

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **77 Gambling & Trading S.r.l.**

contro:

**N° Gen. Rep. 1188/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-04-2016 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCA ROMANA BISEGNA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**-Via Oldofredi 19** Lotto 001,  
**-Via Abbdese 30** Lotto 001,  
**-Via Oldofredi 19** Lotti 001,  
002, 003, 004, 005, 006, 007,  
008, 009, 010, 011, 012, 013,  
**-Via Abbadese 20** Lotti 001,  
002, 003, 004, 005, 006, 007,  
008, 009, 010, 011, 012, 013

**Esperto alla stima:** Ing. Pietro Sole  
**Codice fiscale:** SLOPTR47M19A5090  
**Studio in:** Bertini 2 - 20154 Milano  
**Email:** [pietro.sole@vodafone.it](mailto:pietro.sole@vodafone.it)  
**Pec:** [pietro.sole2@ingpec.eu](mailto:pietro.sole2@ingpec.eu)



## PREMESSE

Si precisa che le seguenti premesse si rendono necessarie per meglio far comprendere al Giudice dell'esecuzione le enormi difficoltà incontrate dall'Esperto per la stesura della seguente perizia di stima.

Così come anche verificato dal custode nominato SIVAG dopo la mia richiesta di proroga e nomina custode del 30.12.2015 e regolarmente concessa dal Giudice in data 20.04.2016 si è riuscito a completare, nonostante il forte ostruzionismo della proprietà, solo dopo ben sette sopralluoghi la visione dello stato dei luoghi e le misurazioni di rito per le u. i pignorate.

Inoltre la stessa proprietà metteva a disposizione dell'esperto, dopo reiterati e molte volte inutili solleciti, solo parte della documentazione richiesta (contratti di affitto, alcuni condoni edilizi e quant'altro) e si riusciva con molta fatica e solo con il fattivo aiuto del consulente tecnico della proprietà, che si ringrazia ancora per la sua squisita collaborazione, a ricostruire gli elementi necessari per accertare la regolarità edilizia e catastale dei beni pignorati anche perché il Comune di Milano, come da ormai sua incredibile ed irritante abitudine, nonostante le mie pronte richieste di visura degli atti risalenti al Marzo 2016 sia per via Abbadesse, 20-Via Abbadesse, 30 e via Oldofredi, 19 a tuttoggi, solo in maniera incompleta e parziale forniva parte della documentazione per via Odofredi 19 e via Abbadesse 30 (condoni) mentre per via Abbadesse 30 e via Ababdesse, 20 dichiarava la non reperibilità degli atti stessi solo in data recente.

Il Giudice comprenderà tutta la mole di sopralluoghi che l'Esperto ha dovuto eseguire in Catasto, in Comune ed in Conservatoria per reperire la documentazione necessaria alla stesura della perizia di stima con costi sicuramente non preventivabili (trattasi di immobili in 2 vie diverse e con problematiche differenziate per ognuno di esse).

Il sottoscritto inoltre, come già detto, non ha potuto contare sulla collaborazione dell'esecutata con particolare riferimento ai contratti di affitto in essere che solo dopo reiterate richieste da parte del custode nominato ha messo in parte a disposizione del sottoscritto che ha potuto così confrontarli con quanto reperito dopo la sua richiesta alla Agenzia delle entrate in data 02.12.2015.

Si precisa inoltre che il debitore nella persona del, si rifiutava di sottoscrivere alcuni verbali di sopralluoghi così come riscontrato dal custode giudiziale presente agli stessi.

Credendo con questa disamina di aver dato un quadro esaustivo delle difficoltà incontrate il sottoscritto distintamente ringrazia il Giudice per la fiducia accordata.



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Oldofredi 19 - Milano (Milano) - 20124

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

**Dati Catastali:** foglio 226, particella 144-180-383

**Bene:** Via Abbadesse 30 - Milano (Milano) - 20124

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

**Dati Catastali:** foglio 226, particella 143-176-182, subalterno 803

**Bene:** Via Oldofredi 19 - Milano (Milano) - 20124

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 226, particella 180, subalterno 804

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 226, particella 180, subalterno 805

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 226, particella 180, subalterno 806

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 226, particella 180, subalterno 807

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 226, particella 180, subalterno 808

**Lotto:** 006

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 226, particella 180, subalterno 810



**Lotto: 007**

**Corpo:** A  
**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]  
**Dati Catastali:** foglio 226, particella 180, subalterno 811

**Lotto: 008**

**Corpo:** A  
**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]  
**Dati Catastali:** foglio 226, particella 180, subalterno 812

**Lotto: 009**

**Corpo:** A  
**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]  
**Dati Catastali:** foglio 226, particella 180, subalterno 813

**Lotto: 010**

**Corpo:** A  
**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]  
**Dati Catastali:** foglio 226, particella 180, subalterno 814

**Lotto: 011**

**Corpo:** A  
**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]  
**Dati Catastali:** foglio 226, particella 180, subalterno 815

**Lotto: 012**

**Corpo:** A  
**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]  
**Dati Catastali:** foglio 226, particella 180, subalterno 809

**Lotto: 013**

**Corpo:** A  
**Categoria:** Tettoie chiuse o aperte [C7]  
**Dati Catastali:** foglio 226, particella 180, subalterno 803

**Bene:** Via Abbadesse 20 - Milano (Milano) - 20124

**Lotto: 001**

**Corpo:** A  
**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]  
**Dati Catastali:** foglio 226, particella 182-180, subalterno 806

**Lotto: 002**

**Corpo:** A  
**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]  
**Dati Catastali:** foglio 226, particella 182, subalterno 807

**Lotto: 003**

**Corpo:** A  
**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]  
**Dati Catastali:** foglio 226, particella 182, subalterno 808



**Lotto: 004**

**Corpo: A**

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 226, particella 182, subalterno 809

**Lotto: 005**

**Corpo: A**

**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

**Dati Catastali:** foglio 226, particella 182, subalterno 810

**Lotto: 006**

**Corpo: A**

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 226, particella 182, subalterno 811

**Lotto: 007**

**Corpo: A**

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 226, particella 182, subalterno 812

**Lotto: 008**

**Corpo: A**

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 226, particella 182, subalterno 813

**Lotto: 009**

**Corpo: A**

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 226, particella 182, subalterno 817

**Lotto: 010**

**Corpo: A**

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 226, particella 182, subalterno 814

**Lotto: 011**

**Corpo: A**

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 226, particella 182, subalterno 816

**Lotto: 012**

**Corpo: A**

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 226, particella 182, subalterno 818

**Lotto: 013**

**Corpo: A**

**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

**Dati Catastali:** foglio 226, particella 182, subalterno 815



## 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Oldofredi 19 - Milano (Milano) - 20124

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato con titolo

**Bene:** Via Abbadesse 30 - Milano (Milano) - 20124

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato con titolo

**Bene:** Via Oldofredi 19 - Milano (Milano) - 20124

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 006

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 007

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 008

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero



**Lotto: 009**

**Corpo: A**

**Possesso: Libero**

**Lotto: 010**

**Corpo: A**

**Possesso: Libero**

**Lotto: 011**

**Corpo: A**

**Possesso: Libero**

**Lotto: 012**

**Corpo: A**

**Possesso: Occupato con titolo**

**Lotto: 013**

**Corpo: A**

**Possesso: Occupato con titolo**

**Bene: Via Abbadesse 20 - Milano (Milano) - 20124**

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Lotto: 002**

**Corpo: A**

**Possesso: Occupato con titolo**

**Lotto: 003**

**Corpo: A**

**Possesso: Libero**

**Lotto: 004**

**Corpo: A**

**Possesso: Libero**

**Lotto: 005**

**Corpo: A**

**Possesso: Libero**

**Lotto: 006**

**Corpo: A**

**Possesso: Libero**

**Lotto: 007**

**Corpo: A**

**Possesso: Libero**

**Lotto: 008**



**Corpo:** A  
**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 009

**Corpo:** A  
**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 010

**Corpo:** A  
**Possesso:** Libero

**Lotto:** 011

**Corpo:** A  
**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 012

**Corpo:** A  
**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 013

**Corpo:** A  
**Possesso:** Libero

### **3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** Via Oldofredi 19 - Milano (Milano) - 20124

**Lotto:** 001

**Corpo:** A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Bene:** Via Abbadesse 30 - Milano (Milano) - 20124

**Lotto:** 001

**Corpo:** A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Bene:** Via Oldofredi 19 - Milano (Milano) - 20124

**Lotto:** 001

**Corpo:** A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002

**Corpo:** A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 003

**Corpo:** A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 004



**Corpo: A**  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 005**

**Corpo: A**  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 006**

**Corpo: A**  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 007**

**Corpo: A**  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 008**

**Corpo: A**  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 009**

**Corpo: A**  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 010**

**Corpo: A**  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 011**

**Corpo: A**  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 012**

**Corpo: A**  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 013**

**Corpo: A**  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Bene: Via Abbadesse 20 - Milano (Milano) - 20124**

**Lotto: 001**

**Corpo: A**  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 002**

**Corpo: A**  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 003**

**Corpo: A**



**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 004**

**Corpo: A**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 005**

**Corpo: A**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 006**

**Corpo: A**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 007**

**Corpo: A**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 008**

**Corpo: A**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 009**

**Corpo: A**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 010**

**Corpo: A**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 011**

**Corpo: A**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 012**

**Corpo: A**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 013**

**Corpo: A**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

#### **4. Creditori Iscritti**

**Bene: Via Oldofredi 19 - Milano (Milano) - 20124**

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti: BANCA INTESA SPA , 77 Gambling & Trading S.r.l.**

**Bene: Via Abbadesse 30 - Milano (Milano) - 20124**



**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** BANCA INTESA SPA , 77 Gambling & Trading S.r.l.

**Bene:** Via Oldofredi 19 - Milano (Milano) - 20124

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** BANCA INTESA SPA , 77 Gambling & Trading S.r.l.

**Lotto: 002**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** BANCA INTESA SPA , 77 Gambling & Trading S.r.l.

**Lotto: 003**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** BANCA INTESA SPA , 77 Gambling & Trading S.r.l.

**Lotto: 004**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** BANCA INTESA SPA , 77 Gambling & Trading S.r.l.

**Lotto: 005**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** BANCA INTESA SPA , 77 Gambling & Trading S.r.l.

**Lotto: 006**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** BANCA INTESA SPA , 77 Gambling & Trading S.r.l.

**Lotto: 007**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** BANCA INTESA SPA , 77 Gambling & Trading S.r.l.

**Lotto: 008**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** BANCA INTESA SPA , 77 Gambling & Trading S.r.l.

**Lotto: 009**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** BANCA INTESA SPA , 77 Gambling & Trading S.r.l.

**Lotto: 010**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** BANCA INTESA SPA , 77 Gambling & Trading S.r.l.

**Lotto: 011**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** BANCA INTESA SPA , 77 Gambling & Trading S.r.l.



**Lotto: 012**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** BANCA INTESA SPA , 77 Gambling & Trading S.r.l.

**Lotto: 013**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** BANCA INTESA SPA , 77 Gambling & Trading S.r.l.

**Bene:** Via Abbadesse 20 - Milano (Milano) - 20124

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** BANCA INTESA SPA , 77 Gambling & Trading S.r.l.

**Lotto: 002**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** BANCA INTESA SPA , 77 Gambling & Trading S.r.l.

**Lotto: 003**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** BANCA INTESA SPA , 77 Gambling & Trading S.r.l.

**Lotto: 004**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** BANCA INTESA SPA , 77 Gambling & Trading S.r.l.

**Lotto: 005**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** BANCA INTESA SPA , 77 Gambling & Trading S.r.l.

**Lotto: 006**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** BANCA INTESA SPA , 77 Gambling & Trading S.r.l.

**Lotto: 007**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** BANCA INTESA SPA , 77 Gambling & Trading S.r.l.

**Lotto: 008**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** BANCA INTESA SPA , 77 Gambling & Trading S.r.l.

**Lotto: 009**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** BANCA INTESA SPA , 77 Gambling & Trading S.r.l.

**Lotto: 010**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** BANCA INTESA SPA , 77 Gambling & Trading S.r.l.



**Lotto: 011**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** BANCA INTESA SPA , 77 Gambling & Trading S.r.l.

**Lotto: 012**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** BANCA INTESA SPA , 77 Gambling & Trading S.r.l.

**Lotto: 013**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** BANCA INTESA SPA , 77 Gambling & Trading S.r.l.

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Oldofredi 19 - Milano (Milano) - 20124

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Via Abbadesse 30 - Milano (Milano) - 20124

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Via Oldofredi 19 - Milano (Milano) - 20124

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 002**

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 003**

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 004**

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 005**

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 006**

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 007**

**Corpo: A**



Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 008**

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 009**

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 010**

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 011**

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 012**

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 013**

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Beni: Via Abbadesse 20 - Milano (Milano) - 20124**

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 002**

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 003**

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 004**

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 005**

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 006**

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 007**



**Corpo:** A  
Comproprietari: Nessuno  
**Lotto:** 008  
**Corpo:** A  
Comproprietari: Nessuno  
**Lotto:** 009  
**Corpo:** A  
Comproprietari: Nessuno  
**Lotto:** 010  
**Corpo:** A  
Comproprietari: Nessuno  
**Lotto:** 011  
**Corpo:** A  
Comproprietari: Nessuno  
**Lotto:** 012  
**Corpo:** A  
Comproprietari: Nessuno  
**Lotto:** 013  
**Corpo:** A  
Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Oldofredi 19 - Milano (Milano) - 20124

**Lotto:** 001

**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

**Beni:** Via Abbadesse 30 - Milano (Milano) - 20124

**Lotto:** 001

**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

**Beni:** Via Oldofredi 19 - Milano (Milano) - 20124

**Lotto:** 001

**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002

**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003

**Corpo:** A



**Misure Penali: NO**

**Lotto: 004**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: 005**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: 006**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: 007**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: 008**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: 009**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: 010**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: 011**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: 012**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: 013**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**Beni: Via Abbadesse 20 - Milano (Milano) - 20124**

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: 002**

**Corpo: A**



**Misure Penali: NO**

**Lotto: 003**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: 004**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: 005**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: 006**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: 007**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: 008**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: 009**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: 010**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: 011**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: 012**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: 013**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

## **7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene: Via Oldofredi 19 - Milano (Milano) - 20124**



**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Bene: Via Abbadesse 30 - Milano (Milano) - 20124**

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Bene: Via Oldofredi 19 - Milano (Milano) - 20124**

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 002**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 003**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 004**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 005**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 006**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 007**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 008**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 009**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 010**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**



**Lotto: 011**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 012**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 013**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Bene: Via Abbadesse 20 - Milano (Milano) - 20124**

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 002**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 003**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 004**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 005**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 006**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 007**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 008**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 009**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**



**Lotto: 010**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 011**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 012**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 013**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

## **8. Prezzo**

**Bene: Via Oldofredi 19 - Milano (Milano) - 20124**

**Lotto: 001**

**Prezzo da libero: € 950.000,00**

**Prezzo da occupato: € 750.000,00**

**Bene: Via Abbadesse 30 - Milano (Milano) - 20124**

**Lotto: 001**

**Prezzo da libero: € 3.200.000,00**

**Prezzo da occupato: € 2.100.000,00**

**Bene: Via Oldofredi 19 - Milano (Milano) - 20124**

**Lotto: 001**

**Prezzo da libero: € 124.000,00**

**Prezzo da occupato: € 87.000,00**

**Lotto: 002**

**Prezzo da libero: € 118.000,00**

**Prezzo da occupato: € 82.000,00**

**Lotto: 003**

**Prezzo da libero: € 142.000,00**

**Prezzo da occupato: € 100.000,00**

**Lotto: 004**

**Prezzo da libero: € 158.000,00**

**Prezzo da occupato: € 110.000,00**

**Lotto: 005**

**Prezzo da libero: € 170.000,00**

**Prezzo da occupato: € 119.000,00**

**Lotto: 006**

**Prezzo da libero: € 217.000,00**



**Prezzo da occupato: € 150.000,00**

**Lotto: 007**

**Prezzo da libero: € 204.000,00**

**Prezzo da occupato: € 142.000,00**

**Lotto: 008**

**Prezzo da libero: € 195.000,00**

**Prezzo da occupato: € 136.000,00**

**Lotto: 009**

**Prezzo da libero: € 200.000,00**

**Prezzo da occupato: € 140.000,00**

**Lotto: 010**

**Prezzo da libero: € 254.000,00**

**Prezzo da occupato: € 177.000,00**

**Lotto: 011**

**Prezzo da libero: € 303.000,00**

**Prezzo da occupato: € 212.000,00**

**Lotto: 012**

**Prezzo da libero: € 315.000,00**

**Prezzo da occupato: € 210.000,00**

**Lotto: 013**

**Prezzo da libero: € 0,00**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Bene: Via Abbadesse 20 - Milano (Milano) - 20124**

