sull'asfalto del cortile (cfr. fotografie **all. 5**). Le condizioni di manutenzione dell'asfalto sono scarse: il manto è stato riparato in alcuni punti a causa del suo deterioramento e della formazione di buche, e presenta quindi alcune sconessioni. Andrebbe preventivato un ripristino dello strato superficiale d'asfalto con susseguente rifacimento delle linee di suddivisione dei posti auto, che in parte non sono più visibili.

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: Terra

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

la superficie commerciale del posto auto si determina misurando fino alla mezzera delle strisce di delimitazione dello stesso. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
posto auto	sup lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
		<b>14,00</b>		<b>14,00</b>

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

Destinazione d'uso: autorimesse e box

Sottocategoria: posto auto

**Valori relativi alla Agenzia del territorio (cfr. All.11)**

Periodo: 01-2015

Zona: periferica: Magliolina, Parco Trotter, Leoncavallo.

Tipologia: box.

Superficie di riferimento: Lorda.

Tipo di destinazione: residenziale.

Stato conservativo: normale.

Valore di mercato min (€/mq): 1.750,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.500,00





**Note:** si precisa che i valori sono riferiti ad un box. Nella valutazione, come visibile successivamente, verrà adottato un opportuno coefficiente correttivo che consideri lo stato di "posto auto scoperto".

- **Corpo: Posto auto sub. 23**

Trattasi di posto auto situato all'interno del cortile condominiale, al quale si ha accesso dal civico 46 della via Venini, attraverso il passo carraio posto a fianco a quello pedonale. Il posto auto è scoperto e delimitato da strisce dipinte sull'asfalto del cortile (cfr. fotografie **all. 5**). Le condizioni di manutenzione dell'asfalto sono scarse: il manto è stato riparato in alcuni punti a causa del suo deterioramento e della formazione di buche, e presenta quindi alcune sconessioni. Andrebbe preventivato un ripristino dello strato superficiale d'asfalto con susseguente rifacimento delle linee di suddivisione dei posti auto, che in parte non sono più visibili.

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

E' posto al piano: Terra

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

la superficie commerciale del posto auto si determina misurando fino alla mezzera delle strisce di delimitazione dello stesso. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
posto auto	sup lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00
<b>13,00</b>				<b>13,00</b>

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

Destinazione d'uso: autorimesse e box

Sottocategoria: posto auto

**Valori relativi alla Agenzia del territorio (cfr. All.11)**

Periodo: 01-2015

Zona: periferica: Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo.

Tipologia: box.

Superficie di riferimento: Lorda.

Tipo di destinazione: residenziale.

Stato conservativo: normale.

Valore di mercato min (€/mq): 1.750,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.500,00

**Note:** si precisa che i valori sono riferiti ad un box. Nella valutazione, come visibile successivamente, verrà adottato un opportuno coefficiente correttivo che consideri lo stato di "posto auto scoperto".

---

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**



### 9.1 Criterio di stima:

La stima del valore degli immobili oggetto di pignoramento seguirà il criterio della stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), che si attua rapportando il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione. La valutazione di cui sopra deve essere poi ridotta alla quota e al diritto reale oggetto d'esecuzione: andrà quindi diminuita, ove necessario, del valore del diritto di usufrutto (e della minore appetibilità sul mercato per un immobile gravato da tale vincolo). Per quanto riguarda la valutazione del diritto di usufrutto a vita, l'estimo fornisce la seguente formula che si basa sulla durata residua dell'usufrutto, in funzione delle tavole di sopravvivenza compilate dall'ISTAT (vita probabile).

Il calcolo può essere così condotto:

$V_{du} = R_u \times (q^n - 1) / (r \times q^n)$  con:

$R_u$  = reddito dell'usufruttuario;

$n$  = residua durata in anni dell'usufrutto;

$r$  = saggio di sconto.

Il reddito dell'usufruttuario:

- è al lordo delle spese di manutenzione straordinaria;
- non comprende l'eventuale compenso derivante da personali prestazioni di capitale o di lavoro, ma solo il reddito derivante dall'utilità del capitale fondiario ed eventualmente di scorta (se l'usufrutto comprende anche le scorte);
- non deve far riferimento all'ordinarietà, ma solo allo stato attuale del fondo (vincolo del rispetto della destinazione economica).

La grandezza  $r$  corrisponde al tasso di sconto pertinente a un flusso reale di redditi attribuibili all'immobile.

