

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione III civile - Esecuzioni Immobiliari



R.G. 627/06

G.E. Dr.ssa COGLIANDOLO

Causa promossa da:

contro:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA:

Il giorno 10/11/2010 il G.E. Dr.ssa Cogliandolo nominava C.T.U. la sottoscritta, dr. arch. Maria Grazia Mina, nella procedura immobiliare promossa dalla

La sottoscritta C.T.U., iscritta all'Albo degli Architetti di Milano al n° 4759 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Milano al n° 7578, con studio in Milano via Augusto Anfossi n. 9, prestava giuramento di rito il giorno 31/01/2012, con scadenza per il deposito della perizia al giorno 15/04/2012, secondo il Quesito postole ed alla presente Relazione allegato.

*

RELAZIONE DI PERIZIA

La Relazione risponde al Quesito, seguendo la successione numerata in esso contenuta, secondo capitoli separati. Essa è completata da documentazione allegata, cartacea e grafica, di cui all'elenco all'ultima pagina della presente Relazione, nonché fotografica.

(Allegato 10c)

- 1.a IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CONFINI E DATI CATASTALI
- 1.b ESTREMI DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO, QUOTE DI PROPRIETA' DIRITTI REALI
- 1.c ESTREMI DEGLI ATTI DI PROVENIENZA
- 1.d SEGNALAZIONI
2. DESCRIZIONE DEI BENI
3. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI / CONTRATTI
4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE
5. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI, NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE
6. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI / DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'
7. INDICAZIONI CIRCA CERTIFICAZIONE ENERGETICA E INSTALLAZIONE IMPIANTI
8. VALORE DELL' IMMOBILE SIA LIBERO SIA OCCUPATO / QUOTE / DIVISIBILITA'
9. COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO
10. ALLEGATI:
 - a) TRASCRIZIONI PIGNORAMENTI E SEQUESTRI CONSERVATIVI, ISCRIZIONI IPOTECARIE
 - b) DESCRIZIONE DEI BENI CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE
 - c) FOTOGRAFIE ESTERNE ED INTERNE E PLANIMETRIE.
 - d) AVVISI DI RICEVIMENTO DELLE RACCOMANDATE PER INIZIO OPERAZIONI PERITALI.
 - e) COPIA SEMPLICE DELLA RELAZIONE E COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO
 - f) COPIA DELL' ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA
 - g) ATTESTAZIONE INVIO COPIA PERIZIA.

1.a IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEI PIGNORAMENTI, CONFINI E DATI CATASTALI

Il bene colpito, come descritto nell'atto di Pignoramento della Banco di Sardegna s.p.a. in atti, è:

“.... 1 - in Comune di Milano, Via Sangro n.10, appartamento di vani 4 al piano quarto, distinto al N.C.E.U. F.239 part. 167 sub. 28, cat A/3;

..... 2 - in Comune di Milano, Via Sangro n.10, appartamento di vani 4 al piano quarto, distinto al N.C.E.U. F.239 part. 167 sub. 29, cat A/3;

..... 3 - in Comune di Milano, Via Varallo n.1, appartamento al piano secondo, distinto al N.C.E.U. F.238 part. 141 sub. 703, cat A/3;

..... 4 - in Comune di Milano, Via Varallo n.1, appartamento al piano secondo, distinto al N.C.E.U. F.238 part. 141 sub. 704, cat A/3;

..... 5 - in Comune di Milano, Via Palmanova n.72, box auto o garage al piano sottopiano, distinto al N.C.E.U. F.238 part. 136 sub. 40, cat C/6;

..... 6 - in Comune di Milano, Via Palmanova n.72, box auto o garage al piano sottopiano, distinto al N.C.E.U. F.238 part. 136 sub. 41, cat C/6;

La scrivente ha reperito le visure catastali aggiornate, ove le intestazioni delle unità, qui di seguito elencate secondo il numero d'ordine, risultano rispettivamente attribuite:

1 - Via Sangro n.10, F.239 part. 167 sub. 28, cat A/3:

2 - Via Sangro n.10, F.239 part. 167 sub. 29, cat A/3:

3 - Via Varallo n.1, F.238 part. 141 sub. 703, cat A/3:

4 - Via Varallo n.1, F.238 part. 141 sub. 704, cat A/3:

5 - Via Palmanova n.72, F.238 part. 136 sub. 40, C/6:

6 - Via Palmanova n.72, F.238 part. 136 sub. 41, C/6:

(All. C).

In particolare, i beni risultano censiti al N.C.E.U.:

“ 1 “ – Via Sangro n. 10 – sub. 28

Comune di Milano – Via Sangro n. 10 – piano 4° - foglio 239 – mapp. 167 – sub. 28
- zona cens. 3 – cat. A/3 – classe 2 – cons. 4 vani – rendita Euro 382,18.

COERENZE come meglio verificate, da nord in senso orario:

cortile comune al mappale 167 – appartamento al sub. 29 - corridoio comune – altra
unità immobiliare.

*Si precisa che le coerenze indicate nell'Atto notarile di provenienza, per acquisto di
sono indicate in corpo per entrambe le unità immobiliari di via
Sangro. Questa unità immobiliare è indicata al sub. 27 del cessato Catasto.*

SITUAZIONE CATASTALE DEL BENE:

La scrivente ha verificato che il bene risulta attualmente intestato a

La visura a terminale non permette di ottenere copia della planimetria
dell'appartamento; la ricerca d'archivio ha permesso di individuare il bene, che
figura direttamente rappresentato tramite abbozzo grafico da parte dell'accertatore
catastale, come riportato sulla scheda di accertamento sulla base della quale sono stati
assegnati i dati catastali.

La scrivente ritiene doveroso segnalare che, al fine della chiara identificazione del
bene in vista della vendita giudiziaria, occorrerà procedere alla redazione della
planimetria catastale.

“ 2 “ Via Sangro n. 10 – sub. 29

Comune di Milano – Via Sangro n. 10 – piano 4° - foglio 239 – mapp. 167 – sub. 29
- zona cens. 3 – cat. A/3 – classe 2 – cons. 4 vani – rendita Euro 382,18.

COERENZE come meglio verificate, da nord in senso orario:

vano ascensore e corridoio comune - altra unità immobiliare al sub. 28 – cortile

comune al mappale 167 – vano scala comune.

*Si precisa che le coerenze indicate nell'Atto notarile di provenienza, per acquisto di
sono indicate in corpo per entrambe le unità immobiliari di via
Sangro. Questa unità immobiliare è indicata al sub. 26 del cessato Catasto.*

5

SITUAZIONE CATASTALE DEL BENE:

La scrivente ha verificato che il bene risulta attualmente ancora intestato a

Tale inesattezza potrà essere rettificata richiedendo al Catasto di prendere atto della
voltura sulla base della quale è stato correttamente intestato l'altro subalterno.

La visura a terminale non permette di ottenere copia della planimetria
dell'appartamento; la ricerca d'archivio ha permesso di individuare il bene, che
figura direttamente rappresentato tramite abbozzo grafico da parte dell'accertatore
catastale, come riportato sulla scheda di accertamento sulla base della quale sono stati
assegnati i dati catastali.

La scrivente ritiene doveroso segnalare che, al fine della chiara identificazione del
bene in vista della vendita giudiziaria, occorrerà procedere alla redazione della
planimetria catastale.

“ 3 “ – Via Varallo n. 1 – sub. 703

Comune di Milano – Via Varallo n. 1 – piano 2° - foglio 238 – mapp. 141 – sub. 703
- zona cens. 3 – cat. A/3 – classe 4 – cons. 4,5 vani – rendita Euro 604,25.

