

# TRIBUNALE DI MILANO

## SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Esecuzione Immobiliare

R.G.E. n. 23/2016

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

Giudice Esecuzione: Dott. CESARE DE SAPIA

ELABORATO PERITALE

**2 APPARTAMENTI + 3 BOX**  
**siti in MILANO**  
**via Anacreonte n. 17 - Cesalpino n. 62 - via Bengasi n. 7**

Formato digitale

**Tecnico Incaricato: Arch. Ambrosino Luigi Costantino**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 3237*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 6938*

*C.F. MBR LCS 52D14 B619B - P IVA N. 06030320151*

*con studio in Milano - Via Guido Gozzano, n. 4*  
*Telefono 02.2664844 - fax 02.70638112 - Cellulare [REDACTED]*

*e-mail [ala@fastwebnet.it](mailto:ala@fastwebnet.it)*

*p.e.c. [ambrosino3237@oamilano.it](mailto:ambrosino3237@oamilano.it)*

Giudice Dott. CESARE DE SAPIA  
Per te Arch. Luigi Ambrosino

### INDICE ARGOMENTI TRATTATI

1. Identificazione dei beni.
2. Descrizione sommaria.
3. Stato di possesso.
4. Vincoli e oneri giuridici.
5. Altre informazioni per l'acquirente.
6. Attuali e precedenti proprietari.
7. Pratiche edilizie.
8. Descrizione dei beni
9. Valutazione complessiva dei beni.

### RIEPILOGO DATI

#### LOTTO A

In Milano via Anacreonte, n° 15, **piena proprietà (1/1)** APPARTAMENTO sito al piano primo (2° fuori terra), composto da soggiorno, ingresso/disimpegno, cucina abitabile, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio, due balconi, oltre vano cantina il tutto censito al NCEU di detto comune, come segue:

- Fg. 237 - part. 125 - sub. 3 - cat. A/3 - cl. 4 - vani 5,5 - sup. cat. mq. 105 - p. 1/S1 - r.c. €. 738,53  
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 6894 del 16/09/1965 - all. C1).

Valore di stima del lotto per l'intera piena proprietà €. 189.00,00

Prezzo base del lotto al netto delle decurtazioni (libero) €. 175.00,00

Prezzo base del lotto al netto delle decurtazioni (occupato) €. 130.00,00

#### LOTTO B

In Milano, via Andrea Cesalpino, n° 62, **piena proprietà (1/1)** dell' APPARTAMENTO al piano terra (rialzato), composto da ingresso/disimpegno, cucina abitabile, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio, balcone, giardino/cortile comune in uso esclusivo e vano cantina, oltre BOX AUTORIMESSA al S1, il tutto così censito:

- Fg. 146 - part. 427 - sub. 2 - cat. A/3 - cl. 5 - vani 5,5 - sup. cat. mq. 95 - p. 1/S1 - r.c. €. 866,36 -

(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 38159 del 14/06/1989 - all. C2);

- Fg. 146 - part. 426 - sub. 5 - cat. C/6 - cl. 7 - mq. 11 - sup. cat. mq. 11 - p. S1 - r.c. €. 64,20;

(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 8743 del 12/07/1971 - all. C3).

Valore di stima del lotto per l'intera piena proprietà €. 253.00,00

Prezzo base del lotto al netto delle decurtazioni (libero) €. 233.00,00

Prezzo base del lotto al netto delle decurtazioni (occupato) €. 175.00,00

#### LOTTO C1

In Milano, via Bengasi, n° 7, **piena proprietà (1/1)** dell'unità immobiliare costituita da: VANO AUTORIMESSA doppio al piano 3° interrato, il tutto censito al NCEU di detto comune, come segue:

- Fg. 238 - part. 52 - sub. 75 - cat. C/6 - cl. 6 - mq. 27 - sup. cat. mq. 27 - p. S3 - r.c. €. 135,26 -

(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 43487 del 04/10/2000 - all. C4).

Valore di stima del lotto per l'intera piena proprietà €. 40.00,00

Prezzo base del lotto al netto delle decurtazioni (libero) €. 37.00,00

#### LOTTO C2

In Milano, via Bengasi, n° 7, **piena proprietà (1/1)** dell'unità immobiliare costituita da: VANO AUTORIMESSA triplo al piano 3° interrato, oltre annesso locale deposito, il tutto censito al NCEU, come segue:

- Fg. 238 - part. 52 - sub. 83 - cat. C/6 - cl. 6 - mq. 35 - sup. cat. mq. 35 - p. S3 - r.c. €. 135,26 -

(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 43487 del 04/10/2000 - all. C5).

- Fg. 238 - part. 52 - sub. 89 - cat. C/2 - cl. 6 - mq. 39 - sup. cat. mq. 46 - p. S3 - r.c. €. 100,71 -

(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 4467600 del 09/05/2001 - all. C6).

Valore di stima del lotto per l'intera piena proprietà €. 98.00,00

Prezzo base del lotto al netto delle decurtazioni (libero) €. 89.00,00

## Unità immobiliare sita in MILANO - via Anacreonte, n. 15

### - LOTTO A -

#### 1.A. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di APPARTAMENTO ad uso abitazione sito in Milano via Anacreonte, al civico n° 15.

L'unità immobiliare, ubicata al piano 1°, è composta da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno, ripostiglio, due balconi, oltre vano cantina e sviluppa una superficie lorda di mq. **102,00** circa (muri interni ed esterni compresi, muri d'ambito al 50% - vedi cap. 8.2).

Identificazione del bene come segue:

intestazione:

\_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (c.f.: \_\_\_\_\_), proprietaria per 1/1 della piena proprietà (nello stato di libera da vincoli matrimoniali).

descrizione attuale:

**Fg. 237 - part. 125 - sub. 3 - cat. A/3 - cl. 4 - vani 5,5 - sup. cat. mq. 105 - p. 1/S1 - r.c. €. 738,53** (meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 6894 del 16/09/1965 - all. C1).

VARIAZIONE del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

- **Confini dell'appartamento:** a nord cortile comune; a est muro di confine; a sud via Anacreonte; a ovest appartamento al sub 4, pianerottolo e vano scala comuni;

- **confini della cantina:** a nord cantina sub 6; a est corridoio comune; a sud cantina sub 4; a ovest cantina sub 9.

