

Esecuzione Forzata N. 206/2012  
Condominio di viale Ranzoni 5/7 Milano  
contro

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE CIVILE III – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

**CONDOMINIO DI VIALE RANZONI 5/7 MILANO**  
contro

**SARMENTO JENABINO**

N. Gen. Rep. **206/2012**

Giudice: **Dott. Sergio Rossetti**  
Custode Giudiziario: **SIVAG s.p.a.**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Arch. Elisabetta Nicoletti**  
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 11778  
C.F. NCLLBT71D69F704J – P.IVA N. 02904080963

con studio in Milano – Via Broggi 13  
Telefono 02.36597141  
Fax 02.999 88 385  
Cellulare: 349.3147098

e-mail: [eli.nic29@libero.it](mailto:eli.nic29@libero.it)

---

Giudice: **Dott. Sergio Rossetti**  
Custode: **SIVAG s.p.a.**  
Perito: **Arch. Elisabetta Nicoletti**

## INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	pg. 3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	pg. 4
3. STATO DI POSSESSO	pg. 5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pg. 5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pg. 8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pg. 10
7. PRATICHE EDILIZIE	pg. 10
DESCRIZIONE DEI BENE OGGETTO DELLA VENDITA	pg. 11
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE	pg. 15
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA (n. 37 ALLEGATI)	pg. 18





Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO COMUNE AI SUB 705 E 706  
DEL MAPPALE 138

**descrizione:**

BENE COMUNE NON CENSIBILE

**Fg. n. 379; Mapp. n. 138, Sub.730,**

Cat 0; classe 0, consistenza 0; posto al piano S1; rendita € 0,00

- VARIAZIONE del 19/06/2003 n . 35345 .1/2003 in atti dal  
**19/06/2003** (protocollo n . 560996) RISTRUTTURAZIONE -  
FRAZIONAMENTO E FUSIONE

**Coerenze del passaggio comune e locale wc al PS1 in corpo unico da  
nord in senso orario:**

cortile comune (terrapieno); sottonegozio sub 706 e aui sottonegozio sub  
705; aui; cortile comune (terrapieno)

**Nota:**

identificazione del bene **sub 705** avente in comproprietà con il sub 706  
il bene comune non censibile sub 730 (**cf. allegato 12**)

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

STARDUST REAL ESTATE S.R.L. con sede in MILANO  
06803170965

Proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Fg. n. 379; Mapp. n. 138, Sub.705,** graffato al mapp 333 sub 748

Cat C/1; classe 7, consistenza 45 mq; posto ai piani T, S1; rendita € 1.789,52

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del **17/09/2004** n .77311 .1/2004 in atti  
dal 17/09/2004 (protocollo n .MI0586838) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
- VARIAZIONE del 19/06/2003 n . 35345 .1/2003 in atti dal **19/06/2003**  
(protocollo n . 560996) RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

semicentrale - a ovest rispetto al centro di  
Milano. Viale Ranzoni costituisce un tratto della  
circonvallazione principale esterna di Milano. E'  
una via ad alta densità di traffico ben servita da  
mezzi pubblici ed attività commerciali con  
sufficienti aree destinate a parcheggio  
pubblico

**Caratteristiche zone limitrofe:**

residenziale/commerciale

**Servizi offerti dalla zona:**

asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al  
dettaglio, (buono), parco giochi (buono),  
scuola elementare (buono), scuola materna  
(buono), scuola media inferiore (buono), scuola  
media superiore (buono), Centro Diagnostico  
(buono), spazi verdi Aree (buono).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione  
primaria e secondaria.

Giudice: Dott. Sergio Rossetti  
Custode: SIVAG s.p.a.  
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti





**Collegamenti pubblici (Km):** MM2 – De Angeli - Gambara (200 m); Linee di superficie 90 – 91 – 16; SS 11 Padana superiore Milano-Novara (500 m); accesso autostrada A4 (8 Km); accesso tangenziale ovest – Settimo Milanese (6 Km)

### 3. STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale l'immobile non risulta occupato. Si precisa tuttavia che dall'ispezione effettuata presso l'anagrafe tributaria, relativamente all'immobile oggetto di stima non risulta registrato alcun contratto di locazione in cui la debitrice risulti come **'dante causa'** ad eccezione del contratto avente i seguenti riferimenti (**cf. allegati 4A, 4B, 4C, 4D**) :

numero: **11785**  
data di registrazione: **07/06/2010**  
serie: **1T**

**Nel contratto citato "la parte locatrice dà e concede, a titolo di affitto, alla parte affittuaria che, sempre a titolo di affitto, dichiara di accettare l'azienda dalla parte locatrice posseduta e gestita in Milano, viale Ranzoni 5, avente per oggetto la vendita di prodotti alimentari a privati"**

Da un'ispezione effettuata presso il Registro imprese – Archivio ufficiale della CCIAA - la società affittuaria di cui al contratto sopra citato viene iscritta in data 25.05.2010 e cancellata per scioglimento in data 31.01.2012 (**cf. allegato 4D**)

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore al pignoramento trascritto il giorno **28/02/2012** è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine** dal 10.04.1995
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**
  - o [REDACTED]
- 3) **Immobile su quale limitare la ricerca:**
  - o indirizzo - Comune di Milano – Viale Ranzoni 5
  - o identificato al N.C.E.U. al - foglio **379**, particella **138**, subalterno **706**

N.B.

**FONDO PENSIONI PER IL PERSONALE DELLA BANCA COMMERCIALE ITALIANA**

risulta essere proprietario dei beni ai quali l'ispezione è stata ristretta per ovvi motivi di esubero di formalità.

### 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**

Giudice: Dott. Sergio Rossetti  
Custode: SIVAG s.p.a.  
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti



4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

#### 4.2 **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### 4.2.1 **Iscrizioni:**

**Iscrizione di ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo contro [redacted] favore di **BANCA INTESA S.P.A.** con atto a firma del Dott. Marino Forcella (notaio in Milano), in data 20/12/2004 rep. n.37820/13127 iscritta alla C. RR. II. di Milano 1 in data **28/12/2004** ai nn. **103343/21596**

Importo capitale: € 152.000,00

Totale: € 228.000,00

Riferita a due unità negoziali composte dagli immobili di interesse nello stesso complesso edilizio distinti catastalmente come segue:

relativamente all'**unità negoziale 1** per diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/2** in regime di separazione dei beni  
NCEU Milano - fg **379**; part **138**; sub **730**

relativamente all'**unità negoziale 2** per diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/1** in regime di separazione dei beni  
NCEU Milano - fg **379**; part **138**; sub **706**

##### 4.2.2 **Pignoramenti:**

**Pignoramento:** derivante da atto esecutivo o cautelare contro la Signora [redacted] a favore di **CONDOMINIO VIALE RANZONI 5/7 Milano**; atto n. rep. 33218 del 20/11/2006 emesso dal Tribunale di Milano, trascritto alla C. RR. II. di Milano 1 - in data **10/05/2007** ai nn. **34036/19179**  
Riferito all'**unità negoziale 1** per diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/1** in regime di separazione dei beni  
NCEU Milano - fg **379**; part **138**; sub **706** - Piani T-S1