L'edificio era originariamente individuato al civico 78 di via Palmanova.

COERENZE come meglio verificate, da nord in senso orario:

- dell'appartamento: altra unità immobiliare al sub. 702 – vano scale e corridoio
comune – altra unità immobiliare al sub. 704 (anche sub. 11) – cortile comune al
mappale 141;

- della cantina: cortile comune al mappale 141 – altro vano cantina di proprietà di

terzi (in planimetria del Rogito al n. 28) – corridoio comune – altro vano cantina di proprietà di terzi (in planimetria del Rogito al n. 30).

Si precisa che le coerenze indicate nell'Atto notarile di provenienza, per acquisto di [redacted] sono indicate secondo numeri di subalterno superati; pertanto si è provveduto ad aggiornarne la descrizione. Questa unità immobiliare è indicata al sub. 23 del cessato Catasto; il vano di cantina è indicato in planimetria come individuato al n. 29.

6

SITUAZIONE CATASTALE DEL BENE:

La scrivente ha verificato che il bene risulta attualmente intestato a [redacted]

La visura a terminale ha permesso di ottenere copia della planimetria dell'appartamento; la ricerca d'archivio, resasi necessaria per chiarimenti (al fine della verifica della costituzione del subalterno 704, pure denunciato nell'anno 2000 come costituito a seguito della presentazione della medesima scheda con la quale sono stati costituiti i sub. 703 e 702/già venduto) ha permesso di individuare il bene, che figura direttamente rappresentato tramite abbozzo grafico da parte dell'accertatore catastale, come riportato sulla scheda di accertamento sulla base della quale sono stati assegnati a suo tempo i dati catastali.

Il bene risultava censito quale originario sub. 12.

La scrivente segnala che il vano di cantina, originariamente compreso nella consistenza del sub. catastale 23 (come da Rogito) poi sub. 12, oggi non risulta né indicato in planimetria (scheda presentata in data 27/07/2000 al n. MI0075627) né compreso nella consistenza dell'attuale subalterno 703.

La scrivente ritiene doveroso segnalare che, al fine della chiara identificazione del bene in vista della vendita giudiziaria, occorrerà procedere alla redazione della planimetria catastale comprensiva del vano di cantina.

“ 4 “ – Via Varallo n. 1 – sub. 704

Comune di Milano – Via Varallo n. 1 - piano 2° - foglio 238 – mapp. 141 – sub. 704

- zona cens. 3 – cat. A/3 – classe 4 – cons. 3,5 vani – rendita Euro 469,98.

L'edificio era originariamente individuato al civico 78 di via Palmanova.

COERENZE come meglio verificate, da nord in senso orario:

- dell'appartamento: altra unità immobiliare al subalterno 703 – corridoio comune –
altra unità immobiliare proprietà di terzi – cortile comune al mappale 141;
- della cantina: cortile comune al mappale 141 - cantina di proprietà di terzi al n. 24 –
corridoio comune – altra cantina di proprietà di terzi al n. 26.

SITUAZIONE CATASTALE DEI BENI:

La scrivente ha verificato che il bene, quale sub. 11, risulta attualmente intestato a

La scrivente ha verificato che il bene, quale sub. 704, risulta attualmente intestato a

La visura a terminale ha permesso di ottenere copia della planimetria dell'appartamento, sia del sub. 11 sia del sub. 704; cosa che ha messo chiaramente in evidenza come l'appartamento sia il medesimo, quale sub. 11 completo di vano cantina come da Rogito e Successione, quale sub. 704 privo di vano cantina.

La ricerca d'archivio, resasi necessaria per chiarimenti, come sopra descritto, ha confermato l'originaria composizione dei 3 subalterni, come acquistati rispettivamente da

sub. 12 e 13) e da 11).

poi variati in sub. 703 e 702 (venduto) nonché 704 quale doppione del sub. 11.

L'identificazione del vano di cantina annesso al sub. 11 (e mancante nella variazione che ha prodotto il sub. 704) avviene sulla scorta di quanto originariamente dichiarato in planimetria del sub. 11 e compreso nella proprietà

come acquisito da [] il Rogito r [] Notaio []

F [] passato in Successione []

La scrivente segnala che il vano di cantina, originariamente compreso sia in planimetria sia nella consistenza del sub. catastale 11, non risulta né indicato in planimetria (scheda presentata in data 27/07/2000 al n. MI0075632) né compreso nella consistenza dell'attuale subalterno 704.

La scrivente conclude segnalando che la medesima unità immobiliare risulta oggi accatastata sia quale sub. 11 sia quale sub. 704.

La scrivente ritiene pertanto necessario che venga soppresso il sub. 704 in quanto inutile e non correttamente indicante la proprietà, precisando che non deriva da fusione e frazionamento dei subb. 12 e 13, bensì dalla ripresentazione del sub. 11.

La scrivente ritiene semmai opportuno che venga ripresentata per "migliore identificazione" la planimetria del sub. 11 con l'indicazione delle parti comuni a coerenza del vano di cantina (indicato solo con un generico rettangolo).

" 5 " – Via Palmanova n. 72 – sub. 40

Comune di Milano – Via Palmanova n. 72 – piano S1 - foglio 238 – mapp. 136 – sub. 40 - zona cens. 3 – cat. C/6 – classe 8 – cons. 12 mq. – rendita Euro 81,81.

COERENZE come meglio verificate, da nord in senso orario:

altro box sub. 41 – cortile comune al mappale 136 – altro box proprietà di terzi – vani cantina proprietà di terzi.

Si precisa che il box risulta acquistato da [] quale sub. 40.

SITUAZIONE CATASTALE DEL BENE:

La scrivente ha verificato che il bene risulta attualmente intestato a

[]

La visura a terminale non ha permesso di ottenere copia della planimetria; la ricerca d'archivio ha permesso di accedere alla scheda di censimento che non porta alcuna indicazione planimetrica, nemmeno in quanto ad un abbozzo grafico da parte dell'Accertatore catastale.

La scrivente ritiene doveroso segnalare che, al fine della chiara identificazione del bene in vista della vendita giudiziaria, occorrerà procedere alla redazione della planimetria catastale, ossia alla presentazione di pratica Docfa per "planimetria mancante".

“ 6 “ – Via Palmanova n. 72 – sub. 41

Comune di Milano – Via Palmanova n. 72 – piano S1 - foglio 238 – mapp. 136 – sub. 41 - zona cens. 3 – cat. C/6 – classe 8 – cons. 12 mq. – rendita Euro 81,81.

COERENZE come meglio verificate, da nord in senso orario:

altra unità immobiliare proprietà di terzi – cortile comune al mappale 136 – altro box al sub. 40 – vano cantina proprietà di terzi.

Si precisa che il box risulta acquistato da _____ quale sub. 8 del cessato catasto.

SITUAZIONE CATASTALE DEL BENE:

La scrivente ha verificato che il bene risulta attualmente intestato a _____

La visura a terminale non ha permesso di ottenere copia della planimetria; la ricerca d'archivio ha permesso di accedere alla scheda di censimento che non porta alcuna indicazione planimetrica, nemmeno in quanto ad un abbozzo grafico da parte dell'Accertatore catastale.

La scrivente ritiene doveroso segnalare che, al fine della chiara identificazione del bene in vista della vendita giudiziaria, occorrerà procedere alla redazione della planimetria catastale ossia alla presentazione di Docfa per "planimetria mancante".

