Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondiario Spa + Banco Popolare Società Cooperativa**

contro:

N° Gen. Rep. **4472/2012 + 1483/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-11-2015 ore 12:20

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Beni ubicati nel Comune di MILANO, strada della Simonetta, 2-4

N. 4 LOTTI:

Lotto n. 1: Appartamento al 1° Piano – Sub. 4;

Lotto n. 2: n. 4 posti auto al piano seminterrato – Subb. 21, 22, 25 e 26;

Lotto n. 3: Appartamento al Piano Rialzato – Sub. 1;

Lotto n. 4: Appartamento al 1° ~~Piano~~ PIANO T.RIALZATO – Sub. 8.

Esperto alla stima

Dott. Arch. Vincenza Nardone

Via della Spiga, 32

20121 Milano

Tel. e Fax: 02 76 00 63 18

Portatile: 333 26 39 221

E-mail: vincenza.nardone@gmail.com

Albo Architetti Prov. Mi: n. 6814

Albo C.T. del Giudice Trib. Mi: n. 8763

Albo Periti Penali Trib. Mi: n. 790

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada della Simonetta, 2-4 - Milano (Milano) - 20154

Lotto: n. 1
Corpo: Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: Foglio 221 - Mappale 49 - Sub. 4-Strada della Simonetta n. 2.

Lotto: n. 3
Corpo: Appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: Foglio 221 - Mappale 49 - Sub. 1-Strada della Simonetta n. 2.

Lotto: n. 4
Corpo: Appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: Foglio 221 - Mappale 49 - Sub. 8-Strada della Simonetta n. 4.

Lotto: n. 2
Corpo: n. 4 posti auto al piano seminterrato/interrato.
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Dati Catastali: Foglio 221 - Mappale 49 - Subb. 21, 22, 25 e 26 - Strada della Simonetta n. 2.

2. Stato di possesso

Bene: Strada della Simonetta, 2-4 - Milano (Milano) - 20154

Lotti: n. 1 + n. 2 + n. 3 + n. 4:

Possesso: **da ritenersi liberi fatte salve più approfondite verifiche** in quanto vi è un contratto di comodato gratuito registrato in data anteriore al pignoramento che non è possibile verificare se risulti rinnovato (ved. più avanti).

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada della Simonetta, 2-4 - Milano (Milano) - 20154

Lotti: n. 1 + n. 2 + n. 3 + n. 4:

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada della Simonetta, 2-4 - Milano (Milano) - 20154

Lotti: n. 1 + n. 2 + n. 3 + n. 4:

Creditori Iscritti:

1- **BANCA POPOLARE DI LODI Soc. Coop. a r.l.** con sede in LODI – C.F.: 00691360150;
2- **BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A.** con sede in Lodi, codice fiscale: 05754690963;
3- **BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A.** con sede in Milano, codice fiscale: 03910420961;
4- **BANCA CESARE PONTI S.P.A.** con sede in Milano, codice fiscale: 00714560158;
5- **BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A.** con sede in Sondrio, codice fiscale: 00053810149.

5. Comproprietari

Beni: Strada della Simonetta, 2-4 - Milano (Milano) - 20154

Lotti: n. 1
Corpo: Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo – Sub. 4;
Comproprietari: Non ne risultano da data posteriore alla notifica del 1° pignoramento. In data anteriore al 1° pignoramento risultava la moglie, in comunione legale dei beni, come più avanti generalizzata.

Lotti: n. 3
Corpo: Appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato – Sub. 1
Comproprietari: La moglie, come più avanti generalizzata, in regime di comunione legale dei beni. **Non c'è avviso ex art. 599 c.p.c.**

Lotti: n. 4
Corpo: Appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato – Sub. 8
Comproprietari: La moglie, come più avanti generalizzata, in regime di comunione legale dei beni. **Non c'è avviso ex art. 599 c.p.c.**

Lotti: n. 2
Corpo: n. 4 posti auto posti al piano seminterrato
Comproprietari: Non ne risultano da data posteriore alla notifica del 1° pignoramento. In data anteriore al 1° pignoramento risultava la moglie, in comunione legale dei beni, come più avanti generalizzata.

6. Misure Penali

Beni: Strada della Simonetta, 2-4 - Milano (Milano) - 20154

Lotto: n. 1 + n. 2 + n. 3 + n. 4:

Misure Penali: Non risultano trascritte contro nel ventennio in esame.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada della Simonetta, 2-4 - Milano (Milano) - 20154

Lotto: n. 1 + n. 2 + n. 3 + n. 4:

Continuità delle trascrizioni: dai n. 2 certificati notarili reperiti dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. e/o nel fascicolo cartaceo, il primo depositato in data 20 marzo 2013 e rilasciato a Milano il 19 – 3- 2013 dal Dottor MASSIMO MEZZANOTTE, Notaio in Milano ed il secondo rilasciato a Messina il 21-7-2014 dal Notaio dott.ssa Mariagrazia Minutoli, depositato in data 31-7-2014, di cui il primo di detti certificati reso ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. e riguardante i competenti registri catastali e immobiliari per l'intero ventennio, fatta esclusione di ogni altro tipo di accertamento quale quello in merito alla regolarità urbanistica, ed il secondo reso ai sensi della Legge 302/1998 che certifica le provenienze e le formalità pregiudizievoli nel ventennio in esame nonché dalle ulteriori ispezioni telematiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di MILANO – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di MILANO 1 in data 28-10-2015, dal sottoscritto esperto a copertura del periodo successivo a tali date, la continuità delle trascrizioni non risulta osservata con riferimento ai soli beni di cui ai LOTTI n. 3 e n. 4 in quanto, da quanto riportato nei suddetti certificati notarili l'acquisto di tali beni pare che sia stato erroneamente trascritto a favore solo del debitore esecutato e non anche della moglie,
come di seguito generalizzata.

