

foglio 34, particella 261, subalterno 1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita catastale 671,39 Euro, Via Gregorio Leti n.9, piano T

foglio 34, particella 261, subalterno 2, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, rendita catastale 227,24 Euro, Via Gregorio Leti n.9, piano T

Note: l'appartamento in oggetto risulta essere la fusione di due unità immobiliari di diversi subalterni

Confini:

A Nord: Via Dalmagia

A Est: cortile

A Sud: rampa

A Ovest: Via Leti

Conformità catastale: non si dichiara la conformità catastale

Sono stata riscontrate le seguenti irregolarità: al momento del sopralluogo, la planimetria catastale non risulta conforme allo stato di fatto dell'appartamento in quanto sono state apportate modifiche interne con conseguente variazione dei rapporti aerilluminanti

Regularizzabili mediante: Procedura DOCFA

Aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura DOCFA : Euro 1.500,00

Oneri total : € 1.500,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento sito in Via Gregorio Leti n.9 a Milano (Mi)

Tipologia zona: periferica

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria

Importanti centri limitrofi: Centro di Milano (6 km)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni storiche: Centro storico di Milano

Principali collegamenti pubblici: Linea 82 ATM (200 m), Fermata metropolitana di Milano "Affori Centro" (3,5 Km), Stazione ferroviaria di Milano Quarto Oggiaro (1,5 Km)

Servizi offerti dalla zona: Ospedale Galeazzi (4 km), farmacie, spazi verdi, centri sportivi, scuole, banche, centro commerciale, supermercati, negozi al dettaglio, bar, ristoranti

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3], sito in Milano (Milano)

Occupato.

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici competenti sono risultati contatti di locazione in essere, stipulati e registrati in data anteriore al pignoramento

FOGLIO 34 PARTICELLA 261 SUBALTERNO 1

Locatore: IMMOBILIARE NORD BRIANZA S.P.A. con sede in Milano - C.F.



Capitale Euro 351.128,94 – Importo complessivo 702.257,88

- **Ipoteca legale** iscritta a Milano 1 in data 11 febbraio 2013 ai nn. 7684 / 944, in forza di altro atto in data 28 gennaio 2013 repertorio n. 2418/6813, a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. con sede in Milano – C.F. 09816500152 contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
Capitale Euro 49.671,53 – Importo complessivo Euro 99.343,06

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** del 7 giugno 2013 repertorio n. 11406 – Unep presso Corte d'Appello di Milano, trascritto a Milano 1 in data 05 settembre 2013 ai nn. 45151 / 33365, a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma – C.F. 00348170101 contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Per completezza è stata effettuata un' ulteriore ispezione ipocatastale (dal 06 settembre 2013 al 03 Marzo 2016) ed è stato verificato che non sussistono ulteriori formalità/vincoli in relazione all'immobile oggetto della presente perizia.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3], sito in Milano (Milano)

In tale fabbricato non è presente amministratore di Condominio.

Spese medie annue di gestione condominiale: nessuna

Spese scadute: nessuna

Millesimi di proprietà: N/D

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: il fabbricato, in cui è ubicato l'appartamento in oggetto, non è dotato di ascensore

Attestato di Prestazione Energetica: inserendo i dati catastali dell'immobile pignorato nel Catasto Energetico del portale www.cened.it, si segnala l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare in oggetto. Pertanto, tale Attestato è stato eseguito dal sottoscritto acquisendo tutte le informazioni necessarie

Classe energetica: D(184,45 kWh/m2a)



Le opere abusive sopra menzionate non sono state regolarizzate.

Attualmente, le opere abusive non possono essere condonate perché le ragioni del credito sono successive alla data di Ottobre 2003 (Legge n.326 2003)

Per regolarizzare tale posizione vi sono 2 strade:

1. Demolire ciò che è stato costruito come abusivo e riportare la situazione come ultima approvata dal Comune di Milano.
2. Presentare Pratica di Sanatoria (i Tecnici comunali interpellati non riescono allo stato attuale quantificare l'esborso per la pratica di Sanatoria in quanto necessario progetto da sottoporre agli organi Comunali)

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia del fabbricato di cui l'appartamento in oggetto costituisce porzione, in quanto sono state riscontrate opere abusive

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Presenza di opere abusive
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	
Se si, quanto:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

