

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

**Condominio Viale
Monza 112, Milano**

CONTRO



Ruolo Generale Esecuzioni n. 1454/2017

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Caterina Trentini
Custode Giudiziario: Dr.ssa Ilaria Vaghi

Tecnico Incaricato: Salati Geom. Sergio

iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri di Milano al n. 8998
Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, Tribunale di Milano, al n. 9848
C.F. SLTSRG65A27F205C – P.IVA N. 11443450157
Rif. Studio: Milano, Viale Premuda, 23
Telefono 02.89072725 - fax 02.89072726 – Mob. : 338.3801951
e-mail: sergiosalati@libero.it – sergio.salati@geopec.it

**Bene immobile sito in Milano,
Viale Monza 112.**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Negoziò al piano terra, con due vetrine sulla via Boiardo, costituito da due locali, bagno, antibagno e cantina di pertinenza al piano interrato.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

Piena proprietà Ditta individuale

Dati identificativi u.i.

Foglio 199 - Mappale 265 - sub. 706 – zona censuaria 3 - Categoria C/1 – Classe 8 – Consistenza 50 mq. - Sup. catastale 66 mq. - Piano Terra e sotterraneo 1 - Rendita Catastale € 1.017,42.

Coerenze appartamento:

Da Nord in senso orario: via Boiardo, proprietà terzi, cortile comune; proprietà terzi.

Coerenze Cantina (contraddistinta con n. 25)

Da Nord in senso orario: corridoio comune, proprietà terzi, cortile, proprietà terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche di zona: Viale Monza ricade nella zona di decentramento 2 della città che si estende verso nord-est. Sotto il profilo architettonico, l'area è ricchissima di esempi edilizi e urbanistici di particolare importanza. Il forte impatto urbanistico esercitato dalle linee ferroviarie della Centrale, delle direttrici Torino-Venezia e via Greco dalla stazione Garibaldi, e del Naviglio Martesana, conferisce una marcata suddivisione in quartieri caratteristici ed eterogenei. Le piazze di maggior spicco sono piazza della Repubblica, piazza Duca d'Aosta, **piazzale Loreto (da cui parte viale Monza)**. Le radiali principali da Sud a Nord sono Viale Zara, Taramelli/Arbe, Restelli/Stefini, Via Melchiorre Gioia, Sammartini e Aporti, Viale Monza, Via Padova, Via Palmanova. Le direttrici Est Ovest sono: circonvallazione esterna Marche/Lunigiana/Brianza, circonvallazione interna Sauro/Tonale/Pergolesi, Via Pola. I parchi principali sono Carbonari, Farina, Parco della Martesana, Parco di Villa Finzi, Parco ex Trotter, Giardino Cassina de' Pomm, Adriano, Giardino Aldo Protti (a piazza Carbonari a viale Nazario Sauro), Giardino Gregor Mendel, da via Pola a viale Nazario Sauro. Le vie d'acqua sono il Naviglio Martesana ed il fiume Seveso, Acqualunga, roggia

Gerenzana e il fiume Lambro.

Stazioni Metropolitana limitrofe, zona 2:

M1 Gorla, Pasteur, Precotto, Rovereto, Sesto Marelli, Turro e Villa San Giovanni, Loreto.

M2 Centrale FS, Loreto, Crescenzago

M3 Centrale FS, Repubblica e Sondrio.

Stazioni ferroviarie di zona:

Milano Centrale, Milano Repubblica e Milano Greco Pirelli

3. STATO OCCUPATIVO

Il sopralluogo è stato effettuato dallo scrivente in data 14.5.2018, alla presenza del custode giudiziario, Dr.ssa Ilaria Vaghi e del Sig. [REDACTED] che dichiara di effettuare in questi locali l'attività di "parrucchiere".

Dai certificati anagrafici richiesti dal sottoscritto e ivi allegati risulta che il Sig.

[REDACTED] coniugato con [REDACTED].

Tale bene immobile, come da atti di acquisto allegati, risulta escluso dalla comunione legale dei beni.

Da verifiche effettuate presso l'**Agenzia delle Entrate** di Milano, **non** risultano contratti di locazione.

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**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente risultano le seguenti formalità che saranno cancellate a spese e cura della procedura:

Iscrizioni:

- Contro del 22.5.2012 – registro part. 3944 – reg. generale 25670 – pubblico ufficiale Equitalia nord spa – rep.1442/6812 del 18.5.2012, ipoteca legale.
- Contro Del 9.5.97 reg. part. 3629 – reg. gen. 16950 – rep. 77251/4508 del 5.5.97 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento immobile in Milano.