8. Prezzo

Bene: Strada della Simonetta, 2-4 - Milano (Milano) - 20154

Lotto: n. 1 – Sub. 4
Valore commerciale: Euro 735.000,00.= (mq. 147,00 x Euro mq. 5.000,00.)
Prezzo a base d'asta proposto da libero: € 582.821,30.=
Prezzo a base d'asta proposto da occupato: € 407.975,00.=

Lotto: n. 3 – Sub. 1
Valore commerciale: Euro 148.000,00.= (mq. 37,00 x Euro mq. 4.000,00.)
Prezzo a base d'asta proposto da libero: € 117.727,00
Prezzo a base d'asta proposto da occupato: € 82.408,00

Lotto: n. 4 – Sub. 8
Valore commerciale: Euro 148.000,00.= (mq. 37,00 x Euro mq. 4.000,00.)
Prezzo a base d'asta proposto da libero: € 117.727,00
Prezzo a base d'asta proposto da occupato: € 82.408,00

Lotto: n. 2
Valore commerciale: Euro 100.000,00.= (Euro 25.000 x n. 4 posti auto)
Prezzo a base d'asta proposto da libero: € 80.678,00.=
Prezzo a base d'asta proposto da occupato: € 56.475,00.=

OSSERVAZIONI o EVENTUALI IMPEDIMENTI ALLA VENDITA:

1) Per ciò che concerne i LOTTI n. 3 e n. 4, **poiché** contrariamente a quanto in atti **risulta che detti beni siano pervenuti al debitore in regime di comunione legale dei beni**, occorre a parere di chi scrive procedere alla regolarizzazione della notifica del pignoramento anche alla comproprietaria, della sua trascrizione, della verifica della trascrizione dei titoli ed al conseguente aggiornamento della documentazione ex art. 567 c.2 c.p.c. a suo tempo depositata;

2) **Con riferimento al** primo pignoramento, **19-12-2012 ai nn. 63755/45918, si evidenza all'Ill.ma S.V. che per i LOTTI n. 1 e n. 2, lo stesso è stato trascritto solo contro la quota di 1/2 in separazione dei beni del debitore** (si rammenta la donazione della moglie a favore del debitore avvenuta 3 giorni prima della notifica del pignoramento) **e con riferimento ai LOTTI n. 3 e n. 4, lo stesso è stato trascritto contro la quota di 1/1 in separazione dei beni del debitore anziché in comunione legale dei beni;**

3) **Con riferimento al** secondo pignoramento, **17-6-2014 ai nn. 30216/22347, si evidenza all'Ill.ma S.V. che per i LOTTI n. 2 e n. 3, lo stesso è stato trascritto contro la quota di 1/1 di proprietà senza precisare in comunione legale dei beni .**

4) **Si evidenzia nuovamente all'Ill.ma S.V. la questione sulle quote di proprietà colpite dal primo dei suddetti pignoramenti come da istanza di Italfondiario S.P.A. depositata il 7-3-2014** e della conseguente eventuale necessità di notifica alla comproprietaria ex art. 599 c.p.c.;

In relazione a quanto sopra **e fatto salvo diverso parere dell'Ill.ma S.V.** possono al momento essere venduti all'asta solo i beni di cui ai LOTTI n. 1 e n. 2, **una volta espletati gli eventuali ulteriori adempimenti previsti per legge.**

Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione
Strada della Simonetta, 2

Lotto: n. 1 – Sub. 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Strada della Simonetta, 2

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà (da data successiva alla notifica del 1° pignoramento)**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni dal 3-5-1986 al 28-10-2011 e da tale data al 31-8-15 in Separazione dei beni - Data Matrimonio: 03-05-1986.

NOTA BENE:
Il Sig. **ha contratto matrimonio** con la Sig.ra : **in data 3-5-1986 a Milano, in regime patrimoniale della comunione legale dei beni** (allegato n)1 a pag. 183).
Il bene in esame è stato acquistato da entrambi i suddetti coniugi in data 8-2-1990 in regime di comunione legale dei beni. In data 28-10-2011 i coniugi hanno cambiato regime patrimoniale, passando al regime della separazione dei beni (allegato n)2 a pag. 184 e segg.
In data 6-11-2012 (3 giorni prima della notifica del 1° pignoramento) la suddetta Sig.ra ha donato al marito la quota di metà della piena proprietà del suddetto bene (allegato i)1 a pag. 107 e segg.)
Eventuali ulteriori comproprietari:
Non ne risultano.

Identificato al catasto Fabbricati: ved. allegato b)1 a pag. 36.
Intestazione:
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e per 1/2 in regime di comunione dei beni con :

DESCRIZIONE: Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con doppio ingresso composto da cinque locali, ampio soggiorno, servizi e cucina con annessi due vani di cantina al piano secondo interrato, contraddistinto con gli interni "C1 e D1" il tutto così censito al

N.C.E.U.: - **Foglio 221 - Mappale 49 - Sub. 4** - Strada della Simonetta n. 2 - piano I/S2 - zona censuaria 2 - categoria A/2 - classe 4, vani 10,5 - rendita catastale Euro 1.843,75.

Coerenze:

- dell'appartamento: la via Strada della Simonetta, appartamento di terzi, cortile comune, vano scala e vano ascensore comuni, ancora cortile comune sui restanti lati;
- della prima cantina: corridoio comune di accesso, cantina di terzi, posti auto, altra cantina di terzi;
- della seconda cantina: corridoio comune di accesso, cantina di terzi, posti auto, altra cantina di terzi.

* * * * * * *

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

Note sulla conformità catastale:

Rispetto a quanto a suo tempo autorizzato (ved. allegato f)1 a pag. 77 e g) a pag. 85) sono state apportate modifiche alla distribuzione interna dell'alloggio e sono state altresì rese inaccessibili dall'interno le n. 2 finestre dei bagni che prospettavano verso il cortile interno, le n. 2 porte di servizio ed una delle n.2 porte principali d'ingresso .
Si confronti la planimetria allegata a pag.77 bis con quelle allegate a pag. 77 e 85.
L'eventuale acquirente dell'immobile all'asta dovrà farsi carico di verificare che la cucina e le camere, alle quali sono state accorpate le superfici dei n. 2 bagni di servizio, siano regolamentari dal punto di vista del rispetto dei rapporti aero-illuminanti e conseguentemente o ripristinare la situazione originaria o ripristinare dall'interno le n.2 finestre oppure individuare una soluzione progettuale idonea e presentare i conseguenti atti di aggiornamento catastale previa presentazione di una pratica edilizia atta a regolarizzare anche la parte amministrativa.
Per oneri comunali si può prevedere una spesa di massima pari a circa Euro 1.000,00.= mentre per oneri professionali si può di massima prevedere per l'aggiornamento catastale una spesa di massima pari a circa Euro 1.000,00.=, per la verifica e la produzione di un progetto di massima e per la pratica comunale, Euro 5.000,00.= oltre IVA e C.P.
Non è possibile in questa sede quantificare eventuali costi per le opere edilizie e professionali, etc. in quanto dipenderanno dalle scelte progettuali future.
Non si dichiara pertanto la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Semiperiferica normale
Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: Milano
Attrazioni paesaggistiche: Villa Simonetta.
Attrazioni storiche: Villa Simonetta.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Comodato d`uso