**1.b ESTREMI DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO,
QUOTE DI PROPRIETA'/DIRITTI REALI**

Pignoramento a favore

...r la quota di 1/1, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano l al
n. gen. 37301 part. 21052 in data 12/05/2006.

1.c ESTREMI DEGLI ATTI DI PROVENIENZA

La proprietà dei beni oggetto della presente Procedura, è pervenuta -----

“ 1 “ - Via Sangro n. 10 - sub. 28

“ 2 “ - Via Sangro n. 10 - sub. 29

• Successione di -----

Detti beni risultano pervenuti a ----- compravendita a Rogito Notaio
----- Conservatoria ----- 7/1959, trascritto ai
nn. -----, per acquisto dalla Società

Il Rogito, dalla scrivente reperito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Milano, e qui allegato, così descrive gli appartamenti: "...la seguente porzione dello
stabile in Milano, via Sangro n. 10, recentemente costruito a seguito di licenza che la
Società venditrice dichiara essere stata rilasciata dal Comune di Milano in data
24.10.1957 n. 161397/36827/1957:

due appartamenti al quarto piano di due locali ciascuno, che a seguito di
frazionamento catastale in data 19.12.1957, andrà così ad identificarsi nel Catasto
Urbano di Milano, Sezione Porta Venezia:

mappale 17 e sub. 26 - (diciassette, lettere e, subalterno ventisei) piani uno, vani due,
R.I.L. 0.00 mappale 17 e sub. 27 - (diciassette, lettera e, subalterno ventisette) piani

uno, vani due, R.I.L. 0.00.

Coerenze dei due appartamenti:

a nord cortile; a est cortile; a sud vano scala, ascensore, corridoio e sub. 28; a ovest vano ascensore, corridoio sub. 28 e cortile.”

All'Atto notarile è allegata planimetria, ove le due unità immobiliari risultano evidenziate.

Si precisa che l'ex sub. 26 è attualmente identificato al sub. 28, e l'ex sub. 27 è attualmente identificato al sub. 29.

“ 3” – Via Varallo n. 1 - sub. 703

- Successione di ... per la quota di 1/2 (la

- Successione di

Il bene è pervenuto a ... ompravendita a Rogito Notaio

per acquisto da

inno ... 10.

Il Rogito, dalla scrivente reperito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, e qui allegato, così descrive l'appartamento:

“... una porzione della casa in condominio in Milano, Via Palmanova, 78, stata costruita in base alla Licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Milano il 24 luglio 1954 atti n. 29155/7956/1954, sul mappale 29 b del catasto terreni di Milano, Sezione Porta Venezia.

E più precisamente:

un appartamento, ad uso abitazione, sito al piano secondo (terzo fuori terra), composto di tre vani oltre i servizi un vano di cantina.....per l'appartamento con il mappale 29 b sub. 23 (ventinove subalterno b subalterno ventitre) di piani 1, vani 3 al piano secondo.....

12

Coerenze dell'appartamento: ad est con la proprietà al sub. 24; a sud verso lo spazio libero della rimanente parte del mappale; ad ovest con la proprietà al sub. 22 - ; a nord prima con la proprietà al sub. 22 indi con parti comuni (repiano arrivo scala e corridoio di disimpegno).

Coerenze della cantina:

ad est con la cantina n. 28, e a sud con parti comuni (corridoio di disimpegno); ad ovest con la cantina n. 30; a nord verso il sottosuolo di via Palmanova.”

All'Atto notarile è allegata planimetria, ove l'appartamento ed il vano di cantina risultano evidenziati, rispettivamente l'appartamento al sub. 23 e la cantina al n. 29.

Si precisa che il bene è attualmente identificato al sub. 703, a seguito della presentazione di scheda catastale n. MI0075627 del 27/07/2000.

Come già evidenziato la scheda del 2000 non riporta il vano di cantina.

Si evidenzia che al civico n. 78 di via Palmanova è attualmente assegnato il civico n. 1 di via Varallo.

Precisazione:

La scrivente ha ritenuto opportuno reperire presso lo studio notarile del

l'appartamento di cui al sub. 702 di via Varallo n. 1 a terzi, quindi antecedentemente la trascrizione del pignoramento.

Detta ricerca è stata condotta nel tentativo di acquisire maggiori informazioni circa la formazione dei subb. 702 - 703 - 704, di cui alla citata scheda catastale

del 27/07/2000, onde correttamente individuare la storia dei beni, in quanto a provenienza.

Ora, risulta che i 3 nuovi subb. siano stati richiesti dal Tecnico estensore della scheda catastale citata, in quanto le proprietà risultavano nell'anno 2000 essere compiutamente individuate da planimetrie, pur se censiti.

Dalle informazioni personalmente reperite presso il Tecnico, è risultato che le proprietà siano state individuate sulla base di presunte risultanze quali beni di famiglia, senza entrare nel merito delle precisazioni circa la denuncia dei vani di cantina o l'effettiva provenienza da originari subalterni. Evidentemente mancando detta ricostruzione storica, i 3 appartamenti (che al Tecnico risultavano di proprietà in quanto provenienti dalla famiglia) sono stati indicati nella scheda catastale dell'anno 2000 come derivanti da "fusione e frazionamento" degli originari subalterni 12 e 13, mentre dalla visura d'archivio catastale è risultato chiaramente che l'originario sub. 12 sia divenuto il sub. 703, l'originario sub. 13 sia divenuto il sub. 702 (mentre l'originario sub. 11 sia stato ridenunciato quale sub. 704, senza venire soppresso.

Pertanto, come più avanti dettagliato, in assenza della corretta soppressione/variazione del sub. 11 l'appartamento sub. 704 risulta accatastato 2 volte (la prima, quale sub. 11, correttamente portante vano cantina come da Rogito e Successione, la seconda, quale sub. 704, erroneamente priva di vano cantina).

" 4 " - Via Varallo n. 1 - sub. 704

• Successione di I

Detti beni risultano pervenuti a per compravendita a Rogito Notaio

Domènico Mastelloni, il 27/04/1956, trascritto ai

il 27/04/1956, per acquisto di

Il Rogito, dalla scrivente reperito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, e qui allegato, così descrive l'appartamento: "...una porzione della casa in condominio in Milano, Via Palmanova 78, stata costruita in base alla Licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Milano il 24 luglio 1954 Atti n. 29155/7956/1954, sul mappale 29 b del catasto terreni di Milano, sezione Porta Venezia, e più precisamente:

un appartamento ad uso abitazione sito al secondo piano composto di tre locali oltre i servizi, un vano di cantina...."

All'Atto notarile è allegata planimetria, ove l'appartamento e la cantina risultano graficamente evidenziate, quali sub. 24 (ora sub. 11 e anche 704) il primo e n. 25 la seconda.

" 5 " - Via Palmanova n. 72 - sub. 40

• Successione di

n. 40 (nel Rogito quale sub. 40 e nella planimetria allegata al Rogito dell'altro box come unità sub. 7).

• Successione di

Il bene è pervenuto a compravendita a Rogito Notaio

Il Rogito, dalla scrivente reperito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, e qui allegato, così descrive l'unità:

"Porzione nella casa in Via Palmanova, civico n. 72, e precisamente: piccolo vano di

box d'autorimessa distinto al N.C.E.U. come segue:

Sez. VE - Foglio 2 - Mappale 15316 - sub. 40, Via Palmanova n. 72, Piano S.1

Zona Cens. 3 - Cat. C/6 - Cl. 8 - mq. 12 - L. 267. (mappale quindicimilatrecentosedici subalterno quaranta).