#### 2.A. DESCRIZIONE SOMMARIA

**Caratteristiche della zona:** periferica di non recente formazione a vocazione residenziale, inserita nella parte di nord/est del territorio di Milano. Arteria di riferimento stradale (via Padova e via Palmanova) di traffico mediamente intenso con parcheggi limitati (**all.ti A e B1**).

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziali

**Servizi offerti dalla zona nel raggio max di 500 mt:** supermercati; farmacia, servizi municipali, negozi al dettaglio, spazi verdi e piccoli parchi e parco giochi, asilo nido, scuola materna. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici:** bus ATM n. 56 con fermata a circa 60 mt. e fermata metropolitana MM 2 (Cimiano) a circa 600 mt

#### 3.A. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare risulta attualmente in uso a soggetti terzi in forza del contratto di locazione regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate MI-2, il 07/02/2014 al n.1145, per la durata di anni quattro a far data dal 01/02/2014 (all. L1). Essendo tale data anteriore alla trascrizione del pignoramento il bene è da ritenersi con stato occupativo in corso. In ogni caso si rimette al G.E. ogni decisione in merito alla vendita dell'immobile nello stato di libero o occupato.

#### 4.A. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **1**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

##### 4.2.1.A - Iscrizioni:

a. ipoteca volontaria in data 19.07.2004 ai n.ri 54320/12134 (RR. II. di Milano 1<sup>^</sup>), iscritta per €. 300.000,00 (€. 150.000,00 di capitale), a garanzia di mutuo **contro** nata a ( ) il ( ) 4 (c.f.: ) **a favore** di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.P.A. con sede in Brescia (c.f.: 03480180177);

##### 4.2.2.A - pignoramenti:

Pignoramento: derivante da verbale dell'Ufficiale Giudiziario del 18/12/2015 rep. 19022 **contro** , nata a ( ) il ( ) (c.f.: ), **a favore** di , nata a ( ) il ( ) (c.f.: ), **trascritto il 11.01.2016 ai nn. 552/330** (RR. II. MI 1<sup>^</sup>), gravante sulla piena proprietà del bene sopra indicato.

##### 4.2.3.A - Altre trascrizioni:

a. domanda giudiziale in data 25.03.2013 ai n.ri 15225/11140 derivante da verbale dell'Ufficiale Giudiziario del 13/03/2013 rep. 525 e relativo ad accertamento simulazione atti **contro** ( ) nata a ( ) il ( ) (c.f.: ( ) **a favore** di ( ) nato a ( ) ( ) (c.f.: ( )

4.2.4.A - Altre limitazioni d'uso: nessuna (elenco formalità aggiornato allegato H).

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

##### 4.3.1.A - Conformità urbanistico-edilizia:

L'attuale stato di fatto dell'appartamento risulta conforme a quanto rappresentato nel tipo grafico di cui alla scheda catastale registrata all'origine dell'edificazione dello stabile (ad eccezione del varco di passaggio del soggiorno che risulta ampliato e senza porta e comunque non incidente ai fini della regolarità edilizia) avvenuta in forza della Licenza Edilizia in atti 193067/25122/1962 del 03/01/1962 e successiva variante in atti 89230/2043/64 del 30/07/1964 con Licenza di Occupazione n. 448 del 24/07/1968 P.G. 205374/21316/1967 (all. E1).

##### 4.3.2.A - Conformità catastale:

la scheda catastale con relativa planimetria di cui al prot. n. 6894 del 16/09/1965 rappresenta il bene così come rilevato e pertanto si dichiara che le stessa risulta conforme.

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

##### 5.1.A - Oneri di natura condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015 (cons.)	circa	€.	3.500,00	(all. F1a)
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016 (prev.)	circa	€.	3.500,00	(all. F1b)
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:		€.	3.692,60	(all. F1)
Spese straordinarie previste già deliberate		€.	1.600,00	(all. F1c)

##### 5.2.A - Altro

Cause in corso : il presente procedimento

Atti ablativi : nessuno

#### 6.A. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

##### 6.1.A Attuali proprietari:

( ) , nata a ( ) il ( ) (c.f.: ( ) ), **proprietaria per 1/1 della piena proprietà** (libera da vincoli matrimoniali), in forza dell'atto di compravendita a firma Dr. Angelo Giordano (Notaio in Milano) in data 07/07/2004 n. 57769/25523 di rep., trascritto presso (Milano 1<sup>^</sup>), il 19/07/2004 ai nn. 54319/30848, per acquisto da ( ) **II. R1).**

##### 6.2.A Precedenti proprietari (nel ventennio):

( ) f.: ( ) nata a ( ) piena proprietà dal 14/09/2001, in forza dell'atto a firma Dr. Angelo Giordano (Notaio in Milano) in pari data n. 52378/21500 di rep., trascritto presso (Milano 1<sup>^</sup>), il 19/07/2004 ai nn. 54319/30848, per acquisto da ( )

## 7.A. PRATICHE EDILIZIE

**7.1.A** - Fabbricato costruito in data precedente al 01/09/1967, in forza di Licenza Edilizia in atti 193067/25122/1962 del 03/01/1962 e succ.va variante in atti 89230/2043/64 del 30/07/1964 (all. E1).

**7.2.A** - **Abitabilità/agibilità** rilasciata con Licenza di Occupazione n. 448 del 24/07/1968 P.G. 205374/21316/1967 (all. E1).

**7.3.A** - **Attuale destinazione urbanistica** secondo il P.G.T. attuale il fabbricato risulta in ambito territoriale omogeneo e fattibilità geologica come TUC "tessuto urbano consolidato" (TRF) "Tessuto urbano di recente formazione" - con indicazione morfologica ADR "Tessuti urbani compatti a cortina", le cui prescrizioni, modalità, indici e parametri relativi ad eventuali futuri interventi, risultano individuabili ed interpretabili dalle normative riferite al Titolo I Capo I - art. 2.a.ii e Titolo II Capo II art. 15.2., estratti dalle N.T.A., per le quali si raccomanda una attenta lettura circa gli interventi da apportare nell'eventualità di modifiche, e/o opere di manutenzione straordinaria (all. D).