Note:

In base al riferimento reso via e-mail alla scrivente dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Milano, Ufficio Territoriale di Milano 2, Segreteria del Direttore in data 31-8-2015 - **l'immobile in esame è stato oggetto di un contratto di comodato** (allegato m) a pag. 179 e segg.) stipulato in data 1-3-2008 registrato in data 19-3-2008 al n. 4472.
Fatto presente che il comodato a titolo gratuito è stato registrato per un anno e può essere rinnovato tra le parti senza nessuna imposta da pagare, detto Ufficio ha altresì precisato che [illegible] n relazione alla stato dei luoghi tale bene appare abbandonato da tempo e pertanto si può ritenere non gravato da contratti d'affitto e [illegible]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: vedasi allegato a) 1 a da pag. 1 a pag. 3.

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Si veda l'allegato n)2 a pag. 184 e segg. (convenzione matrimoniale per separazione dei beni).

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.

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

vedasi allegato a) 1 a da pag. 1 a pag. 3.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Effettuata dalla scrivente come da documenti che si allegano.

4.3 Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Euro 34.928,70** (ved. allegato o) a pag. 186 e segg.)
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si richiama integralmente quanto contenuto nel Regolamento di Condominio allegato a pag. 120 e segg.
Attestazione Prestazione Energetica: presso il Catasto energetico risulta una pratica presentata con il protocollo 1514600179409 del 20/03/2009;
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.
Avvertenze ulteriori: Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare

come il più probabile valore di mercato dell' immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni, di cui si allegano alla presente quelli allegati da i)1 ad i)4, nonché nel regolamento di condominio allegato a pag. 120 e segg.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

ad oggi (attuale/i proprietario/i) (ante ventennio) - In forza di atto di compravendita a rogito notaio dott. Riccardo Ivaldi di Gavirate in data 8-2-1990 rep. 96143/13263 - trascritto a: Milano 1 in data 08/03/1990 ai nn. 10471/7784 (allegato i)2 a pag. 112 e segg.) ed a successiva donazione a rogito notaio Giovanni De Marchi di Milano in data 6-11-2012 rep. 12902/7019, trascritto a Milano 1 in data 7-11-2012 ai nn. 56076/40684 (allegato i)1 a pag. 107 e segg.)

Titolare/Proprietario:

- In forza di atto di compravendita a rogito notaio dott. Riccardo Ivaldi di Gavirate in data 8-2-1990 rep. 96143/13263 - trascritto a: Milano 1 in data 08/03/1990 ai nn. 10471/7784.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità edilizia:

Da quanto riportato negli atti di provenienza del bene in esame e da informazioni acquisite presso il Comune di Milano, Ufficio Visure, risulta che la costruzione del fabbricato in cui è ubicato il bene in esame sia avvenuta in base a licenze edilizie n. 2476 del 9-8-1968 e n. 2053 del 28-7-1969 (atti comunali 103348/1911/67 del 9-8-1968 e 112721/2567/69 del 28-7-1969) rilasciate a S.p.A. per lo stabile sito in via Stilicone, 20, con cui fa angolo la strada della Simonetta ed in cui sono posti ingressi di altre porzioni dello stesso Condominio.

In data 24-8-1994, Licenza n. 92, atti comunali P.G. n. 23213, E.P. n. 13394, è stata rilasciata la Licenza d'uso (ved. allegati L)1 a pag. 170 e segg.).
Si precisa che la Licenza edilizia originaria è stata rilasciata a

Per ciò che concerne la regolarità edilizia si richiama integralmente quanto più sopra riportato per la regolarità catastale per cui si evince che il bene in esame non è conforme a quanto originariamente autorizzato e dovrà essere regolarizzato affrontando i costi di massima più sopra esposti nel paragrafo della conformità catastale.

Si fa altresì presente che la licenza edilizia originaria, rilasciata circa mesi n. 4 dopo l'entrata in vigore del D.M. 1444/68, è stata rilasciata senza tenere conto della distanza minima prescritta per le pareti finestrate di ml. 10,00 in quanto l'edificio di cui fa parte il bene in esame non rispetta per qualche metro tale distanza.

Visto il tempo trascorso da detta costruzione (oltre 40 anni) si ritiene che oramai sia improbabile l'avvio di atti repressivi per tale motivo da parte della Pubblica Amministrazione.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

In relazione al bene di cui trattasi ed allo stato in cui si trova è irrilevante il regime urbanistico del lotto di cui trattasi.

Descrizione:

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto **Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo – Sub. 4**

L'immobile in esame fa parte di una costruzione realizzata a partire dalla fine degli anni '60 del secolo scorso. Trattasi di n. 2 corpi edilizi disposti ad "L" tra la via Stilicone, 20 e la strada della Simonetta, 2/4 di n. 4/6 piani fuori terra oltre al piano seminterrato /interrato in cui sono ubicati uffici, posti auto, cantine di pertinenza, etc.

Trattasi di fabbricato realizzato con sistema costruttivo di tipo tradizionale dotato di impianto di ascensore ad apertura automatica.

L'alloggio di cui trattasi è ubicato al primo piano ed è composto da n. 2 porzioni simmetriche. Originariamente godeva di n. 4 ingressi (n. 2 principali e n. 2 di servizio), n. 4 bagni, n. 2 cucine.

Attualmente n. 3 ingressi e n. 2 finestre (quelle che illuminavano i bagni di servizio posti lungo la facciata interna) sono stati murati e/o chiusi da dentro, senza modificare gli esterni.

L'alloggio è attualmente composto da ingresso/ soggiorno, cucina abitabile, n. 2 bagni e n. 5 camere, due balconcini sul lato interno e n. 2 vani di cantina che la scrivente non ha visionato per cui ai fini della presente perizia si è basata sulle planimetrie catastali.

L'altezza è pari a circa ml 2,90 con porzioni a soffitto ribassato nei disimpegni della zona notte (circa ml. 2,10) e nella porzione d'ingresso dei bagni (ml. 2,30 circa).