**Lotto: 001**

**Prezzo da libero: € 178.000,00**

**Prezzo da occupato: € 124.000,00**

**Lotto: 002**

**Prezzo da libero: € 420.000,00**

**Prezzo da occupato: € 280.000,00**

**Lotto: 003**

**Prezzo da libero: € 27.000,00**

**Prezzo da occupato: € 18.000,00**

**Lotto: 004**

**Prezzo da libero: € 110.000,00**

**Prezzo da occupato: € 77.000,00**

**Lotto: 005**

**Prezzo da libero: € 480.000,00**

**Prezzo da occupato: € 330.000,00**

**Lotto: 006**

**Prezzo da libero: € 368.000,00**

**Prezzo da occupato: € 260.000,00**



**Lotto: 007**

**Prezzo da libero: € 159.000,00**

**Prezzo da occupato: € 110.000,00**

**Lotto: 008**

**Prezzo da libero: € 809.000,00**

**Prezzo da occupato: € 560.000,00**

**Lotto: 009**

**Prezzo da libero: € 965.000,00**

**Prezzo da occupato: € 560.000,00**

**Lotto: 010**

**Prezzo da libero: € 173.000,00**

**Prezzo da occupato: € 119.000,00**

**Lotto: 011**

**Prezzo da libero: € 394.000,00**

**Prezzo da occupato: € 275.000,00**

**Lotto: 012**

**Prezzo da libero: € 460.000,00**

**Prezzo da occupato: € 275.000,00**

**Lotto: 013**

**Prezzo da libero: € 480.000,00**

**Prezzo da occupato: € 330.000,00**



Beni in Milano (Milano)  
Località/Frazione  
Via Oldofredi 19

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Milano (Milano) CAP: 20124, Via Oldofredi 19**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Immobiliare Abbadesse S.r.l. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: SRL con sede in Milano, foglio 226, particella 144-180-383, indirizzo Via Oldofredi 19, piano S1-T-1-2, comune Milano, categoria D/8, rendita € 6.862,00

Confini: da nord in senso orario:mapp.133,mapp 477,mapp 471, mapp 180, mapp 143, mapp 176,

Note sulla conformità catastale: Non si dichiara la conformità catastale. il lastrico solare risulta coperto e tamponato in difformità

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile ricade nella zona Nord est di Milano, in una zona caratterizzata prevalentemente da insediamenti con destinazione residenziale e terziaria.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi con parchimetro.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Linea MM 3 fermata Sondrio 400 mt, Linea n. 60 a circa 200 mt, Viale Zara a circa 700 mt, Stazione Centrale a circa 2,5 km, Tangenziale ingresso Lambrate a circa 5 km, Aeroporto di Linate a circa 7 km

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale San Raffaele (a circa 5 km)

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da \_\_\_\_\_ srl, con contratto di locazione stipulato in data 23/12/2014 per l'importo di euro 90.000,00 con cadenza mensile.



Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .  
Registrato a DPM12 UT Milano 3 il 20/01/2015 ai nn.624 serie 3T  
Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/12/2020

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA INTESA SPA contro ; Importo ipoteca: € 1.050.000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di Notaio Stefano Venezia in data 30/07/2004 ai nn. 54597/6613; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 05/08/2004 ai nn. 61568/14364

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di 77 Gambling & Trading S.r.l. contro Immobiliare Abbadesse S.r.l. ; A rogito di Tribunale di Milano in data 17/03/2014 ai nn. 12533 iscritto/trascritto a Conservatoria Registri Immobiliari di Milano 1 in data 26/05/2014 ai nn. 25793/19135;

###### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

###### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: servitù di passo; A rogito di Notaio Giorgio Basadonna in data ai nn. 3717/8833; Registrato a Milano in data ai nn. 17182 vol. 1068- Mod 1; Servitù costituita a favore dei beni immobili sopra descritti ed a carico del bene individuato con il mapp 485 ora 180 per raggiungere la via Oldofredi così come risulta da atto Notaio Giorgio Basadonna di Milano in data 13-12-1954 rep 3717/8833 reg. a Milano il 21-12 1954 al n. 17182 vol. 1068- Mod 1.



#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** **roprietario/i ante ventennio al 12/02/2001 .**

In forza di denuncia di successione a rogito di VENEZIA STEFANO in data 12/02/2001 ai nn. 29807 - registrato a Milano in data 20/03/1991 ai nn. 2464 vol 91 - trascritto a Conservatoria di Milano 2 in data 27/11/1990 ai nn. 44047/30577.

**Titolare/Proprietario:** **il con sede in Milano dal 12/02/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .** In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Venezia Stefano in data 12/02/2001 ai nn. 29807 - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 19/02/2001 ai nn. 8546/6119.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** 154574/35346/1951

**Intestazione:** Soc. Imm. 19 Giugno

**Tipo pratica:** Licenza Edilizia

**Per lavori:** Costruzione fabbricato ad un piano fuori terra ad uso magazzino

**Oggetto:** nuova costruzione

**Rilascio in data** 06/05/1952 **al n. di prot.** 154574/353467/51

**Numero pratica:** 198605/42932/55

**Intestazione:** Soc. Imm. 19 Giugno

**Tipo pratica:** Licenza Edilizia

**Per lavori:** Costruzione rampe

**Oggetto:** nuova costruzione

**Rilascio in data** 18/02/1956 **al n. di prot.** 198605



Numero pratica: 133904/23969/56  
Intestazione: -  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: Costruzione rampa di accesso al soppalco  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 133904/23969/56

Numero pratica: 9869.171/14440/95  
Intestazione  
Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dalla legge 724/94  
Per lavori: Aumento di slp al piano terreno ad uso magazzino  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 31/03/1995 al n. di prot. 9869.171/14440/95  
L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € lire 1.626 importo residuo: €  
NOTE: RILASCIATA AGIBILITA' COMMERCIALE DEL 07-06-2006 N. 03

Numero pratica: 64330400/2002  
Intestazione:  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (resco unico)  
Per lavori: Formazione di servizio igienico  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 30/04/2002 al n. di prot. 64330400  
Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 723050/2009  
NOTE: RILASCIATA AGIBILITA' COMMERCIALE DEL 07-06-2006 N. 03 Benestare Soprintendenza del 18-03-2002 3691

Numero pratica: RR -8268/4  
Intestazione: - -  
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria  
Per lavori: Demolizione scivolo, formazione scala interna per ispezione terrazzo, ampliamento blocco servizi, parziale demolizione di locale monopiano nella parte fatiscente, sostituzione impianti esterni, demolizione  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot.  
NOTE: RILASCIATA AGIBILITA' COMMERCIALE DEL 07-06-2006 N. 03  
**Conformità edilizia:**

#### **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Note sulla conformità edilizia: Non si dichiara la conformità edilizia. il lastrico solare risulta coperto e tamponato in difformità ai titoli edilizi

#### **7.2 Conformità urbanistica:**

#### **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

#### **Note sulla conformità:**

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto A



Trattasi di ex capannone trasformato in locale per eventi posto in zona semicentrale, avente pianta irregolare e costituito da piano terra, piano soppalco/primo, piano secondo oltre ad una modesta zona interrata. Completa la consistenza area scoperta di pertinenza pavimentata con quadrotti in cemento. L'accesso pedonale e carraio avviene attraverso cancellata in ferro posta sulla via Oldofredi al civ. 19. La struttura portante è in acciaio reticolare con tamponamenti in muratura. All'atto del sopralluogo il locale risultava inattivo.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di .- Piena proprietà

Cod. Fiscale. -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **565,00**

E' posto al piano: S1-T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: anni 52/54

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

ha un'altezza interna di circa: 4,50

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Piano terra mq 443,20 x 1-Piano soppalco mq 175,76 x 0,5 -Lastrico solare piano secondo mq 100 x 0,25-t

Magazzino interrato mq 33,20 x 0,25

| Destinazione               | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Locale per intrattenimenti | sup lorda di pavimento | 565,00                      | 1,00   | 565,00                 |
|                            |                        | <b>565,00</b>               |        | <b>565,00</b>          |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2015

Zona: Milano

Tipologia: Locale di intrattenimento

Valore di mercato min (€/mq): 1.950

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2.700



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

Metodo Sintetico Comparativo

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate

F.I.M.A.A. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
OMI Agenzia delle Entrate

Commerciale € 1.950 / 2.700

F.I.M.A.A. € 1.900 /3.300

**8.3 Valutazione corpi:****A. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

**SINTETICO COMPARATIVO**

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Locale per imtrattenimenti                        | 565,00                        | € 1.900,00             | € 1.073.500,00            |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 1.073.500,00            |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 1.073.500,00            |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 1.073.500,00            |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 1.073.500,00            |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>                                    | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] | 565,00                  | € 1.073.500,00                       | € 1.073.500,00                |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) € 107.350,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00



|   |              |
|---|--------------|
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 0,00       |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                                     | € 0,00       |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:   | € 0,00       |
| <b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>  |              |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:                 | € 966.150,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":  | € 750.000,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":  | € 960.000,00 |



Beni in Milano (Milano)

Località/Frazione

Via Abbadesse 30

**Lotto: 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Milano (Milano) CAP: 20124, Via Abbadesse n.30

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

a proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: in sede in Milano, foglio 226, particella 143-176-182, subalterno 803, indirizzo Via Abbadesse 30, piano S1-T-1, comune Milano, categoria D/8, rendita € 24.787,00

Derivante da: ex mapp 143-176-182 graffati sub 701

Confini: da nord in senso orario : mapp 133, mapp 144, mapp 180, mapp 182, via Abbadesse

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la sostanziale conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile ricade nella zona Nord est di Milano, in una zona caratterizzata prevalentemente da insediamenti con destinazione residenziale e terziaria.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Linea MM 3 fermata Sondrio a circa 400 mt, Linea n. 60 a circa 200 mt, Viale Zara a circa 700 mt, Stazione Centrale a circa 2,5 km, Tangenziale ingresso Lambra-  
te a circa 5 km

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale San Raffaele (a circa 5 km)

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da in contratto di locazione stipulato in data 13/07/2006 per l'importo di euro 205.000,00.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a MILANO 2 il 05/10/2006 ai nn.14011 serie 3

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 01/09/2018

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**



#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

###### *4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

###### *4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

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

Nessuna.

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

###### *4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA INTESA SPA contro Immobiliare Abbadesse S.r.l.; Importo ipoteca: € 1.050.000; Importo capitale: € 700.000 ; A rogito di Notaio Venezia Stefano in data 30/07/2004 ai nn. 54597/6613; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 05/08/2004 ai nn. 61568/14364

###### *4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di 77 Gambling & Trading S.r.l. contro Immobiliare Abbadesse S.r.l. ; A rogito di Tribunale di Milano in data 17/03/2014 ai nn. 12533 iscritto/trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 26/05/2014 ai nn. 25793/19135;

###### *4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

###### *4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

##### **4.3 Misure Penali**

Nessuna.



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:**  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non necessaria come da normativa vigente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** ..... 18/01/1990 al  
 15/03/1990 . In forza di Atto di fusione di società per incorporazione a rogito di Notaio Domenico Avondola in data ai nn. 19067/1802 - trascritto a Conservatoria dei registri Immobiliare di Milano 1 in data 20/02/1990 ai nn. 8131/6135.

**Titolare/Proprietario:** ..... 15/03/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i)  
 . In forza di mutamento denominazione sociale a rogito di Notaio Domenico Avondola in data 15/03/1990 ai nn. 19650/1906 - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 07/05/1990 ai nn. 18636/13543.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 348824- nrogr 025029661/1/2  
 Intestazione  
 Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85  
 Per lavori: Demolizioni e ricostruzioni cambio di destinazione parziale  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 348824  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
 L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € importo residuo: €  
 NOTE: Parere favorevole Soprintendenza del 22-12-1986 prot. 11746 Integrazione della documentazione del 14-11-1995 prot 359727.400

Numero pratica: 88951 400  
 Intestazione  
 Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94  
 Per lavori: Ampliamento sala ristoranteal piano terra, realizzazione di locale tecnico nel cortile per una snr di mq 38,75, realizzazione di tettoia aperta e demolizione di due volumi nel cortile,  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 31/03/1995 al n. di prot. 88951.400  
 Rilascio in data 13/09/2010 al n. di prot. 1443  
 L'importo è stato saldato? . Importo saldato: € importo residuo: €  
 NOTE: permesso di costruire in sanatoria n. 1443 del 13-09-2010



Numero pratica: 88952 400

Intestazione:

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: modifiche interne al piano terra senza cambio uso, cambio uso al piano primo da ristorante ad uffici annessi all'attività per mq 55

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/03/1995 al n. di prot. 88952.400

Rilascio in data 13/09/2010 al n. di prot. 1443

L'importo è stato saldato? . Importo saldato: € importo residuo: €

NOTE: permesso di costruire in sanatoria n. 1443 del 13-09-2010

Numero pratica: 807089/2011 prog 13503/2011

Intestazione

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Realizzazione di tettoia in ferro e vetro, parzialmente chiusa , destinata alla somministrazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/11/2011 al n. di prot. 807089/2011 prog 13503/2011

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Note sulla conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia

#### Conformità urbanistica:

#### Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

#### Note sulla conformità:

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto A

Trattasi di porzione immobiliare destinato ad attività di ristorazione, costituito da piano terreno, primo ed interrato.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1** a **piena proprietà**

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.122,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni 90

ha un'altezza interna di circa: Hm 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici sono state calcolate nel seguente modo:

Ristorante T-1 sup. 1087,44 x coeff. 1

Cantina S1 sup. 48,06 x coeff. 0,25

Giardino T sup. 463,92 x coeff. 0,05

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Ristorante   | sup lorda di pavimento | 1.122,00                    | 1,00   | 1.122,00               |
|              |                        | <b>1.122,00</b>             |        | <b>1.122,00</b>        |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2015

Zona: Milano

Tipologia: Ristorante

Valore di mercato min (€/mq): 1.950

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato max(€/mq): 2.700

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2000

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: buono

Impianto non a norma.



Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note non fornita

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Metodo sintetico comparativo

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

F.I.M.A.A.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

€/Mq 1950 / 2.700

F.I.M.A.A.

€/mq 2.000 / 3.500.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Ristorante  | 1.122,00                      | € 3.000,00             | € 3.366.000,00            |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 3.366.000,00            |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 3.366.000,00            |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 3.366.000,00            |



Valore complessivo diritto e quota

€ 3.366.000,00

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>                                    | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] | 1.122,00                | € 3.366.000,00                       | € 3.366.000,00                |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |              |
|---|--------------|
| Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) | € 173.910,00 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:  | € 0,00       |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:   | € 0,00       |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 0,00       |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:   | € 0,00       |

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

|   |                |
|---|----------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 3.192.090,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":                            | € 2.100.000,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":                              | € 3.200.000,00 |



Beni in Milano (Milano)  
Località/Frazione  
Via Oldofredi 19

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (Milano) CAP: 20124, Via Oldofredi 19**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Immobiliare Abbadesse S.r.l. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: con sede in MILANO, foglio 226, particella 180, subalterno 804, indirizzo via E. OLDOFREDI 19, piano T, comune MILANO, categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, superficie 43, rendita € 232,41

Confini: da nord in senso orario: passaggio comune, stessa ditta, mapp 182, mapp 182-180

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile ricade nella zona Nord est di Milano, in una zona caratterizzata prevalentemente da insediamenti con destinazione residenziale e terziaria.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Tangenziale ingresso Lambrate a circa 5 km, Linea MM 3 fermata Sondrio a circa 400 mt, Viale Zara a circa 700 mt, Stazione Centrale a circa 2,5 km

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale San Raffaele (a circa 5 km)

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

Note: L'unità viene occupata con contratti temporanei spesso con servizio di biancheria incluso

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**



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

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA INTESA SPA contro Immobiliare Abbadesse S.r.l.; Importo ipoteca: € 1050000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di Notaio Venezia Stefano in data 30/07/2004 ai nn. 54597/6613; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 05/08/2004 ai nn. 61568/14364

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di 77 Gambling & Trading S.r.l. contro Immobiliare Abbadesse S.r.l. ; A rogito di Tribunale di Milano in data 17/03/2004 ai nn. 12533 iscritto/trascritto a Conservatoria Milano 1 in data 26/05/2014 ai nn. 25793/19135;

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non necessaria come da normative vigenti

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato



Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** dal 18/01/1990 al 15/03/1990 . In forza di Atto di fusione di società per incorporazione - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 20/02/1990 ai nn. 8131/6135.