**Pignoramento:** derivante da atto esecutivo o cautelare contro la Signora [redacted] a favore di **CONDOMINIO VIALE RANZONI 5/7 Milano**; atto n. rep. 22617 del 19/01/2012 emesso dal Tribunale di Milano, trascritto alla C. RR. II. di Milano 1 - in data **28/02/2012** ai nn. **10427/7553**  
Riferito all'**unità negoziale 1** per diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/1** in regime di separazione dei beni  
NCEU Milano - fg **379**; part **138**; sub **706** - Piani T-S1

**Pignoramento:** derivante da atto esecutivo o cautelare contro la Signora [redacted] a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A.**; atto n. rep. 11240 del 13/06/2013 emesso dal Tribunale di Milano, trascritto alla C. RR. II. di Milano 1 - in data **24/09/2013** ai nn. **46913/34597**

relativamente all'**unità negoziale 1** per diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/1** in regime di separazione dei beni  
NCEU Milano - fg **379**; part **138**; sub **706**

Giudice: Dott. Sergio Rossetti  
Custode: SIVAG s.p.a.  
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti



relativamente all'**unità negoziale 2** per diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/2** in regime di separazione dei beni  
NCEU Milano - fg **379**; part **138**; sub **730**

**4.2.3 Altre trascrizioni:** nessuna

**4.2.4 Altre limitazioni d'uso:** nessuna

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia: DIFFORMITÀ EDILIZIA

Nel sottonegozio posto al PS1 sono stati realizzati n 2 vani: uno destinato a deposito, l'altro destinato a cella frigorifera. L'accesso al corridoio comune esterno di collegamento con il bagno avviene attraverso la salita di n 3 gradini ricavati nel vano di proprietà

##### 4.3.2 Conformità catastale: DIFFORME

Nel sottonegozio posto al PS1 sono stati realizzati n 2 vani: uno destinato a deposito, l'altro destinato a cella frigorifera. L'accesso al corridoio comune esterno di collegamento con il bagno avviene attraverso la salita di n 3 gradini ricavati nel vano di proprietà (**cf. allegati C, B1, B2, B3**)

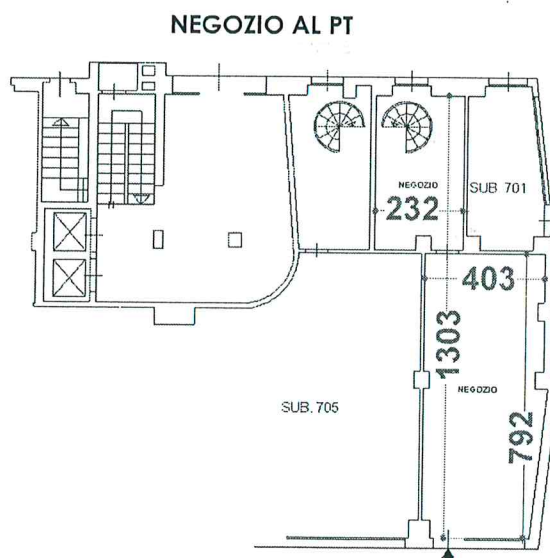
Per maggiore chiarezza le difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali depositate presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano sono state descritte anche graficamente

#### Legenda:

porzioni realizzate in difformità



porzioni eliminate in difformità

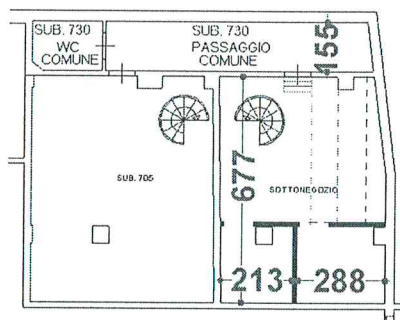


Giudice: Dott. Sergio Rossetti  
Custode: SIVAG s.p.a.  
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti





**SOTTONEGOZIO E PASSAGGIO COMUNE CON WC AL PS1**



**Stima dei costi per sanare le difformità descritte**

spese tecniche per incarico professionale a tecnico abilitato per	
elaborazione istanza di sanatoria	€ 800,00
oblazione per opere non strutturali	€ 258,00
presentazione aggiornamento catastale	€ 600,00
<b>Totale</b>	<b>€ 1.658,00</b>

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

**Spese in riferimento a CONDOMINIO DI VIALE RANZONI 5/7 Milano (cfr allegato 10)**

Conguaglio spese ordinarie annue di gestione immobile  
**2011 / 2012** € **2.029,98**

Conguaglio spese ordinarie annue di gestione immobile  
**2012 / 2013** € **2.749,98**

PREVENTIVO spese ordinarie annue di gestione immobile  
**2013 / 2014** € **1.881,63**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate  
ma non ancora scadute al momento della perizia **nessuna**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia  
conguaglio spese imbiancatura (2011/2012) parti comuni € **72,29**  
conguaglio spesa porta ingresso scala Ranzoni 5/A € **223,96**

Spesa straordinaria manutenzione tetto **nessuna**

Cause in corso:  
non si rilevano cause in corso ma solo contenzioso per spese condominiali non  
pagate da altro condomino

Atti ablativi: dato richiesto ma non recuperato

Debito maturato sino alla data odierna dall' eseguita € **13.374,39**

Giudice: Dott. Sergio Rossetti  
Custode: SIVAG s.p.a.  
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti





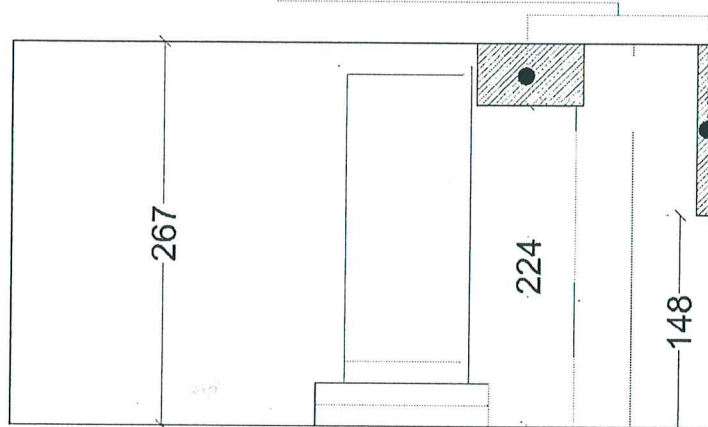


**Servitù condominiali presenti al PS1:**

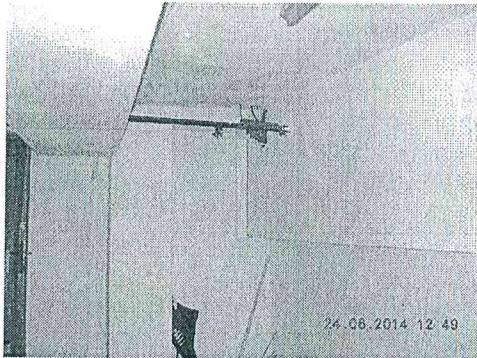
Si segnala al piano interrato la presenza di servitù per il passaggio di diversi impianti condominiali sia nel passaggio comune sub 730, sia nel vano sottonegozio di proprietà. A maggior chiarimento si propone lo schema grafico di sintesi sotto riportato e il rilievo fotografico delle porzioni interessate