## 8.A. DESCRIZIONE DEL BENE

### 8.1. A CARATTERISTICHE GENERALI DELL'EDIFICIO/COMPLESSO DI RIFERIMENTO

L'unità immobiliare è porzione di un fabbricato residenziale situato in una zona periferica a nord/est del centro storico di Milano. L'edificio è ubicato in posizione angolare prospiciente la via Anacreonte ed il Largo Tel Aviv. La zona risulta a medio/alta densità abitativa, con presenza di edilizia residenziale caratterizzata prevalentemente da tipologia di epoca risalente all'inizio decennio 1960 (con fabbricati di epoca precedente) ed in parte con sviluppo successivo. In particolare il quartiere e lo stabile sono serviti (a breve raggio) da infrastrutture commerciali di piccolo e medio livello oltre che dal trasporto pubblico di superficie, oltre che da strutture sanitarie e di servizio pubblico (all. A - estratto stradario). L'edificio, di cui è parte l'unità pignorata, è contraddistinto dal civico 15 di via Anacreonte ed è costituito da un fabbricato articolato (a prevalente destinazione residenziale) che si eleva su 4 e 9 piani fuori terra, su area di sedime piuttosto estesa sull'angolo della piazza Tel Aviv.

Edificato originariamente all'inizio del decennio 1960, di categoria economica/civile, è ubicato per tutto il suo ampio sviluppo perimetrale esterno in linea con gli assi stradali e caratterizzato al suo interno da un'area cortilizia chiusa (carrabile) a quota seminterrata, pavimentata in massetto di calcestruzzo con ingresso esterno da cancello tramite rampa per accesso diretto ad un numero limitato di vani autorimessa box. L'accesso pedonale alla parte del fabbricato di riferimento (civico 15 di via Anacreonte - corpo basso) avviene dal portone vetrato con serramento in alluminio (ubicato sul fronte della via, così come per l'accesso carraio (a fianco) tramite cancello in ferro a vista. L'ingresso comune pedonale con l'androne di accesso è privo di locale guardiola ed ha direzione frontale diretta aperta di comunicazione al vano scala della parte di edificio di riferimento. Il fabbricato presenta tipologia costruttiva tipica dell'epoca (realizzata in opera) con elementi esterni in buona parte originali, tenuti in discreta condizione manutentiva, secondo la descrizione che segue. (all. B1 - foto aerea) (foto 1-2-3-4)

- **Struttura** con telaio in cls armato, solai in laterocemento, tetto piano con lastrico solare.

- **Facciate esterne** in piastrelle di clinker smaltato con campiture di finestre e sfondati balconi in intonaco semiplastico, piano terra differenziato in lastre di pietra; contorni di finestre e portefinestre rimarcati con lastre in pietra; balconi a volumi integrati con parapetti in ferro verniciato. (foto 1-2-3)

- **Facciate interne** uniformemente rivestite in intonaco semiplastico, con contorni di finestre e portefinestre rimarcati con lastre in pietra.

- **Sistemi oscuranti esterni** costituiti da avvolgibili prevalentemente in pvc. (foto 1-2)

- **L'ingresso comune pedonale** è ubicato sulla via Anacreonte ed è dotato di portone vetrato con telaio in alluminio anodizzato a due ante (con sovraluca) che immette a quota rialzata, previo superamento di scalinata di nove gradini) nell'atrio comune di tipo contenuto che comunica direttamente a vista con il vano scala. L'atrio non è dotato di locale guardiola e presenta pavimentazione e parziale rivestimento in lastre di marmo (breccia rosa); rivestimento superiore pareti in doghe di legno. (foto 3-4-5)

- **Vano scala** dotato di ascensore (con gabbia in c.c.a integrata nel vano scala), ha gradini con pedate, alzate e zoccolino rivestiti in marmo (tipo venato rosa); pianerottoli pavimentati in continuità; balaustra in ferro pareti rifinite a smalto bucciato e plafoni tinteggiati. (foto 5-6-7)

- **Servizi generali e accessori** - nessuno.

## 8.2.A NATURA E DESCRIZIONE PARTICOLARE DEL BENE

### LOTTO A

**APPARTAMENTO** composto da **soggiorno, ingresso/disimpegno, cucina abitabile, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio, due balconi, oltre vano cantina**, censito al NCEU, come segue:

**Fg. 237 - part. 125 - sub. 3 - cat. A/3 - cl. 4 - vani 5,5 - sup. cat. mq. 105 - p. 1/S1 - r.c. €. 738,53**  
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 6894 del 16/09/1965 - all. C1).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 2,90 ed una consistenza calcolata secondo a tabella seguente (muri esterni compresi muri d'ambito al 50%):

Destinazione residenziale	Sup. Lorda Mq.	Coeff.	Sup. Comm. Mq.	Esposizione	Condizioni
Superficie residenziale	<b>98,00</b>	1	<b>98,00</b>	nord/sud	sufficienti
Balconi	<b>9,00</b>	0,33	<b>3,00</b>	nord	sufficienti
Cantina	<b>3,00</b>		<b>1,00</b>		
<b>Totale</b>	<b>110,00</b>		<b>102,00</b>		
<b>Totale</b>			<b>102,00</b>		

Infissi interni:	tipologia: ante a battente in legno tipo noce Condizioni: discreta conservazione.
Infissi esterni:	tipologia: ante a battente in legno con vetro semplice. Condizioni: sufficienti Protezioni esterne: avvolgibili in plastica (tapparelle)
Pareti e plafoni (interni):	materiale: forati + intonaco + tinteggiatura. Lo stato di pareti e plafoni è sufficiente
Rivestimento: (componente edilizia):	ubicazione: bagno, piastrelle ceramiche h. mt. 225 (cm 20x20) su quattro lati; ubicazione: cucina, piastrelle ceramica (cm 20x20) su fascia cottura
Pavimenti : (componente edilizia)	ubicazione: soggiorno camere e disimpegni materiale: parquet a listelli (tipo doussiè); ubicazione: bagno /cucina materiale: piastrelle in ceramica (cm. 30x30).
Uscio di ingresso :	tipologia: blindato (pannelli in legno noce interno/esterno)
Antenna collettiva:	tipologia: centralizzata Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta.
Antifurto:	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente al: corpo unico.
Gas (impianto):	alimentazione: gas metano per cottura e riscaldamento. condizioni: funzionante. <b>certificazioni: non presenti.</b>
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante di tecnologia recente. <b>Certificazioni: non presenti.</b>
Telefonico (impianto):	tipologia: sottotraccia, condizioni: non attivo.
Citofonico (impianto):	Tipologia: audio condizioni: funzionante. <b>Certificazioni: non conosciute</b>