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

In Comune di Milano, Via Gregorio Leti n. 9, appartamento ad uso abitazione posto al piano terra costituito da cinque locali oltre ingresso, cucina, due bagni, terrazzo e due balconi.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ~~Immobiliare di proprietà~~ - Piena proprietà
~~co-proprietà~~

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **125,79**

E' posto al piano terreno

L'edificio, di cui fa parte l'appartamento in oggetto, è stato costruito nel 1965

E' composto da n. 2 piani fuori terra (oltre a piano interrato)

Non è dotato di ascensore

Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni tipologia: **anta a battente**
materiale: **legno**
protezione: **tapparelle**
materiale protezione: **plastica**
condizioni: **sufficienti**
Note: doppi vetri
- Infissi interni tipologia: **a battente**
materiale: **legno e plastica**
condizioni: **sufficienti**
- Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica; mattonelle di graniglia**
condizioni: **sufficienti**
- Porta di ingresso tipologia: **anta singola a battente**
materiale: **legno**
condizioni: **scarse**
Note: con doppia serratura

Impianti:

- Citofonico tipologia: **audio**
- Condizionamento tipologia: **elettrico**
diffusori: **split**
- Elettrico tipologia: **sottotraccia**
tensione: **220V**
- Termico tipologia: **autonomo**
Note: il riscaldamento è autonomo ed è gestito mediante pompa di calore con motore posto nel cortile interno. L'ACS è gestita autonomamente mediante bollitore elettrico ad accumulo posizionato in bagno.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coef.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	96,27	1,00	96,27



Terrazzo	sup reale lorda	21,63	0,33	7,14
Balconi	sup reale lorda	7,89	0,33	2,60
125,79			106,01	

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

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico.

Il più probabile valore di mercato del bene viene determinato in riferimento ai prezzi di immobili con analoghe caratteristiche correnti sulla piazza e applicando parametri correttivi relativi alla zona, alla vetustà e alle condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto della valutazione.

Come fonte di informazione si è utilizzato il Borsino immobiliare di Milano e Provincia (ultimo numero a disposizione), l'Agenzia del territorio per il Comune di Milano e l'ausilio di Agenzie Immobiliari nel Comune stesso.

Da tale ricerca risulta che i beni di analoghe caratteristiche hanno valori tra i 1.450 €/mq e 1.650 €/mq.

Si è ritenuto congruo prendere il valore medio di 1.550 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

- Borsino immobiliare di Milano
- Agenzia del territorio per il Comune di Milano
- Ausilio di Agenzie Immobiliari operanti nel Comune stesso

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie Equivalente	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento	Abitazione di tipo Economico [A3]	106,01	125,79	164.315,50	164.315,50
				164.315,50	164.315,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su

€



base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	24.647,32
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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 138.168,18
Prezzo di vendita del lotto nello stato libero: (approssimazione per difetto)	€ 135.000,00
<u>Prezzo di vendita del lotto nello stato di occupato: (abbattimento del 30% rispetto al prezzo base e approssimazione per difetto)</u>	<u>€ 115.000,00</u>



Lotto 2

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto a) del verbale di giuramento:

comunicazione anche via email alla SIVAG dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: SIVAG non presente all'interno della procedura.

Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: Si
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Si
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: Si
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: Si
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: Si
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: Si
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

In Comune di Milano, Via Gregorio Leti n. 9, laboratorio posto a piano interrato, costituito da un locale oltre servizio ed accessori.

Identificativo corpo: Laboratorio

Laboratori per arti e mestieri [C3], sito in Milano (Milano), Via Gregorio Leti n.9

Quota e tipologia del diritto

1/1 ~~di [redacted]~~ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

~~[redacted]~~ S.p.A. con sede in Milano - C.F. ~~[redacted]~~
(proprietà per 1/1)

foglio 34, particella 261, subalterno 4, zona censuaria 3, categoria C/3, classe 6, consistenza 115 mq, superficie catastale 316 mq, rendita catastale Euro 291,02, Via Gregorio Leti n.9, piano S1

Confini:

A Nord: Via Dalmagia



pignoramento

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 1 in data 13 dicembre 2006 ai nn. 102740 /22217, in forza di atto di mutuo a rogito del Notaio Ciro De Vincenzo in data 30 novembre 2006 repertorio n. 114137/12172 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna - C.F. 1293132059 contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
Capitale Euro 700.000,00 - Importo complessivo 1.400.000,00