SEZIONE SOTTONEGOZIO

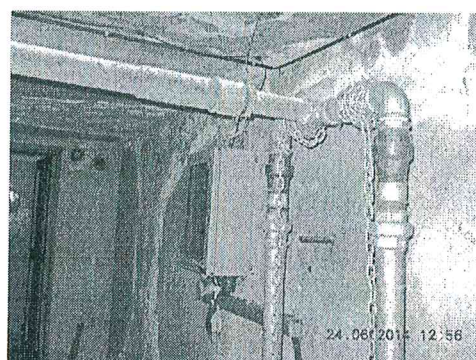
PASSAGGIO IMPIANTI



FOTOGRAFIE SOTTONEGOZIO



FOTOGRAFIE PASSAGGIO COMUNE



Giudice: Dott. Sergio Rossetti  
Custode: SIVAG s.p.a.  
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti



[REDACTED]

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] coniugata in regime di separazione dei beni, è proprietaria dal **20/12/2004** per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Marino Forcella (notaio in Milano) in data **20/12/2004** n. 37819 di repertorio, trascritto alla C. RR. Il. di Milano 1 in data **28/12/2004** ai nn **103342/62853**.

Riferito limitatamente a corpo unico

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

#### 6.2.1 FONDO PENSIONI PER IL PERSONALE DELLA BANCA COMMERCIALE

**ITALIANA** è proprietario dalla data **01/02/1962**, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Giovanni Smiderle (notaio in Milano) in data **01/02/1962** n. 254417 di repertorio, trascritto alla C. RR. Il. di Milano 1 in data **22/02/1962** ai nn **10456/8292**.

Riferito limitatamente a corpo unico

#### 6.2.2 [REDACTED] è proprietario dalla data **23/07/1958**, in forza di atto

di compravendita a firma del Dott. Scipione Barbiano di Belgiojoso (notaio in Milano) in data **23/07/1958** n. 7938 di repertorio, trascritto alla C. RR. Il. di Milano 1 in data **21/08/1959** ai nn **39083/32021**.

Riferito ad area da edificare

## 7. PRATICHE EDILIZIE

In base all'analisi degli atti di provenienza e della documentazione catastale esaminata si è accertato che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima **preesisteva alla data del 1° settembre 1967**

I documenti relativi al fascicolo edilizio relativo all'unità di stima sono documentati all'**allegato 9** 'DOCUMENTAZIONE URBANISTICA'

**7.1 Licenza Edilizia** protocollo n. **4494** rilasciata in data il 05/12/1959 dal comune di Milano – atti 197746/31263 – nuova costruzione

**7.2 Licenza Edilizia** protocollo n. **1189** rilasciata in data il 10/04/1961 dal comune di Milano – atti 163233/31656 – variante per facciate e sistemazioni interne

**7.3 Licenza di occupazione** protocollo n. **437** rilasciata in data il 14/06/1967 dal comune di Milano – atti 251679/34110

Giudice: Dott. Sergio Rossetti  
Custode: SIVAG s.p.a.  
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti







**Descrizione unità immobiliare di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di **Negozi** sito in Viale Ranzoni 5 a Milano. Composto di due vani al piano terra, con annessa cantina di 3 vani al piano interrato collegata da scala interna e con accesso diretto al passaggio comune sub 730. Il negozio sviluppa una superficie lorda di **mq 48** circa, il sottonegozio di **mq 36** circa e il passaggio comune con annesso locale wc di **mq 18** circa complessivamente.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**



Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni  
**descrizione:**

**Fg. n. 379; Mapp. n. 138, Sub.706.**

Cat C/1; classe 7, consistenza 40 mq; posto ai piani T, S1; rendita € 1.590,69

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del **17/09/2004** n .77311 .1/2004 in atti dal 17/09/2004 (protocollo n .MI0586838) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
- VARIAZIONE del **19/06/2003** n . 35345 .1/2003 in atti dal 19/06/2003 (protocollo n . 560996) RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE

**Coerenze del negozio al PT in corpo unico da nord in senso orario:**

cortile comune; via Ranzoni e aui sub 705; aui sub 705; cortile comune e aui sub 701

**Coerenze del sottonegozio al PS1 in corpo unico da nord in senso orario:**

cortile comune (terrapieno); corridoio comune; aui sub 705; passaggio comune sub 730.

L'unità oggetto di stima è afferente a uno stabile residenziale edificato nel **1958** (**Licenza di occupazione** protocollo n. **437** rilasciata in data il **14/06/1967** dal comune di Milano - atti 251679/34110)

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,95 m al PT e 2,67 m al PS1

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano Terra</b>					
Negozi	<b>48</b>	1	<b>48</b>	Nord	Sufficienti
<b>Piano Interrato</b>					
Sottonegozio	<b>36</b>	0,30	<b>18</b>	Ovest	Sufficienti
<b>Totale</b>	<b>84</b>		<b>66</b>		
<b>Totale</b>			<b>66,00</b>	<b>Arr.</b>	

**Caratteristiche descrittive:**

**Fondazioni (struttura):** Materiale: cemento armato/Tipologia: non conosciuta

**Strutture verticali (struttura):** Materiale: pilastri cemento armato

Giudice: Dott. Sergio Rossetti  
Custode: SIVAG s.p.a.  
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti

Firmato Da: NICOLETTI ELISABETTA CAROLINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2efe46cc3329404a765b9e844a3bc9e1



Travi (struttura):	Materiale: cemento armato
Solai (struttura):	Tipologia: latero-cemento Condizione: non verificata NOTA:
Muratura (struttura):	Tipologia: tamponamenti esterni non portanti rivestiti di lastre di cemento e di piastrelle ceramiche Condizioni: sufficientemente conservato Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
Copertura (struttura e rivestimento)	Tipologia: piana a terrazze calpestabili Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
Infissi interni (componente edilizia):	Tipologia: ante a battente in tamburato Condizioni: sufficientemente conservate - 2 ante sono state rimosse Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
Infissi esterni (componente edilizia):	Tipologia: ante a battente in alluminio e vetro temperato (finestra del retro negozio) - ferro e vetro temperato (vetrina) Condizioni: buone Protezioni esterne: serranda metallica elettrificata a protezione della vetrina e griglia in ferro di sicurezza verso in cortile Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
Plafoni (componente edilizia):	Materiale: intonaco e pittura Lo stato dei plafoni è sufficientemente conservato. Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
Pareti (interne):	Materiale: forati + intonaco Lo stato di conservazione delle pareti è sufficiente. Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
Rivestimento (componente edilizia):	Ubicazione: negozio/Materiale: ceramica sino ad h 2,2 m Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
Pavimenti (componente edilizia):	Ubicazione: in tutto il Negozio/Materiale: palladiana di marmo Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
Portone di ingresso (componente edilizia):	Tipologia: metallo e vetro (da strada) Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
Antenna collettiva (componente edilizia):	Tipologia: dato non rilevato Condizione: non verificata Certificazione: non recuperata Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
Antifurto (componente edilizia):	Tipologia: dato non rilevato Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
Gas (impianto):	Alimentazione: gas metano - tubazione interna interrotta; Condizioni: non funzionante Certificazione: non recuperata Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO





**SOTTONEGOZIO**

- Elettrico (impianto):** Tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V  
Condizioni: non funzionante  
Certificazione: presente  
Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
- Fognatura (impianto):** Tipologia: separata  
Fognatura: comunale.  
Condizioni: non ispezionata  
Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
- Telefonico (impianto):** Tipologia: sottotraccia  
centralino: non presente  
Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
- Citofonico (impianto):** Tipologia: non presente  
Condizioni: —  
Certificazione: —  
Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
- Idrico (impianto):** Alimentazione: lavello;  
Condizioni : funzionante  
Certificazione: non recuperata  
Lavabo di servizio al piano terra Presenza di scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda.  
Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
- Termico (impianto):** Tipologia: centralizzato a pannelli a pavimento  
Condizioni: funzionante  
Certificazione: non recuperata  
Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
- Scala interna (componente edilizia):** Tipologia: a rampa in linea in c.a.(condominiale) – a chiocciola in ferro  
Rivestimento: intonaco  
Condizioni: buone  
Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
- Certificazione energetica:** Classe G - Cfr allegato 3  
Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
- Ascensore(impianto)** Presenti due impianti  
Condizione: funzionanti  
Certificazioni: non recuperata
- Condizionamento (componente edilizia):** tipologia: non presente  
Condizioni: —  
Certificazione: —
- Sottonegozio** E' posto al piano interrato  
Sviluppa una superficie complessiva di 36 mq

**Caratteristiche descrittive:**

- Pavimenti :** Gres porcellanato  
(componente edilizia) Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO

Giudice: Dott. Sergio Rossetti  
Custode: SIVAG s.p.a.  
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti



Rivestimento (componente edilizia)	Ubicazione: cella frigorifera (non autorizzata)/Materiale: ceramica Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO.
Portone di ingresso (componente edilizia):	Tipologia: portoncino in legno (tra sottonegozio e passaggio comune) Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
Infissi esterni (componente edilizia):	Tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO.

## Accessori

### A.1 Passaggio comune e locale wc

Identificato in Catasto come segue:

#### **intestazione:**

BENE COMUNE NON CENSIBILE - **PASSAGGIO COMUNE AI SUB 705 E 706 DEL MAPPALE 138**

#### **descrizione:**

BENE COMUNE NON CENSIBILE

#### **Fg. n. 379; Mapp. n. 138, Sub.730.**

Cat 0; classe 0, consistenza 0; posto al piano S1; rendita € 0,00

- VARIAZIONE del 19/06/2003 n. 35345 .1/2003 in atti dal **19/06/2003** (protocollo n. 560996) RISTRUTTURAZIONE -FRAZIONAMENTO E FUSIONE

#### **Coerenze del passaggio comune e locale wc al PS1 in corpo unico da nord in senso orario:**

cortile comune (terrapieno); sottonegozio sub 706 e aui sottonegozio sub 705; aui; cortile comune (terrapieno)

E' posto al piano interrato

Sviluppa una superficie complessiva di 18 mq

#### **Caratteristiche descrittive:**

<i>Pavimenti : (componente edilizia)</i>	Battuto di cemento (passaggio comune) – ceramica (locale wc) Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	Ubicazione: locale wc / Materiale: ceramica Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	Tipologia: portoncino in legno (tra sottonegozio e passaggio comune) Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: latrina alla turca Condizioni : non verificato Certificazione: non recuperata Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

### 8.1 Criterio di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si procede con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (al mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito esplicitati:

1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

Valore al mq (SEL – superficie esterna lorda) ottenuto con **MCA**:

**2.287,00 €/mq**

### 8.2. Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- Osservatori del mercato di:
  - Bollettino **RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI** sulla piazza di Milano e Provincia - Periodo rilevazione dati: Il SEMESTRE 2013
    - Zona Fiera Monte Rosa  
**2.200,00 / 3.400,00 €/mq** per Negozi
    - Zona Washington Po Vesuvio  
**1.700,00 / 3.700,00 €/mq** per Negozi
    - Zona Selinunte Rembrandt  
**1.300,00 / 2.500,00 €/mq** per Negozi
    - Zona Bande Nere Giambellino  
**1.300,00 / 2.400,00 €/mq** per Negozi

Giudice: Dott. Sergio Rossetti  
Custode: SIVAG s.p.a.  
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti





- o **Banca dati delle quotazioni immobiliari** – Agenzia delle Entrate - Anno 2013 II Semestre
  - Zona Semicentrale – Amendola, Monte Rosa Buonarroti  
**2.300,00/3.400,00 €/mq** per Negozi
  - Zona Semicentrale – Piemonte Washington Cimarosa  
**2.550,00/3.600,00 €/mq** per Negozi
  - Zona Periferica – Segesta Capocelatro Aretusa  
**1.600,00/2.500,00 €/mq** per Negozi

Considerando tutti gli elementi sopra descritti, le condizioni del nostro immobile e la posizione dello stesso che è a metà tra le zone sopra descritte, si ritiene possa essere considerato un dato di costo unitario al mq (SEL) pari a circa

**2.250,00 €/mq**

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozi e Sottonegozi	66 mq	€ 148.500,00	€ 148.500,00
			€ 148.500,00	€ 148.500,00

### Accessori

#### A.1 Passaggio comune e locale wc

Considerati i seguenti parametri:

- **€/mq 2.250,00** - costo unitario al mq (SEL) della superficie principale determinato con MCA
- **0,15** l'indice correttivo applicabile alla superficie (o al costo unitario determinato per la superficie principale)
- **mq 18** la superficie esterna lorda (SEL) dell'accessorio

Il valore intero dell'accessorio in comproprietà tra il sub 706 e il sub 705 viene determinato in

€ 6.075,00

con conseguente valore di diritto e quota del 50% pari a

€ 3.000,00

Giudice: Dott. Sergio Rossetti  
Custode: SIVAG s.p.a.  
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti







#### 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 per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 22.275,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica (eventuale pratica di sanatoria per opere interne e aggiornamento catastale) € 1.658,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 917,00

#### Giudizio di comoda divisibilità:

- la divisibilità del bene non viene valutata possibile

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 123.650,00

Con Osservanza

Milano, 08.07.2014

Il perito  
Arch. Elisabetta Nicoletti

CONSERVATORI DELL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO  
NICOLETTI  
ELISABETTA CAROLINA  
architetto  
12781

Giudice: Dott. Sergio Rossetti  
Custode: SIVAG s.p.a.  
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti



Esecuzione Forzata N. 206/2012  
Condominio di viale Ranzoni 5/7 Milano  
contro

[REDACTED]

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE CIVILE III – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

**CONDOMINIO DI VIALE RANZONI 5/7 MILANO**

contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **206/2012**

Giudice: **Dott. Sergio Rossetti**  
Custode Giudiziario: **SIVAG s.p.a.**

**AGGIORNAMENTO**

**Tecnico Incaricato: Arch. Elisabetta Nicoletti**  
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 11778  
C.F. NCLLB71D69F704J – P.IVA N. 02904080963

con studio in Milano – Via Broggi 13  
Telefono 02.36597141  
Fax 02.999 88 385  
Cellulare: 349.3147098

e-mail: [eli.nic29@libero.it](mailto:eli.nic29@libero.it)