Come si può vedere dalle fotografie allegate le finiture dell'alloggio e degli spazi comuni sono di tipo signorile ad eccezione del vano scala che è in calcestruzzo armato a vista verniciato.

Il riscaldamento e l'acqua calda sono di tipo centralizzato con contatori dell'acqua calda.

Era presente anche l'impianto di condizionamento in parte attualmente smantellato.

Da segnalare che anche la progettazione e la realizzazione del complesso in esame è molto attenta e ben riuscita ma soprattutto **si evidenzia che dalle finestre del lato verso strada della Simonetta si ha una ineguagliabile vista verso la Villa Simonetta, di impianto rinascimentale, esattamente al centro dell'altezza, per cui si gode di una prospettiva praticamente perfetta e che fa di questo alloggio un alloggio unico (ved. foto a pag. 53).**

Nel complesso le condizioni di manutenzione sono buone.

Superficie complessiva di circa mq **147,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie commerciale è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a ragguagliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "U-SI".La superficie commerciale è già comprensiva di una quota forfettaria pari al 2% degli spazi comuni.

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale	Coeff.	Superficie commerciale
Residenziale	sup commerciale	147,00	1,00	147,00
		147,00		**147,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima: Sintetico-comparativo a valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie commerciale*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Residenziale	147,00	€ 5.000,00	€ 735.000,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 735.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie commerciale*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo	Abitazione di tipo civile [A2]	147,00	€ 0,00	€ 735.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 110.250,00
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:	€ 34.928,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità: circa Euro 14.000,00 suddivisi su tutti i n. 4 lotti, oltre IVA e CPA sull'onorario del professionista delegato.	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: NO	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 582.821,30**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	**€ 407.975,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 582.821,30**

Lotto: n. 3 – Sub. 1

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato – Sub. 1
Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Strada della Simonetta, 2.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **proprietà in regime di comunione legale dei beni .**
Cod. Fiscale: . - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni dal 3-5-1986 al 28-10-2011 e da tale data al 31-8-15 in Separazione dei beni - Data Matrimonio: 03-05-1986.

Ulteriori Informazioni sul debitore: Sul bene in esame il debitore ha titolo sulla quota 1/1 del bene in comunione legale con la moglie, , nata a

Eventuali comproprietari:
Nessun altro oltre alla moglie.

Note:
Il Sig. ha contratto matrimonio con la Sig.ra . in data 3-5-1986 a Milano, in regime patrimoniale della comunione legale dei beni (allegato n)1 a pag. 183). Il bene in esame è stato acquistato dal sig in data 20-12-1996 in base ad atto di assegnazione di immobili a soci (allegato i)3 a pag. 152 e segg.) **in regime di comunione legale dei beni ancorché lo stesso abbia dichiarato di acquistare in regime di separazione dei beni.**

In data 28-10-2011 i coniugi hanno cambiato regime patrimoniale, passando al regime della separazione dei beni (allegato n)2 a pag. 184 e segg.).

con la suddetta alla quale pertanto vanno notificati entrambi i pignoramenti di cui trattasi e successiva trascrizione ed aggiornamento della documentazione ipo-catastale, fatto salvo diverso parere dell'Ill.ma S.V. il G.E.

Identificato al catasto Fabbricati: ved. allegato b)3 a pag. 38.
Intestazione:
nato a – C.F.: - Proprietà 1/1

DESCRIZIONE:

Appartamento ad uso abitazione contraddistinto con l'interno "CT" posto al piano rialzato composto da un locale oltre servizio il tutto così censito al N.C.E.U. di detto Comune: - Foglio 221 - Mappale 49 - Sub. 1- Strada della Simonetta n. 2 - piano T - zona censuaria 2 - categoria A/3 - classe 1, vani 2,5 - rendita catastale Euro 206,58.
Coerenze:
- Proprietà di terzi, appartamento interno BT, cortile comune, enti comuni.
* * * * * * *
Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

Note sulla conformità catastale: Lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo è coerente con la planimetria catastale in atti (allegato f)3 a pag. 82 e g) a pag. 84).
Tuttavia l'immobile risulta intestato solo al debitore e non anche alla moglie, in quanto al momento dell'acquisto - atto di assegnazione immobile a soci - lo stesso si trovava in comunione legale dei beni e pertanto si ritiene che sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali non sono conformi allo stato di fatto.

10.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Semiperiferica normale
Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: Milano

Attrazioni paesaggistiche: Villa Simonetta.
Attrazioni storiche: Villa Simonetta.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Comodato d'uso

Note: In base al riferimento reso via e-mail alla scrivente dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Milano, Ufficio Territoriale di Milano 2, Segreteria del Direttore in data 31-8-2015 - l'immobile in esame è stato oggetto di un contratto di comodato (allegato m) a pag. 179 e segg.) stipulato in data 1-3-2008 registrato in data 19-3-2008 al n. 4472.
Fatto presente che il comodato a titolo gratuito è stato registrato per un anno e può essere rinnovato tra le parti senza nessuna imposta da pagare, detto Ufficio ha altresì precisato che [illegible] n relazione alla stato dei luoghi tale bene appare abbandonato da tempo e pertanto si può ritenere non gravato da contratti d'affitto e [illegible]

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: vedasi allegato a) 1 a da pag. 1 a pag. 3.

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

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.

12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Si veda l'allegato n)2 a pag. 184 e segg. (convenzione matrimoniale per separazione dei beni).

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.

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

vedasi allegato a) 1 a da pag. 1 a pag. 3.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Effettuata dalla scrivente come da documenti che si allegano.

12.3 Misure Penali

Non ne risultano trascritte contro nel ventennio esaminato.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 8.073,00.=
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si richiama integralmente quanto contenuto nel Regolamento di Condominio allegato a pag. 120 e segg.
Attestazione Prestazione Energetica: presso il Catasto energetico risulta una pratica presentata con il protocollo 1514600179409 del 20/03/2009;

Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.

Avvertenze ulteriori: Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell' immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni, di cui si allegano alla presente quelli allegati da i)1 ad i)4, nonché nel regolamento di condominio allegato a pag. 120 e segg.

14.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: , nato
ad oggi (attuale/i proprietario/i) (ante ventennio) - In forza di atto di assegnazione di immobili a soci a rogito notaio Luciano Severini di Milano in data 20.12.1995 rep. 145602/11006 - trascritto a: Milano 1 in data 19-1-1996 ai nn. 3113/2526 (ved. allegato i)3 a pag. 152 e segg.).