- **Ipoteca legale** iscritta a Milano 1 in data 12 maggio 2011 ai nn. 28872 / 5406, in forza di altro atto in data 04 maggio 2011 repertorio n. 755/6811, a favore di EQUITALIA ESATRI SP.A. con sede in Milano - C.F. 09816500152 contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
Capitale Euro 351.128,94 - Importo complessivo 702.257,88

- **Ipoteca legale** iscritta a Milano 1 in data 11 febbraio 2013 ai nn. 7684 / 944, in forza di altro atto in data 28 gennaio 2013 repertorio n. 2418/6813, a favore di EQUITALIA ESATRI SP.A. con sede in Milano - C.F. 09816500152 contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
Capitale Euro 49.671,53 - Importo complessivo Euro 99.343,06

Dati precedenti relativi ai corpi: Laboratorio

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** del 7 giugno 20013 repertorio n. 11406 - Unep presso Corte d'Appello di Milano, trascritto a Milano 1 in data 05 settembre 2013 ai nn. 45151 / 33365, a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma - C.F. 00348170101 contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Dati precedenti relativi ai corpi: Laboratorio

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Dati precedenti relativi ai corpi: Laboratorio

7. PRATICHE EDILIZIE:

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Milano (Milano), Via Gregorio Leti n.9

Identificativo: Licenza per opere edilizie N. 1094 in atti 255704/25019/64

Infestazione: Signor. ~~XXXXXXXXXX~~

Tipo pratica: Licenza edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio: in data 14-05-1965

Identificativo: Valutazione opere abusive - Legge 06/08/1967 (protocollo n. 193685/14350/79 e 241737/29939/81)

In data 19 Maggio 1982, dall'esame degli atti è emerso che sono state eseguite difformemente da quanto approvato con licenza edilizia N.1094 in atti 255704/25019/64, opere edilizie consistenti in:

- ampliamento al piano seminterrato di circa 8 mq con ricavo di servizio igienico
- un corridoio della lunghezza di 1,60 m che unisce i box alla costruzione sotto la quota zero
- uno stenditoio con annesso W.C. nel sottotetto
- un box trasformato in magazzino

In data 19 Ottobre 1984, considerato che le opere stesse sono abusive ad ogni effetto, è stato ritenuto opportuno applicare in via alternativa alla demolizione la sanzione pecuniaria prevista dal comma 2 dell'Art. 41 della Legge Urbanistica del 17-08-1942 N. 1150

Richiamata la valutazione dell'Ufficio Tecnico Erariale in data 17-09-1984, il valore venale delle opere abusive è stato quantificato in Lire 22.800.000

Le opere abusive sopra menzionate non sono state regolarizzate.

Attualmente, le opere abusive non possono essere condonate perché le ragioni del credito sono successive alla data di Ottobre 2003 (Legge n.326 2003)

Per regolarizzare tale posizione vi sono 2 strade:

1. Demolire ciò che è stato costruito come abusivo e riportare la situazione come ultima approvata dal Comune di Milano.
2. Presentare Pratica di Sanatoria (i Tecnici comunali interpellati non riescono allo stato attuale quantificare l'esborso per la pratica di Sanatoria in quanto necessario progetto da sottoporre agli organi Comunali)

Dati precedenti relativi ai corpi: Laboratorio

7.1 Conformità edilizia:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia del fabbricato di cui il laboratorio in oggetto costituisce porzione, in quanto sono state riscontrate opere abusive

Dati precedenti relativi ai corpi: Laboratorio

7.2 Conformità urbanistica:
Laboratori per arti e mestieri [C3]

Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Presenza di opere abusive
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	
Se sì, quanto:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Laboratorio

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **Laboratorio**

In Comune di Milano, Via Gregorio Leti n. 9, laboratorio posto a piano interrato, costituito da un locale oltre servizio ed accessori

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ~~MAURIZIO NOBILE~~ ~~Comita S.p.A. S.r.l.~~ ~~Plena proprietà~~
 Cod. Fiscale: ~~0200700020~~

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **147,11**

E' posto al piano seminterrato

L'edificio, di cui fa parte il laboratorio in oggetto, è stato costruito nel 1965

E' composto da n. 2 piani fuori terra (oltre a piano interrato)