**Titolare/Proprietario:** 5/03/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di mutamento denominazione sociale a rogito di Notaio Avondola in data 15/03/1990 ai nn. 19650/1906 - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 07/05/1990 ai nn. 18363/13543.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 6517171/1995

Intestazione: I

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: Modifiche interne

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 6517171

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? NO. Importo saldato: € importo residuo: €

NOTE: Il condono non risulta ancora definito

Numero pratica: 37400178/2000

Intestazione

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/11/2000 al n. di prot. 37400178/2000

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 972425/2008

Intestazione

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche interne e balconi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/12/2008 al n. di prot. 972425/2008

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

### 7.2 Conformità urbanistica:



**Abitazione di tipo economico [A3]****Note sulla conformità:**Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

Trattasi di monolocale posto al piano terra con bagno

**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di **piena proprietà**

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni 90

ha un'altezza interna di circa: 2,90

di cui fuori terra n. 2/3- e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in buon stato di conservazione

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 42,00                       | 1,00   | 42,00                  |
|              |                        | <b>42,00</b>                |        | <b>42,00</b>           |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2015

Zona: Milano

Tipologia: Appartamento

Valore di mercato min (€/mq): 3.100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale



Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 3.900

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: non prodotta certificazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: sufficiente

Epoca di realizzazione/adeguamento: anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Certificazione non prodotta

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Metodo sintetico comparativo

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate

F.I.M.A.A. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

OMI Agenzia delle Entrate

Residenziale € 3.100/ 3.900

F.I.M.A.A.

Residenziale € 4.000/4.500

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento                                      | 42,00                         | € 3.100,00             | € 130.200,00              |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 130.200,00              |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 130.200,00              |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 130.200,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 130.200,00              |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>                   | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Abitazione di tipo economico [A3] | 42,00                   | € 130.200,00                         | € 130.200,00                  |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |            |
|---|------------|
| Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) | € 6.510,00 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:  | € 0,00     |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:   | € 0,00     |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 0,00     |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:   | € 0,00     |

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

|   |              |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 123.690,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":                            | € 87.000,00  |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":                              | € 124.000,00 |



## Lotto: 002

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (Milano) CAP: 20124, Via Oldofredi 19

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 d.

Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: " " con sede in MILANO, foglio 226, particella 180, subalterno 805, indirizzo via E. OLDOFREDI 19, piano T, comune MILANO, categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, superficie 40, rendita € 232,41

Confini: da nord in senso orario: passaggio comune, stessa ditta, mapp 182, sub 804

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale

### 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile ricade nella zona Nord est di Milano, in una zona caratterizzata prevalentemente da insediamenti con destinazione residenziale e terziaria.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Tangenziale ingresso Lambrate a circa 5 km, Linea MM 3 fermata Sondrio a circa 400 mt, Viale Zara a circa 700 mt, Stazione Centrale a circa 2,5 km

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale San Raffaele (a circa 5 km)

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'unità viene occupata con contratti temporanei spesso con servizio di biancheria incluso

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:



Nessuna.

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

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA INTESA SPA contro Immobiliare Abbadesse S.r.l.; Importo ipoteca: € 1050000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di Notaio Venezia Stefano in data 30/07/2004 ai nn. 54597/6613; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 05/08/2004 ai nn. 61568/14364

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di 77 Gambling & Trading S.r.l. contro Immobiliare Abbadesse S.r.l. ; A rogito di Tribunale di Milano in data 17/03/2004 ai nn. 12533 iscritto/trascritto a Conservatoria Milano 1 in data 26/05/2014 ai nn. 25793/19135;

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato



**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** I dal 18/01/1990 al 15/03/1990 . In forza di Atto di fusione di società per incorporazione - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 20/02/1990 ai nn. 8131/6135.

**Titolare/Proprietario:** I dal 15/03/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di mutamento denominazione sociale a rogito di Notaio Avondola in data 15/03/1990 ai nn. 19650/1906 - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 07/05/1990 ai nn. 18363/13543.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 6507171/1995  
Intestazione:  
Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94  
Per lavori: Modifiche interne  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 6507171  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
L'importo è stato saldato? NO. Importo saldato: € importo residuo: €  
NOTE: Il condono non risulta ancora definito

Numero pratica: 37400178/2000  
Intestazione:  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (I esto unico)  
Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 16/11/2000 al n. di prot. 37400178/2000  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 972425/2008  
Intestazione:  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Modifiche interne e balconi  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 11/12/2008 al n. di prot. 972425/2008  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**



**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]****Note sulla conformità:**Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Trattasi di monolocale posto al piano terra con bagno

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 d** .I.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **40,32**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni 90

ha un'altezza interna di circa: 2,90

di cui fuori terra n. 2/3- e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in buon stato di conservazione

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 40,32                       | 1,00   | 40,32                  |
|              |                        | <b>40,32</b>                |        | <b>40,32</b>           |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2015

Zona: Milano

Tipologia: Appartamento

Valore di mercato min (€/mq): 3.100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 3.900



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: non prodotta certificazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: sufficiente

Epoca di realizzazione/adeguamento: anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Certificazione non prodotta

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Metodo sintetico comparativo

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;



Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

OMI Agenzia delle Entrate

F.I.M.A.A. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

OMI Agenzia delle Entrate

Residenziale € 3.100/ 3.900

F.I.M.A.A.

Residenziale € 4.000/4.500

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento                                      | 40,32                         | € 3.100,00             | € 124.992,00              |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 124.992,00              |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 124.992,00              |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 124.992,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 124.992,00              |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>                   | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Abitazione di tipo economico [A3] | 40,32                   | € 124.992,00                         | € 124.992,00                  |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |            |
|---|------------|
| Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) | € 6.249,60 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:  | € 0,00     |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:   | € 0,00     |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 0,00     |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:   | € 0,00     |

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

|   |              |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 118.742,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":                            | € 82.000,00  |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":                              | € 118.000,00 |



## Lotto: 003

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (Milano) CAP: 20124, Via Oldofredi 19

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 d na proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione. con sede in MILANO, foglio 226, particella 180, subalterno 806, indirizzo via E. OLDOFREDI 19, piano T, comune MILANO, categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, superficie 47, rendita € 232,41

Confini: da nord in senso orario: passaggio comune, stessa ditta sub 807, via Oldofredi, mapp 182, sub 805

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale

### 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile ricade nella zona Nord est di Milano, in una zona caratterizzata prevalentemente da insediamenti con destinazione residenziale e terziaria.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Tangenziale ingresso Lambrate a circa 5 km, Linea MM 3 fermata Sondrio a circa 400 mt, Viale Zara a circa 700 mt, Stazione Centrale a circa 2,5 km

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale San Raffaele (a circa 5 km)

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'unità viene occupata con contratti temporanei spesso con servizio di biancheria incluso

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.



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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA INTESA SPA contro Immobiliare Abbadesse S.r.l.; Importo ipoteca: € 1050000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di Notaio Venezia Stefano in data 30/07/2004 ai nn. 54597/6613; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 05/08/2004 ai nn. 61568/14364

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di 77 Gambling & Trading S.r.l. contro Immobiliare Abbadesse S.r.l. ; A rogito di Tribunale di Milano in data 17/03/2004 ai nn. 12533 iscritto/trascritto a Conservatoria Milano 1 in data 26/05/2014 ai nn. 25793/19135;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato



Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** al 18/01/1990 al  
15/03/1990 . In forza di Atto di fusione di società per incorporazione - trascritto a Conservatoria  
di Milano 1 in data 20/02/1990 ai nn. 8131/6135.

**Titolare/Proprietario:** al 15/03/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i)  
. In forza di mutamento denominazione sociale a rogito di Notaio Avondola in data 15/03/1990 ai  
nn. 19650/1906 - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 07/05/1990 ai nn. 18363/13543.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 6509171/1995

Intestazione.

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: Modifiche interne

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 6509171

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? NO. Importo saldato: € importo residuo: €

NOTE: Il condono non risulta ancora definito

Numero pratica: 37400178/2000

Intestazione

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/11/2000 al n. di prot. 37400178/2000

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 972425/2008

Intestazione

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche interne e balconi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/12/2008 al n. di prot. 972425/2008

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo economico [A3]**



**Note sulla conformità:**Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Trattasi di monolocale posto al piano terra con bagno

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 c** **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **48,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni 90

ha un'altezza interna di circa: 2,90

di cui fuori terra n. 2/3- e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in buon stato di conservazione

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 48,00                       | 1,00   | 48,00                  |
|              |                        | <b>48,00</b>                |        | <b>48,00</b>           |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2015

Zona: Milano

Tipologia: Appartamento

Valore di mercato min (€/mq): 3.100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 3.900

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento anni 90



Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: non prodotta certificazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: sufficiente

Epoca di realizzazione/adeguamento: anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Certificazione non prodotta

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Metodo sintetico comparativo

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
OMI Agenzia delle Entrate



F.I.M.A.A. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

OMI Agenzia delle Entrate

Residenziale € 3.100/ 3.900

F.I.M.A.A.

Residenziale € 4.000/4.500

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento                                      | 48,00                         | € 3.100,00             | € 148.800,00              |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 148.800,00              |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 148.800,00              |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 148.800,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 148.800,00              |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>                   | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Abitazione di tipo economico [A3] | 48,00                   | € 148.800,00                         | € 148.800,00                  |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |            |
|---|------------|
| Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) | € 6.249,60 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:  | € 0,00     |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:   | € 0,00     |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 0,00     |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:   | € 0,00     |

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

|   |              |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 142.550,40 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":                            | € 100.000,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":                              | € 142.000,00 |



## Lotto: 004

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (Milano) CAP: 20124, Via Oldofredi 19

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 d

piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: n sede in MILANO, foglio 226, particella 180, subalterno 807, indirizzo via E. OLDOFREDI 19, piano T, comune MILANO, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 51, rendita € 290,51

Confini: da nord in senso orario: passaggio comune, stessa ditta sub 808, via Oldofredi, sub 806

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale

### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile ricade nella zona Nord est di Milano, in una zona caratterizzata prevalentemente da insediamenti con destinazione residenziale e terziaria.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Tangenziale ingresso Lambrate a circa 5 km, Linea MM 3 fermata Sondrio a circa 400 mt, Viale Zara a circa 700 mt, Stazione Centrale a circa 2,5 km

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale San Raffaele (a circa 5 km)

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'unità viene occupata con contratti temporanei spesso con servizio di biancheria incluso

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.



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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA INTESA SPA contro Immobiliare Abbadesse S.r.l.; Importo ipoteca: € 1050000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di Notaio Venezia Stefano in data 30/07/2004 ai nn. 54597/6613; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 05/08/2004 ai nn. 61568/14364

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di 77 Gambling & Trading S.r.l. contro Immobiliare Abbadesse S.r.l. ; A rogito di Tribunale di Milano in data 17/03/2004 ai nn. 12533 iscritto/trascritto a Conservatoria Milano 1 in data 26/05/2014 ai nn. 25793/19135;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato



Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** ..... al 18/01/1990 al  
15/03/1990 . In forza di Atto di fusione di società per incorporazione - trascritto a Conservatoria  
di Milano 1 in data 20/02/1990 ai nn. 8131/6135.

**Titolare/Proprietario:** ..... 03/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i)  
. In forza di mutamento denominazione sociale a rogito di Notaio Avondola in data 15/03/1990 ai  
nn. 19650/1906 - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 07/05/1990 ai nn. 18363/13543.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 6510171/1995

Intestazione:

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: Modifiche interne

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 6510171

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? NO. Importo saldato: € importo residuo: €

NOTE: Il condono non risulta ancora definito

Numero pratica: 37400178/2000

Intestazione

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/11/2000 al n. di prot. 37400178/2000

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 972425/2008

Intestazione

Tipo pratica: Denuncia INIZIO ATTIVITÀ (Testo unico)

Per lavori: Modifiche interne e balconi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/12/2008 al n. di prot. 972425/2008

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo economico [A3]**



**Note sulla conformità:**Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

Trattasi di monolocale posto al piano terra con bagno

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di .I.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **53,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni 90

ha un'altezza interna di circa: 2,90

di cui fuori terra n. 2/3- e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in buon stato di conservazione

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 53,00                       | 1,00   | 53,00                  |
|              |                        | <b>53,00</b>                |        | <b>53,00</b>           |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2015

Zona: Milano

Tipologia: Appartamento

Valore di mercato min (€/mq): 3.100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 3.900

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento anni 90



Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: non prodotta certificazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: sufficiente

Epoca di realizzazione/adeguamento: anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Certificazione non prodotta

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Metodo sintetico comparativo

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate



F.I.M.A.A. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI Agenzia delle Entrate

Residenziale € 3.100/ 3.900

F.I.M.A.A.

Residenziale € 4.000/4.500

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento                                      | 53,00                         | € 3.100,00             | € 164.300,00              |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 164.300,00              |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 164.300,00              |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 164.300,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 164.300,00              |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>                   | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Abitazione di tipo economico [A3] | 53,00                   | € 164.300,00                         | € 164.300,00                  |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |            |
|---|------------|
| Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) | € 6.249,60 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:  | € 0,00     |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:   | € 0,00     |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 0,00     |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:   | € 0,00     |

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

|   |              |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 158.050,40 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":                            | € 110.000,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":                              | € 158.000,00 |



## Lotto: 005

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (Milano) CAP: 20124, Via Oldofredi 19

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

...ede in MILANO, foglio 226, particella 180, subalterno 808, indirizzo via E. OLDOFREDI 19, piano T, comune MILANO, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 57, rendita € 290,51

Confini: da nord in senso orario: passaggio comune, via Oldofredi, sub 807, cortile comune

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale

### 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile ricade nella zona Nord est di Milano, in una zona caratterizzata prevalentemente da insediamenti con destinazione residenziale e terziaria.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Tangenziale ingresso Lambrate a circa 5 km, Linea MM 3 fermata Sondrio a circa 400 mt, Viale Zara a circa 700 mt, Stazione Centrale a circa 2,5 km

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale San Raffaele (a circa 5 km)

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'unità viene occupata con contratti temporanei spesso con servizio di biancheria incluso

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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



Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA INTESA SPA contro Immobiliare Abbadesse S.r.l.; Importo ipoteca: € 1050000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di Notaio Venezia Stefano in data 30/07/2004 ai nn. 54597/6613; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 05/08/2004 ai nn. 61568/14364

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di 77 Gambling & Trading S.r.l. contro Immobiliare Abbadesse S.r.l. ; A rogito di Tribunale di Milano in data 17/03/2004 ai nn. 12533 iscritto/trascritto a Conservatoria Milano 1 in data 26/05/2014 ai nn. 25793/19135;

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato



**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ i srl dal 18/01/1990 al 15/03/1990 . In forza di Atto di fusione di società per incorporazione - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 20/02/1990 ai nn. 8131/6135.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ srl dal 15/03/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di mutamento denominazione sociale a rogito di Notaio Avondola in data 15/03/1990 ai nn. 19650/1906 - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 07/05/1990 ai nn. 18363/13543.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 6516171/1995

Intestazione \_\_\_\_\_

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: Modifiche interne

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 6516171

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? NO. Importo saldato: € importo residuo: €

NOTE: Il condono non risulta ancora definito

Numero pratica: 37400178/2000

Intestazione \_\_\_\_\_

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/11/2000 al n. di prot. 37400178/2000

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 972425/2008

Intestazione: \_\_\_\_\_ srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche interne e balconi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/12/2008 al n. di prot. 972425/2008

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

**Note sulla conformità:**



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

Trattasi di monolocale posto al piano terra con bagno

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 d .l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni 90

ha un'altezza interna di circa: 2,90

di cui fuori terra n. 2/3- e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in buon stato di conservazione

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 57,00                       | 1,00   | 57,00                  |
|              |                        | <b>57,00</b>                |        | <b>57,00</b>           |

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2015

Zona: Milano

Tipologia: Appartamento

Valore di mercato min (€/mq): 3.100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 3.900

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento anni 90



Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: non prodotta certificazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: sufficiente

Epoca di realizzazione/adeguamento: anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Certificazione non prodotta

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Metodo sintetico comparativo

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate



F.I.M.A.A. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI A-  
genzia delle Entrate

Residenziale € 3.100/ 3.900

F.I.M.A.A.