Giudice: **Dott. Sergio Rossetti**  
Custode: **SIVAG s.p.a.**  
Perito: **Arch. Elisabetta Nicoletti**



Sarmiento Jenalaine

**Bene immobile sito in Milano (MI)  
Via Ranzoni 5  
Lotto UNICO**

Il GE dispone che l'arch. Nicoletti rediga un aggiornamento della perizia, tenendo conto degli effetti del pignoramento di cui alla **procedura n. 2740/13**, specificando esattamente la natura del diritto qui pignorato e dei suoi effetti rispetto all'altro bene;

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

- A.** Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di **Negozio** sito in Viale Ranzoni 5 a Milano.  
Composto da due vani al piano terra, con annessa cantina al piano interrato

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

SARMIENTO Jenalaine nata in FILIPPINE il 12/06/1967  
SRMJLN67H52Z216M\* (1)

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

**descrizione:**

**Fg. n. 379; Mapp. n. 138, Sub. 706.**

Cat C/1; classe 7, consistenza 40 mq; posto ai piani T, S1; rendita € 1.590,69

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del **17/09/2004** n .77311 .1/2004 in atti dal 17/09/2004 (protocollo n .MI0586838) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
- VARIAZIONE del 19/06/2003 n . 35345 .1/2003 in atti dal **19/06/2003** (protocollo n . 560996) RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE

- B.** Proprietà per la quota di **1/2** di **passaggio comune e locale wc** sito in Viale Ranzoni 5 a Milano (restante quota di 1/2 attribuita al mapp 138, sub 705).  
Composto da corridoio comune accessibile dai soli subalterni 705 e 706 al piano interrato, con locale wc accessibile dal solo corridoio.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

BENE COMUNE NON CENSIBILE (PASSAGGIO COMUNE) AI SUB .705 E 706 DEL MAPPALE 138

SARMIENTO Jenalaine nata in FILIPPINE il 12/06/1967 SRMJLN67H52Z216M\* Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

**descrizione:**

BENE COMUNE NON CENSIBILE

**Fg. n. 379; Mapp. n. 138, Sub.730,**

Cat 0; classe 0, consistenza 0; posto al piano S1; rendita € 0,00

- VARIAZIONE del 19/06/2003 n . 35345 .1/2003 in atti dal **19/06/2003** (protocollo n . 560996) RISTRUTTURAZIONE -FRAZIONAMENTO E FUSIONE

Giudice: Dott. Sergio Rossetti  
Custode: SIVAG s.p.a.  
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti





[REDACTED]

**Nota:**

identificazione del bene **sub 705** avente in comproprietà con il sub 706 il bene comune non censibile sub 730

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

[REDACTED] con sede in MILANO

[REDACTED]

Proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Fig. n. 379; Mapp. n. 138, Sub.705**, graffato al mapp 333 sub 748

Cat C/1; classe 7, consistenza 45 mq; posto ai piani T, S1; rendita € 1.789,52

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del **17/09/2004** n .77311 .1/2004 in atti dal 17/09/2004 (protocollo n .MI0586838) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
- VARIAZIONE del 19/06/2003 n . 35345 .1/2003 in atti dal **19/06/2003** (protocollo n . 560996) RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE

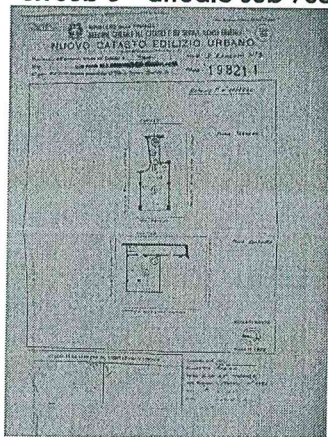
## 2 STORICO CATASTALE

Dalla VARIAZIONE del 19/06/2003 n . 35345 .1/2003 in atti dal **19/06/2003** (protocollo n . 560996) RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE si originano/ variano i seguenti subalterni:

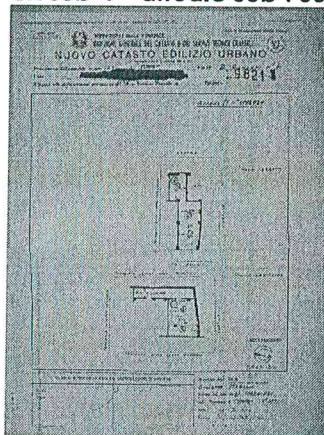
- **Fig. n. 379; Mapp. n. 138, Sub.4** Viene soppresso per originare  
**Fig. n. 379; Mapp. n. 138, Sub.706**
- **Fig. n. 379; Mapp. n. 138, Sub.730** Viene identificato
- **Fig. n. 379; Mapp. n. 138, Sub.3** Viene soppresso per originare  
**Fig. n. 379; Mapp. n. 138, Sub.705**,  
graffato al mapp 333 sub 748

Nelle planimetrie catastali storiche presentate in data **02.09.1966** (anteriormente al 1967) relative ai subalterni 3 e 4 il futuro **BENE COMUNE NON CENSIBILE SUB 730** esiste già nella sua attuale consistenza e morfologia. Il bene viene rappresentato come **pertinenza comune ed accessibile esclusivamnete ai subalterni 3 e 4, futuri 705 e 706**

ex sub 3 – attuale sub 705



ex sub 4 – attuale sub 706



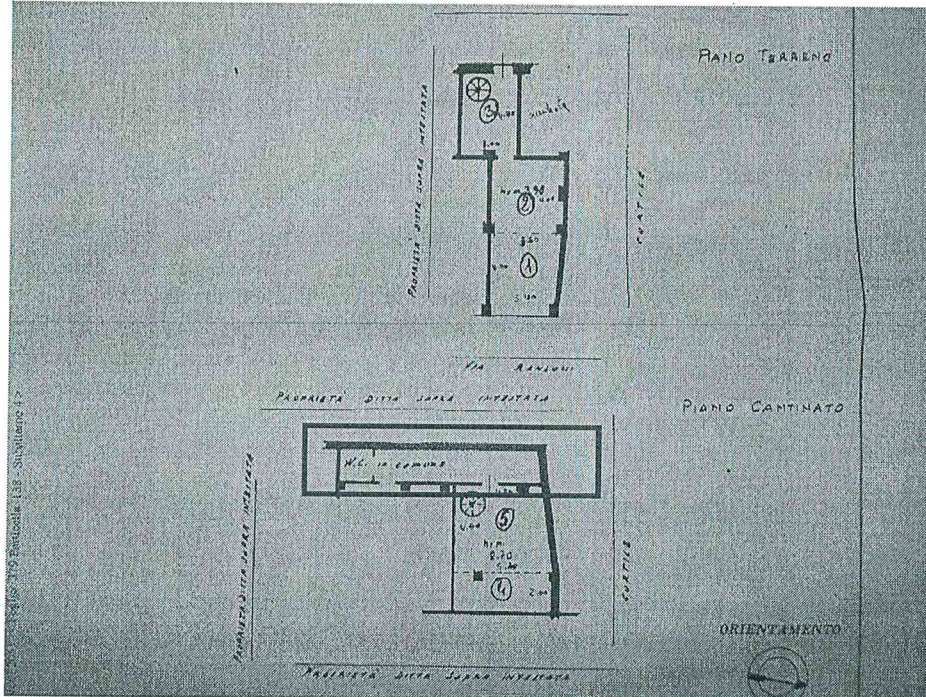
Giudice: Dott. Sergio Rossetti  
Custode: SIVAG s.p.a.  
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti



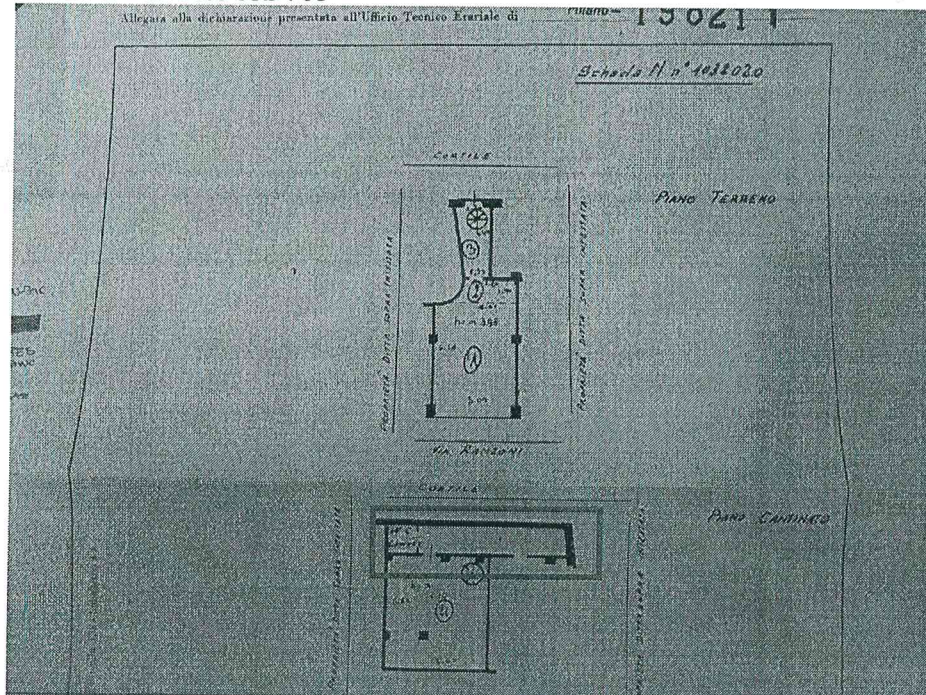


PLANIMETRIE CATASTALI PRESENTATE IN DATA 02.09.1966

ex sub 4 – attuale sub 706



ex sub 3 – attuale sub 705



Giudice: Dott. Sergio Rossetti  
Custode: SIVAG s.p.a.  
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti





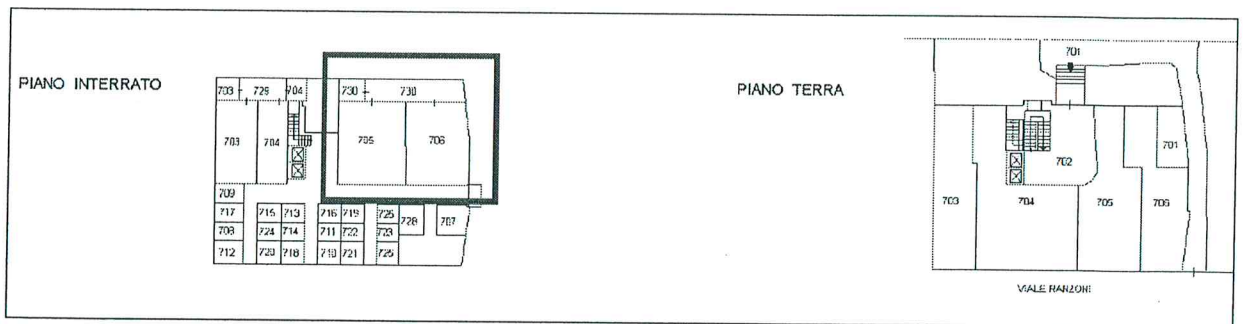
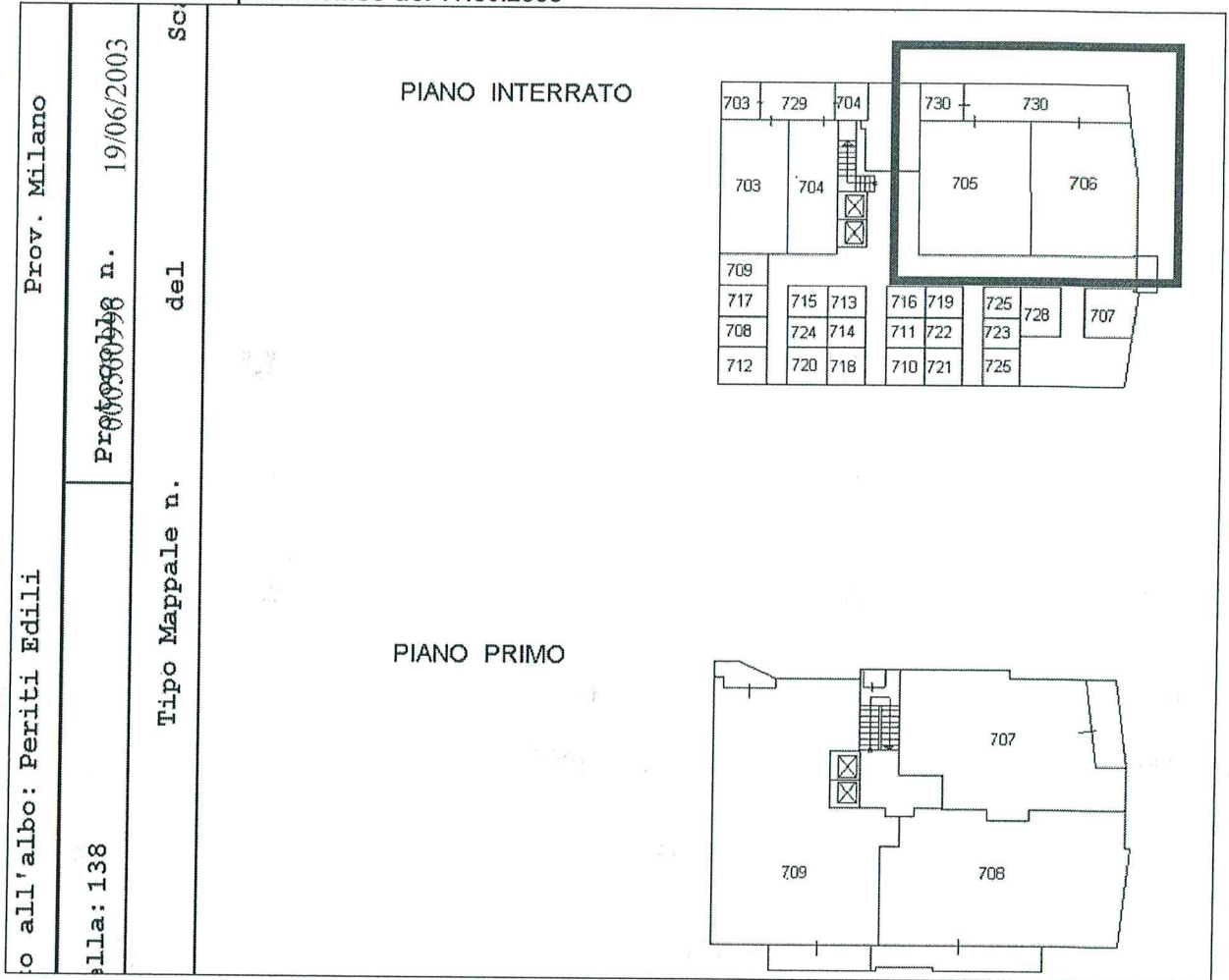