Non è dotato di ascensore



Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni tipologia: **vasistas**
materiale: **metallo**
condizioni: **sufficienti**
Note: vetro singolo
- Infissi interni tipologia: **a battente**
materiale: **legno e plastica**
condizioni: **scarse**
- Pavim. Interna materiale: **mattonelle di graniglia**
condizioni: **scarse**
- Porta di ingresso tipologia: **anta singola a battente** (verso le scale);
doppia anta a battente (verso il cortile interno)
materiale: **legno** (verso le scale); **metallo e vetro**
(verso il cortile interno)
condizioni: **scarse**

Impianti:

- Condizionamento tipologia: **elettrico**
diffusori: **split**
- Elettrico tipologia: **con cavi a vista**
tensione: **220V**
- Termico tipologia: **autonomo**
Note: il riscaldamento è autonomo ed è gestito
mediante pompa di calore con motore posto nel
cortile interno.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	147,11	1,00	147,11
		147,11		147,11

Accessori:



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

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico.

Il più probabile valore di mercato del bene viene determinato in riferimento ai prezzi di immobili con analoghe caratteristiche correnti sulla piazza e applicando parametri correttivi relativi alla zona, alla vetustà e alle condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto della valutazione.

Come fonte di informazione si è utilizzato il Borsino immobiliare di Milano e Provincia (ultimo numero a disposizione), l'Agenzia del territorio per il Comune di Milano e l'ausilio di Agenzie Immobiliari nel Comune stesso.

Da tale ricerca risulta che i beni di analoghe caratteristiche hanno valori tra i 750 €/mq e 1.000 €/mq.

Considerando che come sopra evidenziato sono presenti opere abusive, si è ritenuto congruo prendere il valore minimo di 750 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

- Borsino immobiliare di Milano
- Agenzia del territorio per il Comune di Milano
- Ausilio di Agenzie Immobiliari operanti nel Comune stesso

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie Equivalente	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Laboratorio	Laboratori per arti e mestieri [C3]	147,11	147,11	110.332,5	110.332,5
				110.332,5	110.332,5

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 16.549,87
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 forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 92.282,63
---	-------------



Prezzo di vendita del lotto nello stato libero: (approssimazione per difetto)	€ 90.000,00
<u>Prezzo di vendita del lotto nello stato di occupato: (abbattimento del 30% rispetto al prezzo base e approssimazione per difetto)</u>	€ <u>75.000,00</u>

n.9, piano S1

foglio 34, particella 264, subalterno 3, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, rendita catastale 81,70 Euro, Via Gregorio Leti n.9, piano S1

foglio 34, particella 264, subalterno 3, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, rendita catastale 81,70 Euro, Via Gregorio Leti n.9, piano S1

Confini:

In unico corpo
A Nord: Via Dalmagia
A Est: altro mappale
A Sud: altro mappale
A Ovest: cortile

Conformità catastale: si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Boxes siti in Via Gregorio Leti n.9 a Milano (Mi)

Tipologia zona: periferica

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria

Importanti centri limitrofi: Centro di Milano (6 km)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Affrazioni storiche: Centro storico di Milano

Principali collegamenti pubblici: Linea 82 ATM (200 m), Fermata metropolitana di Milano "Affori Centro" (3,5 Km), Stazione ferroviaria di Milano Quarto Oggiaro (1,5 Km)

Servizi offerti dalla zona: Ospedale Galeazzi (4 km), farmacie, spazi verdi, centri sportivi, scuole, banche, centro commerciale, supermercati, negozi al dettaglio, bar, ristoranti

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Boxes

N.4 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6], sito in Milano (Milano)

Occupato.

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici competenti sono risultati contatti di locazione in essere, stipulati e registrati in data anteriore al pignoramento

FOGLIO 34 PARTICELLA 264 SUBALTERNI 1-2

Locatore: ~~MAURIZIO NOBILE EMESSE DA~~

Conduttore: ~~MAURIZIO NOBILE EMESSE DA~~

Tipo di contratto: 6 anni rinnovabile con inizio dal 01/01/2008

Canone annuo: Euro 84.000,00

Stipulato in data 21/12/2007

Registrato presso Ufficio Entrate di Milano 2 in data 15/01/2008 al n.618 serie 3

Immobili oggetto della locazione:

- foglio 34, particella 261, subalterno 1, A/3

- foglio 34, particella 261, subalterno 4, C/3

- foglio 34, particella 264, subalterno 1, C/6

- foglio 34, particella 264, subalterno 2, C/6

Il contratto di locazione è stato stipulato e registrato in data anteriore al pignoramento