Coerenze: a Nord a Est cortile comune, a Ovest cantine dello stabile."

All'atto Notarile non risulta allegata planimetria; il box risulta individuato graficamente quale sub. 7 nel Rogito riguardante l'altra piccola autorimessa.

" 6 " - Via Palmanova n. 72 - sub. 41

• Successione di C

.....

.....

n. 41

• Successione di

Il bene è pervenuto ?

..... compravendita a Rogito Notaio Gino

Il Rogito, dalla scrivente reperito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, e qui allegato, così descrive l'appartamento:

".. un locale ad uso autorimessa sito nel seminterrato della casa in Milano, via Palmanova civico n. 72....andrà a distinguersi nel catasto del Comune di Milano, sezione Porta Venezia, come segue:

mappale 12.872 sub. 8 -, piani 1, vani 1 L....

Coerenzato: a est con la proprietà al sub. 7; a sud con la cantina n. 2; a ovest con la proprietà al sub. 5; a nord con parti comuni (piazzale manovra)."

Il box risulta individuato graficamente nella planimetria allegata al Rogito quale sub.

n. 8.

1.d. **SEGNALAZIONI** : Nessuna

*

2. DESCRIZIONE DEI BENI

“ 1 “ Via Sangro n. 10 – sub. 28

UBICAZIONE: Comune di Milano, Via Sangro n. 10; unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata al piano 4° di edificio condominiale.

DESCRIZIONE DELLA ZONA: edificio inserito in zona residenziale costituita da edilizia d'espansione datata; l'area è servita da urbanizzazioni primarie e secondarie.

L'edificazione del fabbricato di Via Sangro n. 10 risulta risalire agli anni '60 del secolo scorso, come più avanti dettagliato nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia ed urbanistica.

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO: fabbricato pluripiano residenziale, con cortile; la struttura è in cemento armato, con copertura a tetto.

Il condominio è dotato di impianto ascensore; non è dotato di servizio di portineria.

Finiture esterne: facciate con rivestimento in intonaco strollato e mattoni paramano con fasce marcapiano; parapetti balcone in ferro e vetro retinato; portone d'ingresso in alluminio e vetro.

Finiture Interne: atrio scale in palladiana di marmo e pareti scale rasate e tinteggiate.

CARATTERISTICHE DELL' UNITA' IMMOBILIARE:

L'unità risulta utilizzata quale "zona giorno", insieme all'altra unità di medesima proprietà (a sua volta utilizzata quale "zona notte"), tramite demolizione di parete divisoria.

Finiture Interne: Pareti e plafoni rasati e tinteggiati; pavimento in marmo nel

soggiorno e cucinotto, in parquet nella camera, utilizzata quale zona pranzo; nel bagno, pavimento e pareti in piastrelle di ceramica, con 4 sanitari (lavello-vaso-bidet- e doccia) con rubinetterie di normale qualità; l'angolo cottura è privo di rivestimenti, ed è dotato di finestra; porte tamburate; porta d'ingresso originaria della costruzione e tamponata con pannello dall'interno dell'appartamento (attualmente l'unico ingresso è quello dell'altro appartamento, in quanto fusi); serramenti finestra in legno verniciato con vetri semplici non isolati; serramento cucinotto in ferro e vetro semplice; tapparelle in pvc.

Impianti: l'appartamento è servito da impianto di riscaldamento centralizzato, con termosifoni in alluminio (dotati di dispositivo per il controllo del consumo), e termo- arredo in soggiorno, con scaldabagno a gas ubicato nel cucinotto; l'impianto elettrico e citofonico sono sottotraccia. Nel soggiorno è presente unità di condizionamento, a parete.

CONSIDERAZIONI: La costruzione si presenta in discreto stato di conservazione delle parti comuni.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione, che rivela opere di manutenzione eseguite per ottenere la fusione delle due unità, successivamente all'acquisto (non riguardanti i serramenti esterni e le pavimentazioni, che risultano essere quelli originari).

CONSISTENZA DEI BENI:

Il bene oggetto della presente Procedura, per quanto rilevato in sede di sopralluogo, oggi risulta utilizzato congiuntamente ad altra unità immobiliare e consiste in:

a piano quarto: unità immobiliare ad uso residenziale costituita da due locali, dei quali il soggiorno/angolo cottura, dotato di balcone, n. 1 camera e n. 1 bagno, disimpegnati da corridoio d'ingresso.

Occorrerà, come più avanti dettagliato nel capitolo dedicato alla regolarità urbanistica ed edilizia, ripristinare l'accesso all'appartamento (tramite rimozione del pannello che tampona il vano porta d'ingresso) e ripristinare la parete a delimitazione del locale soggiorno verso il corridoio di disimpegno dell'altro appartamento, con cui questa unità risulta attualmente fusa.

18

PIANO	MQ.	DESTINAZIONE
	52,96	Appartamento
P. 4°	4,80	Balcone
P. 4°		

Allegate alla lettera "10c" è la planimetria dell'appartamento, redatta sulla base dei rilievi effettuati.

" 2 " Via Sangro n. 10 - sub. 29

UBICAZIONE: Comune di Milano, Via Sangro n. 10; unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata al piano 4° di edificio condominiale.

DESCRIZIONE DELLA ZONA: edificio inserito in zona residenziale costituita da edilizia d'espansione datata; l'area è servita da urbanizzazioni primarie e secondarie.

L'edificazione del fabbricato di Via Sangro n. 10 risulta risalire agli anni '60 del secolo scorso, come più avanti dettagliato nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia ed urbanistica.

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO: fabbricato pluripiano residenziale, con cortile; la struttura è in cemento armato, con copertura a tetto.

Il condominio è dotato di impianto ascensore; non è dotato di servizio di portineria.

Finiture esterne: facciate con rivestimento in intonaco strollato e mattoni paramano con fasce marcapiano; parapetti balcone in ferro e vetro retinato; portone d'ingresso in alluminio e vetro.

Finiture Interne: atrio scale in palladiana di marmo e pareti scale rasate e tinteggiate.

CARATTERISTICHE DELL' UNITA' IMMOBILIARE:

Finiture Interne: Pareti e plafoni rasati e tinteggiati; pavimenti in marmo nei corridoi e nel soggiorno (utilizzato quale camera); nel bagno, come ristrutturato, pavimento e pareti in piastrelle di ceramica, con 4 sanitari (lavello-vaso-bidet- e doccia) con rubinetterie di normale qualità; nel cucinotto, parete solo parzialmente piastrellata in corrispondenza del lavello e pavimento in marmo; porte in legno tamburato, porta d'ingresso blindata (essa costituisce l'attuale unico accesso all'appartamento costituito dalle due originarie unità immobiliari); serramenti finestra in legno con vetri semplici non isolati; tapparelle in pvc.

Impianti: l'appartamento è servito da impianto di riscaldamento centralizzato, con termosifoni in alluminio (dotati di dispositivo per il controllo del consumo), con scaldabagno elettrico ubicato nel cucinotto; l'impianto elettrico e citofonico sono sottotraccia. Nel corridoio è presente unità di condizionamento, a parete.

CONSIDERAZIONI: La costruzione si presenta in discreto stato di conservazione delle parti comuni.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione, che rivela opere di manutenzione eseguite per ottenere la fusione delle due unità, successivamente all'acquisto (non riguardanti i serramenti esterni e le pavimentazioni, che risultano essere quelli originari).