<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello/lavabo e apparecchi sanitari; Condizioni: funzionante. Bagno completo di lavabo, w.c., bidet e vasca.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto centralizzato con caldaia a gas metano, distribuzione a pavimento (pannelli radianti) condizioni: funzionante. <b>Certificazioni: non presenti.</b>
<i>Condizionamento / climatiz.: (impianto)</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

### **NATURA E DESCRIZIONE PARTICOLARE DEL BENE DI CUI AL LOTTO A**

Il bene risulta ubicato al piano primo (2° fuori terra), ove giunti dal vano scala e/o ascensore, lo si può identificare, conuscio d'ingresso, sul fronte del pianerottolo. **(foto 7)**. Si configura come alloggio residenziale, ad h. interna media interna di mt. 2,90, di medie dimensioni (trilocale con cucina abitabile, bagno, due balconi e vano cantina) con doppio fronte in affaccio (orientamento sud/nord) su area cortilizia interna e fronte esterno sulla via Anacreonte, con altezza interne costante. Ha distribuzione sufficientemente razionale, attraverso unico ingresso disimpegno di distribuzione per le zone notte (planimetria **allegato C1**). L'appartamento si presenta in condizioni manutentive sufficienti, rifinito con materiali di tipo civile; risulta provvisto di serramenti esterni (finestre e portefinestre) in legno naturale (tipo pino svedese) con vetro semplice; porte interne cieche in legno massello tipo noce; ha pavimento uniforme per tutti i locali (compresa la cucina) ad esclusione del bagno, così descritti e distribuiti: ingresso/disimpegno (circa 10 mq. utili) con pavimento in concetti di marmo multicolor posati "alla palladiana"; soggiorno (circa 17 mq. utili) dotato di accesso "a vista" dall'ingresso con pavimento in concetti di marmo multicolor posati "alla palladiana" ed accesso al balcone (con pavimento in piastrelle di gres ordinario) tramite porta-finestra; cucina (di scarsa 14 mq. utili) con pavimento in concetti di marmo multicolor posati "alla palladiana" e rivestimento pareti in piastrelle (cm. 20x25) su quattro lati ad h. cm. 180, tramite portafinestra si accede direttamente al secondo balcone con pavimento in piastrelle di gres ordinario, camera piccola (oltre 14 mq. utili) con pavimento in concetti di marmo multicolor posati "alla palladiana" e la camera grande (oltre 19 mq. utili) con pavimento in concetti di marmo multicolor posati "alla palladiana"; bagno (circa 7 mq. utili) dotato di aereo-illuminazione naturale con pavimento in piastrelle ceramiche cm 30x30 e rivestimento (h. circa cm. 200) in piastrelle ceramiche (cm. 20x20), dotato di lavabo a colonna, w.c. e bidet, oltre vasca in ghisa smaltata; ripostiglio (circa 2,5 mq. utili) con pavimento in continuità; vano cantina (di oltre 2,5 mq. utili) ad h. interna di mt. 3,50, dotato di porta di accesso in legno rustico verniciato, ha pavimento in conglomerato cementizio liscio, pareti tinteggiate su intonaco semirustico. L'alloggio, è provvisto di impianto per il riscaldamento con pannelli radianti a pavimento, alimentato da caldaia centralizzata a gas metano; l'impianto elettrico appare, a vista, di tecnologia obsoleta. **(foto da 8 a 18)**  
Per quanto precede si precisa comunque che gli impianti esistenti, pur presentando condizioni di sufficiente funzionalità, possono necessitare di revisione/manutenzione per l'emissione di attestazione e/o certificazione di idoneità.

### **ACCESSIBILITA' DELL'IMMOBILE AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI**

La conformazione e tipologia attuale dell'unità immobiliare (appartamento al primo piano all'interno di un edificio che seppur provvisto di impianto ascensore non risulta predisposto di idonei ausili e dimensionamenti per il superamento delle barriere architettoniche (in particolare scala ingresso) e pertanto, **NON CONSENTE UN AGEVOLE ACCESSO E RELATIVA VISIBILITA'**

### **Certificazione energetica**

l'unità immobiliare è **stata dotata di A.P.E.** (fatta elaborare dalla Amministrazione condominiale) di cui al d. lgs 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, nonché della legge regionale n. 24/2006, come modificata dalla legge regionale n. 10/2009 (all. L1).

**Unità immobiliari site in MILANO - via Andrea Cesalpino, n. 62**

**- LOTTO B -**

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

**UNITA' B1**

**Piena proprietà per la quota di 1/1 di APPARTAMENTO** ad uso abitazione sito in **Milano via Cesalpino, al civico n° 62**.

L'unità immobiliare, ubicata al piano terreno, è composta da ingresso/disimpegno, cucina abitabile, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio, balcone, giardino/cortile comune in uso esclusivo oltre vano cantina e sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. **108,00** circa (muri interni ed esterni compresi, muri d'ambito al 50% - vedi cap. 8.2).

**Identificato nei N.C.E.U. come segue:**

**intestazione:**

- \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il 16 \_\_\_\_\_ (c.f.: \_\_\_\_\_) **proprietaria**  
**per 1/1 della piena proprietà** (nello stato di libera da vincoli matrimoniali).

**descrizione attuale:**

**Fg. 146 - part. 427\* - sub. 2 - cat. A/3 - cl. 5 - vani 5,5 - sup. cat. mq. 95 - p. 1/S1 - r.c. €. 866,36**

(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 38159 del 14/06/1989 - **all. C2**).

**VARIAZIONE** del 09.11.2015 prot. n. 721673 - bonifica identificativo catastale (n. 341892.1/2015) \*ex part. 131.

- **Confini dell'appartamento con annessa area di pertinenza da nord in senso orario:** cortile comune; vano scala ed atrio comuni, proprietà di terzi, la via Cesalpino, la via Cirenei (già via Sassari);

- **della cantina da nord in senso orario:** corridoio comune; cantina di terzi, la via Cesalpino, cantina di terzi.