Per la stima degli immobili oggetto del presente pignoramento, non essendo possibile calcolare con precisione il reddito dell'usufruttuario, viene in aiuto **la tabella per il calcolo dell'usufrutto vitalizio pubblicata con decreto interdirigenziale in data 22 dicembre 2014** (in G.U. n. 300 del 29.12.2014) e riportata all'interno del sito del Collegio Agenti d'Affari in Mediazione delle Province di Milano e Monza e Brianza (F.I.M.A.A.), che qui si **allega con il n.12**. Tale tabella fornisce la seguente procedura semplificata:

- si calcola innanzi tutto la rendita annua, che è pari al valore dell'intera proprietà per l'interesse legale (pari allo 0,5% da D.M. 11 dicembre 2014, valido dall'1 gennaio 2015);
- si procede con il calcolo del valore dell'usufrutto, moltiplicando la rendita annua appena calcolata per il coefficiente indicato in tabella, che varia in funzione dall'età dell'Usufruttuario e del saggio dell'interesse legale in vigore nell'anno di riferimento;
- per determinare il valore della nuda proprietà si sottrae il valore dell'usufrutto appena calcolato al valore di mercato dell'immobile per il diritto di intera proprietà.

### 9.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari; Agenzia del Territorio di Milano (vedasi valori riportati al capitolo precedente);



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (numero 45) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia "Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio" in zona 19-Brianza Pasteur, un valore variabile da €/mq. 1.800,00 ad €/mq. 2.800,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

Come si vedrà successivamente si considera il valore minimo di €/mq. 1.800,00 ridotto del 10% in quanto, sebbene l'appartamento sia in buone condizioni, è posto in un edificio con più di 30 anni che non è configurabile né come di pregio né come d'epoca. Tale valore verrà mediato con il valore minimo indicato dall'Agenzia del Territorio.

Per quanto riguarda i posti auto, si utilizzerà il valore minimo a corpo indicato dalla rivista per i box auto (€ 28.000,00), applicando ad esso un coefficiente riduttivo che consideri la natura di "posto auto scoperto" e non di box. Anche tale valore verrà mediato con il minimo indicato dall'Agenzia del Territorio (€/mq. 1.750,00), anch'esso ridotto tramite apposito coefficiente correttivo che consideri la natura di "posto auto scoperto".

### 9.3 Valutazione corpi:

- **Corpo: Appartamento con 3 cantine pertinenziali (sub.701)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	178,00	€ 1.600,00	€ 284.800,00
Balconi	6,90	€ 1.600,00	€ 11.040,00
Atrio privato di ingresso	6,00	€ 1.600,00	€ 9.600,00

Valore corpo (arrotondato)

€ 305.000,00

Valore accessori

€ 9.000,00

**Valore complessivo intero**

**€ 314.000,00**

**Valore complessivo diritto e quota (NUDA PROPRIETA')**

**€ 251.200,00**

**Note criterio di stima:** come già indicato all'inizio del capitolo si procede alla determinazione del valore dell'intera proprietà secondo il criterio di stima sintetica comparativo del prezzo di mercato e da tale valore si detrae il valore dell'usufrutto.

Esso, come descritto nell'all.12, si calcola con il seguente procedimento:

Valore usufrutto = rendita annua x coefficiente relativo all'età anagrafica del detentore dell'usufrutto;

con rendita annua = Valore intera proprietà x tasso di interesse legale (dall' 01.01.2015 è del 0,5%)

Per il caso in esame il coefficiente età anagrafica è pari a 40 (età dell'usufruttuaria 86 anni).



- **Copro: posto auto sub. 23.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
posto auto	14,00	€ 750,00	€ 10.500,00

Valore corpo	€ 10.500,00
Valore accessori	€ 0,00
<b>Valore complessivo intero</b>	<b>€ 10.500,00</b>
<b><u>Valore complessivo diritto e quota</u></b>	<b><u>€ 8.400,00</u></b>

**Note criterio di stima:** come già indicato all'inizio del capitolo si procede alla determinazione del valore dell'intera proprietà secondo il criterio di stima sintetico comparativo del prezzo di mercato e da tale valore si detrae il valore dell'usufrutto.

Per il calcolo della piena proprietà si procede facendo una media tra i valori minimi indicati dall'Agenzia del Territorio e dalla Pubblicazione Specializzata consultata, e applicando al risultato ottenuto un coefficiente correttivo che consideri lo stato di Posto auto scoperto e non di box. Tale coefficiente viene scelto dallo scrivente pari al 40% del valore di un box auto coperto. Tale percentuale considera la scarsità a reperire posti auto privati, seppur scoperti, nella città di Milano e nella zona in cui si trovano gli immobili oggetto di pignoramento.