CONSISTENZA DEI BENI:

Il bene oggetto della presente Procedura, per quanto rilevato in sede di sopralluogo, oggi risulta utilizzato congiuntamente ad altra unità immobiliare e consiste in:

a piano quarto: unità immobiliare ad uso residenziale costituita da due locali più servizi, dei quali n. 1 locale soggiorno (oggi utilizzato quale camera) dotato di

balcone, n. 1 camera e n. 1 bagno, n. 1 piccolo vano a cucinotto, disimpegnati da corridoi.

Occorrerà, come più avanti dettagliato nel capitolo dedicato alla regolarità urbanistica ed edilizia, ripristinare l'accesso all'altro appartamento e ripristinare la parete a delimitazione del corridoio di disimpegno verso il locale soggiorno dell'altro appartamento, con cui questa unità risulta attualmente fusa.

PIANO	MQ.	DESTINAZIONE
P. 4°	46,60	Appartamento
P. 4°	4,10	Balcone

Allegata alla lettera "10c" è la planimetria dell'appartamento, redatta sulla base dei rilievi effettuati.

" 3 " - Via Varallo n. 1 - sub. 703

UBICAZIONE: Comune di Milano, Via Varallo n. 1; unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata al piano 2° di edificio condominiale, con annesso vano di cantina al piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA: edificio inserito in zona residenziale costituita da edilizia d'espansione datata; l'area è servita da urbanizzazioni primarie e secondarie.

L'edificazione del fabbricato residenziale di Via Varallo n. 1 risulta risalire agli anni '50 del secolo scorso, come più avanti dettagliato nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia ed urbanistica.

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO: fabbricato pluripiano residenziale; la struttura è in cemento armato, con copertura a tetto (recentemente oggetto di rifacimento con relativo isolamento).

Il condominio è dotato di impianto ascensore; non è dotato di servizio di portineria,

ma figura tra le parti comuni l'ex alloggio del custode.

Finiture esterne: facciate con rivestimento in intonaco graffiato facente parte di un pacchetto di isolamento "a cappotto"; parapetti balcone in ferro; portone d'ingresso in metallo e vetro.

Finiture Interne: scale e pavimento atrio in marmo; pareti finite in algalite.

CARATTERISTICHE DELL' UNITA' IMMOBILIARE:

Finiture Interne: Pareti e plafoni rasati e tinteggiati; pavimenti in marmette; nel bagno, pavimento e pareti in piastrelle di ceramica, con 4 sanitari (lavello-vaso-bidet- e vasca) con rubinetterie di normale qualità; nel cucinino direttamente comunicante con il soggiorno, pareti in piastrelle di ceramica ad h 1,50 m; porte in legno e vetro di vecchia fattura; porta d'ingresso non blindata serramenti finestra in legno con vetri semplici non isolati; tapparelle in pvc.

Impianti: l'appartamento è servito da impianto di riscaldamento centralizzato, con termosifoni in ghisa (in alluminio quello della cucina); con scaldabagno a gas ubicato nel cucinino; l'impianto elettrico e citofonico sono sottotraccia.

CONSIDERAZIONI: La costruzione si presenta in buono stato di conservazione delle parti comuni, anche in considerazione delle recentissime opere di ristrutturazione.

L'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di conservazione/manutenzione.

CONSISTENZA DEI BENI:

Il bene oggetto della presente Procedura, per quanto rilevato in sede di sopralluogo, consiste in:

a piano secondo: unità immobiliare ad uso residenziale costituita da 3 locali più servizi, dei quali il soggiorno dotato di balcone, n. 2 camere (delle quali una dotata di balcone) e n. 1 bagno; n. 1 cucinino dotato di finestra e direttamente collegato al locale di soggiorno; disimpegno/corridoio d'ingresso;

al piano cantinato: n. 1 vano.

PIANO	MQ.	DESTINAZIONE
P. 2°	75,00	Appartamento
P. 2°	4,80	Balconi
Interrato	3,30	Cantina

22

Allegata alla lettera "10c" è la planimetria dell'appartamento con cantina, redatta sulla base dei rilievi effettuati.

" 4 " - Via Varallo n. 1 - sub. 704

UBICAZIONE: Comune di Milano, Via Varallo n. 1; unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata al piano 2° di edificio condominiale, con annesso vano di cantina al piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA: edificio inserito in zona residenziale costituita da edilizia d'espansione datata; l'area è servita da urbanizzazioni primarie e secondarie.

L'edificazione del fabbricato residenziale di Via Varallo n. 1 risulta risalire agli anni '50 del secolo scorso, come più avanti dettagliato nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia ed urbanistica.

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO: fabbricato pluripiano residenziale; la struttura è in cemento armato, con copertura a tetto (recentemente oggetto di rifacimento con relativo isolamento).

Il condominio è dotato di impianto ascensore; non è dotato di servizio di portineria, ma figura tra le parti comuni l'ex alloggio del custode.

Finiture esterne: facciate con rivestimento in intonaco graffiato facente parte di un pacchetto di isolamento "a cappotto"; parapetti balcone in ferro; portone d'ingresso in metallo e vetro.

Finiture Interne: scale e pavimento atrio in marmo; pareti finite in algalite.

CARATTERISTICHE DELL' UNITA' IMMOBILIARE:

Finiture Interne: Pareti e plafoni rasati e tinteggiati; pavimenti ingresso e cucina in ceramica, soggiorno e camera in parquet; nel bagno, pavimento e pareti in piastrelle di ceramica, con 4 sanitari (lavello-vaso-bidet- e doccia) con rubinetterie di normale qualità; nella cucina piastrellata solo la fascia della parete attrezzata; porte tamburate; porta d'ingresso blindata; serramenti finestra in legno verniciato con vetri semplici non isolati; tapparelle in pvc.

Il tutto di recente esecuzione, tranne i serramenti esterni che risultano quelli originari della costruzione.

Impianti: l'appartamento è servito da impianto di riscaldamento centralizzato, con termosifoni in alluminio (in ghisa quello della cucina); con scaldabagno elettrico ubicato nel bagno; l'impianto elettrico e citofonico sono sottotraccia.

CONSIDERAZIONI: La costruzione si presenta in buono stato di conservazione delle parti comuni, anche in considerazione delle recentissime opere di ristrutturazione.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione/manutenzione, anche in considerazione delle recenti opere di ristrutturazione.

CONSISTENZA DEI BENI:

Il bene oggetto della presente Procedura, per quanto rilevato in sede di sopralluogo, consiste in:

a piano secondo: unità immobiliare ad uso residenziale costituita da corridoio d'ingresso, e n. 2 locali (soggiorno e camera) più servizi, dei quali la cucina è abitabile e dotata di balcone;

al piano cantinato: n. 1 vano.

PIANO	MQ.	DESTINAZIONE
P. 2°	65,10	Appartamento
P. 2°	2,40	Balcone
Interrato	3,30	Cantina

Allegata alla lettera "10c" è la planimetria dell'appartamento con cantina, redatta sulla base dei rilievi effettuati.

" 5 " - Via Palmanova n. 72 - sub. 40

UBICAZIONE: Comune di Milano, Via Palmanova n. 72 ; unità immobiliare ad uso box auto, ubicata al piano interrato primo, affacciante su corsello aperto quale cortile, con rampa d'angolo tra le vie Varallo e Monfalcone.

DESCRIZIONE DELLA ZONA: edificio inserito in zona residenziale/commerciale costituita da edilizia d'espansione datata; l'area è servita da urbanizzazioni primarie e secondarie.