Residenziale € 4.000/4.500

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento                                      | 57,00                         | € 3.100,00             | € 176.700,00              |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 176.700,00              |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 176.700,00              |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 176.700,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 176.700,00              |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>                   | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Abitazione di tipo economico [A3] | 57,00                   | € 176.700,00                         | € 176.700,00                  |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |            |
|---|------------|
| Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) | € 6.249,60 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:  | € 0,00     |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:   | € 0,00     |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 0,00     |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:   | € 0,00     |

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

|   |              |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 170.450,40 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":                            | € 119.000,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":                              | € 170.000,00 |



## Lotto: 006

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (Milano) CAP: 20124, Via Oldofredi 19

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ..... ina proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ..... srl con sede in MILANO, foglio 226, particella 180, subalterno 810, indirizzo via E. OLDOFREDI 19, piano 1-2, comune MILANO, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie 72, rendita € 348,61

Confini: da nord in senso orario: passaggio comune, sub 811, mapp 182 a due lati

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale

### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile ricade nella zona Nord est di Milano, in una zona caratterizzata prevalentemente da insediamenti con destinazione residenziale e terziaria.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Tangenziale ingresso Lambrate a circa 5 km, Linea MM 3 fermata Sondrio a circa 400 mt, Viale Zara a circa 700 mt, Stazione Centrale a circa 2,5 km

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale San Raffaele (a circa 5 km)

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'unità viene occupata con contratti temporanei spesso con servizio di biancheria incluso

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.



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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA INTESA SPA contro Immobiliare Abbadesse S.r.l.; Importo ipoteca: € 1050000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di Notaio Venezia Stefano in data 30/07/2004 ai nn. 54597/6613; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 05/08/2004 ai nn. 61568/14364

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di 77 Gambling & Trading S.r.l. contro Immobiliare Abbadesse S.r.l. ; A rogito di Tribunale di Milano in data 17/03/2004 ai nn. 12533 iscritto/trascritto a Conservatoria Milano 1 in data 26/05/2014 ai nn. 25793/19135;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** ..... al 18/01/1990 al  
15/03/1990 . In forza di Atto di fusione di società per incorporazione - trascritto a Conservatoria  
di Milano 1 in data 20/02/1990 ai nn. 8131/6135.

**Titolare/Proprietario:** ..... al 15/03/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i)  
. In forza di mutamento denominazione sociale a rogito di Notaio Avondola in data 15/03/1990 ai  
nn. 19650/1906 - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 07/05/1990 ai nn. 18363/13543.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 6508171/1995  
Intestazione  
Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94  
Per lavori: Modifiche interne  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 6508171  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
L'importo è stato saldato? NO. Importo saldato: € importo residuo: €  
NOTE: Il condono non risulta ancora definito

Numero pratica: 37400178/2000  
Intestazione  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 16/11/2000 al n. di prot. 37400178/2000  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 972425/2008  
Intestazione:  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Modifiche interne e balconi  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 11/12/2008 al n. di prot. 972425/2008  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo economico [A3]**



**Note sulla conformità:**Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Trattasi di appartamento su due livelli, primo e soppalco, composto da soggiorno con angolo cottura, due bagni e camera

**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di **piena proprietà**

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **72,00**

E' posto al piano: 1 e soppalco

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni 90

ha un'altezza interna di circa: 2,90

di cui fuori terra n. 2/3- e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in buon stato di conservazione

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 72,00                       | 1,00   | 72,00                  |
|              |                        | <b>72,00</b>                |        | <b>72,00</b>           |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2015

Zona: Milano

Tipologia: Appartamento

Valore di mercato min (€/mq): 3.100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 3.900

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.



Epoca di realizzazione/adeguamento anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: non prodotta certificazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: sufficiente

Epoca di realizzazione/adeguamento: anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Certificazione non prodotta

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Metodo sintetico comparativo

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI A-



genzia delle Entrate

F.I.M.A.A. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI Agenzia delle Entrate

Residenziale € 3.100/ 3.900

F.I.M.A.A.

Residenziale € 4.000/4.500

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento                                      | 72,00                         | € 3.100,00             | € 223.200,00              |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 223.200,00              |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 223.200,00              |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 223.200,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 223.200,00              |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>                   | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Abitazione di tipo economico [A3] | 72,00                   | € 223.200,00                         | € 223.200,00                  |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |            |
|---|------------|
| Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) | € 6.249,60 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:  | € 0,00     |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:   | € 0,00     |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 0,00     |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:   | € 0,00     |

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

|   |              |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 216.950,40 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":                            | € 150.000,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":                              | € 217.000,00 |



## Lotto: 007

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (Milano) CAP: 20124, Via Oldofredi 19

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di \_\_\_\_\_ na proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione \_\_\_\_\_ i con sede in MILANO, foglio 226, particella 180, subalterno 811, indirizzo via E. OLDOFREDI 19, piano 1-2, comune MILANO, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie 68, rendita € 348,61

Confini: da nord in senso orario: passaggio comune, sub 812, mapp 182 ,sub 810

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale

### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile ricade nella zona Nord est di Milano, in una zona caratterizzata prevalentemente da insediamenti con destinazione residenziale e terziaria.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Tangenziale ingresso Lambrate a circa 5 km, Linea MM 3 fermata Sondrio a circa 400 mt, Viale Zara a circa 700 mt, Stazione Centrale a circa 2,5 km

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale San Raffaele (a circa 5 km)

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'unità viene occupata con contratti temporanei spesso con servizio di biancheria incluso

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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



Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA INTESA SPA contro Immobiliare Abbadesse S.r.l.; Importo ipoteca: € 1050000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di Notaio Venezia Stefano in data 30/07/2004 ai nn. 54597/6613; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 05/08/2004 ai nn. 61568/14364

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di 77 Gambling & Trading S.r.l. contro Immobiliare Abbadesse S.r.l. ; A rogito di Tribunale di Milano in data 17/03/2004 ai nn. 12533 iscritto/trascritto a Conservatoria Milano 1 in data 26/05/2014 ai nn. 25793/19135;

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**



**Titolare/Proprietario:** ' 18/01/1990 al  
15/03/1990 . In forza di Atto di fusione di società per incorporazione - trascritto a Conservatoria  
di Milano 1 in data 20/02/1990 ai nn. 8131/6135.

**Titolare/Proprietario:** ir /03/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i)  
. In forza di mutamento denominazione sociale a rogito di Notaio Avondola in data 15/03/1990 ai  
nn. 19650/1906 - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 07/05/1990 ai nn. 18363/13543.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 6521171/1995  
Intestazione:  
Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94  
Per lavori: Modifiche interne  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 6521171  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
L'importo è stato saldato? NO. Importo saldato: € importo residuo: €  
NOTE: Il condono non risulta ancora definito

Numero pratica: 37400178/2000  
Intestazione  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 16/11/2000 al n. di prot. 37400178/2000  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 972425/2008  
Intestazione:  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Modifiche interne e balconi  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 11/12/2008 al n. di prot. 972425/2008  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

**Note sulla conformità:**

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

Trattasi di appartamento su due livelli, primo e soppalco, composto da soggiorno con angolo cottura, due



bagni e camera

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 c

a proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **68,00**

E' posto al piano: 1 e soppalco

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni 90

ha un'altezza interna di circa: 2,90

di cui fuori terra n. 2/3- e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in buon stato di conservazione

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 68,00                       | 1,00   | 68,00                  |
|              |                        | <b>68,00</b>                |        | <b>68,00</b>           |

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2015

Zona: Milano

Tipologia: Appartamento

Valore di mercato min (€/mq): 3.100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 3.900

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento anni 90

Impianto non a norma.



Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: non prodotta certificazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: sufficiente

Epoca di realizzazione/adeguamento: anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Certificazione non prodotta

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Metodo sintetico comparativo

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate

F.I.M.A.A. ;



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI Agenzia delle Entrate

Residenziale € 3.100/ 3.900

F.I.M.A.A.

Residenziale € 4.000/4.500

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento                                      | 68,00                         | € 3.100,00             | € 210.800,00              |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 210.800,00              |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 210.800,00              |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 210.800,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 210.800,00              |

#### Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>                   | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Abitazione di tipo economico [A3] | 68,00                   | € 210.800,00                         | € 210.800,00                  |

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

|   |            |
|---|------------|
| Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) | € 6.249,60 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:  | € 0,00     |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:   | € 0,00     |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 0,00     |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:   | € 0,00     |

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

|   |              |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 204.550,40 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":                            | € 142.000,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":                              | € 204.000,00 |



## Lotto: 008

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (Milano) CAP: 20124, Via Oldofredi 19

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ..... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ..... con sede in MILANO, foglio 226, particella 180, subalterno 812, indirizzo via E. OLDOFREDI 19, piano 1-2, comune MILANO, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie 65, rendita € 348,61

Confini: da nord in senso orario: passaggio comune, sub 813, mapp 182 ,sub 811

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale

### 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile ricade nella zona Nord est di Milano, in una zona caratterizzata prevalentemente da insediamenti con destinazione residenziale e terziaria.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Tangenziale ingresso Lambrate a circa 5 km, Linea MM 3 fermata Sondrio a circa 400 mt, Viale Zara a circa 700 mt, Stazione Centrale a circa 2,5 km

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale San Raffaele (a circa 5 km)

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'unità viene occupata con contratti temporanei spesso con servizio di biancheria incluso

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:



Nessuna.

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

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA INTESA SPA contro Immobiliare Abbadesse S.r.l.; Importo ipoteca: € 1050000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di Notaio Venezia Stefano in data 30/07/2004 ai nn. 54597/6613; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 05/08/2004 ai nn. 61568/14364

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di 77 Gambling & Trading S.r.l. contro Immobiliare Abbadesse S.r.l. ; A rogito di Tribunale di Milano in data 17/03/2004 ai nn. 12533 iscritto/trascritto a Conservatoria Milano 1 in data 26/05/2014 ai nn. 25793/19135;

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO



**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** dal 18/01/1990 al 15/03/1990 . In forza di Atto di fusione di società per incorporazione - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 20/02/1990 ai nn. 8131/6135.

**Titolare/Proprietario:** dal 15/03/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di mutamento denominazione sociale a rogito di Notaio Avondola in data 15/03/1990 ai nn. 19650/1906 - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 07/05/1990 ai nn. 18363/13543.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 6527171/1995  
Intestazione: '  
Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94  
Per lavori: Modifiche interne  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 6527171  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
L'importo è stato saldato? NO. Importo saldato: € importo residuo: €  
NOTE: Il condono non risulta ancora definito

Numero pratica: 37400178/2000  
Intestazione  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 16/11/2000 al n. di prot. 37400178/2000  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 972425/2008  
Intestazione:  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Modifiche interne e balconi  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 11/12/2008 al n. di prot. 972425/2008  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**



**7.2 Conformità urbanistica:**

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

Trattasi di appartamento su due livelli, primo e soppalco, composto da soggiorno con angolo cottura, due bagni e camera

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1** di **proprietà**

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **65,00**

E' posto al piano: **1** e soppalco

L'edificio è stato costruito nel: **1800**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **anni 90**

ha un'altezza interna di circa: **2,90**

di cui fuori terra n. **2/3-** e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in buon stato di conservazione

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 65,00                       | 1,00   | 65,00                  |
|              |                        | <b>65,00</b>                |        | <b>65,00</b>           |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio**

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: **2/2015**

Zona: **Milano**

Tipologia: **Appartamento**

Valore di mercato min (€/mq): **3.100**

Superficie di riferimento: **Lorda**

Tipo di destinazione: **Residenziale**

Stato conservativo: **Normale**

Valore di mercato max(€/mq): **3.900**

Impianto elettrico:



Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: non prodotta certificazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: sufficiente

Epoca di realizzazione/adeguamento: anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Certificazione non prodotta

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Metodo sintetico comparativo

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;



Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate

F.I.M.A.A. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI Agenzia delle Entrate

Residenziale € 3.100/ 3.900

F.I.M.A.A.

Residenziale € 4.000/4.500

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento                                      | 65,00                         | € 3.100,00             | € 201.500,00              |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 201.500,00              |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 201.500,00              |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 201.500,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 201.500,00              |

#### Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>                   | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Abitazione di tipo economico [A3] | 65,00                   | € 201.500,00                         | € 201.500,00                  |

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

|   |            |
|---|------------|
| Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) | € 6.249,60 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:  | € 0,00     |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:   | € 0,00     |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 0,00     |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:   | € 0,00     |

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

|   |              |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 195.250,40 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":                            | € 136.000,00 |



Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 195.000,00

**Lotto: 009****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (Milano) CAP: 20124, Via Oldofredi 19****Quota e tipologia del diritto****1/1 di \_\_\_\_\_ ia proprietà**

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione** \_\_\_\_\_ n sede in MILANO, foglio 226, particella 180, subalterno 813, indirizzo via E. OLDOFREDI 19, piano 1-2, comune MILANO, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie 70, rendita € 348,61**Confini:** da nord in senso orario: passaggio comune, sub 814, mapp 182 ,sub 812

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile ricade nella zona Nord est di Milano, in una zona caratterizzata prevalentemente da insediamenti con destinazione residenziale e terziaria.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Tangenziale ingresso Lambrate a circa 5 km, Linea MM 3 fermata Sondrio a circa 400 mt, Viale Zara a circa 700 mt, Stazione Centrale a circa 2,5 km**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale San Raffaele (a circa 5 km)**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

Note: L'unità viene occupata con contratti temporanei spesso con servizio di biancheria incluso

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA INTESA SPA contro Immobiliare Abbadesse S.r.l.; Importo ipoteca: € 1050000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di Notaio Venezia Stefano in data 30/07/2004 ai nn. 54597/6613; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 05/08/2004 ai nn. 61568/14364

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di 77 Gambling & Trading S.r.l. contro Immobiliare Abbadesse S.r.l. ; A rogito di Tribunale di Milano in data 17/03/2004 ai nn. 12533 iscritto/trascritto a Conservatoria Milano 1 in data 26/05/2014 ai nn. 25793/19135;

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato



**Note sulla conformità:**

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

Trattasi di appartamento su due livelli, primo e soppalco, composto da soggiorno con angolo cottura, bagno e camera

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1** di **proprietà**

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **67,00**

E' posto al piano: 1 e soppalco

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni 90

ha un'altezza interna di circa: 2,90

di cui fuori terra n. 2/3- e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in buon stato di conservazione

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 67,00                       | 1,00   | 67,00                  |
|              |                        | <b>67,00</b>                |        | <b>67,00</b>           |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2015

Zona: Milano

Tipologia: Appartamento

Valore di mercato min (€/mq): 3.100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale



Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato  
Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** al 18/01/1990 al  
15/03/1990 . In forza di Atto di fusione di società per incorporazione - trascritto a Conservatoria  
di Milano 1 in data 20/02/1990 ai nn. 8131/6135.

**Titolare/Proprietario:** al 15/03/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i)  
. In forza di mutamento denominazione sociale a rogito di Notaio Avondola in data 15/03/1990 ai  
nn. 19650/1906 - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 07/05/1990 ai nn. 18363/13543.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 6520171/1995  
Intestazione:  
Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94  
Per lavori: Modifiche interne  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 6520171  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
L'importo è stato saldato? NO. Importo saldato: € importo residuo: €  
NOTE: Il condono non risulta ancora definito

Numero pratica: 37400178/2000  
Intestazione: -----  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 16/11/2000 al n. di prot. 37400178/2000  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 972425/2008  
Intestazione:  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Modifiche interne e balconi  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 11/12/2008 al n. di prot. 972425/2008  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo economico [A3]**



Valore di mercato max(€/mq): 3.900

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: non prodotta certificazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: sufficiente

Epoca di realizzazione/adequamento: anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Certificazione non prodotta

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Metodo sintetico comparativo

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;



Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate

F.I.M.A.A.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI Agenzia delle Entrate

Residenziale € 3.100/ 3.900

F.I.M.A.A.

Residenziale € 4.000/4.500

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento                                      | 67,00                         | € 3.100,00             | € 207.700,00              |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 207.700,00              |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 207.700,00              |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 207.700,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 207.700,00              |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>                   | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Abitazione di tipo economico [A3] | 67,00                   | € 207.700,00                         | € 207.700,00                  |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |            |
|---|------------|
| Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) | € 6.249,60 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:  | € 0,00     |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:   | € 0,00     |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 0,00     |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:   | € 0,00     |

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

|   |              |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 201.450,40 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":                            | € 140.000,00 |



Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 200.000,00

## Lotto: 010

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (Milano) CAP: 20124, Via Oldofredi 19

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ..... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione ..... sede in MILANO, foglio 226, particella 180, subalterno 814, indirizzo via E. OLDOFREDI 19, piano 1-2, comune MILANO, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 84, rendita € 464,81

Confini: da nord in senso orario: passaggio comune, sub 815, Oldofredi, sub 813

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale

### 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile ricade nella zona Nord est di Milano, in una zona caratterizzata prevalentemente da insediamenti con destinazione residenziale e terziaria.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Tangenziale ingresso Lambrate a circa 5 km, Linea MM 3 fermata Sondrio a circa 400 mt, Viale Zara a circa 700 mt, Stazione Centrale a circa 2,5 km

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale San Raffaele (a circa 5 km)

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'unità viene occupata con contratti temporanei spesso con servizio di biancheria incluso

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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



**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA INTESA SPA contro Immobiliare Abbadesse S.r.l.; Importo ipoteca: € 1050000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di Notaio Venezia Stefano in data 30/07/2004 ai nn. 54597/6613; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 05/08/2004 ai nn. 61568/14364

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di 77 Gambling & Trading S.r.l. contro Immobiliare Abbadesse S.r.l. ; A rogito di Tribunale di Milano in data 17/03/2004 ai nn. 12533 iscritto/trascritto a Conservatoria Milano 1 in data 26/05/2014 ai nn. 25793/19135;

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO



**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** dal 18/01/1990 al 15/03/1990 . In forza di Atto di fusione di società per incorporazione - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 20/02/1990 ai nn. 8131/6135.