**UNITA' B2**

**Piena proprietà per la quota di 1/1 di BOX** ad uso autorimessa sito in **Milano via Cesalpino, n. 62**.

L'unità immobiliare, ubicata al piano interrato, è composta da **vano singolo ad uso autorimessa**, che sviluppa una superficie lorda di mq. **14,00** circa (muri interni ed esterni compresi, muri d'ambito al 50% - vedi cap. 8.2).

**Identificato nei N.C.E.U. come segue:**

**intestazione:**

- \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (c.f.: \_\_\_\_\_) **proprietaria**  
**per 1/1 della piena proprietà** (nello stato di libera da vincoli matrimoniali).

**descrizione:**

**Fg. 146 - part. 426\* - sub. 5 - cat. C/6 - cl. 7 - mq. 11 - sup. cat. mq. 11 - p. S1 - r.c. €. 64,20;**

(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 8743 del 12/07/1971 - **all. C3**).

**VARIAZIONE** del 09.11.2015 prot. n. 721673 - bonifica identificativo catastale (n. 341892.1/2015) \*ex part. 130.

- **Confini in contorno:** box proprietà di terzi, corsello comune, box proprietà di terzi, parti comuni.

**2.B. DESCRIZIONE SOMMARIA**

**Caratteristiche della zona:** periferica di non recente formazione (Gorla) a vocazione mista residenziale e produttiva, inserita nella parte di nord/est del territorio di Milano. Arteria di riferimento stradale (viale Monza e via Ponte Nuovo) di traffico mediamente intenso con parcheggi limitati (**all.ti A e B2**).

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziali

**Servizi offerti dalla zona nel raggio max di 500 mt:** supermercati; farmacia, servizi municipali, negozi al dettaglio, spazi verdi e piccoli parchi e parco giochi, asilo nido, scuola materna. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici:** bus ATM n. 44 con fermata a circa 150 mt e fermata metropolitana MM 1 (Gorla) a circa mt. 350.

### 3.B. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare risulta attualmente in uso a soggetti terzi in forza del contratto di locazione regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate MI2, il 08/211/2013 al n. 1311081544519576-01, per la durata di anni quattro a far data dal 01/11/2013 (all. L2). Essendo tale data anteriore alla trascrizione del pignoramento il bene è da ritenersi con stato occupativo in corso. In ogni caso si rimette al G.E. ogni decisione in merito alla vendita dell'immobile nello stato di libero o occupato.

### 4.B. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **1**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

##### 4.2.1.B - Iscrizioni:

a. ipoteca volontaria in data **28.12.2005** ai n.ri **100662/25170** (RR. II. di Milano 1<sup>^</sup>), iscritta per €. 400.000,00 (€ 200.000,00 di capitale) a garanzia di mutuo contro ( ), nata a (c.f.: ) **a favore** di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO

S.P.A. con sede in Roma (c.f.: 00651990582);

b. ipoteca volontaria in data **13.07.1999** ai n.ri **37643/10479** (RR. II di Milano 1<sup>^</sup>) iscritta per €. 400.000,00 (€ 200.000,00 di capitale), a garanzia di mutuo contro nato a (TO) il ( ) (c.f.: ) e ( ), nata a

(c.f.: ) **a favore** di BANCA POPOLARE DI MILANO S.C.A.R.L. con sede in Milano (c.f.: 00715120150);

##### 4.2.2.B - pignoramenti:

Pignoramento: derivante da verbale dell'Ufficiale Giudiziario del 18/12/2015 ren. 19022 contro ( ), nata a ( ) il 1 (c.f.: ( ) ), **a favore** di ( ) a nata a ( ) il (c.f.: ( ) ), trascritto il **11.01.2016** ai nn. **552/330** (RR. II. MI 1<sup>^</sup>). gravante sulla piena proprietà dei beni sopra indicati

##### 4.2.3.B - Altre trascrizioni:

a. domanda giudiziale in data **25.03.2013** ai n.ri **15225/11140** derivante da verbale dell'Ufficiale Giudiziario del 13/03/2013 ren. 525 e relativo ad accertamento simulazione atti contro ( ) nata a ( ) (c.f.: ( ) ), **a favore** di ( ) nato a ( ) il (c.f.: ( ) )

##### 4.2.4.B - Altre limitazioni d'uso: nessuna (elenco formalità aggiornato allegato H).

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

##### 4.3.1.B - Conformità urbanistico-edilizia:

L'attuale stato di fatto dell'appartamento e del vano autorimessa risulta conforme a quanto rappresentato nel tipo grafico di cui alle schede catastali registrate all'origine dell'edificazione dello stabile (ad eccezione della porta di accesso al ripostiglio dell'appartamento con attuale passaggio dalla cucina che risulta variato rispetto al passaggio dal corridoio e la rimozione dei serramenti di accesso al soggiorno e corridoio, comunque non incidenti ai fini della regolarità edilizia) avvenuta in forza della Licenza Edilizia n. 3508 in atti 139116/2998/68 del 31/08/1968 (all. E2) e successiva domanda di concessione a sanatoria presentata in data 10/09/1986 prot. n. 352724 dal costituito condominio per piccole varianti eseguite nell'anno 1970 a seguito della fine lavori del fabbricato, non formalizzate ai fini edilizi.

##### 4.3.2.B - Conformità catastale:

Le schede catastali con relativa planimetria di cui ai prot. n. 38159 del 14/06/1989 (all. C2) e prot. n. 8743 del 12/07/1971 (all. C3), rappresentano i beni così come rilevati e pertanto si dichiara che le stesse risultano conformi (ad eccezione della porta di accesso al ripostiglio dell'appartamento con attuale passaggio dalla cucina che risulta variato rispetto al passaggio dal corridoio e comunque non incidente ai fini della regolarità edilizia).