FOGLIO 34 PARTICELLA 264 SUBALTERNI 3-4

Locatore: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ con ~~XXXXXXXXXXXX~~

Conducente: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ - C.F. ~~XXXXXXXXXXXX~~

Tipo di contratto: 6 anni rinnovabile con inizio dal 23/10/2007

Canone annuo: Euro 4.800,00

Stipulato in data 22/10/2007

Registrato presso Ufficio Entrate di Milano 2 in data 16/11/2007 al n.18333 serie

3

Immobili oggetto della locazione:

- foglio 34, particella 261, subalterno 3, A/3

- foglio 34, particella 264, subalterno 3, C/6

- foglio 34, particella 264, subalterno 4 C/6

Il contratto di locazione è stato stipulato e registrato in data anteriore al pignoramento

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
Nessuna.
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

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

- 4.2.1 *Iscrizioni:*
 - **Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 1 in data 13 dicembre 2006 ai nn. 102740 /22217, in forza di atto di mutuo a rogito del Notaio Ciro De Vincenzo in data 30 novembre 2006 repertorio n. 114137/12172 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna – C.F. 1293132059 contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ Capitale Euro 700.000,00 – Importo complessivo 1.400.000,00
 - **Ipoteca legale** iscritta a Milano 1 in data 12 maggio 2011 ai nn. 28872 / 5406, in forza di altro atto in data 04 maggio 2011 repertorio n. 755/6811, a favore di EQUITALIA ESATRI SP.A. con sede in Milano – C.F.09816500152 contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ Capitale Euro 351.128,94 – Importo complessivo 702.257,88
 - **Ipoteca legale** iscritta a Milano 1 in data 11 febbraio 2013 ai nn. 7684 / 944, in forza di altro atto in data 28 gennaio 2013 repertorio n. 2418/6813, a favore di EQUITALIA ESATRI SP.A. con sede in Milano

Firmato Da: MAURIZIO NOBILE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 149f89



- C.F 09816500152 contro ~~partito di parte di parte~~
Capitale Euro 49.671,53 - Importo complessivo Euro 99.343,06

Dati precedenti relativi ai corpi: Boxes

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** del 7 giugno 2013 repertorio n. 11406 - Unep presso Corte d'Appello di Milano, trascritto a Milano 1 in data 05 settembre 2013 ai nn. 45151 / 33365, a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma - C.F 00348170101 contro ~~partito di parte di parte~~
~~partito di parte di parte~~

Dati precedenti relativi ai corpi: Boxes

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Per completezza è stata effettuata un' ulteriore ispezione ipocatastale (dal 06 settembre 2013 al 03 Marzo 2016) ed è stato verificato che non sussistono ulteriori formalità/vincoli in relazione all'immobile oggetto della presente perizia.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: Boxes

N.4 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6], sito in Milano (Milano)

In tale fabbricato non è presente amministratore di Condominio.

Spese medie annue di gestione condominiale: nessuna

Spese scadute: nessuna

Millesimi di proprietà: N/D

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: il fabbricato, in cui è ubicato l'appartamento in oggetto, non è dotato di ascensore. I boxes sono raggiungibili mediante rampa da lato strada.

Attestato di Prestazione Energetica: non necessario

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario precedente:

~~partito di parte di parte~~
~~partito di parte di parte~~
~~partito di parte di parte~~
~~partito di parte di parte~~

da ante ventennio al 13/12/2005

in forza di titolo di provenienza anteriore al ventennio

Titolare/Proprietario precedente:

- ~~XXXXXXXXXX~~ con sede in ~~XXXXXXXXXX~~
dal 13/12/2005 al 30/11/2006

in forza di atto giudiziario trascritto a Milano 1 in data 2 febbraio 2006 ai nn. 7803 /4422, in forza di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Milano in data 13 dicembre 2005 repertorio n. 2865.