Il calcolo risulta quindi il seguente:

$(€ 28.000,00 + €./mq.1.750,00 \times mq.14)/2 = € 26.250,00 \times 0,40 = € 10.500,00$  arrotondato.

Per il calcolo del valore dell'usufrutto, come descritto nell'all.12, si procede come indicato in precedenza per l'appartamento sub.701.

Il valore della nuda proprietà è quindi pari a:

$(€ 10.500,00 - 0,005 \times € 10.500,00 \times 40) = € 8.400,00$ .

- **Corpo: posto auto sub. 24.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
posto auto	13,00	€ 750,00	€ 9.750,00

Valore corpo (arrotondato)	€ 10.000,00
Valore accessori	€ 0,00
<b>Valore complessivo intero</b>	<b>€ 10.000,00</b>
<b><u>Valore complessivo diritto e quota</u></b>	<b><u>€ 10.000,00</u></b>

**Note criterio di stima:** per il sub. 24, visto quanto precedentemente descritto relativamente al diritto reale posseduto da Boide Real Estate, non viene calcolato il valore della sola nuda proprietà: ciò anche perché non è possibile determinarlo non essendo a conoscenza dell'eventuale termine dell'usufrutto in capo alla società Zeta S.r.l..

Per il calcolo della piena proprietà si procede, quindi, secondo quanto indicato al paragrafo precedente per il posto auto sub.23.



**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Appartamento con 3 cantine pertinenziali (sub.701)	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso cantine.	190,90	€ 314.000,00	<b>€ 251.200,00</b>
Posto auto sub. 23	Posto auto [PA]	14,00	€ 10.500,00	<b>€ 8.400,00</b>
Posto auto sub. 24	Posto auto [PA]	13,00	€ 10.000,00	<b>€ 10.000,00</b>

**9.4 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% ) € 40.440,00

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 (stima calcolata secondo le spese degli ultimi due esercizi): € 16.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.750,52

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 1.789,25

Giudizio di comoda divisibilità: l'appartamento è divisibile in 3 unità essendo derivato dalla fusione di tre subalterni distinti. E' solo necessario provvedere a realizzare alcune pareti divisorie e a chiudere alcune porte interne, al fine di ripristinare lo stato precedente alla fusione. Ciò comporterà ovviamente costi di adeguamento anche degli impianti tecnici.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **206.620,23**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **144.600,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **206.600,00**

**Note:** si precisa che il valore totale indicato comprende la valutazione del diritto di piena proprietà del posto auto sub.24, per i motivi descritti nella relazione.



## 10. Allegati:

- All.1a - Atto di Provenienza (conferimento Zeta S.r.l. in Immobiliare della Scodosia S.r.l. poi Boide Real Estate S.r.l.).
- All.1b - Atto di permuta con condizione risolutiva.
- All.2 - Avviso a Sivag per l'inizio delle operazioni peritali.
- All.3 - Certificato di pignoramento.
- All.4a - Planimetria e visura catastale appartamento.
- All.4b - Planimetrie e visure catastali posti auto.
- All.5 - Fotografie dei beni pignorati.
- All.6 - Richiesta esistenza contratti d'affitto intestati alla società eseguita e alla detentrica del diritto di usufrutto.
- All.7a - Elenco trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli di tutti i beni pignorati.
- All.7b - Certificati delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni pregiudizievoli.
- All.8 - Regolamento condominiale fabbricato 1 e di supercondominio.
- All.8a - Consuntivo spese condominiali gestione 2014-2015
- All.8b - Preventivo spese condominiali gestione 2015-2016
- All.8c - Ordine del giorno assemblea condominiale ordinaria 2015
- All.8d - Mail richiesta informazioni amministratore.
- All.8e - Risposta dell'amministratore in merito alla presenza di opere in amianto nel condominio.
- All.9a - Licenza edilizia del 1966.
- All.9b - Relazione di terza visita con allegati alla stessa.
- All.9c - Concessione per opere edilizie del 1977 e ultime planimetrie licenziate.
- All.9d - Comunicazione del Comune di Milano del 1978 circa le problematiche relative alla fognatura.
- All.9e - convenzione con il Comune di Milano per l'edificazione del complesso immobiliare di via Venini.
- All.9f - Inesistenza pratiche per modifiche interne/fusioni nel periodo richiesto.
- All.10 - Attestato di Prestazione energetica
- All.11 - Prezzi Agenzia del Territorio in funzione della Zona (OMI)
- All.12 - Tabella per il calcolo del valore dell'usufrutto e della nuda proprietà.

Data generazione:

13-11-2015

L'Esperto alla stima

**Dott. Ing. Giuliano Bujatti**