**Titolare/Proprietario:** 5/03/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di mutamento denominazione sociale a rogito di Notaio Avondola in data 15/03/1990 ai nn. 19650/1906 - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 07/05/1990 ai nn. 18363/13543.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 6525171/1995  
Intestazione  
Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94  
Per lavori: Modifiche interne  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 6525171  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
L'importo è stato saldato? NO. Importo saldato: € importo residuo: €  
NOTE: Il condono non risulta ancora definito

Numero pratica: 37400178/2000  
Intestazione  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 16/11/2000 al n. di prot. 37400178/2000  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 972425/2008  
Intestazione  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Modifiche interne e balconi  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 11/12/2008 al n. di prot. 972425/2008  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

### 7.2 Conformità urbanistica:



**Abitazione di tipo economico [A3]****Note sulla conformità:**Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

Trattasi di appartamento su due livelli, primo e soppalco, composto da soggiorno con angolo cottura, bagno e camera

**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 c **proprietà**

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **84,00**

E' posto al piano: 1 e soppalco

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni 90

ha un'altezza interna di circa: 2,90

di cui fuori terra n. 2/3- e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in buon stato di conservazione

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 84,00                       | 1,00   | 84,00                  |
|              |                        | <b>84,00</b>                |        | <b>84,00</b>           |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2015

Zona: Milano

Tipologia: Appartamento

Valore di mercato min (€/mq): 3.100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 3.900



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: non prodotta certificazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: sufficiente

Epoca di realizzazione/adeguamento: anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Certificazione non prodotta

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Metodo sintetico comparativo

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;



Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate

F.I.M.A.A. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI Agenzia delle Entrate

Residenziale € 3.100/ 3.900

F.I.M.A.A.

Residenziale € 4.000/4.500

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento                                      | 84,00                         | € 3.100,00             | € 260.400,00              |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 260.400,00              |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 260.400,00              |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 260.400,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 260.400,00              |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>                   | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Abitazione di tipo economico [A3] | 84,00                   | € 260.400,00                         | € 260.400,00                  |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |            |
|---|------------|
| Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) | € 6.249,60 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:  | € 0,00     |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:   | € 0,00     |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 0,00     |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:   | € 0,00     |

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

|   |              |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 254.150,40 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":                            | € 177.000,00 |



Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 254.000,00

## Lotto: 011

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (Milano) CAP: 20124, Via Oldofredi 19**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di proprietà**

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: con sede in MILANO, foglio 226, particella 180, subalterno 815, indirizzo via E. OLDOFREDI 19, piano 1-2, comune MILANO, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 99, rendita € 522,91

Confini: da nord in senso orario: passaggio comune, cortile comune, via Oldofredi, sub 814,

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale

### 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile ricade nella zona Nord est di Milano, in una zona caratterizzata prevalentemente da insediamenti con destinazione residenziale e terziaria.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Tangenziale ingresso Lambrate a circa 5 km, Linea MM 3 fermata Sondrio a circa 400 mt, Viale Zara a circa 700 mt, Stazione Centrale a circa 2,5 km

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale San Raffaele (a circa 5 km)

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'unità viene occupata con contratti temporanei spesso con servizio di biancheria incluso

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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



**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA INTESA SPA contro Immobiliare Abbadesse S.r.l.; Importo ipoteca: € 1050000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di Notaio Venezia Stefano in data 30/07/2004 ai nn. 54597/6613; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 05/08/2004 ai nn. 61568/14364

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di 77 Gambling & Trading S.r.l. contro Immobiliare Abbadesse S.r.l. ; A rogito di Tribunale di Milano in data 17/03/2004 ai nn. 12533 iscritto/trascritto a Conservatoria Milano 1 in data 26/05/2014 ai nn. 25793/19135;

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato



**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ ri dal 18/01/1990 al  
15/03/1990 . In forza di Atto di fusione di società per incorporazione - trascritto a Conservatoria  
di Milano 1 in data 20/02/1990 ai nn. 8131/6135.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ 15/03/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i)  
. In forza di mutamento denominazione sociale a rogito di Notaio Avondola in data 15/03/1990 ai  
nn. 19650/1906 - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 07/05/1990 ai nn. 18363/13543.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 6519171/1995  
Intestazione  
Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 124/94  
Per lavori: Modifiche interne  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 6519171  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
L'importo è stato saldato? NO. Importo saldato: € importo residuo: €  
NOTE: Il condono non risulta ancora definito

Numero pratica: 37400178/2000  
Intestazione  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 16/11/2000 al n. di prot. 37400178/2000  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 972425/2008  
Intestazione.  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Modifiche interne e balconi  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 11/12/2008 al n. di prot. 972425/2008  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

### 7.2 Conformità urbanistica:



**Abitazione di tipo economico [A3]****Note sulla conformità:**

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

Trattasi di appartamento su due livelli, primo e soppalco, composto da soggiorno con angolo cottura, bagno e camera

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1** di **proprietà esclusiva**

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **100,00**

E' posto al piano: **1 e soppalco**

L'edificio è stato costruito nel: **1800**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **anni 90**

ha un'altezza interna di circa: **2,90**

di cui fuori terra n. **2/3-** e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: **l'immobile si presenta in buon stato di conservazione**

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 100,00                      | 1,00   | 100,00                 |
|              |                        | <b>100,00</b>               |        | <b>100,00</b>          |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio**

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: **2/2015**

Zona: **Milano**

Tipologia: **Appartamento**

Valore di mercato min (€/mq): **3.100**

Superficie di riferimento: **Lorda**

Tipo di destinazione: **Residenziale**



Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 3.900

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: non prodotta certificazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: sufficiente

Epoca di realizzazione/adeguamento: anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Certificazione non prodotta

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Metodo sintetico comparativo

### **8.2 Fonti di informazione:**



Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate

F.I.M.A.A. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI Agenzia delle Entrate

Residenziale € 3.100/ 3.900

F.I.M.A.A.

Residenziale € 4.000/4.500

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento                                      | 100,00                        | € 3.100,00             | € 310.000,00              |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 310.000,00              |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 310.000,00              |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 310.000,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 310.000,00              |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>                   | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Abitazione di tipo economico [A3] | 100,00                  | € 310.000,00                         | € 310.000,00                  |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |            |
|---|------------|
| Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) | € 6.249,60 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:  | € 0,00     |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:   | € 0,00     |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 0,00     |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:   | € 0,00     |

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

|   |              |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 303.750,40 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":                            | € 212.000,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":                              | € 303.000,00 |

## Lotto: 012

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Milano (Milano) CAP: 20124, Via Oldofredi 19**

Note: Accatastato come A/3

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: :-

sede in MILANO, foglio 226, particella 180, subalterno 809, indirizzo via E. OLDOFREDI 19, piano T-1, comune MILANO, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 128, rendita € 697,22

Confini: da nord in senso orario: cortile mapp 802, Via Oldofredi a due lati, passaggio comune mapp 802,

Note sulla conformità catastale: Non si dichiara la conformità catastale in quanto risulta denunciata come abitazione, ed attualmente vi è un bar, ed inoltre risulta effettuato un ampliamento verso strada.

### 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile ricade nella zona Nord est di Milano, in una zona caratterizzata prevalentemente da insediamenti con destinazione residenziale e terziaria.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Tangenziale ingresso Lambrate a circa 5 km, Linea MM 3 fermata Sondrio a circa 400 mt, Viale Zara a circa 700 mt, Stazione Centrale a circa 2,5 km

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale San Raffaele (a circa 5 km)

### 3. STATO DI POSSESSO:



Occupato da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 12/03/2015  
per l'importo di euro 15.000,00.  
Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .  
Registrato a MILANO 3 il 27/03/2015 ai nn.3240 serie 3T  
Tipologia contratto: 6+6, scadenza 21/03/2013

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA INTESA SPA contro Immobiliare Abbadesse S.r.l.; Importo ipoteca: € 1050000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di Notaio Venezia Stefano in data 30/07/2004 ai nn. 54597/6613; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 05/08/2004 ai nn. 61568/14364

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di 77 Gambling & Trading S.r.l. contro Immobiliare Abbadesse S.r.l. ; A rogito di Tribunale di Milano in data 17/03/2004 ai nn. 12533 iscritto/trascritto a Conservatoria Milano 1 in data 26/05/2014 ai nn. 25793/19135;

###### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

###### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

##### 4.3 Misure Penali

Nessuna.



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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

dal 18/01/1990 al 15/03/1990. In forza di Atto di fusione di società per incorporazione - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 20/02/1990 ai nn. 8131/6135.

**Titolare/Proprietario:**

3/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di mutamento denominazione sociale a rogito di Notaio Avondola in data 15/03/1990 ai nn. 19650/1906 - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 07/05/1990 ai nn. 18363/13543.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 6531171/1995

Intestazione:

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: Ristrutturazione globale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 6531171

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? NO. Importo saldato: € importo residuo: €

NOTE: Il condono non risulta ancora definito

Numero pratica: 37400178/2000

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/11/2000 al n. di prot. 37400178/2000

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 972425/2008

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche interne e balconi

Oggetto: nuova costruzione



Presentazione in data 11/12/2008 al n. di prot. 972425/2008

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**7.1 Conformità edilizia:****Negozi, botteghe [C1]**

Note sulla conformità edilizia: Non si dichiara la conformità edilizia in quanto è stato effettuato un ampliamento verso strada non autorizzato, ed un cambio d'uso da appartamento a negozio. E' necessario presentare una richiesta di permesso di costruire in sanatoria per un costo complessivo di circa 18.000 € compresi di oneri professionali.

**7.2 Conformità urbanistica:****Negozi, botteghe [C1]****Note sulla conformità:**Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto A

Trattasi di negozio ad uso bar, composto da piano terra e soppalco, composto da open space , due bagni e soppalco.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 d ..... na proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **154,00**

E' posto al piano: T e soppalco

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni 90

ha un'altezza interna di circa: 6,00

di cui fuori terra n. 2- e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in buon stato di conservazione

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| BAR          | sup lorda di pavimento | 154,00                      | 1,00   | 154,00                 |
|              |                        | <b>154,00</b>               |        | <b>154,00</b>          |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2015

Zona: Milano

Tipologia: Negozio



Valore di mercato min (€/mq): 1.950

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2.700

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: non prodotta certificazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: sufficiente

Epoca di realizzazione/adeguamento: anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Certificazione non prodotta

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**



Metodo sintetico comparativo

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
OMI Agenzia delle Entrate

F.I.M.A.A. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
OMI Agenzia delle Entrate

Negozii € 1.950/2.700

F.I.M.A.A.  
Negozii € 2.000/3.500**8.3 Valutazione corpi:****A. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| BAR   | 154,00                        | € 2.200,00             | € 338.800,00              |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 338.800,00              |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 338.800,00              |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 338.800,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 338.800,00              |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>       | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Negozi, botteghe [C1] | 154,00                  | € 338.800,00                         | € 338.800,00                  |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |             |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) | € 23.870,00 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:  | € 0,00      |
| Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:  | € 0,00      |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 0,00      |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:   | € 0,00      |



**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

|   |              |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 314.930,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":                            | € 210.000,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":                              | € 315.000,00 |

**Lotto: 013****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Milano (Milano) CAP: 20124, Via Oldofredi 19

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 c

ana proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione on sede in MILANO, foglio 226, particella 180, subalterno 803, indirizzo via E. OLDOFREDI 19, piano T, comune MILANO, categoria C/7, classe 1, superficie 19, rendita € 52,01

Confini: da nord in senso orario: mapp 144, cortile mapp 802 a due lati, mapp 143,

Note sulla conformità catastale: Trattasi di tettoia tamponata e destinata a locale tecnologico

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile ricade nella zona Nord est di Milano, in una zona caratterizzata prevalentemente da insediamenti con destinazione residenziale e terziaria.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Tangenziale ingresso Lambrate a circa 5 km, Linea MM 3 fermata Sondrio a circa 400 mt, Viale Zara a circa 700 mt, Stazione Centrale a circa 2,5 km

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale San Raffaele (a circa 5 km)

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da locali tecnologici comuni, con contratto di locazione per l'importo di euro 0,00.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA INTESA SPA contro Immobiliare Abbadesse S.r.l.; Importo ipoteca: € 1050000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di Notaio Venezia Stefano in data 30/07/2004 ai nn. 54597/6613; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 05/08/2004 ai nn. 61568/14364

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di 77 Gambling & Trading S.r.l. contro Immobiliare Abbadesse S.r.l. ; A rogito di Tribunale di Milano in data 17/03/2004 ai nn. 12533 iscritto/trascritto a Conservatoria Milano 1 in data 26/05/2014 ai nn. 25793/19135;

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato



**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** (al 18/01/1990 al 15/03/1990 . In forza di Atto di fusione di società per incorporazione - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 20/02/1990 ai nn. 8131/6135.

**Titolare/Proprietario:** dal 15/03/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i)  
. In forza di mutamento denominazione sociale a rogito di Notaio Avondola in data 15/03/1990 ai nn. 19650/1906 - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 07/05/1990 ai nn. 18363/13543.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 37400178/2000  
Intestazione:  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 16/11/2000 al n. di prot. 37400178/2000  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 972425/2008  
Intestazione:  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Modifiche interne e balconi  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 11/12/2008 al n. di prot. 972425/2008  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Tettoie chiuse o aperte [C7]

Note sulla conformità edilizia: Non si dichiara la conformità edilizia in quanto è stato effettuato un ampliamento verso strada non autorizzato, ed un cambio d'uso da appartamento a negozio. E' necessario presentare una richiesta di permesso di costruire in sanatoria per un costo complessivo di circa 18.000 € compresi di oneri professionali.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Tettoie chiuse o aperte [C7]



**Note sulla conformità:**Descrizione: **Tettoie chiuse o aperte [C7]** di cui al punto **A**

Trattasi di tettoia tamponata destinata a locali tecnologici comuni all'intero complesso

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 c** ...- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **19,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni 90

ha un'altezza interna di circa: 5,00

e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: sufficiente

| Destinazione               | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Tettoia locale tecnologico | sup lorda di pavimento | 19,00                       | 1,00   | 19,00                  |
|                            |                        | <b>19,00</b>                |        | <b>19,00</b>           |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2015

Zona: Milano

Tipologia: Negozio

Valore di mercato min (€/mq): 1.950

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2.700



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: non prodotta certificazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: sufficiente

Epoca di realizzazione/adeguamento: anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Certificazione non prodotta

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Metodo sintetico comparativo

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;



Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate

F.I.M.A.A. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI Agenzia delle Entrate

Residenziale € 3.100/ 3.900

F.I.M.A.A.

Residenziale € 4.000/4.500

**8.3 Valutazione corpi:****A. Tettoie chiuse o aperte [C7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Tettoia locale tecnologico                        | 19,00                         | € 0,00                 | € 0,00                    |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 0,00                    |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>              | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Tettoie chiuse o aperte [C7] | 19,00                   | € 0,00                               | € 0,00                        |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

|   |        |
|---|--------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 0,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":                              | € 0,00 |



Beni in Milano (Milano)  
Località/Frazione  
Via Abbadesse 20

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Milano (Milano) CAP: 20124, Via Abbadesse 20**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 c

proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ... on sede in MILANO, foglio 226, particella 182-180, subalterno sub, indirizzo via Abbadesse 20, piano T, comune MILANO, categoria A/10, classe 4, consistenza 3 vani, superficie 71, rendita € 1564,86

Confini: da nord in senso orario: passaggio comune mapp 180, cortile mapp 805, vano scala mapp 805, cortile,

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile ricade nella zona Nord est di Milano, in una zona caratterizzata prevalentemente da insediamenti con destinazione residenziale e terziaria.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Tangenziale ingresso Lambrate a circa 5 km, Linea MM 3 fermata Sondrio a circa 400 mt, Viale Zara a circa 700 mt, Stazione Centrale a circa 2,5 km

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale San Raffaele (a circa 5 km)



### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'unità è destinata a reception del complesso

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA INTESA SPA contro Immobiliare Abbadesse S.r.l.; Importo ipoteca: € 1050000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di Notaio Venezia Stefano in data 30/07/2004 ai nn. 54597/6613; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 05/08/2004 ai nn. 61568/14364

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di 77 Gambling & Trading S.r.l. contro Immobiliare Abbadesse S.r.l. ; A rogito di Tribunale di Milano in data 17/03/2004 ai nn. 12533 iscritto/trascritto a Conservatoria Milano 1 in data 26/05/2014 ai nn. 25793/19135;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali



Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

dal 18/01/1990 al

15/03/1990 . In forza di Atto di fusione di società per incorporazione - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 20/02/1990 ai nn. 8131/6135.