Attuale Titolare/Proprietario:

~~XXXXXXXXXX~~ con sede in Milano - C.F. 05086950960.
dal 30/11/2006 ad oggi

in forza di atto di compravendita autenticato dal Notaio Ciro De Vincenzo in data 30 novembre 2006 repertorio n. 114136/12171, trascritto a Milano 1 in data 13 dicembre 2006 ai nn. 102739 / 60447

Dati precedenti relativi ai corpi: Boxes

7. PRATICHE EDILIZIE:

N.4 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6], sito in Milano (Milano), Via Gregorio Leti n.9

Identificativo: Licenza per opere edilizie N. 1094 in atti 255704/25019/64

Intestazione: Sig. ~~XXXXXXXXXX~~

Tipo pratica: Licenza edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio: in data 14-05-1965

Identificativo: Valutazione opere abusive - Legge 06/08/1967 (protocollo n. 193685/14350/79 e 241737/29939/81)

In data 19 Maggio 1982, dall'esame degli atti è emerso che sono state eseguite difformemente da quanto approvato con licenza edilizia N.1094 in atti 255704/25019/64, opere edilizie consistenti in:

- ampliamento al piano seminterrato di circa 8 mq con ricavo di servizio igienico
- un corridoio della lunghezza di 1,60 m che unisce i box alla costruzione sotto la quota zero
- uno stenditoio con annesso W.C. nel sottotetto
- un box trasformato in magazzino

In data 19 Ottobre 1984, considerato che le opere stesse sono abusive ad ogni effetto, è stato ritenuto opportuno applicare in via alternativa alla demolizione la sanzione pecuniaria prevista dal comma 2 dell' Art. 41 della Legge Urbanistica del 17-08-1942 N. 1150

Richiamata la valutazione dell'Ufficio Tecnico Erariale in data 17-09-1984, il valore venale delle opere abusive è stato quantificato in Lire 22.800.000

Le opere abusive sopra menzionate non sono state regolarizzate.

Attualmente, le opere abusive non possono essere condonate perché le ragioni del credito sono successive alla data di Ottobre 2003 (Legge n.326 2003)

Per regolarizzare tale posizione vi sono 2 strade:

1. Demolire ciò che è stato costruito come abusivo e riportare la situazione come ultima approvata dal Comune di Milano.
2. Presentare Pratica di Sanatoria (i Tecnici comunali interpellati non riescono allo stato attuale quantificare l'esborso per la pratica di



Sanatoria in quanto necessario progetto da sottoporre agli organi
Comunali)

Dati precedenti relativi ai corpi: Boxes

7.1 Conformità edilizia:

N.4 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6],

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia del fabbricato di cui
i boxes in oggetto, costituiscono porzione, in quanto sono state riscontrate
opere abusive

Dati precedenti relativi ai corpi: Boxes

7.2 Conformità urbanistica:

N.4 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6],

Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Presenza di opere abusive
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	
Se si, quanto:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Boxes



Descrizione: **N.4 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6], di cui al punto Boxes**

In Comune di Milano, Via Gregorio Leti n. 9, quattro boxes ad uso autorimessa privata, posti nel cortile interno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **IMMOBILIARE NORD BRIANZA S.R.L. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 00869506000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie catastale di 29 mq (subalterno 1) e di 14 mq (subalterni 2-3-4)

Posti al piano seminterrato

L'edificio è stato costruito nel 1965

E' composto da n. 2 piani fuori terra (oltre a piano interrato)

Non è dotato di ascensore

Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento**

condizioni: **sufficienti**

Porta di ingresso

tipologia: **serranda basculante**

materiale: **metallo**

condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista**

tensione: **220V**

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico.

Il più probabile valore di mercato del bene viene determinato in riferimento ai prezzi di immobili con analoghe caratteristiche correnti sulla piazza e applicando parametri correttivi relativi alla zona, alla vetustà e alle condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto della valutazione.

Come fonte di informazione si è utilizzato il Borsino immobiliare di Milano e Provincia (ultimo numero a disposizione), l'Agenzia del territorio per il Comune di Milano e l'ausilio di Agenzie Immobiliari nel Comune stesso.

I boxes sono stati valutati a corpo.

Note: il box subalterno 1, pur avendo una superficie catastale di 29 mq, viene valutato come box singolo in quanto sono presenti opere abusive come sopra evidenziato. (il box in oggetto è stato trasformato in magazzino ed inoltre è stato costruito un corridoio che unisce il box al locale laboratorio posto al piano seminterrato)

8.2 Fonti di informazione:

- Borsino immobiliare di Milano



- Agenzia del territorio per il Comune di Milano
- Ausilio di Agenzie Immobiliari operanti nel Comune stesso