Titolare/Proprietario: nata **al 07/11/2012 (ante ventennio)** - In forza di atto di assegnazione di immobili a soci a rogito notaio Luciano Severini di Milano in data 20.12.1995 rep. 145602/11006 - trascritto a: Milano 1 in data 19-1-1996 ai nn. 3113/2526 (ved. allegato i)3 a pag. 152 e segg.) essendo a tale data coniugata in regime di comunione legale dei beni con il sopradetto sig. .

15. PRATICHE EDILIZIE:

15.1*Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Da quanto riportato negli atti di provenienza del bene in esame e da informazioni acquisite presso il Comune di Milano, Ufficio Visure, risulta che la costruzione del fabbricato in cui è ubicato il bene in esame sia avvenuta in base a licenze edilizie n. 2476 del 9-8-1968 e n. 2053 del 28-7-1969 (atti comunali 103348/1911/67 del 9-8-1968 e 112721/2567/69 del 28-7-1969) rilasciate a S.p.A. per lo stabile sito in via Stilicone, 20, con cui fa angolo la strada della Simonetta ed in cui sono posti ingressi di altre porzioni dello stesso Condominio.

In data 24-8-1994, Licenza n. 92, atti comunali P.G. n. 23213, E.P. n. 13394, è stata rilasciata la Licenza d'uso (ved. allegati L)1 a pag. 170 e segg.).
Si precisa che la Licenza edilizia originaria è stata rilasciata a

Il bene in esame è conforme a quanto originariamente autorizzato ancorchè dalla visura catastale risulti che per un breve periodo l'immobile sia stato destinato ad ufficio. Trattasi a parere di

chi scrive di un errore d'ufficio poi rettificato.

Si fa altresì presente che la licenza edilizia originaria, rilasciata circa mesi n. 4 dopo l'entrata in vigore del D.M. 1444/68, è stata rilasciata senza tenere conto della distanza minima prescritta per le pareti finestrate di ml. 10,00 in quanto l'edificio di cui fa parte il bene in esame non rispetta per qualche metro tale distanza.

Visto il tempo trascorso da detta costruzione (oltre 40 anni) si ritiene che oramai sia improbabile l'avvio di atti repressivi per tale motivo da parte della Pubblica Amministrazione..

15.2*Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità:

In relazione al bene di cui trattasi ed allo stato in cui si trova è irrilevante il regime urbanistico del lotto di cui trattasi.

Descrizione:

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto **Appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato**

L'immobile in esame fa parte di una costruzione realizzata a partire dalla fine degli anni '60 del secolo scorso.
Trattasi di n. 2 corpi edilizi disposti ad "L" tra la via Stilicone, 20 e la strada della Simonetta, 2/4 di n. 4/6 piani fuori terra oltre al piano seminterrato /interrato in cui sono ubicati uffici, posti auto, cantine di pertinenza, etc.

Trattasi di fabbricato realizzato con sistema costruttivo di tipo tradizionale dotato di impianto di ascensore ad apertura automatica.

L'alloggio di cui trattasi è ubicato al piano rialzato ed è del tipo monolocale, essendo composto da un locale ingresso, un soggiorno/letto ed un bagno. Non è neanche presente a vista una parete con gli impianti per una ancorchè piccola cucina.

L'altezza è pari a circa ml 3,00.

Come si può vedere dalle fotografie allegate le finiture dell'alloggio e degli spazi comuni sono di tipo signorile ad eccezione del vano scala che è in calcestruzzo armato a vista verniciato.

Il riscaldamento e l'acqua calda sono di tipo centralizzato con contatori dell'acqua calda.

Da segnalare che anche la progettazione e la realizzazione del complesso in esame è molto attenta e ben riuscita.

Nel complesso le condizioni di manutenzione sono buone.

Superficie complessiva di circa mq **37,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie commerciale è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a ragguagliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "U-SI".La superficie commerciale è già comprensiva di una quota forfettaria pari al 2% degli spazi comuni.

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale	Coeff.	Superficie commerciale
Residenziale	sup commerciale	37,00	1,00	37,00
		37,00		**37,00**

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criterio di stima:

16. Fonti di informazione:

16. Valutazione corpi:

Appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato. Abitazione di tipo economico [A3]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie commerciale*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Residenziale	37,00	€ 4.000,00	€ 148.000,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 148.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato	Abitazione di tipo economico [A3]	37,00	€ 0,00	€ 148.000,00

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 22.200,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 8.073,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità: circa Euro 14.000,00 suddivisi su tutti i n. 4 lotti, oltre IVA e CPA sull'onorario del professionista delegato	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: NO	

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 117.727,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	**€ 82.408,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 117.727,00**

Lotto: n. 4 – Sub. 8

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato.
Sub. 8
Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Strada della Simonetta, 4

Quota e tipologia del diritto
1/1 **proprietà in regime di comunione legale dei beni .**
Cod. Fiscale: . - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni dal 3-5-1986 al 28-10-2011 e da tale data al 31-8-15 in Separazione dei beni - Data Matrimonio: 03-05-1986.

Ulteriori Informazioni sul debitore:
Sul bene in esame il debitore ha titolo sulla quota 1/1 del bene in comunione legale con la moglie, , nata a
Eventuali comproprietari:
Nessun altro oltre alla moglie.

Note:
Il Sig. . nato a ha contratto matrimonio con la Sig.ra in data 3-5-1986 a Milano, in regime patrimoniale della comunione legale dei beni (allegato n)1 a pag. 183).
Il bene in esame è stato acquistato dal sig. in data 20-12-1996 in base ad atto di assegnazione di immobili a soci (allegato i)3 a pag. 152 e segg.) **in regime di comunione legale dei beni ancorché lo stesso abbia dichiarato di acquistare in regime di separazione dei beni.**

In data 28-10-2011 i coniugi hanno cambiato regime patrimoniale, passando al regime della separazione dei beni (allegato n)2 a pag. 184 e segg.).

alla quale pertanto vanno notificati entrambi i pignoramenti di cui trattasi e successiva trascrizione ed aggiornamento della documentazione ipo-catastale, fatto salvo diverso parere dell'Ill.ma S.V. il G.E.