**Titolare/Proprietario:**

5/03/1990 ad oggi (attuale/i propieta-

rio/i) . In forza di mutamento denominazione sociale a rogito di Notaio Avondola in data

15/03/1990 ai nn. 19650/1906 - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 07/05/1990 ai nn. 18363/13543.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 756/89

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 nÂ°47)

Per lavori: modifiche interne e facciate

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/04/1989 al n. di prot. 756

Numero pratica: 37400178/2000

Intestazione.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/11/2000 al n. di prot. 37400178/2000

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 972425/2008

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche interne e balconi



Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 11/12/2008 al n. di prot. 972425/2008  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**7.1 Conformità edilizia:****Uffici e studi privati [A10]****7.2 Conformità urbanistica:****Uffici e studi privati [A10]****Note sulla conformità:**Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto A

Trattasi di bilocale più servizi ad uso reception posto al piano terra

**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 d **na proprietà**

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **71,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni 90

ha un'altezza interna di circa: 3,20

di cui fuori terra n. 2/3- e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in buon stato di conservazione

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Ufficio      | sup lorda di pavimento | 71,00                       | 1,00   | 71,00                  |
|              |                        | <b>71,00</b>                |        | <b>71,00</b>           |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2015

Zona: Milano

Tipologia: Appartamento



Valore di mercato min (€/mq): 2.200

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2.600

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: non prodotta certificazione

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: sufficiente

Epoca di realizzazione/adeguamento: anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Certificazione non prodotta

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

**Scarichi:**

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**



**8.1 Criterio di stima:**

Metodo sintetico comparativo

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

OMI Agenzia delle Entrate

F.I.M.A.A. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI Agenzia delle Entrate

Uffici € 2.200/ 2.600

F.I.M.A.A.

Uffici € 1.900/3.300

**8.3 Valutazione corpi:****A. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Ufficio   | 71,00                         | € 2.600,00             | € 184.600,00              |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 184.600,00              |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 184.600,00              |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 184.600,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 184.600,00              |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>              | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Uffici e studi privati [A10] | 71,00                   | € 184.600,00                         | € 184.600,00                  |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |            |
|---|------------|
| Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) | € 6.510,00 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:  | € 0,00     |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:   | € 0,00     |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 0,00     |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:   | € 0,00     |





Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/03/2019

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

###### *4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

###### *4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

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

Nessuna.

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

###### *4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA INTESA SPA contro Immobiliare Abbadesse S.r.l.; Importo ipoteca: € 1050000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di Notaio Venezia Stefano in data 30/07/2004 ai nn. 54597/6613; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 05/08/2004 ai nn. 61568/14364

###### *4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di 77 Gambling & Trading S.r.l. contro Immobiliare Abbadesse S.r.l. ; A rogito di Tribunale di Milano in data 17/03/2004 ai nn. 12533 iscritto/trascritto a Conservatoria Milano 1 in data 26/05/2014 ai nn. 25793/19135;

###### *4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

###### *4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

##### **4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**



**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:**  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ i srl dal 18/01/1990 al 15/03/1990 . In forza di Atto di fusione di società per incorporazione - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 20/02/1990 ai nn. 8131/6135.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ 15/03/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di mutamento denominazione sociale a rogito di Notaio Avondola in data 15/03/1990 ai nn. 19650/1906 - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 07/05/1990 ai nn. 18363/13543.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 756/89  
Intestazione:  
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)  
Per lavori: modifiche interne e facciate  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 20/04/1989 al n. di prot. 706

Numero pratica: 37400178/2000  
Intestazione:  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 16/11/2000 al n. di prot. 37400178/2000  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 972425/2008  
Intestazione:  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Modifiche interne e balconi  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 11/12/2008 al n. di prot. 972425/2008  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

**Negozi, botteghe [C1]**



**7.2 Conformità urbanistica:****Negozi, botteghe [C1]****Note sulla conformità:**Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto A

Trattasi di Negozio al piano terra posto ad angolo tra le vie Abbadesse e Oldofredi

**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di **proprietà**

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **194,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni 90

ha un'altezza interna di circa: 3,40

di cui fuori terra n. 2/3- e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in buon stato di conservazione

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Negozia      | sup lorda di pavimento | 194,00                      | 1,00   | 194,00                 |
|              |                        | <b>194,00</b>               |        | <b>194,00</b>          |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2015

Zona: Milano

Tipologia: Negozio

Valore di mercato min (€/mq): 1.950

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale



Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2.700

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: non prodotta certificazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: sufficiente

Epoca di realizzazione/adeguamento: anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Certificazione non prodotta

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Metodo sintetico comparativo



**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate

F.I.M.A.A. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI Agenzia delle Entrate

Negozi € 1.950/ 2.700

F.I.M.A.A.

Negozi € 1.900/3.300

**8.3 Valutazione corpi:****A. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Negozia   | 194,00                        | € 2.200,00             | € 426.800,00              |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 426.800,00              |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 426.800,00              |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 426.800,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 426.800,00              |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>       | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Negozi, botteghe [C1] | 194,00                  | € 426.800,00                         | € 426.800,00                  |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |            |
|---|------------|
| Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) | € 6.249,60 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:  | € 0,00     |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:   | € 0,00     |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 0,00     |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:   | € 0,00     |

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

|   |              |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 420.550,40 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":                            | € 280.000,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":                              | € 420.000,00 |

### Lotto: 003

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in Milano (Milano) CAP: 20124, Via Abbadesse 20

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ..... na proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazioni: ..... con sede in MILANO, foglio 226, particella 182, subalterno 808, indirizzo via Abbadesse 20, piano T, comune MILANO, categoria C/1, classe 9, superficie 15, rendita € 538,15

Confini: da nord in senso orario: cortile mapp 805, sub 807,, via Abbadesse, androne,

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale

#### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile ricade nella zona Nord est di Milano, in una zona caratterizzata prevalentemente da insediamenti con destinazione residenziale e terziaria.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Tangenziale ingresso Lambrate a circa 5 km, Linea MM 3 fermata Sondrio a circa 400 mt, Viale Zara a circa 700 mt, Stazione Centrale a circa 2,5 km

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale San Raffaele (a circa 5 km)

#### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero



Note:

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA INTESA SPA contro Immobiliare Abbadesse S.r.l.; Importo ipoteca: € 1050000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di Notaio Venezia Stefano in data 30/07/2004 ai nn. 54597/6613; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 05/08/2004 ai nn. 61568/14364

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di 77 Gambling & Trading S.r.l. contro Immobiliare Abbadesse S.r.l. ; A rogito di Tribunale di Milano in data 17/03/2004 ai nn. 12533 iscritto/trascritto a Conservatoria Milano 1 in data 26/05/2014 ai nn. 25793/19135;

###### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

###### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

##### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### Spese di gestione condominiale:



**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:**  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** ..... dal 18/01/1990 al 15/03/1990 . In forza di Atto di fusione di società per incorporazione - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 20/02/1990 ai nn. 8131/6135.

**Titolare/Proprietario.** ..... 15/03/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di mutamento denominazione sociale a rogito di Notaio Avondola in data 15/03/1990 ai nn. 19650/1906 - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 07/05/1990 ai nn. 18363/13543.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 756/89  
Intestazione:  
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)  
Per lavori: modifiche interne e facciate  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 20/04/1989 al n. di prot. 756

Numero pratica: 37400178/2000  
Intestazione  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 16/11/2000 al n. di prot. 37400178/2000  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 972425/2008  
Intestazione:  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Modifiche interne e balconi  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 11/12/2008 al n. di prot. 972425/2008  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

**Negozi, botteghe [C1]**

### 7.2 Conformità urbanistica:



**Negozi, botteghe [C1]****Note sulla conformità:**Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto A

Trattasi di piccolo negozio al piano terra

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 d' - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni 90

ha un'altezza interna di circa: 3,40

di cui fuori terra n. 2/3- e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in buon stato di conservazione

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Negozio      | sup lorda di pavimento | 15,00                       | 1,00   | 15,00                  |
|              |                        | <b>15,00</b>                |        | <b>15,00</b>           |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2015

Zona: Milano

Tipologia: Negozio

Valore di mercato min (€/mq): 1.950

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Normale



Valore di mercato max(€/mq): 2.700

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: non prodotta certificazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: sufficiente

Epoca di realizzazione/adequamento: anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Certificazione non prodotta

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Metodo sintetico comparativo

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate

F.I.M.A.A. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI Agenzia delle Entrate

Negozio € 1.950/ 2.700

F.I.M.A.A.

Negozi € 1.900 /3.300.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Negozio   | 15,00                         | € 2.200,00             | € 33.000,00               |
|   |                               |                        | € 33.000,00               |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 33.000,00               |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 33.000,00               |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 33.000,00               |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 33.000,00               |

#### Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>       | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Negozi, botteghe [C1] | 15,00                   | € 33.000,00                          | € 33.000,00                   |

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

|   |            |
|---|------------|
| Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) | € 6.249,60 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:  | € 0,00     |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:   | € 0,00     |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 0,00     |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:   | € 0,00     |

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si € 26.750,40



trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 18.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 27.000,00

**Lotto: 004****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (Milano) CAP: 20124, Via Abbadesse 20****Quota e tipologia del diritto**

1/1 d. rietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: ...E srl con sede in MILANO, foglio 226, particella 182, subalterno 809, indirizzo via Abbadesse 20, piano T, comune MILANO, categoria A/3, classe 4, consistenza 1,5 vani, superficie 38, rendita € 205,29Confini: da nord in senso orario: mappale 180, cortile mapp 805, vano scala, cortile 805,

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile ricade nella zona Nord est di Milano, in una zona caratterizzata prevalentemente da insediamenti con destinazione residenziale e terziaria.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Tangenziale ingresso Lambrate a circa 5 km, Linea MM 3 fermata Sondrio a circa 400 mt, Viale Zara a circa 700 mt, Stazione Centrale a circa 2,5 km**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale San Raffaele (a circa 5 km)**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

Note: L'unità viene occupata con contratti temporanei spesso con servizio di biancheria incluso



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA INTESA SPA contro Immobiliare Abbadesse S.r.l.; Importo ipoteca: € 1050000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di Notario Venezia Stefano in data 30/07/2004 ai nn. 54597/6613; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 05/08/2004 ai nn. 61568/14364

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di 77 Gambling & Trading S.r.l. contro Immobiliare Abbadesse S.r.l. ; A rogito di Tribunale di Milano in data 17/03/2004 ai nn. 12533 iscritto/trascritto a Conservatoria Milano 1 in data 26/05/2014 ai nn. 25793/19135;

###### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

###### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

##### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:



**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non necessaria alla luce delle nuove normative  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** I. .... dal 18/01/1990 al 15/03/1990 . In forza di Atto di fusione di società per incorporazione - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 20/02/1990 ai nn. 8131/6135.

**Titolare/Proprietario:** ..... 03/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di mutamento denominazione sociale a rogito di Notaio Avondola in data 15/03/1990 ai nn. 19650/1906 - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 07/05/1990 ai nn. 18363/13543.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 756/89  
Intestazione: .....  
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)  
Per lavori: modifiche interne e facciate  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 20/04/1989 al n. di prot. 756

Numero pratica: 37400178/2000  
Intestazione: .....  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 16/11/2000 al n. di prot. 37400178/2000  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 972425/2008  
Intestazione: .....  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Modifiche interne e balconi  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 11/12/2008 al n. di prot. 972425/2008  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**



**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]****Note sulla conformità:**

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

Trattasi di monolocale posto al piano primo

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di l

**Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **38,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni 90

ha un'altezza interna di circa: 4,30

di cui fuori terra n. 2/3- e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in buon stato di conservazione

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 38,00                       | 1,00   | 38,00                  |
|              |                        | <b>38,00</b>                |        | <b>38,00</b>           |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2015

Zona: Milano

Tipologia: Appartamento

Valore di mercato min (€/mq): 3.100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale



Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 3.900

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: non prodotta certificazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: sufficiente

Epoca di realizzazione/adeguamento: anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Certificazione non prodotta

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Metodo sintetico comparativo

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate

F.I.M.A.A. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI Agenzia delle Entrate

Residenziale € 3.100/ 3.900

F.I.M.A.A.

Residenziale € 4.000/4.500

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento                                      | 38,00                         | € 3.100,00             | € 117.800,00              |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 117.800,00              |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 117.800,00              |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 117.800,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 117.800,00              |

#### Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>                   | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Abitazione di tipo economico [A3] | 38,00                   | € 117.800,00                         | € 117.800,00                  |

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

|   |            |
|---|------------|
| Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) | € 5.890,00 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:  | € 0,00     |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:   | € 0,00     |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 0,00     |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:   | € 0,00     |

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

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

€ 111.910,00



trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 77.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 110.000,00

**Lotto: 005****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in Milano (Milano) CAP: 20124, Via Abbadesse 20

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione ..... sede in MILANO, foglio 226, particella 182, subalterno 810, indirizzo via Abbadesse 20, piano 1, comune MILANO, categoria A/10, classe 4, consistenza 7, superficie 156, rendita € 3.651,35Confini: da nord in senso orario: mappale 180, via oldofredi, sub 811, cortile 805, vano scala,

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile ricade nella zona Nord est di Milano, in una zona caratterizzata prevalentemente da insediamenti con destinazione residenziale e terziaria.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Tangenziale ingresso Lambrate a circa 5 km, Linea MM 3 fermata Sondrio a circa 400 mt, Viale Zara a circa 700 mt, Stazione Centrale a circa 2,5 km**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale San Raffaele (a circa 5 km)**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da ..... con contratto di locazione stipulato in data 15/12/2013 per l'importo di euro 30.000,00.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.



Registrato a MILANO 3 ai nn.4135 serie 3T  
scadenza 01/11/2019

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

###### *4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

###### *4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

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

Nessuna.

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

###### *4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA INTESA SPA contro Immobiliare Abbadesse S.r.l.; Importo ipoteca: € 1050000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di Notaio Venezia Stefano in data 30/07/2004 ai nn. 54597/6613; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 05/08/2004 ai nn. 61568/14364

###### *4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di 77 Gambling & Trading S.r.l. contro Immobiliare Abbadesse S.r.l. ; A rogito di Tribunale di Milano in data 17/03/2004 ai nn. 12533 iscritto/trascritto a Conservatoria Milano 1 in data 26/05/2014 ai nn. 25793/19135;

###### *4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

###### *4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

##### **4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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



**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non necessaria alla luce delle nuove normative

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** ..... oni srl dal 18/01/1990 al 15/03/1990 . In forza di Atto di fusione di società per incorporazione - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 20/02/1990 ai nn. 8131/6135.

**Titolare/Proprietario:** ..... al 15/03/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di mutamento denominazione sociale a rogito di Notaio Avondola in data 15/03/1990 ai nn. 19650/1906 - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 07/05/1990 ai nn. 18363/13543.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 756/89

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: modifiche interne e facciate

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/04/1989 al n. di prot. 756

Numero pratica: 37400178/2000

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/11/2000 al n. di prot. 37400178/2000

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 972425/2008

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche interne e balconi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/12/2008 al n. di prot. 972425/2008

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**7.1 Conformità edilizia:**



**Uffici e studi privati [A10]****7.2 Conformità urbanistica:****Uffici e studi privati [A10]****Note sulla conformità:**Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A**

Trattasi di ufficio al piano primo composto da cinque locali e due batterie servizi

**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di **proprietà esclusiva**

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **163,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni 90

ha un'altezza interna di circa: 2,75

di cui fuori terra n. 2/3- e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in buon stato di conservazione

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| ufficio      | sup lorda di pavimento | 163,00                      | 1,00   | 163,00                 |
|              |                        | <b>163,00</b>               |        | <b>163,00</b>          |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2015

Zona: Milano

Tipologia: Appartamento

Valore di mercato min (€/mq): 3.100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale



Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 3.900

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: non prodotta certificazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: sufficiente

Epoca di realizzazione/adequamento: anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Certificazione non prodotta

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Metodo sintetico comparativo

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate

F.I.M.A.A. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI Agenzia delle Entrate

Uffici € 2.200 /2.600

F.I.M.A.A.