L'edificazione del fabbricato residenziale di Via Palmanova n. 72 risulta risalire agli anni '60 del secolo scorso, come più avanti dettagliato nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia ed urbanistica.

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO: il corpo box è situato al di sotto del cortile condominiale ed il corsello è scoperto quale cortiletto di manovra boxes.

La struttura è in cemento armato, con copertura piana.

Finiture esterne: facciate con finitura ad intonaco e serramenti a due ante in metallo verniciato.

CARATTERISTICHE DELL' UNITA' IMMOBILIARE:

Finiture Interne: pavimentazione in battuto di cemento e murature finite in intonaco.

CONSIDERAZIONI: La costruzione si presenta in discreto stato di conservazione.

CONSISTENZA DEI BENI: Il bene oggetto della presente Procedura, per quanto rilevato in sede di sopralluogo, consiste in:

a piano interrato primo: unità immobiliare ad uso di box auto, di piccole dimensioni.

PIANO	MQ.	DESTINAZIONE
P. INT. 1°	12,25	Box

Allegata alla lettera "10c" è la planimetria del box, redatta sulla base dei rilievi effettuati.

" 6 " – Via Palmanova n. 72 – sub. 41

UBICAZIONE: Comune di Milano, Via Palmanova n. 72 ; unità immobiliare ad uso box auto, ubicata al piano interrato primo, affacciante su corsello aperto quale cortile, con rampa d'angolo tra le vie Varallo e Monfalcone.

25

DESCRIZIONE DELLA ZONA: edificio inserito in zona residenziale/commerciale costituita da edilizia d'espansione datata; l'area è servita da urbanizzazioni primarie e secondarie.

L'edificazione del fabbricato residenziale di Via Palmanova n. 72 risulta risalire agli anni '60 del secolo scorso, come più avanti dettagliato nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia ed urbanistica.

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO: il corpo box è situato al di sotto del cortile condominiale ed il corsello è scoperto quale cortiletto di manovra boxes.

La struttura è in cemento armato, con copertura piana.

Finiture esterne: facciate con finitura ad intonaco e serramenti a due ante in metallo verniciato.

CARATTERISTICHE DELL' UNITA' IMMOBILIARE:

Finiture Interne: pavimentazione in battuto di cemento e murature finite in intonaco.

CONSIDERAZIONI: La costruzione si presenta in discreto stato di conservazione.

CONSISTENZA DEI BENI: Il bene oggetto della presente Procedura, per quanto rilevato in sede di sopralluogo, consiste in:

a piano interrato primo: unità immobiliare ad uso di box auto, di piccole dimensioni.

PIANO	MQ.	DESTINAZIONE
P. INT. 1°	12,25	Box

Allegata alla lettera "10c" è la planimetria del box. Si precisa che i rilievi sono stati condotti dall'esterno, presentandosi il box simile al confinante, di medesima proprietà, come anche risultante dalla planimetria allegata al Rogito dell'altro box.

*

3. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI / CONTRATTI

La scrivente ha provveduto ad inviare raccomandata A/R, al sig.ra Maria Grazia Bassetti, all'indirizzo di residenza che risulta nell'atto di pignoramento, di cui all'Allegato "10 d", ed ha proceduto ad effettuare il sopralluogo nella data stabilita del 02/03/2012.

La scrivente ha provveduto altresì ad informare del sopralluogo il creditore precedente, nella persona dell'..... tramite lettera PEC.

I sopralluoghi sono stati condotti alla presenza

....., la quale ha accompagnato anche a visionare le cantine annesse alle unità immobiliari.

La scrivente ha altresì provveduto ad effettuare ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Milano, onde reperire dati circa eventuali contratti di affitto registrati. Essi sono qui allegati alla lettera "H".

" 1 " - Via Sangro n. 10 - sub. 28 e

" 2 " - Via Sangro n. 10 - sub. 29

È stata fornita alla scrivente in sede di sopralluogo copia del contratto di locazione febbraio 1999 al n. 1186, per anni 2, quale arredato e utilizzato a foresteria aziendale.

Il documento è allegato alla lettera "H".

" 3 " - Via Varallo n. 1 - sub. 703

È stata fornita alla scrivente in sede di sopralluogo copia del contratto di locazione al

per anni 1 (fino al 16

ottobre 2012, tacitamente rinnovabile per uguale periodo).

Il documento è allegato alla lettera " H ".

La cantina n. 29 annessa all'appartamento, come da Rogito, risulta oggi occupata da terzi, che avevano acquistato l'unità di cui al sub. 702. Si

precisa che l'atto d'acquisto di quell'appartamento è stato reperito dalla scrivente presso lo studio del Notaio Renato Giacosa, e non vi risultano vani di cantina; risulta però dall'atto di provenienza a all'appartamento ora sub. 702

fosse annessa la cantina risultante nella planimetria (annesse al Rogito dell'appartamento ora sub. 703) al n. 11 (in planimetria confinante con spazio comune e cantina n. 13).

Il sopralluogo all'interno del vano di cantina n. 29 non è stato possibile in quanto la signora non era in possesso delle chiavi; i rilievi sono stati condotti dall'esterno, presentandosi detto vano simile a quello al n. 25, di medesima proprietà, come anche risultante dalla planimetria allegata al Rogito.

" 4 " - Via Varallo n. 1 - sub. 704

ha informato la scrivente, in sede di sopralluogo, che l'appartamento è utilizzato

in assenza di contratto d'affitto. Nel vano cantina annesso a questa unità immobiliare, individuato al n. 25 (nella planimetria allegata al Rogito di provenienza, dalla scrivente reperito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, è stato possibile accedere ed effettuare i rilievi.

" 5 " - Via Palmanova n. 72 - sub. 40

ha informato la scrivente, in sede di sopralluogo, che il box è utilizzato

in assenza di contratto d'affitto.

“ 5 “ – Via Palmanova n. 72 – sub. 41

7 ha informato la scrivente, in sede di sopralluogo, che il box è momentaneamente utilizzato da terzi, in assenza di contratto d'affitto.

Non è stato possibile effettuare sopralluogo all'interno del box, in quanto la signora non era in possesso delle chiavi.

Pertanto i rilievi sono stati condotti dall'esterno, presentandosi il box simile al confinante, di medesima proprietà, come anche risultante dalla planimetria allegata al Rogito dell'altro box.

*

4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

“ 1 “ – Via Sangro n.10 – sub. 28

“ 2 “ – Via Sangro n.10 – sub. 29

La scrivente ha provveduto a richiedere all'Amministrazione condominiale dello la situazione contabile della proprietà di via Sangro n. 10 - Milano. Essa è risultata, come da allegato “F”:

Debito ad oggi per le ultime 2 gestioni: E. 2.420,78, di cui Euro 548,56 per rate scadute gestione straordinaria trasformazione caldaia (*rateizzazione prevista fino al maggio 2016*) ed Euro 1.872,22 per l'esercizio 2011 – 2012 (*ulteriori rate in scadenza sono previste al 31/03/2012 e 31/05/2012*).

Si segnala che il debito è cumulativamente indicato per entrambe le unità immobiliari che, sul Rogito portano indicati rispettivamente per il sub. 28 (ex sub. 27) MM 23,10 e sub. 29 (ex sub.26) MM 20,74.

Pertanto gli importi dovranno essere conseguentemente ricalcolati per singola unità.