Identificato al catasto Fabbricati: ved. allegato b)4 a pag. 39.

Intestazione:

nato a – C.F.: - Proprietà per 1/1

DESCRIZIONE: Appartamento ad uso abitazione contraddistinto con l'interno "BT" posto al piano rialzato composto da un locale oltre servizio il tutto così censito al N.C.E.U. di detto Comune: - Foglio 221 - Mappale 49 - Sub. 8- Strada della Simonetta n. 2 - piano T - zona censuaria 2 - categoria A/3 - classe 1, vani 2,5 - rendita catastale Euro 206,58.
Coerenze: - Enti comuni, cortile comune, appartamento interno CT, proprietà di terzi.
* * * * * * *
Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

Note sulla conformità catastale: Lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo è coerente con la planimetria catastale in atti (allegato f)4 a pag. 83 e g) a pag. 86).
Tuttavia l'immobile risulta intestato solo al debitore e non anche alla moglie, in quanto al momento dell'acquisto - atto di assegnazione immobile a soci - lo stesso si trovava in comunione legale dei beni e pertanto si ritiene che sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali non sono conformi allo stato di fatto.
Inoltre erroneamente tale bene dalla visura catastale allegata (h)4 a pag. 104 e segg.) risulta in via Cicco Simonetta anziché in strada della Simonetta.

18. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Semiperiferica normale
Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: Milano
Attrazioni paesaggistiche: Villa Simonetta.
Attrazioni storiche: Villa Simonetta.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato

19. STATO DI POSSESSO:

Comodato d`uso

Note: In base al riferimento reso via e-mail alla scrivente dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Milano, Ufficio Territoriale di Milano 2, Segreteria del Direttore in data 31-8-2015 - l'immobile in esame è stato oggetto di un contratto di comodato (allegato m) a pag. 179 e segg.)

stipulato in data 1-3-2008 registrato in data 19-3-2008 al n. 4472.
Fatto presente che il comodato a titolo gratuito è stato registrato per un anno e può essere rinnovato tra le parti senza nessuna imposta da pagare, detto Ufficio ha altresì precisato che [illegible] n relazione alla stato dei luoghi tale bene appare abbandonato da tempo e pertanto si può ritenere non gravato da contratti d'affitto e [illegible]

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: vedasi allegato a) 1 a da pag. 1 a pag. 3.

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

20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.

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

Si veda l'allegato n)2 a pag. 184 e segg. (convenzione matrimoniale per separazione dei beni).

20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.

20.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.

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

vedasi allegato a) 1 a da pag. 1 a pag. 3.

20.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuata dalla scrivente come da documenti che si allegano.

20.3 Misure Penali

Non ne risultano trascritte contro nel ventennio esaminato.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 8.073,00.=
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si richiama integralmente quanto contenuto nel Regolamento di Condominio allegato a pag. 120 e segg.
Attestazione Prestazione Energetica: presso il Catasto energetico risulta una pratica presentata con il protocollo 1514600179409 del 20/03/2009;
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ne risultano trascritte contro nel ventennio esaminato.

Avvertenze ulteriori: Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell' immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di di-

ritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni, di cui si allegano alla presente quelli allegati da i)1 ad i)4, nonché nel regolamento di condominio allegato a pag. 120 e segg.

22.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: nato a – C.F.: dal **ad oggi (attuale/i proprietario/i) (ante ventennio)** - In forza di atto di assegnazione di immobili a soci a rogito notaio Luciano Severini di Milano in data 20.12.1995 rep. 145602/11006 - trascritto a: Milano 1 in data 19-1-1996 ai nn. 3113/2526 (ved. allegato i)3 a pag. 152 e segg.).

Titolare/Proprietario: Sig.ra , nata a , dal **al 07/11/2012 (ante ventennio)** - In forza di atto di assegnazione di immobili a soci a rogito notaio Luciano Severini di Milano in data 20.12.1995 rep. 145602/11006 - trascritto a: Milano 1 in data 19-1-1996 ai nn. 3113/2526 (ved. allegato i)3 a pag. 152 e segg.) essendo a tale data coniugata in regime di comunione legale dei beni con il sopradetto

23. PRATICHE EDILIZIE:

23.1*Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Da quanto riportato negli atti di provenienza del bene in esame e da informazioni acquisite presso il Comune di Milano, Ufficio Visure, risulta che la costruzione del fabbricato in cui è ubicato il bene in esame sia avvenuta in base a licenze edilizie n. 2476 del 9-8-1968 e n. 2053 del 28-7-1969 (atti comunali 103348/1911/67 del 9-8-1968 e 112721/2567/69 del 28-7-1969) rilasciate a S.p.A. per lo stabile sito in via Stilicone, 20, con cui fa angolo la strada della Simonetta ed in cui sono posti ingressi di altre porzioni dello stesso Condominio.

In data 24-8-1994, Licenza n. 92, atti comunali P.G. n. 23213, E.P. n. 13394, è stata rilasciata la Licenza d'uso (ved. allegati L)1 a pag. 170 e segg.).
Si precisa che la Licenza edilizia originaria è stata rilasciata alle

Il bene in esame è conforme a quanto originariamente autorizzato.

Si fa altresì presente che la licenza edilizia originaria, rilasciata circa mesi n. 4 dopo l'entrata in vigore del D.M. 1444/68, è stata rilasciata senza tenere conto della distanza minima prescritta per le pareti finestrate di ml. 10,00 in quanto l'edificio di cui fa parte il bene in esame non rispetta per qualche metro tale distanza.

Visto il tempo trascorso da detta costruzione (oltre 40 anni) si ritiene che oramai sia improbabile l'avvio di atti repressivi per tale motivo da parte della Pubblica Amministrazione..

23.2*Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità:

In relazione al bene di cui trattasi ed allo stato in cui si trova è irrilevante il regime urbanistico del lotto di cui trattasi.

Descrizione:
Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto **Appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato**

L'immobile in esame fa parte di una costruzione realizzata a partire dalla fine degli anni '60 del secolo scorso.
Trattasi di n. 2 corpi edilizi disposti ad "L" tra la via Stilicone, 20 e la strada della Simonetta, 2/4 di n. 4/6 piani fuori terra oltre al piano seminterrato /interrato in cui sono ubicati uffici, posti auto, cantine di pertinenza, etc.

Trattasi di fabbricato realizzato con sistema costruttivo di tipo tradizionale dotato di impianto di ascensore ad apertura automatica.