Uffici € 1.900 /3.300

**8.3 Valutazione corpi:****A. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| ufficio   | 163,00                        | € 3.100,00             | € 505.300,00              |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 505.300,00              |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 505.300,00              |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 505.300,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 505.300,00              |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>              | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Uffici e studi privati [A10] | 163,00                  | € 505.300,00                         | € 505.300,00                  |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |             |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) | € 25.265,00 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:  | € 0,00      |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:   | € 0,00      |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 0,00      |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:   | € 0,00      |

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si **€ 480.035,00**

trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 330.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 480.000,00

**Lotto: 006****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (Milano) CAP: 20124, Via Abbadesse 20

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 d'

proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione

i con sede in MILANO, foglio 226, particella 182, subalterno 811, indirizzo via Abbadesse 20, piano 1, comune MILANO, categoria A/3, classe 4, consistenza 6, superficie 125, rendita € 821,17

Confini: da nord in senso orario: cortile mapp 805, sub 810, via Abbadesse a due lati,

Note sulla conformità catastale: Non Si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile ricade nella zona Nord est di Milano, in una zona caratterizzata prevalentemente da insediamenti con destinazione residenziale e terziaria.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Tangenziale ingresso Lambrate a circa 5 km, Linea MM 3 fermata Sondrio a circa 400 mt, Viale Zara a circa 700 mt, Stazione Centrale a circa 2,5 km**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale San Raffaele (a circa 5 km)**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA INTESA SPA contro Immobiliare Abbadesse S.r.l.; Importo ipoteca: € 1050000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di Notaio Venezia Stefano in data 30/07/2004 ai nn. 54597/6613; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 05/08/2004 ai nn. 61568/14364

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di 77 Gambling & Trading S.r.l. contro Immobiliare Abbadesse S.r.l. ; A rogito di Tribunale di Milano in data 17/03/2004 ai nn. 12533 iscritto/trascritto a Conservatoria Milano 1 in data 26/05/2014 ai nn. 25793/19135;

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO



**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non necessaria alla luce delle nuove normative

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** ..... ioni srl dal 18/01/1990 al 15/03/1990 . In forza di Atto di fusione di società per incorporazione - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 20/02/1990 ai nn. 8131/6135.

**Titolare/Proprietari** ..... 15/03/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di mutamento denominazione sociale a rogito di Notaio Avondola in data 15/03/1990 ai nn. 19650/1906 - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 07/05/1990 ai nn. 18363/13543.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 756/89  
Intestazione .....  
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)  
Per lavori: modifiche interne e facciate  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 20/04/1989 al n. di prot. 756

Numero pratica: 37400178/2000  
Intestazione .....  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 16/11/2000 al n. di prot. 37400178/2000  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 972425/2008  
Intestazione .....  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Modifiche interne e balconi  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 11/12/2008 al n. di prot. 972425/2008  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

### 7.2 Conformità urbanistica:



**Abitazione di tipo economico [A3]****Note sulla conformità:**

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

Trattasi di appartamento posto al piano primo composto da quattro locali e servizi

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Immobiliare Abbadesse S.r.l.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **125,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni 90

ha un'altezza interna di circa: 4,30

di cui fuori terra n. 2/3- e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in buon stato di conservazione

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 125,00                      | 1,00   | 125,00                 |
|              |                        | <b>125,00</b>               |        | <b>125,00</b>          |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2015

Zona: Milano

Tipologia: Appartamento

Valore di mercato min (€/mq): 3.100

Superficie di riferimento: Lorda



Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 3.900

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: non prodotta certificazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: sufficiente

Epoca di realizzazione/adeguamento: anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Certificazione non prodotta

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Metodo sintetico comparativo

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate

F.I.M.A.A. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI Agenzia delle Entrate

Appartamenti € 3.100/3.900

F.I.M.A.A.

Uffici € 4.000/4.500

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione                                      | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Appartamento                                      | 125,00                 | € 3.100,00      | € 387.500,00       |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                        |                 | € 387.500,00       |
| Valore corpo                                      |                        |                 | € 387.500,00       |
| Valore Accessori                                  |                        |                 | € 0,00             |
| Valore complessivo intero                         |                        |                 | € 387.500,00       |
| Valore complessivo diritto e quota                |                        |                 | € 387.500,00       |

#### Riepilogo:

| ID | Immobile                          | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-----------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | Abitazione di tipo economico [A3] | 125,00           | € 387.500,00                  | € 387.500,00           |

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

|   |             |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) | € 19.375,00 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:  | € 0,00      |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:   | € 0,00      |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 0,00      |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:   | € 0,00      |

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



|   |              |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 368.125,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":                            | € 260.000,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":                              | € 368.000,00 |

### Lotto: 007

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (Milano) CAP: 20124, Via Abbadesse 20**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 c' - - Piena proprietà**

Cod. fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: con sede in MILANO, foglio 226, particella 182, subalterno 812, indirizzo via Abbadesse 20, piano 1, comune MILANO, categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5, superficie 53, rendita € 342,15

Confini: da nord in senso orario: sub 813, cortile mapp 805, vano scala, sub 811,

Note sulla conformità catastale: Non Si dichiara la conformità catastale

#### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile ricade nella zona Nord est di Milano, in una zona caratterizzata prevalentemente da insediamenti con destinazione residenziale e terziaria.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Tangenziale ingresso Lambrate a circa 5 km, Linea MM 3 fermata Sondrio a circa 400 mt, Viale Zara a circa 700 mt, Stazione Centrale a circa 2,5 km

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale San Raffaele (a circa 5 km)

#### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero



**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA INTESA SPA contro Immobiliare Abbadesse S.r.l.; Importo ipoteca: € 1050000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di Notaio Venezia Stefano in data 30/07/2004 ai nn. 54597/6613; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 05/08/2004 ai nn. 61568/14364

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di 77 Gambling & Trading S.r.l. contro Immobiliare Abbadesse S.r.l. ; A rogito di Tribunale di Milano in data 17/03/2004 ai nn. 12533 iscritto/trascritto a Conservatoria Milano 1 in data 26/05/2014 ai nn. 25793/19135;

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO





**Note sulla conformità:**

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

Trattasi di appartamento posto al piano primo composto da un locale e bagno

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ..... Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **54,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni 90

ha un'altezza interna di circa: 4,30

di cui fuori terra n. 2/3- e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in buon stato di conservazione

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 54,00                       | 1,00   | 54,00                  |
|              |                        | <b>54,00</b>                |        | <b>54,00</b>           |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2015

Zona: Milano

Tipologia: Appartamento

Valore di mercato min (€/mq): 3.100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale



Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 3.900

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: non prodotta certificazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: sufficiente

Epoca di realizzazione/adeguamento: anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Certificazione non prodotta

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Metodo sintetico comparativo

### **8.2 Fonti di informazione:**



Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate

F.I.M.A.A. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI Agenzia delle Entrate

Appartamenti € 3.100/3.900

F.I.M.A.A.

Appartamenti € 4.000/4.500

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento                                      | 54,00                         | € 3.100,00             | € 167.400,00              |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 167.400,00              |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 167.400,00              |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 167.400,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 167.400,00              |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>                   | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Abitazione di tipo economico [A3] | 54,00                   | € 167.400,00                         | € 167.400,00                  |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |            |
|---|------------|
| Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) | € 8.370,00 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:  | € 0,00     |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:   | € 0,00     |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 0,00     |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:   | € 0,00     |



**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

|   |              |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 159.030,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":                            | € 110.000,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":                              | € 159.000,00 |

**Lotto: 008****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (Milano) CAP: 20124, Via Abbadesse 20**

Note: L'unità attualmente è usata ad ufficio

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di " : proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: in sede in MILANO, foglio 226, particella 182, subalterno 813, indirizzo via Abbadesse 20, piano 1, comune MILANO, categoria A/2, classe 3, consistenza 12,5, superficie 275, rendita € 1.872,16

Confini: da nord in senso orario: mappale 176-143, mapp 180, cortile 805, sub 812, via Abbadesse

Note sulla conformità catastale: Non Si dichiara la conformità catastale in quanto l'unità risulta affittata ad uso ufficio, insieme ad altra unità posta al piano superiore, il tutto con un unico contratto di locazione

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile ricade nella zona Nord est di Milano, in una zona caratterizzata prevalentemente da insediamenti con destinazione residenziale e terziaria.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Tangenziale ingresso Lambrate a circa 5 km, Linea MM 3 fermata Sondrio a circa 400 mt, Viale Zara a circa 700 mt, Stazione Centrale a circa 2,5 km

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale San Raffaele (a circa 5 km)



### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato di contratto di locazione stipulato in data 06/12/2010 per l'importo di euro 104.000,00.  
Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.  
Registrato a MILANO 3 ai nn.1447 serie 3T  
, scadenza 31/12/2016

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Il contratto comprende anche parte della superficie del piano superiore di cui al sub 817

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA INTESA SPA contro Immobiliare Abbadesse S.r.l.; Importo ipoteca: € 1050000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di Notaio Venezia Stefano in data 30/07/2004 ai nn. 54597/6613; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 05/08/2004 ai nn. 61568/14364

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di 77 Gambling & Trading S.r.l. contro Immobiliare Abbadesse S.r.l. ; A rogito di Tribunale di Milano in data 17/03/2004 ai nn. 12533 iscritto/trascritto a Conservatoria Milano 1 in data 26/05/2014 ai nn. 25793/19135;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non necessaria alla luce delle nuove normative

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** ..... dal 18/01/1990 al 15/03/1990 . In forza di Atto di fusione di società per incorporazione - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 20/02/1990 ai nn. 8131/6135.

**Titolare/Proprietario:** ..... dal 15/03/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di mutamento denominazione sociale a rogito di Notaio Avondola in data 15/03/1990 ai nn. 19650/1906 - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 07/05/1990 ai nn. 18363/13543.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 756/89

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: modifiche interne e facciate

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/04/1989 al n. di prot. 756

Numero pratica: 37400178/2000

Intestazione

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/11/2000 al n. di prot. 37400178/2000

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 972425/2008

Intestazione

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche interne e balconi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/12/2008 al n. di prot. 972425/2008



L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

**Note sulla conformità:**

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

Trattasi di appartamento occupato ad uso ufficio, attualmente annesso all'unità del piano superiore e regolamentato con contratto di locazione unico.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di proprietà**

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **275,00**

E' posto al piano: **1**

L'edificio è stato costruito nel: **1800**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **anni 90**

ha un'altezza interna di circa: **4,30**

di cui fuori terra n. **2/3-** e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: **l'immobile si presenta in buon stato di conservazione**

| Destinazione                | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento ad uso ufficio | sup lorda di pavimento | 275,00                      | 1,00   | 275,00                 |
|                             |                        | <b>275,00</b>               |        | <b>275,00</b>          |

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio**

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: **2/2015**

Zona: **Milano**

Tipologia: **Appartamento**

Valore di mercato min (€/mq): **3.100**

Superficie di riferimento: **Lorda**

Tipo di destinazione: **Residenziale**



Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 3.900

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: non prodotta certificazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: sufficiente

Epoca di realizzazione/adeguamento: anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Certificazione non prodotta

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Metodo sintetico comparativo

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;



Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate

F.I.M.A.A. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI Agenzia delle Entrate

Appartamenti € 3.100/3.900  
Uffici 2.200 / 2.600

F.I.M.A.A.

Appartamenti € 4.000/4.500  
Uffici €/mq 1.900 / 3.300**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Vista la destinazione originaria ad uso abitativo il sottoscritto ha ritenuto utile nell'interesse della procedura valutare l'unità immobiliare nell'ipotesi residenziale

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento ad uso ufficio                       | 275,00                        | € 3.100,00             | € 852.500,00              |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 852.500,00              |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 852.500,00              |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 852.500,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 852.500,00              |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>                   | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Abitazione di tipo economico [A3] | 275,00                  | € 852.500,00                         | € 852.500,00                  |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |             |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) | € 42.625,00 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:  | € 0,00      |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:   | € 0,00      |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 0,00      |



Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

|   |              |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 809.875,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":                            | € 560.000,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":                              | € 809.000,00 |

**Lotto: 009****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (Milano) CAP: 20124, Via Abbadesse 20**

Note: L'unità attualmente è usata in parte ad ufficio, ed in parte libera

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di I

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione sede in MILANO, foglio 226, particella 182, subalterno 817, indirizzo via Abbadesse 20, piano 1, comune MILANO, categoria A/2, classe 3, consistenza 14,5, superficie 328, rendita € 2.171,70

Confini: da nord in senso orario: mappale 176-143, mapp 180, cortile 805, vano scala, via Abbadesse

Note sulla conformità catastale: Non si dichiara la conformità catastale in quanto l'unità risulta frazionata in due porzioni, di cui una porzione risulta affittata ad uso ufficio, insieme ad altra unità posta al piano inferiore, con un unico contratto di locazione e la restante porzione risulta libera

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile ricade nella zona Nord est di Milano, in una zona caratterizzata prevalentemente da insediamenti con destinazione residenziale e terziaria.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Tangenziale ingresso Lambrate a circa 5 km, Linea MM 3 fermata Sondrio a circa 400 mt, Viale Zara a circa 700 mt, Stazione Centrale a circa 2,5 km



Servizi offerti dalla zona: Ospedale San Raffaele (a circa 5 km)

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da \_\_\_\_\_ contratto di locazione stipulato in data 06/12/2010 per l'importo di euro 104.000,00.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a MILANO 3 ai nn.1447 serie 3T

, scadenza 31/12/2016

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Il contratto di cui sopra comprende parte della superficie dell'unità compresa nel lotto in oggetto ( mq 268 su mq 328) e l'intera superficie del piano inferiore di cui al sub 813 ( mq 275) oltre all'ingrasso comune

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA INTESA SPA contro Immobiliare Abbadesse S.r.l.; Importo ipoteca: € 1050000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di Notaio Venezia Stefano in data 30/07/2004 ai nn. 54597/6613; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 05/08/2004 ai nn. 61568/14364

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di 77 Gambling & Trading S.r.l. contro Immobiliare Abbadesse S.r.l. ; A rogito di Tribunale di Milano in data 17/03/2004 ai nn. 12533 iscritto/trascritto a Conservatoria Milano 1 in data 26/05/2014 ai nn. 25793/19135;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non necessaria alla luce delle nuove normative

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** ..... dal 18/01/1990 al 15/03/1990 . In forza di Atto di fusione di società per incorporazione - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 20/02/1990 ai nn. 8131/6135.

**Titolare/Proprietario:** ..... 1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di mutamento denominazione sociale a rogito di Notaio Avondola in data 15/03/1990 ai nn. 19650/1906 - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 07/05/1990 ai nn. 18363/13543.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 756/89

Intestazione: .....

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: modifiche interne e facciate

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/04/1989 al n. di prot. 756

Numero pratica: 37400178/2000

Intestazione: .....

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/11/2000 al n. di prot. 37400178/2000

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 972425/2008

Intestazione: .....

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)



Per lavori: Modifiche interne e balconi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/12/2008 al n. di prot. 972425/2008

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

**Note sulla conformità:**

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

Trattasi di appartamento costituito da due porzioni, frazionato senza autorizzazioni edilizie, in parte occupato ad uso ufficio ed attualmente annesso all'unità del piano inferiore con contratto di locazione unico, ed in parte libero. Allo scadere del contratto di locazione si potrà ripristinare nella sua originaria consistenza e destinazione d'uso abitativa.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di Immobiliare Abbadesse S.r.l. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **328,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni 90

ha un'altezza interna di circa: 4,30

di cui fuori terra n. 2/3- e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in buon stato di conservazione

| Destinazione                | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento ad uso ufficio | sup lorda di pavimento | 328,00                      | 1,00   | 328,00                 |
|                             |                        | <b>328,00</b>               |        | <b>328,00</b>          |

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2015

Zona: Milano

Tipologia: Appartamento



Valore di mercato min (€/mq): 3.100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 3.900

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: non prodotta certificazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: sufficiente

Epoca di realizzazione/adeguamento: anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Certificazione non prodotta

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**



Metodo sintetico comparativo

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate

F.I.M.A.A. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI Agenzia delle Entrate

Appartamenti € 3.100/3.900  
Uffici 2.200 / 2.600

F.I.M.A.A.