“ 3 “ – Via Varallo n. 1 – sub. 703

“ 4 “ – Via Varallo n. 1 – sub. 704

La scrivente ha provveduto a richiedere all'Amministrazione condominiale dello

..... la situazione contabile della proprietà di via

Varallo n. 1 - Milano. Essa è risultata, come da allegato "F":

L'Amministratore non ha ritenuto di fornire le informazioni richieste, come documentato dalla comunicazione fax della scrivente qui allegata, verbalmente giustificando tale mancanza con l'attesa a breve di saldo secondo accordi con la proprietà.

" 5 " - Via Palmanova n. 72 - sub. 40

" 6 " - Via Palmanova n. 72 - sub. 41

La scrivente ha provveduto a richiedere all'Amministrazione condominiale dello Studio Amministrativo la situazione contabile della proprietà di via Palmanova n. 72 - Milano:

L'Amministratore non ha ritenuto di fornire le informazioni richieste, come documentato dalla comunicazione fax della scrivente qui allegata (All. "F").

*

**5. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI,
NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

La scrivente ha proceduto ad effettuare le visure aggiornate relative al ventennio antecedente il pignoramento. (All. B)

“ 2 ” – Via Sangro n. 10 – 20133 Milano

L'immobile risulta edificato antecedentemente al 1967, e precisamente, come indicato sull'Atto Notarile di provenienza, sulla base di Licenza rilasciata dal Comune di Milano in data 24/10/1957 atti n. 161397/36827/1957.

I tipi grafici riportanti la planimetria degli appartamenti oggetto della presente Procedura, così come rilevati in sede di sopralluogo sono allegati alla lettera “10c”.

Come già indicato nella descrizione delle singole unità immobiliari, si rileva che, al fine dell'utilizzo congiunto, è stato demolito tavolato divisorio tra i due appartamenti ed è stato tamponato dall'interno l'ingresso del sub. 29.

Tali modifiche dovranno essere oggetto di rimessa in pristino, tramite ricostituzione del tavolato e rimozione del pannello di tamponamento (il serramento porta è stato mantenuto).

Per l'esecuzione tali opere si indica un valore di spesa di Euro 1.600,00 + oneri fiscali, da considerarsi al 50% per ogni unità immobiliare.

Oltre quanto già osservato, si rileva che gli appartamenti hanno una disposizione degli ambienti pari a quella risultante nella planimetria allegata al Rogito, nonché alla bozza grafica allegata all'accertamento catastale d'archivio.

L'edificio risulta individuato nel vigente P.R.G. comunale, ubicato in zona urbanistica "B1" con destinazione funzionale "R" (prevalenza di residenza); l'area risulta compresa nel perimetro a metri 5.000 dal confine aeroportuale (vincolo Linate 1).

Il tutto, come da allegati, è dichiarato ai sensi delle vigenti leggi.

" 3 " – Via Varallo n. 1 – sub. 703 e

" 4 " – Via Varallo n. 1 – sub. 704

L'immobile risulta edificato antecedentemente al 1967, e precisamente, come indicato sull'Atto Notarile di provenienza, sulla base di Licenza rilasciata dal Comune di Milano in data 24/07/1954 atti n. 29155/7956/1954.

I tipi grafici riportanti la planimetria degli appartamenti oggetto della presente Procedura, così come rilevati in sede di sopralluogo sono allegati alla lettera "10c".

Si rileva che gli appartamenti hanno una disposizione degli ambienti pari a quella risultante nella planimetria allegata ai rispettivi Rogiti, nonché alle schede catastali di variazione (ed inoltre alla bozza grafica allegata all'accertamento catastale d'archivio del sub. 703 ex 12 ed alla scheda del sub. 11).

L'edificio risulta individuato nel vigente P.R.G. comunale, ubicato in zona urbanistica "B1" con destinazione funzionale "R" (prevalenza di residenza) e per la percentuale dell'1 % in zona "B1" con destinazione funzionale "VC" (aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport di livello comunale); l'area risulta

compresa nel perimetro a metri 5.000 dal confine aeroportuale (vincolo Linate 1).

Il tutto, come da allegati, è dichiarato ai sensi delle vigenti leggi.

“ 5 “ – Via Palmanova n. 72 – sub. 40

“ 6 “ – Via Palmanova n. 72 – sub. 41

L'immobile risulta edificato antecedentemente al 1967, e come indicato sull'Atto Notarile di provenienza del sub. 8 ora 41, costituito in Condominio con Rogito del 20 luglio 1956.

I tipi grafici riportanti le planimetrie dei boxes oggetto della presente Procedura, così come rilevati in sede di sopralluogo sono allegati alla lettera “10c”.

Si rileva che i boxes hanno ubicazione e conformazione pari a quella risultante nella planimetria allegata al Rogito del sub. 8 ora 41.

L'edificio risulta individuato nel vigente P.R.G. comunale, ubicato in zona urbanistica “B1” con destinazione funzionale “R” (prevalenza di residenza); l'area risulta compresa nel perimetro a metri 5.000 dal confine aeroportuale (vincolo Linate 1).

Il tutto, come da allegati, è dichiarato ai sensi delle vigenti leggi.

*

7. INDICAZIONI CIRCA CERTIFICAZIONE ENERGETICA E INSTALLAZIONE IMPIANTI

Dalle informazioni assunte presso il Comune di Milano è risultato che la Amministrazione non entra nel merito della Certificazione Energetica dei fabbricati esistenti, laddove non ci sia presentazione di progetti; solo l'edificio di via Varallo n. 1 risulta essere stato oggetto di denuncia di Inizio Attività nell'anno 2009 per opere di sostituzione copertura e rifacimento facciate, (con relativo isolamento, come da informazioni fornite da parte dello Studio di Amministrazione).

Le Certificazioni relative a tale intervento non sono state fornite alla scrivente, come

evidenziato nel capitolo dedicato alla situazione condominiale.

La scrivente ha provveduto, in ottemperanza alle recenti norme, a far redigere **Attestazione di Certificazione Energetica delle 4 unità immobiliari** (escludendo i 2 boxes per cui detta Certificazione non è dovuta), da parte di Tecnico abilitato che ha operato in qualità di ausiliario. (All. F)

33

“ 1 “ – Via Sangro n. 10 – sub. 28

Come da Certificazione Energetica redatta dal geom. Stefano Minardi, come allegata, l'immobile risulta in **Classe Energetica “G”**

“ 2 “ – Via Sangro n. 10 – sub. 29

Come da Certificazione Energetica redatta dal geom. Stefano Minardi, come allegata, l'immobile risulta in **Classe Energetica “G”**

“ 3 “ – Via Varallo n. 1 – sub. 703

Come da Certificazione Energetica redatta dal geom. Stefano Minardi, come allegata, l'immobile risulta in **Classe Energetica “G”**

“ 4 “ – Via Varallo n. 1 – sub. 704

Come da Certificazione Energetica redatta dal geom. Stefano Minardi, come allegata, l'immobile risulta in **Classe Energetica “G”**

*

8. VALORE DELL'IMMOBILE SIA LIBERO SIA OCCUPATO / QUOTE / DIVISIBILITA'

PREMESSA:

per quanto riguarda i criteri adottati per la stima dell'attuale valore di mercato dei beni in oggetto, la scrivente Perito si è documentata circa i valori a mq. adottati da esperti del settore immobiliare della zona, riportati su specifiche pubblicazioni, nonché pubblicati dall'Agenzia del Territorio; inoltre ha considerato le peculiarità della costruzione, nonché del contesto ambientale ed urbanistico.

“ 1 “ – Via Sangro n. 10 – sub. 28

Circa la divisibilità: l'unità immobiliare ad uso residenziale non risulta frazionabile, data la conformazione e la dotazione di n. 1 bagno e n. 1 cucina.