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Boxes	N.4 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	29 mq (sub.1)	15.000	15.000
		+	+	+
		14 mq (sub.2)	15.000	15.000
		+	+	+
		14 mq (sub.3)	15.000	15.000
		+	+	
		14 mq (sub.4)	15.000	15.000
			60.000,00	60.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 9.000
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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 53.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato libero: (approssimazione per difetto)	€ 50.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di occupato: (abbattimento del 30% rispetto al prezzo base e approssimazione per difetto)	€ 40.000,00

Allegati

- ALLEGATO A - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie
- ALLEGATO B - Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze
- ALLEGATO C - Fotografie esterne ed interne del bene, nonché relativa planimetria

Milano, 03 Marzo 2016

L'Esperto alla stima
Ing. Maurizio Nobile



Dott. Ing. NOBILE MAURIZIO
Via Lattanzio, 9 – 20137 Milano
Tel. e Fax 02/83.42.49.90

SEZIONE III CIVILE (ESECUCIONI IMMOBILIARI)

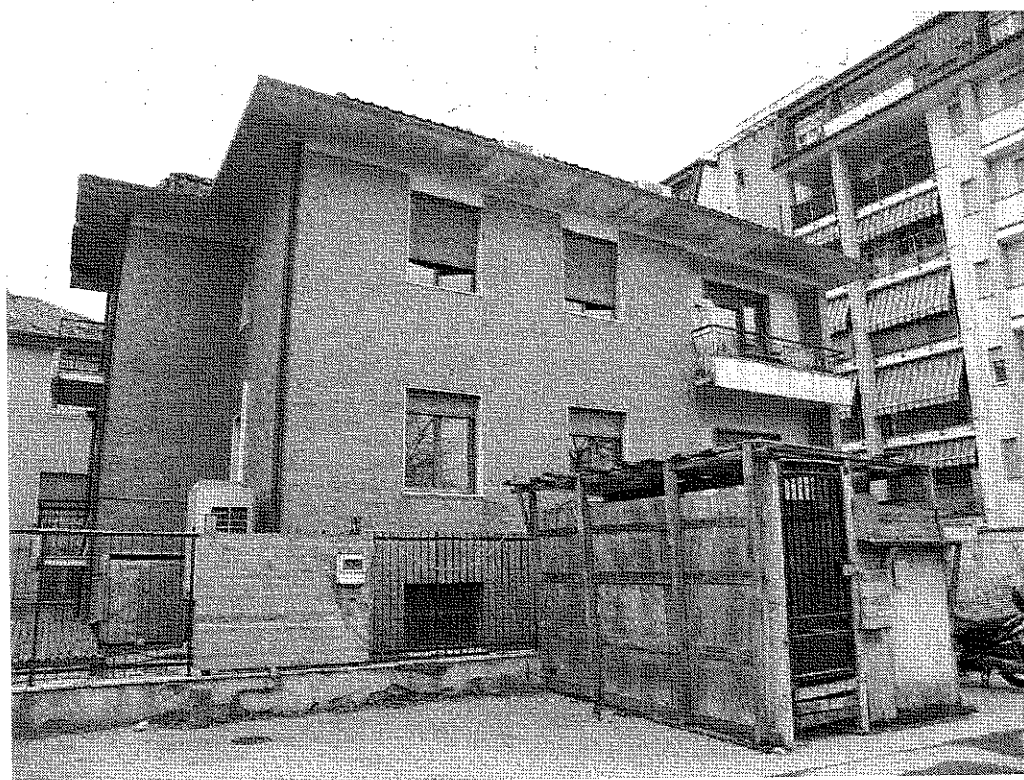
Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 2616/2013

G.E.: Dott.ssa Rita BOTTIGLIERI

Promossa da: Unicredit Credit Management Bank S.p.a.

c/o Avv. Flavio Cermola – Via Pantano n.2 – Milano

Contro: ~~Carabinieri N. 110/112/113~~



1

INTEGRAZIONE DI PERIZIA

Cel. 349/84.33.115 – mail: ing.maurizio.nobile@tiscali.it
Ordine degli Ingegneri della provincia di Milano n° A 24088
Albo Certificatori Energetici regione Lombardia n° 8083
Albo CTU Tribunale di Milano n° 12298



Dott. Ing. NOBILE MAURIZIO

Via Lattanzio, 9 – 20137 Milano

Tel. e Fax 02/83.42.49.90

QUESITO

Il G.E. manda al perito di effettuare verifiche sulla servitù e sua eventuale incidenza sul prezzo di vendita.