Appartamenti € 4.000/4.500  
Uffici €/mq 1.900 / 3.300**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Vista la destinazione originaria ad uso abitativo il sottoscritto ha ritenuto utile nell'interesse della procedura valutare l'unità immobiliare nell'ipotesi residenziale

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento ad uso ufficio                       | 328,00                        | € 3.100,00             | € 1.016.800,00            |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 1.016.800,00            |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 1.016.800,00            |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 1.016.800,00            |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 1.016.800,00            |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>                   | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Abitazione di tipo economico [A3] | 328,00                  | € 1.016.800,00                       | € 1.016.800,00                |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |             |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) | € 50.840,00 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:  | € 0,00      |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel bien-   | € 0,00      |



|   |        |
|---|--------|
| nio anteriore alla vendita:                                   |        |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:                     | € 0,00 |

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

|   |              |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 965.960,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":                            | € 560.000,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":                              | € 965.000,00 |

**Lotto: 010****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (Milano) CAP: 20124, Via Abbadesse 20

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 c

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: srl con sede in MILANO, foglio 226, particella 182, subalterno 814, indirizzo via Abbadesse 20, piano 2, comune MILANO, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5, superficie 57, rendita € 290,51

Confini: da nord in senso orario: mappale 180, cortile 805, vano scala, cortile 805, sub 818

Note sulla conformità catastale: si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile ricade nella zona Nord est di Milano, in una zona caratterizzata prevalentemente da insediamenti con destinazione residenziale e terziaria.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Tangenziale ingresso Lambrate a circa 5 km, Linea MM 3 fermata Sondrio a circa 400 mt, Viale Zara a circa 700 mt, Stazione Centrale a circa 2,5 km**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale San Raffaele (a circa 5 km)**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero, con contratto di locazione per l'importo di euro 0,00.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

###### *4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

###### *4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

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

Nessuna.

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

###### *4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA INTESA SPA contro Immobiliare Abbadesse S.r.l.; Importo ipoteca: € 1050000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di Notaio Venezia Stefano in data 30/07/2004 ai nn. 54597/6613; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 05/08/2004 ai nn. 61568/14364

###### *4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di 77 Gambling & Trading S.r.l. contro Immobiliare Abbadesse S.r.l. ; A rogito di Tribunale di Milano in data 17/03/2004 ai nn. 12533 iscritto/trascritto a Conservatoria Milano 1 in data 26/05/2014 ai nn. 25793/19135;

###### *4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

###### *4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

##### **4.3 Misure Penali**

Nessuna.



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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolte con riferimento a tutti i condomini morosi:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non necessaria alla luce delle nuove normative

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** ..... 8/01/1990 al  
15/03/1990 . In forza di Atto di fusione di società per incorporazione - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 20/02/1990 ai nn. 8131/6135.

**Titolare/Proprietario:** ..... dal 15/03/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i)  
. In forza di mutamento denominazione sociale a rogito di Notaio Avondola in data 15/03/1990 ai nn. 19650/1906 - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 07/05/1990 ai nn. 18363/13543.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 756/89

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: modifiche interne e facciate

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/04/1989 al n. di prot. 756

Numero pratica: 37400178/2000

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/11/2000 al n. di prot. 37400178/2000

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 972425/2008

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche interne e balconi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/12/2008 al n. di prot. 972425/2008

L'agibilità non è mai stata rilasciata.



**7.1 Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

**7.2 Conformità urbanistica:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità:

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

Trattasi di monolocale con soppalco.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **59,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni 90

ha un'altezza interna di circa: 2,55

di cui fuori terra n. 2/3- e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in buon stato di conservazione

| Destinazione                | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento ad uso ufficio | sup lorda di pavimento | 59,00                       | 1,00   | 59,00                  |
|                             |                        | <b>59,00</b>                |        | <b>59,00</b>           |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2015

Zona: Milano

Tipologia: Appartamento

Valore di mercato min (€/mq): 3.100



Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 3.900

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: non prodotta certificazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: sufficiente

Epoca di realizzazione/adeguamento: anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Certificazione non prodotta

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Metodo sintetico comparativo



**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate

F.I.M.A.A. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI Agenzia delle Entrate

Appartamenti € 3.100/3.900  
Uffici 2.200 / 2.600

F.I.M.A.A.

Appartamenti € 4.000/4.500  
Uffici €/mq 1.900 / 3.300**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Vista la destinazione originaria ad uso abitativo il sottoscritto ha ritenuto utile nell'interesse della procedura valutare l'unità immobiliare nell'ipotesi residenziale

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento ad uso ufficio                       | 59,00                         | € 3.100,00             | € 182.900,00              |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 182.900,00              |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 182.900,00              |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 182.900,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 182.900,00              |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>                   | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Abitazione di tipo economico [A3] | 59,00                   | € 182.900,00                         | € 182.900,00                  |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |            |
|---|------------|
| Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) | € 9.145,00 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:  | € 0,00     |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:   | € 0,00     |



|   |        |
|---|--------|
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:                     | € 0,00 |

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

|   |              |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 173.755,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":                            | € 119.000,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":                              | € 173.000,00 |

**Lotto: 011****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (Milano) CAP: 20124, Via Abbadesse 20****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ..... Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** ..... srl con sede in MILANO, foglio 226, particella 182, subalterno 816, indirizzo via Abbadesse 20, piano 2, comune MILANO, categoria A/3, classe 4, consistenza 6, superficie 134, rendita € 821,17

**Confini:** da nord in senso orario: vano scala, cortile 805, sub 815, via Abbadesse

Note sulla conformità catastale: Non si dichiara la conformità catastale in quanto risulta una diversa distribuzioni degli spazi interni.

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile ricade nella zona Nord est di Milano, in una zona caratterizzata prevalentemente da insediamenti con destinazione residenziale e terziaria.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Tangenziale ingresso Lambrate a circa 5 km, Linea MM 3 fermata Sondrio a circa 400 mt, Viale Zara a circa 700 mt, Stazione Centrale a circa 2,5 km**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale San Raffaele (a circa 5 km)**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, con contratto di locazione per l'importo di euro 0,00.  
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

###### *4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

###### *4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

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

Nessuna.

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

###### *4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA INTESA SPA contro Immobiliare Abbadesse S.r.l.; Importo ipoteca: € 1050000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di Notaio Venezia Stefano in data 30/07/2004 ai nn. 54597/6613; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 05/08/2004 ai nn. 61568/14364

###### *4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di 77 Gambling & Trading S.r.l. contro Immobiliare Abbadesse S.r.l. ; A rogito di Tribunale di Milano in data 17/03/2004 ai nn. 12533 iscritto/trascritto a Conservatoria Milano 1 in data 26/05/2014 ai nn. 25793/19135;

###### *4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

###### *4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

##### **4.3 Misure Penali**

Nessuna.



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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non necessaria alla luce delle nuove normative

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** ..... e partecipante ..... dal 18/01/1990 al 15/03/1990 . In forza di Atto di fusione di società per incorporazione - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 20/02/1990 ai nn. 8131/6135.

**Titolare/Proprietario:** ..... dal 15/03/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di mutamento denominazione sociale a rogito di Notaio Avondola in data 15/03/1990 ai nn. 19650/1906 - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 07/05/1990 ai nn. 18363/13543.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 756/89

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: modifiche interne e facciate

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/04/1989 al n. di prot. 756

Numero pratica: 6529171/1995

Intestazione:

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: Soppalco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 6529171

L'importo è stato saldato? . Importo saldato: € importo residuo: €

Numero pratica: 37400178/2000

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/11/2000 al n. di prot. 37400178/2000

L'agibilità non è mai stata rilasciata.



Numero pratica: 972425/2008

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche interne e balconi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/12/2008 al n. di prot. 972425/2008

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

**Note sulla conformità:**

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

Trattasi di appartamento con soppalco composto da un ambiente unico e servizi e posto al piano secondo.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 d' "

.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **134,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni 90

ha un'altezza interna di circa: 5,15

di cui fuori terra n. 2/3- e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in buon stato di conservazione

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 134,00                      | 1,00   | 134,00                 |
|              |                        | <b>134,00</b>               |        | <b>134,00</b>          |

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale



Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2015

Zona: Milano

Tipologia: Appartamento

Valore di mercato min (€/mq): 3.100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 3.900

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: non prodotta certificazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: sufficiente

Epoca di realizzazione/adeguamento: anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Certificazione non prodotta

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.



Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Metodo sintetico comparativo

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate

F.I.M.A.A. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI Agenzia delle Entrate

Appartamenti € 3.100/3.900

Uffici 2.200 / 2.600

F.I.M.A.A.

Appartamenti € 4.000/4.500

Uffici €/mq 1.900 / 3.300

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento                                      | 134,00                        | € 3.100,00             | € 415.400,00              |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 415.400,00              |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 415.400,00              |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 415.400,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 415.400,00              |

#### Riepilogo:

| <i>ID</i>    | <i>Immobile</i>                   | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Appartamento | Abitazione di tipo economico [A3] | 134,00                  | € 415.400,00                         | € 415.400,00                  |



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |             |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) | € 20.770,00 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:  | € 0,00      |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:   | € 0,00      |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 0,00      |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:   | € 0,00      |

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

|   |              |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 394.630,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":                            | € 275.000,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":                              | € 394.000,00 |



## Lotto: 012

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (Milano) CAP: 20124, Via Abbadesse 20**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ..... in piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione ..... sede in MILANO, foglio 226, particella 182, subalterno 818, indirizzo via Abbadesse 20, piano 2, comune MILANO, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie 157, rendita € 958,03

Confini: da nord in senso orario: vano scala, cortile 805, via Oldofredi, cortile 805 ,

Note sulla conformità catastale: si dichiara la conformità catastale in quanto risulta una diversa distribuzioni degli spazi interni.

### 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile ricade nella zona Nord est di Milano, in una zona caratterizzata prevalentemente da insediamenti con destinazione residenziale e terziaria.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Tangenziale ingresso Lambrate a circa 5 km, Linea MM 3 fermata Sondrio a circa 400 mt, Viale Zara a circa 700 mt, Stazione Centrale a circa 2,5 km

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale San Raffaele (a circa 5 km)



### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, con contratto di locazione per l'importo di euro 0,00. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA INTESA SPA contro Immobiliare Abbadesse S.r.l.; Importo ipoteca: € 1050000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di Notaio Venezia Stefano in data 30/07/2004 ai nn. 54597/6613; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 05/08/2004 ai nn. 61568/14364

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di 77 Gambling & Trading S.r.l. contro Immobiliare Abbadesse S.r.l. ; A rogito di Tribunale di Milano in data 17/03/2004 ai nn. 12533 iscritto/trascritto a Conservatoria Milano 1 in data 26/05/2014 ai nn. 25793/19135;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali



Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non necessaria alla luce delle nuove normative

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** ..... srl dal 18/01/1990 al 15/03/1990 . In forza di Atto di fusione di società per incorporazione - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 20/02/1990 ai nn. 8131/6135.

**Titolare/Proprietario:** ..... 30 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di mutamento denominazione sociale a rogito di Notaio Avondola in data 15/03/1990 ai nn. 19650/1906 - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 07/05/1990 ai nn. 18363/13543.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 756/89

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: modifiche interne e facciate

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/04/1989 al n. di prot. 756

Numero pratica: 37400178/2000

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/11/2000 al n. di prot. 37400178/2000

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 972425/2008

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)



Per lavori: Modifiche interne e balconi  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 11/12/2008 al n. di prot. 972425/2008  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

**Note sulla conformità:**

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

Trattasi di appartamento posto al piano terzo composto da due grandi ambienti e servi.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di proprietà**

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **157,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni 90

ha un'altezza interna di circa: 3,82

di cui fuori terra n. 2/3- e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in buon stato di conservazione

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 157,00                      | 1,00   | 157,00                 |
|              |                        | <b>157,00</b>               |        | <b>157,00</b>          |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2015

Zona: Milano

Tipologia: Appartamento

Valore di mercato min (€/mq): 3.100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 3.900

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: non prodotta certificazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: sufficiente

Epoca di realizzazione/adeguamento: anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Certificazione non prodotta

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.



Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Metodo sintetico comparativo

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate

F.I.M.A.A. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI Agenzia delle Entrate

Appartamenti € 3.100/3.900

Uffici 2.200 / 2.600

F.I.M.A.A.

Appartamenti € 4.000/4.500

Uffici €/mq 1.900 / 3.300

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento                                      | 157,00                        | € 3.100,00             | € 486.700,00              |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 486.700,00              |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 486.700,00              |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 486.700,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 486.700,00              |

#### Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
|           |                 |                         |                                      |                               |



|   |                                   |        |              |              |
|---|-----------------------------------|--------|--------------|--------------|
| A | Abitazione di tipo economico [A3] | 157,00 | € 486.700,00 | € 486.700,00 |
|---|-----------------------------------|--------|--------------|--------------|

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |             |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) | € 24.335,00 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:  | € 0,00      |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:   | € 0,00      |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 0,00      |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:   | € 0,00      |

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

|   |              |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 462.365,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":                            | € 275.000,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":                              | € 460.000,00 |



## Lotto: 013

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Milano (Milano) CAP: 20124, Via Abbadesse 20**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di proprietà esclusiva**

**Cod. Fiscale: -**

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** in sede in MILANO, foglio 226, particella 182, subalterno 815, indirizzo via Abbedesse 20, piano 2, comune MILANO, categoria A/10, classe 4, consistenza 7, superficie 156, rendita € 3.651,35

**Confini:** da nord in senso orario: mappale 180, via oldofredi, sub 811, cortile 805, vano scala,

**Note sulla conformità catastale:** Si dichiara la conformità catastale

### 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile ricade nella zona Nord est di Milano, in una zona caratterizzata prevalentemente da insediamenti con destinazione residenziale e terziaria.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Tangenziale ingresso Lambrate a circa 5 km, Linea MM 3 fermata Sondrio a circa 400 mt, Viale Zara a circa 700 mt, Stazione Centrale a circa 2,5 km

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale San Raffaele (a circa 5 km)



### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA INTESA SPA contro Immobiliare Abbadesse S.r.l.; Importo ipoteca: € 1050000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di Notaio Venezia Stefano in data 30/07/2004 ai nn. 54597/6613; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 05/08/2004 ai nn. 61568/14364

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di 77 Gambling & Trading S.r.l. contro Immobiliare Abbadesse S.r.l. ; A rogito di Tribunale di Milano in data 17/03/2004 ai nn. 12533 iscritto/trascritto a Conservatoria Milano 1 in data 26/05/2014 ai nn. 25793/19135;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.



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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non necessaria alla luce delle nuove normative

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** ..... dal 18/01/1990 al 15/03/1990 . In forza di Atto di fusione di società per incorporazione - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 20/02/1990 ai nn. 8131/6135.

**Titolare/Proprietario:** ..... 1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di mutamento denominazione sociale a rogito di Notaio Avondola in data 15/03/1990 ai nn. 19650/1906 - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 07/05/1990 ai nn. 18363/13543.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 756/89

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: modifiche interne e facciate

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/04/1989 al n. di prot. 756

Numero pratica: 37400178/2000

Intestazione

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/11/2000 al n. di prot. 37400178/2000

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 972425/2008

Intestazione

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche interne e balconi

Oggetto: nuova costruzione



Presentazione in data 11/12/2008 al n. di prot. 972425/2008

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**7.1 Conformità edilizia:****Uffici e studi privati [A10]****7.2 Conformità urbanistica:****Uffici e studi privati [A10]****Note sulla conformità:**Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto A

Trattasi di ufficio al piano secondo composto da cinque locali e due batterie servizi

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1** **una proprietà**

Cod. fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **163,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni 90

ha un'altezza interna di circa: 2,75

di cui fuori terra n. 2/3- e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in buon stato di conservazione

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| ufficio      | sup lorda di pavimento | 163,00                      | 1,00   | 163,00                 |
|              |                        | <b>163,00</b>               |        | <b>163,00</b>          |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2015

Zona: Milano



Tipologia: Appartamento

Valore di mercato min (€/mq): 3.100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 3.900

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: non prodotta certificazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: sufficiente

Epoca di realizzazione/adeguamento: anni 90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Certificazione non prodotta

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.



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

Metodo sintetico comparativo

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate

F.I.M.A.A. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI Agenzia delle Entrate

Uffici € 2.200 /2.600

F.I.M.A.A.

Uffici € 1.900 /3.300

**8.3 Valutazione corpi:****A. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| ufficio   | 163,00                        | € 3.100,00             | € 505.300,00              |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 505.300,00              |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 505.300,00              |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 505.300,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 505.300,00              |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>              | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Ufficio   | Uffici e studi privati [A10] | 163,00                  | € 505.300,00                         | € 505.300,00                  |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |             |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) | € 25.265,00 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:  | € 0,00      |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:   | € 0,00      |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 0,00      |



Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

|   |              |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 480.035,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":                            | € 330.000,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":                              | € 480.000,00 |

Data generazione:

Milano 05 Febbraio 2016

L'Esperto alla stima

Ing. Pietro Sole

**ALLEGATI**

- 1 Fotografie
- 2 Planimetrie catastali e relative visure
- 3 Elenco sintetico formalità ipotecarie
- 4 Atti di provenienza
- 5 Comunicazione inizio operazioni peritali e notifica
- 6 verbali di sopralluogo eseguiti.
- 7 Pratiche edilizie reperite e risposte del comune alle richieste di visura atti
- 8 Richiesta Agenzia delle Entrate circa l'esistenza di contratti di affitto con contratti di affitto reperiti
- 9 Attestazione invio copia di perizia ai soggetti interessati