**BENI COMUNI NON CENSIBILI** (SUB 730 comune ai sub 705 e 706)

Porzioni non censibili sono quelle che non possiedono autonoma capacità reddituale e sono comuni ad alcune o a tutte le u.i.u.

I beni comuni non censibili vanno rappresentati nell'elaborato planimetrico, definiti nel loro perimetro e contraddistinti dai riferimenti catastali.

**Estratto elaborato planimetrico del 19.06.2003**



Giudice: Dott. Sergio Rossetti  
 Custode: SIVAG s.p.a.  
 Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti



Estratto elenco subalterni

Elenco Subalterni							ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA		
							ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI		
Comune	MILANO	Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE			
701	VIALE RANZONI DANIELE	5	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTILE) A TUTTI I SUB .DEL MAPP. 138			
702	VIALE RANZONI DANIELE	5	T	A		BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCALE E LOCALI COMUNI) A TUTTI I SUB .DEL MAPP. 138			
703	VIALE RANZONI DANIELE	5	T-S1			NEGOZIO			
704	VIALE RANZONI DANIELE	5	T-S1			NEGOZIO			
705	VIALE RANZONI DANIELE	5	T-S1			NEGOZIO			
706	VIALE RANZONI DANIELE	5	T-S1			NEGOZIO			
707	VIALE RANZONI DANIELE	5	1-S1	A		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO			
708	VIALE RANZONI DANIELE	5	1-S1	A		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO			
709	VIALE RANZONI DANIELE	5	1-S1	A		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO			
710	VIALE RANZONI DANIELE	5	2-S1	A		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO			
711	VIALE RANZONI DANIELE	5	2-S1	A		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO			
712	VIALE RANZONI DANIELE	5	2-S1	A		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO			
713	VIALE RANZONI DANIELE	5	3-S1	A		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO			
714	VIALE RANZONI DANIELE	5	3-S1	A		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO			
715	VIALE RANZONI DANIELE	5	3-S1	A		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO			
716	VIALE RANZONI DANIELE	5	4-S1	A		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO			
717	VIALE RANZONI DANIELE	5	4-S1	A		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO			
718	VIALE RANZONI DANIELE	5	4-S1	A		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO			
719	VIALE RANZONI DANIELE	5	5-S1	A		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE			
720	VIALE RANZONI DANIELE	5	5-S1	A		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE			
721	VIALE RANZONI DANIELE	5	6-S1	A		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE			
722	VIALE RANZONI DANIELE	5	6-S1	A		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE			
723	VIALE RANZONI DANIELE	5	7-S1	A		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE			
724	VIALE RANZONI DANIELE	5	7-S1	A		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE			
725	VIALE RANZONI DANIELE	5	8-S1	A		UFFICIO			
726	VIALE RANZONI DANIELE	5	9	A		MAGAZZINO			
727	VIALE RANZONI DANIELE	5	9	A		MAGAZZINO			
729	VIALE RANZONI DANIELE	5	S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE (PASSAGGIO COMUNE) AI SUB .703 E 704 DEL MAPPALE 138			
730	VIALE RANZONI DANIELE	5	S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE (PASSAGGIO COMUNE) AI SUB .705 E 706 DEL MAPPALE 138			
Comune	MILANO	Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:		

3 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

3.2 SUBALTERNO 705

3.2.2 Attuali proprietari:

La società **STARDUST REAL ESTATE S.R.L.** con sede in Milano e con P.IVA **06803170965** è proprietaria dal **14/12/2009** per la quota di 1/1 in forza di atto di conferimento in società a firma del Dott. Renato Giacosa (notaio in Milano) in data 14/12/2009 n. 57447/10044 di repertorio, trascritto alla C. RR. II. di Milano 1 in data 31/12/2009 ai nn. 76018/49113. Si precisa che al fg 379 - part 138 - sub 705 è graffata la part 333 - sub 748.

3.2.3 Precedenti proprietari (nel ventennio):

3.2.3.1 La società **OLIVA S.R.L.** con sede in Milano e con P.IVA **05506110963** è proprietaria dal **15/12/2006** al 14/12/2009 per la

Giudice: Dott. Sergio Rossetti  
 Custode: SIVAG s.p.a.  
 Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti





[REDACTED]

quota di 1/1 in forza di atto di conferimento in società a firma del Dott. Renato Giacosa (notaio in Milano) in data 15/12/2006 n. 49735/7917 di repertorio, trascritto alla C. RR. II. di Milano 1 in data 09/01/2006 ai nn. 1918/941. Si precisa che al fg 379 - part 138 - sub 705 è graffata la part 333 - sub 748.

(visionato atto ed elenco note)

Con l'atto, all'allegato 'A' al n 34777 - VIA RANZONI 5/7, viene trasferito il bene così identificato:

**"foglio 379, mapp 138, sub 705 graffato al mapp 333 sub 748**

**.....oltre quota proporzionale di comproprietà sugli enti e spazi comuni"**

- 3.2.3.2 La società **MILANO ZEROSEI S.R.L.**, con sede in Milano e con P.IVA **08280531008** è proprietaria dal **17/11/2006** fino al 15/12/2006 per la quota di 1/1 in forza di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a firma del Dott. Carlo Marchetti (notaio in Rho - MI) in data 17/11/2006 n. 2322 di repertorio, trascritto alla C. RR. II. di Milano 1 in data 01/12/2006 ai nn. 99527/58552. Si precisa che al fg 379 - part 138 - sub 705 è graffata la part 333 - sub 748.  
(visionata nota)

#### Passaggio intermedio da esaminare

- 3.2.3.3 La società **B.S. IMMOBILIARE S.R.L.**, con sede in Milano e con P.IVA **08280531008** è proprietaria dal **24/11/2006 (?)** fino a - data non rinvenuta - per la quota di 1/1 in forza di atto di fusione di società per incorporazione a firma del Dott. Carlo Marchetti (notaio in Rho - MI) in data 24/11/2006 n. 2336 di repertorio, trascritto alla C. RR. II. di Milano 1 in data 01/12/2006 ai nn. 99526/58551. Si precisa che al fg 379 - part 138 - sub 705 è graffata la part 333 - sub 748. (visionata nota)

#### Passaggio intermedio da esaminare

- 3.2.3.4 La società **IMMOBILIARE FORTEZZA**, con sede in Milano e con P.IVA **05284110961** è proprietaria dal **10/07/2006** fino a - data non rinvenuta - per la quota di 1/1 in forza di atto di conferimento in società a firma del Dott. Carlo Marchetti (notaio in Rho - MI) in data 10/07/2006 n. 2991/990 di repertorio, trascritto alla C. RR. II. di Milano 1 in data 04/08/2006 ai nn. 65814/37876. Si precisa che al fg 379 - part 138 - sub 705 è graffata la part 333 - sub 748.