L'alloggio di cui trattasi è ubicato al piano rialzato ed è del tipo monolocale, essendo composto da un locale ingresso, un soggiorno/letto ed un bagno. Non è neanche presente a vista una parete con gli impianti per una ancorchè piccola cucina.

L'altezza è pari a circa ml 3,00.

Come si può vedere dalle fotografie allegate le finiture dell'alloggio e degli spazi comuni sono di tipo signorile ad eccezione del vano scala che è in calcestruzzo armato a vista verniciato.

Il riscaldamento e l'acqua calda sono di tipo centralizzato con contatori dell'acqua calda.

Da segnalare che anche la progettazione e la realizzazione del complesso in esame è molto attenta e ben riuscita.

Nel complesso le condizioni di manutenzione sono buone.

Superficie complessiva di circa mq **37,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie commerciale è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a ragguagliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "U-SI".La superficie commerciale è già comprensiva di una quota forfettaria pari al 2% degli spazi comuni.

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale	Coeff.	Superficie commerciale
Residenziale	Sup commerciale	37,00	1,00	37,00
		37,00		**37,00**

24.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24.1Criterio di stima: Sintetico-comparativo a valore di mercato.

24.2Fonti di informazione: Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Agenzie immobiliari varie. Perizie del tribunale.

24.3Valutazione corpi:

Appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato. Abitazione di tipo economico [A3]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie commerciale*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Residenziale	37,00	€ 4.000,00	€ 148.000,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 148.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato	Abitazione di tipo economico [A3]	37,00	€ 0,00	€ 148.000,00

24.4Adeguamenti 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%)	€ 22.200,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 8.073,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	

Costi di cancellazione oneri e formalità: circa Euro 14.000,00 suddivisi su tutti i n. 4 lotti, oltre IVA e CPA sull'onorario del professionista delegato
Giudizio di comoda divisibilità: NO

24.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto cui si trova:	**€ 117.727,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	**€ 82.408,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 117.727,00**

Lotto: n. 2 Posti auto Subb. 21, 22, 25 e 26.

25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: n. 4 posti auto in autorimessa posta al piano seminterrato/interrato.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Strada della Simonetta, 2.

Quota e tipologia del diritto
1/1 **Piena proprietà (da data successiva alla notifica del 1° pignoramento)**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni dal 3-5-1986 al 28-10-2011 e da tale data al 31-8-15 in Separazione dei beni - Data Matrimonio: 03-05-1986.

NOTA BENE:
Il Sig. **ha contratto matrimonio** con la , **in data 3-5-1986 a Milano, in regime patrimoniale della comunione legale dei beni** (allegato n)1 a pag. 183).
Il bene in esame è stato acquistato da entrambi i suddetti coniugi in data 8-2-1990 in regime di comunione legale dei beni. In data 28-10-2011 i coniugi hanno cambiato regime patrimoniale, passando al regime della separazione dei beni (allegato n)2 a pag. 184 e segg.
In data 6-11-2012 (3 giorni prima della notifica del 1° pignoramento) la suddetta Sig.ra ha donato al marito la quota di metà della piena proprietà del suddetto bene (allegato i)1 a pag. 107 e segg.)
Eventuali ulteriori comproprietari:
Non ne risultano.

Identificato al catasto Fabbricati: ved. allegato b)2 a pag. 37.
Intestazione:
- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e per 1/2 in regime di comunione dei beni con

DESCRIZIONE:
N. 4 posti auto in autorimessa al piano seminterrato/interrato così censiti al N.C.E.U. di detto Comune: - Foglio 221 - Mappale 49 - Sub. 21 - Strada della Simonetta n. 2 - piano S1 - zona censuaria 2 - categoria C/6 - classe 4 - Consistenza mq 15 - rendita catastale Euro 92,96; - Foglio 221 - Mappale 49 - Sub. 22 - Strada della Simonetta n. 2 - piano S1 - zona censuaria 2 - ca-

tegoria C/6 - classe 4 - Consistenza mq 15 - rendita catastale Euro 92,96; - Foglio 221 - Mappale 49 - Sub. 25 - Strada della Simonetta n. 2 - piano S1 - zona censuaria 2 - categoria C/6 - classe 4 - Consistenza mq 15 - rendita catastale Euro 92,96; - Foglio 221 - Mappale 49 - Sub. 26 - Strada della Simonetta n. 2 - piano S1 - zona censuaria 2 - categoria C/6 - classe 4 - Consistenza mq 15 - rendita catastale Euro 92,96;
Coerenze in corpo: intercapedine comune, posti auto di terzi, spazio di manovra, posti auto di terzi.
* * * * * * *
Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

Note sulla conformità catastale:
Sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto.

26. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Semiperiferica normale
Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: Milano
Attrazioni paesaggistiche: Villa Simonetta.
Attrazioni storiche: Villa Simonetta.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato

27. STATO DI POSSESSO:

Comodato d`uso

Note: In base al riferimento reso via e-mail alla scrivente dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Milano, Ufficio Territoriale di Milano 2, Segreteria del Direttore in data 31-8-2015 - l'immobile in esame è stato oggetto di un contratto di comodato (allegato m) a pag. 179 e segg.) stipulato in data 1-3-2008 registrato in data 19-3-2008 al n. 4472.

Fatto presente che il comodato a titolo gratuito è stato registrato per un anno e può essere rinnovato tra le parti senza nessuna imposta da pagare, detto Ufficio ha altresì precisato che [illegible] n relazione alla stato dei luoghi tale bene appare abbandonato da tempo e pertanto si può ritenere non gravato da contratti d'affitto e [illegible]

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: vedasi allegato a) 1 a da pag. 1 a pag. 3.

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

28.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.

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

Si veda l'allegato n)2 a pag. 184 e segg. (convenzione matrimoniale per separazione dei beni).

28.1.3Atti di asservimento urbanistico:

Non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.

28.1.4Altre limitazioni d'uso:

Non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.

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

vedasi allegato a) 1 a da pag. 1 a pag. 3.

28.3 Misure Penali

Non ne risultano trascritte contro nel ventennio esaminato.

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 4.322,00.=
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si richiama integralmente quanto contenuto nel Regolamento di Condominio allegato a pag. 120 e segg.
Attestazione Prestazione Energetica non necessita
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.
Avvertenze ulteriori: Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell' immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni, di cui si allegano alla presente quelli allegati da i)1 ad i)4, nonché nel regolamento di condominio allegato a pag. 120 e segg.