Come da richiesta di integrazione di perizia del G.E. Dott.ssa Rita Bottiglieri in udienza del 06/12/2016 si produce di seguito quanto recuperato:

Come da atto di Compravendita del 10/04/2006 avanti al Notaio Alberto Gallizia di Milano, la società ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ dichiara di vendere alla Società ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ i beni sotto descritti:

In Comune di Milano, Via Gregorio Leti n. 9

Appezamento di terreno censiti al Catasto terreni di detto comune come segue:

- Foglio 34, mappale 259: SEMINATIVO, classe U, ha. 00.03.50, reddito dominicale Euro 2,08, reddito agrario Euro 1,99.
- Foglio 34, mappale 260: SEMINATIVO, classe U, ha. 00.04.90, reddito dominicale Euro 2,91, reddito agrario Euro 2,78.
- Foglio 34, mappale 445: RELIT STRAD, ha. 00.00.91

2

A pagina 2 di detto atti di compravendita si riporta quanto segue:

“A carico del mappale 260 del foglio 34 e più precisamente lungo la striscia di terreno individuata in colore grigio nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera “C”, esiste servitù di passo pedonale e carraio a carico di quanto qui compravenduto e a favore della confinante proprietà al mappale 264 del foglio 34 per l’accesso ai boxes ivi esistenti.

Detta servitù sarà durata fintantoché sarà operativa nel fondo dominante l’azienda ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ altra azienda collegata agli attuali soci.”

Andando più a fondo nella ricerca, da ispezione ipotecaria inviata dal Notaio Alberto Gallizia (Allegato A) si evince quanto segue:

Cel. 349/84.33.115 – mail: ing.maurizio.nobile@tiscali.it
Ordine degli Ingegneri della provincia di Milano n° A 24088
Albo Certificatori Energetici regione Lombardia n° 8083
Albo CTU Tribunale di Milano n° 12298



Dott. Ing. NOBILE MAURIZIO

Via Lattanzio, 9 – 20137 Milano

Tel. e Fax 02/83.42.49.90

Il presente atto è stato regolarmente trascritto in Ufficio Provinciale di Milano Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 27/04/2006 ai nn. 33093/18555

- Nella **sezione A** sono regolarmente riportati i dati di riferimento dell'atto di compravendita
- Nella **sezione B** sono regolarmente trascritte le unità negoziali con corretta consistenza.
- Nella **sezione C** sono regolarmente riportati i soggetti a favore e soggetti contro.
- Nella **sezione D (ulteriori informazioni)** si riporta quanto segue

“A carico del mappale 260 del foglio 34 e più precisamente lungo la striscia di terreno individuata in colore grigio nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera “C”, esiste servitù di passo pedonale e carraio a carico di quanto qui compravenduto e a favore della confinante proprietà al mappale 264 del foglio 34 per l'accesso ai boxes ivi esistenti.

Detta servitù sarà duratura fintantoché sarà operativa nel fondo dominante l'azienda ~~“XXXXXX”~~ o altra azienda collegata agli attuali soci.”

La servitù è stata evidenziata e trascritta come evidenziata in precedenza.

3

Per tali motivi la servitù permane ma come anche comunicato telefonicamente dal collaboratore del Notaio Alberto Gallizia, tale servitù si configura come SERVITU' PER FONDO INTERCLUSO in quanto l'unica strada di accesso ai beni pignorati (boxes) è proprio la rampa di accesso ai boxes.

Il valore dei beni stimati rimane immutato come da perizia già precedentemente depositata.

ALLEGATI:

- Ispezione Ipocatastale. Nota di trascrizione del 27/04/2006

Cel. 349/84.33.115 – mail: ing.maurizio.nobile@tiscali.it
Ordine degli Ingegneri della provincia di Milano n° A 24088
Albo Certificatori Energetici regione Lombardia n° 8083
Albo CTU Tribunale di Milano n° 12298



Dott. Ing. NOBILE MAURIZIO

Via Lattanzio, 9 – 20137 Milano

Tel. e Fax 02/83.42.49.90

Il sottoscritto Perito Estimatore Ing. Maurizio Nobile deposita la presente INTEGRAZIONE DI PERIZIA alla relazione di stima restando a disposizione per eventuali integrazioni e chiarimenti.

Milano, li 13 dicembre 2016.

Il Perito Estimatore
(Ing. Maurizio Nobile)