- Contro del 2.6.99 – reg. part. 7519 – reg. gen 27805 – rep. 80528/5570 del 31.5.1999 – ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Immobili in milano.
- Contro, del 22.12.2004 – reg. part. 21138 – reg. gen. 101650 – Esatri tributi spa – rep 21580(68 del 23.11.2004 ipoteca legale .
- Contro, del 22.5.12 reg. part. 3944 – reg. gen. 25670 – pubblico uff. Equitalia nord spa – rep. 1442/6812 del 18.5.2012, ipoteca legale.

Pignoramenti:

Trascritto il 23 giugno 2017 ai nn. 44702/30482 in base ad atto di pignoramento emesso dal tribunale di Milano in data 16.5.17 cron. 20623 a favore del condominio di viale Monza 112 ed a carico di Albano Angelo.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Urbanistico-edilizia:

Conforme, l'immobile è stato edificato anteriormente il 1 settembre 1967. L'u.i. oggetto di stima risulta dalla fusione di due precedenti subalterni (7 e 61) acquistati in epoche successive una dall'altra dal Sig. Albano.

Catastale: verificata in loco la planimetria catastale **è conforme** allo stato di fatto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- | | |
|--|-------------------|
| • Spese condominiali medie ordinarie annuali: | € 4.000,00 |
| • totale insoluti spese condominiali ultimi due anni : | € 8.372,90 |
| • totale insoluti (tra spese ord. e straord.): | € 16.550,34 |

L'amministrazione condominiale è gestita dallo studio legale Armani: Tel. 02.58112224 - info@studioarmani.it – www.studioarmani.it

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Tale u.i. risulta dalla fusione di due precedenti subalterni (7 e 61); il Sig. Albano ne ha acquistato una parte nel 1992 (il 12 marzo) dal Sig. Zammarano Giuseppe, nato a Milano l'8/1/1949 e l'altra parte il 5 maggio 1997 sempre dal Sig. Zammarano.

Descrizione u.i.

Negoziò, al piano terra, con due vetrine sulla via Boiardo, costituito da due locali, bagno, antibagno e cantina di pertinenza al piano interrato.

- L'unità immobiliare misura un'altezza interna di mt. 3,90
- La cantina misura un'altezza di mt. 1,80.
- Il condominio non fruisce di servizio di portineria.

Determinazione consistenza (Sup. Commerciale):

Destinazione	Sup. Lorda Mq.	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Negozi	90	1	90	Su via Boiardo	V. foto allegate
Cantina	4,8	0,30	1,44		Buone
Totale		Mq. 90,00 (arrotondati)			

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura)</i>	Materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: pilastri e cemento armato . Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: c.a. e latero cemento. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (facciate):</i>	tipologia: intonaco con pietra a vista. Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falde. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: in legno Condizioni : buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: vetrine Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: è presente una ribassatura stato: buono Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: rivestimento in legno Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno condizioni buone, vedi foto. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Piastrelle ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	NO Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano, caldaia Vailant certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: <u>sottotraccia</u> , tensione: 220V, Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	Condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	Riscaldamento autonomo a gas.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	No. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Attestazione di
Prestazione Energetica**

Assente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima e fonti di informazioni:

Per la valutazione economica del bene immobile in oggetto l'Esperto sottoscritto determina il più probabile **valore di mercato** (punto di incontro tra domanda e offerta del bene stesso, ovvero la quantità di moneta con cui il bene potrà essere scambiato sul mercato) assumendo quali fonti di informazioni primarie le agenzie di zone, il sito dell'Agenzia delle Entrate e il

Borsino Immobiliare (ivi allegato) relativo ai servizi e valutazioni immobiliari nazionali (quotazioni agosto 2018):

8.3. Valutazione

Immobile	Superficie	Valore unitario a mq.	Valore complessivo
Negozio	mq. 90	€ 1.800,00	€ 162.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi ai sensi dell'art. 2922 cc: € 8.100,00

Spese condominiali insolute ultimi due anni: € 8.372,90

Totale € 145.527,00
(diconsi € centoquarantacinquemilacinquecentoventisette/00)

In fede.

L'Esperto

Milano, li 21.8.2018

(Salati Geom. Sergio)

Documenti allegati :

- Rilievi fotografici
- Planimetria catastale
- Certificato storico catastale
- N. 2 atti di acquisto
- Visure ipotecarie
- Risposta studio Armani per spese condominiali.
- Descrizione bene immobile
- Borsino immobiliare (quotazioni)
- Certificati anagrafici
- Attestazione di invio perizia.
- Copia Privacy.