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: 6

dal **ad oggi (attuale/i proprietario/i) (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita a rogito notaio dott. Riccardo Ivaldi di Gavirate in data 8-2-1990 rep. 96143/13263 - trascritto a: Milano 1 in data 08/03/1990 ai nn. 10471/7784 (allegato i)2 a pag. 112 e segg.) ed a successiva donazione a rogito notaio Giovanni De Marchi di Milano in data 6-11-2012 rep. 12902/7019, trascritto a Milano 1 in data 7-11-2012 ai nn. 56076/40684 (allegato i)1 a pag. 107 e segg.)

Titolare/Proprietario: Sig.ra , **al 07/11/2012 (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita a rogito notaio dott. Riccardo Ivaldi di Gavirate in data 8-2-1990 rep. 96143/13263 - trascritto a: Milano 1 in data 08/03/1990 ai nn. 10471/7784.

31. PRATICHE EDILIZIE:

31.1*Conformità edilizia:*

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Da quanto riportato negli atti di provenienza del bene in esame e da informazioni acquisite presso il Comune di Milano, Ufficio Visure, risulta che la costruzione del fabbricato in cui è ubicato il bene in esame sia avvenuta in base a licenze edilizie n. 2476 del 9-8-1968 e n. 2053 del 28-7-1969 (atti comunali 103348/1911/67 del 9-8-1968 e 112721/2567/69 del 28-7-1969) rilasciate a S.p.A. per lo stabile sito in via Stilicone, 20, con cui fa angolo la strada della Simonetta ed in cui sono posti ingressi di altre porzioni dello stesso Condominio.

In data 24-8-1994, Licenza n. 92, atti comunali P.G. n. 23213, E.P. n. 13394, è stata rilasciata la Licenza d'uso (ved. allegati L)1 a pag. 170 e segg.).
Si precisa che la Licenza edilizia originaria è stata rilasciata

Il bene in esame è conforme a quanto originariamente autorizzato.

Si fa altresì presente che la licenza edilizia originaria, rilasciata circa mesi n. 4 dopo l'entrata in vigore del D.M. 1444/68, è stata rilasciata senza tenere conto della distanza minima prescritta per le pareti finestrate di ml. 10,00 in quanto l'edificio di cui fa parte il bene in esame non rispetta per qualche metro tale distanza.

Visto il tempo trascorso da detta costruzione (oltre 40 anni) si ritiene che oramai sia improbabile l'avvio di atti repressivi per tale motivo da parte della Pubblica Amministrazione..

31.2*Conformità urbanistica:*

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Note sulla conformità:

In relazione al bene di cui trattasi ed allo stato in cui si trova è irrilevante il regime urbanistico del lotto di cui trattasi.

Descrizione:
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto **Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo**

L'immobile in esame fa parte di una costruzione realizzata a partire dalla fine degli anni '60 del secolo scorso.
Trattasi di n. 2 corpi edilizi disposti ad "L" tra la via Stilicone, 20 e la strada della Simonetta, 2/4 di n. 4/6 piani fuori terra oltre al piano seminterrato /interrato in cui sono ubicati uffici, posti auto, cantine di perti-

nenza, etc.

Trattasi di fabbricato realizzato con sistema costruttivo di tipo tradizionale dotato di impianto di ascensore ad apertura automatica.

I n. 4 posti auto, sono ubicati al piano interrato/seminterrato ed hanno altezza massima pari a circa ml. 2,55 ed altezza minima pari a circa ml. 1,88.

Nel complesso le condizioni di manutenzione sono buone.

Superficie complessiva di circa mq **42,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie commerciale è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a ragguagliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "U-SI".La superficie commerciale è già comprensiva di una quota forfettaria pari al 2% degli spazi comuni.

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale	Coeff.	Superficie commerciale
Posto auto	sup commerciale	42,00	1,00	42,00
		42,00		**42,00**

32.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

32.1Criterio di stima: Sintetico-comparativo a valore di mercato.

32.2Fonti di informazione: Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Agenzie immobiliari varie. Perizie del tribunale.

32.3Valutazione corpi:

N. 4 posti auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore a corpo*	*Valore Complessivo*
Posto auto	42,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 100.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Posti auto n. 4	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	42,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00

32.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 15.000,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.322,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: NO	

32.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 80.678,**00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 56.475,**00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 80.678,**00**

Data generazione:
01-11-2015

L'Esperto alla stima
Dott. Arch. Vincenza Nardone

ALLEGATI:

a) 1. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie pag. 1

2. Ispezioni ipotecarie telematiche effettuate dalla scrivente pag. 4

3. Certificato Notaio Massimo Mezzanotte pag. 21

4. Certificato Notaio Mariagrazia Minutoli pag. 27

b) Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze

1. LOTTO n.1 pag. 36

2. LOTTO n.2 pag. 37

3. LOTTO n.3 pag. 38

	4. LOTTO n.4	pag. 39
c)	Fotografie interne ed esterne: generale	pag. 40
	1. LOTTO n.1	pag. 47
	2. LOTTO n.2	pag. 63
	3. LOTTO n.3	pag. 65
	4. LOTTO n.4	pag. 70
d)	Inquadramento aerofotogrammetrico	pag. 75
e)	Estratto mappa catastale	pag. 76
f)	Planimetrie catastali in atti e planimetria schematica stato attuale Sub. 4	pag. 77
g)	Planimetrie catastali d'impianto	pag. 84
h)	Visure storiche catastali	pag. 87
i)	Titoli di provenienza dei beni	
	1. Donazione del 6-11-2012	pag. 107
	2. Compravendita del 8-2-1990	pag. 112
	3. Assegnazione di immobili a soci del 20-12-1995	pag. 152
	4. Compravendita del 24-6-1991	pag. 160
L)	Titoli edilizi	
	1. Stampa licenze originarie	pag. 170
	2. riferimento ufficio Condono	pag. 178
m)	Riferimento Agenzia Entrate sugli affitti. Contratto di comodato	pag. 179
n)1	Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio	pag. 183
n)2	Convenzione di separazione dei beni	pag. 184
o)	Riferimento Condominio arretrati	pag. 186
p)	Quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate e Borsa Immobiliare	pag. 189

* * * * * *