VALUTAZIONE:

Sulla base di quanto relazionato, si considera per l'unità immobiliare ad uso residenziale, un valore al mq. di Euro 2.500,00 di superficie lorda vendibile.

Le superfici vendibili “reali” dell'unità immobiliare sono state calcolate al lordo dei muri perimetrali esterni e dei muri divisorii interni, considerando i muri di confine al 50%; il balcone al 10%.

Nella valutazione si intende compreso l'importo di circa Euro 800,00 + oneri fiscali relativo al ripristino della divisione tra i due appartamenti.

UNITA' AD USO RESIDENZIALE:

mq. $[52,96 + (4,80 \times 10\%)] =$ MQ. 53,45

€ 2.500 / mq. x mq. 53,45 = Euro 133.625,00

PERTANTO, IL VALORE BASE DI STIMA DEL BENE DI PROPRIETA' [] alle attuali

condizioni di mercato consiste in:

Euro 133.625,00 considerato LIBERO

e considerato OCCUPATO e quindi abbattuto del 30% del suo valore come norma, in: Euro 93.538,00

*

“ 2 “ – Via Sangro n. 10 – sub. 29

Circa la divisibilità: l'unità immobiliare ad uso residenziale non risulta frazionabile, data la conformazione e la dotazione di n. 1 bagno e n. 1 cucina.

VALUTAZIONE: Sulla base di quanto relazionato, si considera per l'unità immobiliare ad uso residenziale, un valore al mq. di Euro 2.500,00 di superficie

lorda vendibile. Le superfici vendibili "reali" dell'unità immobiliare sono state calcolate al lordo dei muri perimetrali esterni e dei muri divisorii interni, considerando i muri di confine al 50%; il balcone al 10%.

Nella valutazione si intende compreso l'importo di circa Euro 800,00 + oneri fiscali relativo al ripristino della divisione tra i due appartamenti.

UNITA' AD USO RESIDENZIALE:

mq. $[46,60 + (4,10 \times 10\%)] =$ MQ. 47,00

€ 2.500 / mq. x mq. 47,00 =

Euro 117.500,00

PERTANTO, IL VALORE BASE DI STIMA DEL BENE DI PROPRIETA' ... alle attuali

condizioni di mercato consiste in:

Euro 117.500,00 considerato **LIBERO**

e considerato **OCCUPATO** e quindi abbattuto del 30% del suo valore come

norma, in:

Euro 82.250,00

*

" 3 " - Via Varallo n. 1 - sub. 703

Circa la divisibilità: l'unità immobiliare ad uso residenziale non risulta frazionabile, data la conformazione e la dotazione di n. 1 bagno e n. 1 cucina.

VALUTAZIONE: Sulla base di quanto relazionato, si considera per l'unità immobiliare ad uso residenziale, un valore al mq. di Euro 2.500,00 di superficie lorda vendibile. Le superfici vendibili "reali" dell'unità immobiliare sono state calcolate al lordo dei muri perimetrali esterni e dei muri divisorii interni, considerando i muri di confine al 50%; i balconi al 10% e la cantina al piano interrato al 10%.

UNITA' AD USO RESIDENZIALE:

mq. $[75,00 + (4,80 \times 10\%) + (3,30 \times 10\%)] =$ MQ. 75,81

€ 2.500 / mq. x mq. 75,81 =

Euro 189.525,00

PERTANTO, IL VALORE BASE DI STIMA DEL BENE DI PROPRIETA' ... alle attuali

condizioni di mercato consiste in:

Euro 189.525,00 considerato LIBERO

e considerato OCCUPATO e quindi abbattuto del 30% del suo valore come

norma, in: Euro 132.668,00

*

“ 4 “ – Via Varallo n. 1 – sub. 704

Circa la divisibilità: l'unità immobiliare ad uso residenziale non risulta frazionabile, data la conformazione e la dotazione di n. 1 bagno e n. 1 cucina.

VALUTAZIONE: Sulla base di quanto relazionato, si considera per l'unità immobiliare ad uso residenziale, un valore al mq. di Euro 2.600,00 di superficie lorda vendibile, in quanto di recente ristrutturata. Le superfici vendibili “reali” dell'unità immobiliare sono state calcolate al lordo dei muri perimetrali esterni e dei muri divisorii interni, considerando i muri di confine al 50%; il balcone al 10% e la cantina al piano interrato al 10%.

UNITA' AD USO RESIDENZIALE:

mq. $[65,10 + (2,40 \times 10\%) + (3,30 \times 10\%)] = \text{MQ. } 65,67$

€ 2.600 / mq. x mq. 65,67 = Euro 170.742,00

PERTANTO, IL VALORE BASE DI STIMA DEL BENE DI

... alle attuali

condizioni di mercato consiste in:

Euro 170.742,00 considerato LIBERO

e considerato OCCUPATO e quindi abbattuto del 30% del suo valore come

norma, in: Euro 119.520,00

*

“ 5 “ – Via Palmanova n. 72 – sub. 40

VALUTAZIONE: Sulla base di quanto relazionato, si considera per l'unità immobiliare ad uso residenziale, un valore a corpo di Euro 20.000,00 di superficie lorda vendibile, nella considerazione dell'esigua superficie del box auto, che si presta alla sosta di auto di piccole dimensioni.

37

UNITA' AD USO BOX AUTO:

MQ. commerciali (al lordo delle murature) MQ 12,25

A corpo Euro 20.000,00

*

PERTANTO, IL VALORE BASE DI STIMA DEL BENE DI PROPRIETA' alle attuali condizioni di mercato consiste in:

Euro 20.000,00 considerato LIBERO

e considerato OCCUPATO e quindi abbattuto del 30% del suo valore come norma, in:

Euro 14.000,00

*

“ 6 “ – Via Palmanova n. 72 – sub. 41

VALUTAZIONE: Sulla base di quanto relazionato, si considera per l'unità immobiliare ad uso residenziale, un valore a corpo di Euro 20.000,00 di superficie lorda vendibile, nella considerazione dell'esigua superficie del box auto, che si presta alla sosta di auto di piccole dimensioni.

UNITA' AD USO BOX AUTO:

MQ. commerciali (al lordo delle murature) MQ 12,25

A corpo Euro 20.000,00

*

PERTANTO, IL VALORE BASE DI STIMA DEL BENE DI PROPRIETA' alle attuali

condizioni di mercato consiste in:

Euro 20.000,00 considerato LIBERO

e considerato OCCUPATO e quindi abbattuto del 30% del suo valore come
norma, in: Euro 14.000,00

38

Per quanto sopra descritto si precisa che il valore della proprietà della sig.ra

I

cc

La sottoscritta, avendo assolto il mandato affidatole, rassegna la presente Relazione di Perizia, composta da n. 38 pagine e completa di allegati, e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Milano, 13/03/2012

IN FIDELTÀ Maria Grazia Mina



ALLEGATI ALLA PRESENTE:

- A) Quesito.
- B) Ispezioni effettuate presso Conservatoria Milano.
- C) Visure catastali aggiornate "1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6"
- D) Schede catastali reperite "3 - 4"
- D) Documentazione Urbanistica reperita "1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6"
- E) Documentazione Condominiale reperita e relative richieste "1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6"
- F) Attestati di Certificazione Energetica "1 - 2 - 3 - 4"
- G) Contratti d'affitto "1 - 2 - 3"

ispezioni effettuate presso l'Ufficio del registro di Milano.