Giudice: Dott. Sergio Rossetti  
Custode: SIVAG s.p.a.  
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti



Con l'atto, all'allegato 'B' – INDIVIDUAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE CONFERITO, viene trasferito il bene così identificato:  
"foglio 379, mapp 138, sub 705 graffato al mapp 333 sub 748  
.....oltre quota proporzionale di comproprietà sugli enti e spazi comuni"

#### Nota

Relativamente al precedente passaggio di proprietà, con cui il **FONDO PENSIONI PER IL PERSONALE DELLA BANCA COMMERCIALE ITALIANA** con sede in MILANO acquisisce, nell'atto appena sopra citato vengono segnalati quattro atti di provenienza risalenti al 1962 non recuperabili dalla CC RR II

### 3.3 SUBALTERNO 706

#### 3.3.2 Attuali proprietari:

**SARMIENTO JENALAIN**, coniugata in regime di separazione dei beni, è proprietaria dal **20/12/2004** per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Marino Forcella (notaio in Milano) in data **20/12/2004** n. 37819 di repertorio, trascritto alla C. RR. II. di Milano 1 in data **28/12/2004** ai nn **103342/62853**.

Riferito limitatamente a corpo unico

#### 3.3.3 Precedenti proprietari (nel ventennio):

##### 3.3.3.1 **FONDO PENSIONI PER IL PERSONALE DELLA BANCA COMMERCIALE**

**ITALIANA** è proprietario dalla data **01/02/1962**, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Giovanni Smiderle (notaio in Milano) in data **01/02/1962** n. 254417 di repertorio, trascritto alla C. RR. II. di Milano 1 in data **22/02/1962** ai nn **10456/8292**.

Riferito limitatamente a corpo unico

3.3.3.2 **MARCONI BRIO** è proprietario dalla data **23/07/1958**, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Scipione Barbiano di Belgiojoso (notaio in Milano) in data **23/07/1958** n. 7938 di repertorio, trascritto alla C. RR. II. di Milano 1 in data **21/08/1959** ai nn **39083/32021**.

Riferito ad area da edificare

## 4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 4.2 Iscrizioni

#### 4.2.2 subalterno 706 - subalterno 730

Iscrizione di ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro la Sig.ra SARMIENTO JENALAIN a favore di **BANCA INTESA**

Giudice: Dott. Sergio Rossetti  
Custode: SIVAG s.p.a.  
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti



S.P.A. con atto a firma del Dott. Marino Forcella (notaio in Milano), in data 20/12/2004 rep. n.37820/13127 iscritta alla C. RR. II. di Milano 1 in data **28/12/2004** ai nn. **103343/21596**

Importo capitale: € 152.000,00

Totale: € 228.000,00

Riferita a due unità negoziali composte dagli immobili di interesse nello stesso complesso edilizio distinti catastalmente come segue:

relativamente all'**unità negoziale 1** per diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/2** in regime di separazione dei beni  
NCEU Milano - fg **379**; part **138**; sub **730**

relativamente all'**unità negoziale 2** per diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/1** in regime di separazione dei beni  
NCEU Milano - fg **379**; part **138**; sub **706**

#### 4.2.3 subalterno 705

Iscrizione di ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di finanziamento con atto a firma del Dott. Renato Giacosa (notaio in Milano), in data 12/12/2006 rep. n.49743/7923 iscritta alla C. RR. II. di Milano 1 in data **09/01/2007** ai nn. **1924/703**

**Nota non estratta**

Iscrizione di ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di finanziamento con atto a firma del Dott. Renato Giacosa (notaio in Milano), in data 15/12/2006 rep. n.49749/7929 iscritta alla C. RR. II. di Milano 1 in data **09/01/2007** ai nn. **1930/709**

**Nota non estratta**

#### 4.3 Pignoramenti

##### 4.3.2 subalterno 706

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare contro la sig.ra **SARINA DI JANNI** a favore di **CONDominio VIALE**

**RANZONI 5/7 Milano;** atto n. rep. 33218 del 20/11/2006 emesso dal Tribunale di Milano, trascritto alla C. RR. II. di Milano 1 - in data **10/05/2007** ai nn. **34036/19179**

Riferito all'**unità negoziale 1** per diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/1** in regime di separazione dei beni  
NCEU Milano - fg **379**; part **138**; sub **706** - Piani T-S1

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare contro la

**CONDominio VIALE** a favore di **CONDominio VIALE**

**RANZONI 5/7 Milano;** atto n. rep. 22617 del 19/01/2012 emesso dal Tribunale di Milano, trascritto alla C. RR. II. di Milano 1 - in data **28/02/2012** ai nn. **10427/7553**

Riferito all'**unità negoziale 1** per diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/1** in regime di separazione dei beni  
NCEU Milano - fg **379**; part **138**; sub **706** - Piani T-S1





**4.3.3 subalterno 706 - subalterno 730**

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare contro la Sig.ra [REDACTED] favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A.**; atto n. rep. 11240 del 13/06/2013 emesso dal Tribunale di Milano, trascritto alla C. RR. II. di Milano 1 - in data **24/09/2013** ai nn. **46913/34597**

relativamente all'**unità negoziale 1** per diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/1** in regime di separazione dei beni NCEU Milano - fg **379**; part **138**; sub **706**

relativamente all'**unità negoziale 2** per diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/2** in regime di separazione dei beni NCEU Milano - fg **379**; part **138**; sub **730**

**4.3.4 subalterno 705**

Pignoramenti: non rilevati

**4.4 Altre trascrizioni**

Nessuna altra trascrizione rinvenuta riferita al solo sub 705 salvo eventuali altre trascrizioni relative ai passaggi di proprietà intermedi evidenziati nel presente documento come 'non chiariti'

**5 STATO DI POSSESSO**

L'immobile non è stato dalla scrivente ancora visionato, non è stato quindi rilevato lo stato occupativo dello stesso.

Si precisa tuttavia che dall'ispezione effettuata presso l'anagrafe tributaria, relativamente all'immobile oggetto di stima non risulta registrato alcun contratto di locazione in cui la debitrice risulti come '**dante causa**' ad eccezione del contratto avente i seguenti riferimenti:

numero: **11785**

data di registrazione: **07/06/2010**

serie: **1T**

**nel contratto citato "la parte locatrice dà e concede, a titolo di affitto, alla parte affittuaria che, sempre a titolo di affitto, dichiara di accettare l'azienda dalla parte locatrice posseduta e gestita in Milano, viale Ranzoni 5, avente per oggetto la vendita di prodotti alimentari privati"**

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore al pignoramento trascritto il giorno **28/02/2012** è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine** dal 10.14.199
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**

Giudice: Dott. Sergio Rossetti  
Custode: SIVAG s.p.a.  
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti