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

### 5.1.B - Oneri di natura condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015-2016 (cons.) circa	€. 3.750,00	(all. F2)
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015-2016 (prev.) circa	€. 3.750,00	(all. F2)
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.676,45	(all. F2)
Spese straordinarie previste già deliberate	€. 000,00	(all. F2)

## 6.B. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1.B. - Attuali proprietari:

, nata a , il c.f.: ), **proprietaria per 1/1 della piena proprietà** (libera da vincoli matrimoniali), in forza atto di compravendita a firma Dr. Filippo Salvo (Notaio in Buccinasco) in data 23/12/2005 n. 25089/10287 di rep., trascritto presso (Milano 1<sup>a</sup>), il 19/07/2004 ai nn. 54319/30848, per acquisto da Conta R. A. e Molinari L. (all. R2).

### 6.2.B - Precedenti proprietari (nel ventennio):

Ai sig.ri ( ), nato a , il c.f.: ), ( ), nata a , il c.f.: ) la **piena proprietà** perveniva in forza dell'atto di compravendita a firma Dr. Corso Carlo (notaio in Milano) del 23/06/1999 n. 82264 di rep., trascritto (Milano 1<sup>a</sup>) il 13/07/1999 ai nn. 37642/25286.

## 7.B. PRATICHE EDILIZIE

**7.1.B** - Complesso costruito in forza di . 3508 in atti 139116/2998/68 del 31/08/1968 (all. E2) e successiva domanda di concessione a sanatoria presentata in data 10/09/1986 prot. n. 352724 dal costituito condominio per piccole varianti eseguite nell'anno 1970 a seguito della fine lavori del fabbricato, non formalizzate ai fini edilizi.

**7.2.B** - Non risulta emessa abitabilità/agibilità come risultante da verifica a terminale.

**7.3.B** **Attuale destinazione urbanistica** secondo il P.G.T. attuale in ambito territoriale omogeneo e fattibilità geologica come TUC "tessuto urbano consolidato", TRF "Tessuto urbano di recente formazione" - indicazione morfologica NAF "Nuclei di antica formazione", le cui prescrizioni, modalità, indici e parametri relativi ad eventuali futuri interventi, risultano individuabili ed interpretabili dalle normative riferite al Titolo I Capo I - art. 2.a.ii e Titolo II Capo I art. 13.3.a, estratti dalle N.T.A., (all. D).

## 8.B. DESCRIZIONE DEI BENI

### 8.1.B - CARATTERISTICHE GENERALI DELL'EDIFICIO/COMPLESSO DI RIFERIMENTO

Le unità immobiliari sono porzioni di un piccolo complesso residenziale situato in una zona periferica a nord/est del centro storico di Milano. L'edificio è ubicato in posizione angolare alle vie Cesalpino e Cirenei. La zona risulta a medio/bassa densità abitativa, con presenza di edilizia residenziale caratterizzata prevalentemente da tipologia di epoca risalente al periodo dei decenni 1960-1970 ed in parte con sviluppo successivo. In particolare il quartiere e lo stabile sono serviti (a medio raggio) da infrastrutture commerciali di piccolo e medio livello, che dal trasporto pubblico di superficie, oltre che da strutture sanitarie e di servizio pubblico (all. A - estratto stradale).

L'edificio di cui è parte l'unità pignorata, che si eleva su 4 piani fuori terra oltre piano seminterrato e contraddistinto dal civico 46 di via Andrea Cesalpino, è inserito su area di sedime circoscritta sul retro da piccola costruzione ad uso autorimesse e relativo spazio cortilizio e di manovra piuttosto contenuto. Edificato originariamente all'inizio del decennio 1970, di categoria civile, è ubicato per tutto il suo ampio sviluppo con fronte sulla via Cesalpino. L'accesso pedonale all'edificio avviene dal portone vetrato con serramento in alluminio (ubicato sul fronte della via), mentre l'accesso carraio avviene dalla parte laterale su fronte della via Cirenei tramite cancello in ferro a vista. L'ingresso comune pedonale con l'androne di accesso è privo di locale guardiola ed ha direzione frontale diretta aperta di comunicazione al vano scala. Il fabbricato presenta tipologia costruttiva tipica dell'epoca (realizzata in opera) con elementi esterni in buona parte originari, tenuti in discreta condizione manutentiva, secondo la descrizione che segue (all. B2 - foto satellitare) (foto 19-20-21-22)

- **Struttura** con telaio in cls armato, solai in laterocemento, tetto piano con lastrico solare.
- **Facciate** rifinite prevalentemente in piastrelle di clinker con fasce marcapiano tinteggiate su intonaco; balconi parzialmente in aggetto con parapetti frontali in ferro e riquadri in vetro; contorni di finestre e portefinestre in lastre di marmo (travertino). **[foto 19-20-21-33-39]**
- **Sistemi oscuranti esterni** costituiti da avvolgibili prevalentemente in pvc. **[foto 19-20-38-39]**
- **L'ingresso comune pedonale** è ubicato sulla via Cesalpino ed è dotato di portone vetrato con telaio in alluminio anodizzato a due ante (con sovraluca) che immette a quota rialzata, previo superamento di scalinata di cinque gradini) nell'atrio comune di tipo contenuto che comunica direttamente a vista con il vano scala. L'atrio non è dotato di locale guardiola e presenta pavimentazione in marmo (tipo Botticino) rivestimento pareti in lastre di Travertino con parte laterale in doghe di legno. **[foto 21-22-23]**
- **Vano scala** dotato di ascensore (con gabbia in c.c.a integrata nel vano scala), ha gradini con pedate, alzate e zoccoloni rivestiti in marmo (tipo Botticino); pianerottoli pavimentati in continuità; balaustra in ferro con corrimano in pvc; pareti e plafoni tinteggiati. **[foto 22]**
- **Servizi generali e accessori** - nessuno.

## 8.2.B. NATURA E DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI

### UNITA' B1

**APPARTAMENTO** composto da soggiorno doppio con ingresso a vista, cucina abitabile, disimpegno, quattro camere, due bagni, quattro balconi, oltre vano cantina al piano interrato, censito al NCEU, come segue:

**Fig. 146 - part. 427\* - sub. 2 - cat. A/3 - cl. 5 - vani 5,5 - sup. cat. mq. 95 - p. 1/S1 - r.c. € 866,36 -**  
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 38159 del 14/06/1989 - all. C2).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 3,05 ed una consistenza calcolata secondo la tabella seguente (muri esterni compresi muri d'ambito al 50%):

Destinazione residenziale	Sup. Lorda Mq.	Coeff.	Sup. Comm. Mq.	Esposizioni	Condizioni
Superficie residenziale	101,50	1	101,50	Nord/sud	discrete
Balcone	3,00	0,50	1,50		discrete
Cantina	6,00	0,33	2,00		discrete
Giardino/cortile uso esclusivo	48,00	0,08	4,00		
<b>Totale</b>	<b>158,50</b>		<b>108,00</b>		

Infissi interni: (componente edilizia)	tipologia: ante a battente in legno noce con specchiature in vetro; condizioni: discreta conservazione
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in legno douglas con vetro semplice ed inferriate; condizioni: sufficienti. Protezioni esterne: avvolgibili in plastica (tapparelle).
Pareti e plafoni (interni):	materiale: intonaco e mani di pittura / disimpegno con controsoffitto in gesso Condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagni, piastrelle ceramiche h. mt. 230 (cm 20x30) su quattro lati, ubicazione: cucina, piastrelle ceramica (cm 33x33) su quattro lati.
Pavimenti:	ubicazione: ingresso e soggiorno = materiale: marmo lucidato; ubicazione: camere = materiale marmo lucidato; ubicazione: bagni materiale = piastrelle ceramiche (cm. 20x30); ubicazione: cucina = materiale piastrelle ceramiche (cm. 33x33); ubicazione: disimpegno zona notte = materiale: = marmo lucidato; ubicazione: balconi = materiale piastrelle gres ordinario (cm. 7,5x15).
Uscio ingresso:	tipologia: blindato (pannello in legno noce esterno / laccato interno).
Antenna collettiva	tipologia: centralizzata; condizione: funzionante; certificazione: non conosciuta
Gas (impianto):	condizioni: funzionante; <b>certificazioni: non presenti.</b>
Elettrico (impianto)	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V; condizioni: funzionante di tecnologia in parte recente Certificazioni: non presenti

Telefonico (impianto):	tipologia: sottotraccia, non attivo
Citofonico (impianto):	Tipologia: audio; condizioni: funzionante.
Idrico (impianto):	alimentazione: lavello/lavabo e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante. <b>Certificazioni: non presenti.</b> Bagno completo di lavabo, w.c., bidet e vasca.
Termico (impianto):	tipologia: centralizzato con caldaia a gas metano, radiatori in acciaio condizioni: funzionante. <b>Certificazioni: da richiedere all'amministrazione condominiale</b>

### **NATURA E DESCRIZIONE PARTICOLARE DEL BENE DI CUI ALLA UNITA' B1**

Il bene risulta ubicato al terra (rialzato), ove giunti nell'atrio comune di accesso a quota rialzata, lo si può identificare, conuscio d'ingresso, sul lato sinistro, prima della rampa scala **(foto 24)**.

Si configura come alloggio residenziale, ad h. interna di circa mt. 3,05 (disimpegno ribassato ad h. mt. 2,95 circa), di medie dimensioni, con triplo fronte in affaccio (orientamento nord/sud con vista su strada, area cortilizia interna e cortile/giardino ad uso esclusivo (planimetria **allegato C2**).

Si presenta in discrete condizioni manutentive, rifinito con materiali di tipo civile. Risulta provvisto di serramenti esterni (finestre e portefinestre) in legno douglas al naturale con vetro semplice e porte interne in legno tipo noce con riquadro vetrato; ha caratteristiche dei locali così descritti e distribuiti: **ingresso** (circa 5 mq. utili) con pavimento in lastre di marmo nero (tipo Marquinia) dotato di porta blindata ed in continuità con disimpegno; **cucina** (di circa 11 mq. utili) con pavimento in piastrelle ceramiche (cm. 33x33) e rivestimento pareti su quattro lati in piastrelle ceramiche (cm. 33x33) ad h. cm. 230 dotata di finestra e portafinestra ad anta unica per accesso esclusivo al balcone (con pavimento in gres ordinario), oltre accesso interno al ripostiglio; **disimpegno** (circa 8 mq. utili) con pavimento in lastre di marmo nero (tipo Marquinia) in continuità; **due camere** (rispettivamente di circa 16 mq. e 17 mq. utili) dotate di finestre a doppia anta e pavimento in lastre di marmo (tipo Breccia Aurora); **bagno** (di circa 6,5 mq. utili) dotato di finestra a doppia anta, con pavimento in piastrelle ceramiche cm 20x30 e rivestimento con fasce a decoro (h. cm. 275) in piastrelle di ceramica smaltata; (cm. 20x30) dotazione di lavabo arredo, sanitari in ceramica(w.c. e bidet) vasca e box doccia; **soggiorno** (di oltre 21 mq. utili) con pavimento in marmo nero (tipo Marquinia) in continuità con il corridoio, dotato di finestra a doppia anta e portafinestra blindata per accesso al cortile/giardino esterno di uso esclusivo (pavimentato in parte con piastrelle di cemento e ghiaietto e parte in piastrelle di gres ordinario); Le pareti e plafoni interni risultano diffusamente tinteggiati ed in discreto stato. **Cantina** (di circa 5 mq. utili) con pareti tinteggiate su intonaco al rustico, pavimento in piastrelle di gres porcellanato grezzo (cm. 10x20) e porta in legno. **(foto da 25 a 38)**

**Impianti:** **impianto elettrico** regolarmente incassato sottotraccia di tecnologia in parte recente; **impianto idrico** distribuito nei locali di riferimento (servizio igienico e lavello cucina); **impianto termico centralizzato** (alimentato da caldaia a gas metano) e distribuito ad incasso nella muratura per l'adduzione agli elementi radianti (termosifoni esterni in acciaio a colonne, predisposti di termovalvole e ricettori per la regolazione ed il conteggio dei consumi).

**Per quanto precede si precisa comunque che gli impianti, se pure funzionanti, non presentano requisiti (ad eccezione della centrale termica condominiale) con condizioni di verificata efficienza e pertanto si segnala l'eventuale necessita di revisione/manutenzione per l'emissione di certificazione di idoneità.**

### **ACCESSIBILITA' DELL'IMMOBILE AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI**

La conformazione e tipologia attuale dell'unità immobiliare (appartamento al primo piano all'interno di un edificio che seppur provvisto di impianto ascensore non risulta predisposto di idonei ausili e dimensionamenti e pertanto, **NON CONSENTE UN AGEVOLE ACCESSO E RELATIVA VISIBILITA'**

### **Certificazione energetica**

l'unità immobiliare **è stata dotata di A.P.E.** (fatta elaborare dalla Amministrazione condominiale) di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, nonché della legge regionale n. 24/2006, come modificata dalla legge regionale n. 10/2009 (all. G).

**UNITA' B2**

**BOX AUTORIMESSA** composto da vano singolo al piano seminterrato, censito al NCEU, come segue:

- Fg. 146 - part. 426 - sub. 5 - cat. C/6 - cl. 7 - mq. 11 - sup. cat. mq. 11 - p. S1 - r.c. € 64,20;  
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 8743 del 12/07/1971 - all. C3).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 2,10 ed una consistenza calcolata secondo la tabella seguente (muri esterni compresi muri d'ambito al 50%):

Destinazione Non residenziale	Sup. Lorda Mq.	Coeff.	Sup. Comm. Mq.	Esposizione	Condizioni
Superficie non residenziale	12,00	1	12,00	Sud	discrete
Totale			12,00		

**NATURA E DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI DI CUI ALLE UNITA' B2**

Il bene risulta come singola porzione del corpo autorimesse di un piano fuori terra, ubicato a quota ribassata nell'area di sedime cortilizia retrostante il fabbricato, a delimitazione e contorno della proprietà condominiale di cui al bene indicato al paragrafo precedente ed al limite di altri edifici che contornano il contesto delimitato sui fronti delle due strade ad angolo (via Cesalpino e via Cirenei).

L'accesso al piano autorimesse (seminterrato scoperto) avviene in linea di recinzione su strada ed ubicato sulla via Privata Luigi Cirenei (con ambito d'ingresso diretto privo di indicazione di numero civico, ma con impiego d'ingresso carraio disposto di cancello in ferro, dotato di meccanizzazione elettrica anche con impulso radiocomandato a distanza) per accesso in piano a quota stradale tramite corsello scoperto sovrastante il corpo autorimesse e rampa di discesa diretta di raccordo e convogliamento all'area cortilizia e di manovra per l'approdo ai vani autorimessa ed al retro del fabbricato residenziale

Il corpo box, di un unico piano a quota seminterrata risulta realizzato con struttura portante in conglomerato cementizio armato di tipo tradizionale, rifinito esternamente in intonaco civile con tinteggiatura finale e copertura costituita dallo stesso corsello di accesso (struttura pensile piana con superficie asfaltata) privo di fonometrie di aerazione.

Dal Fronte stradale tramite accesso carraio a quota strada, in linea di recinzione privo di ambito d'ingresso antistante, previo percorso in piano (sovrastante la struttura a box), ci si immette direttamente nella rampa di fondo che convoglia nell'area di distribuzione e manovra ai vani autorimessa (all. B2) - (foto 39-40-41)

L'unità pignorata risulta ubicata in prossimità quasi terminale del fabbricato (provenendo dalla rampa di discesa) ed è identificabile come penultima unità (verso il muro di confine stradale), ma priva di numero e/o lettera identificativa. Il bene si configura come box singolo per rimessa auto di dimensioni medio/piccole, di h. interna mt. 2,10 circa, con misure al netto di circa mt. 5,20 x 2,40, e risulta rifinito con pavimentazione in piastrelle di gres ceramico, pareti e plafoni tinteggiati su intonaco civile, serranda di ingresso costituita da due ante incerniarate in lamiera metallica verniciata. Il vano è dotato di solo impianto elettrico interno con interruttore e punto di alimentazione. (foto 41-42)

Per quanto precede si precisa comunque che gli impianti esistenti, pur presentando caratteristiche e condizioni di sufficiente funzionalità, necessitano di revisione/manutenzione per l'emissione di certificazione di idoneità.

**Certificazione energetica**

Per quanto sopra indicato, l'unità immobiliare **non necessita di A.P.E** (attestazione di prestazione energetica) di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, nonché della legge regionale n. 24/2006, come modificata dalla legge regionale n. 10/2009

**NOTE SULLA DIVISIBILITA' DEI BENI - UNITA' B1 / UNITA' B2**

Le due unità immobiliari costituiscono entità autonome e pertanto è possibile procedere anche con una vendita separata, anche se dal punto di vista della appetibilità e commerciabilità non si ritiene opportuno procedere disgiuntamente con due lotti

**Unità immobiliari site in MILANO - via Bengasi, n. 7**

**- LOTTO C -**

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

**UNITA' C1**

**Piena proprietà per la quota di 1/1 di BOX ad uso autorimessa** sito in **Milano via Bengasi, n. 7**.

L'unità immobiliare, ubicata al **piano terzo interrato**, è composta da **vano doppio ad uso autorimessa**, che sviluppa una superficie lorda di mq. **28,00** circa (muri interni ed esterni compresi, muri d'ambito al 50% - vedi cap. 8.2).

Identificato nel N.C.E.U. come segue:

intestazione:

- **\_\_\_\_\_**, nata a **\_\_\_\_\_** il **\_\_\_\_\_** c.f.: **\_\_\_\_\_**, **proprietaria**  
**per 1/1 della piena proprietà** (nello stato di libera da vincoli matrimoniali).

descrizione:

- **Fg. 238 - part. 52 - sub. 75 - cat. C/6 - cl. 6 - mq. 27 - sup. cat. mq. 27 - p. S3 - r.c. € 135,26 -**  
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 43487 del 04/10/2000 - all. C4).

VARIAZIONE del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

- **Coerenze in contorno:** box sub. 74, area di manovra, box sub. 76.

**UNITA' C2**

**Piena proprietà per la quota di 1/1 di BOX ad uso autorimessa e VANO CANTINA** attualmente connesso, siti in **Milano via Cesalpino, n. 62**.

L'unità immobiliare, ubicata al **piano interrato**, è composta da **vano triplo ad uso autorimessa oltre deposito integrato (cantina)**, che sviluppa una superficie complessiva lorda di circa mq. **36,00 + mq. 40,00, per un totale di mq. 76** (muri interni ed esterni compresi, muri d'ambito al 50% - vedi cap. 8.2).

Identificato nel N.C.E.U. come segue:

intestazione:

- **\_\_\_\_\_**, nata a **\_\_\_\_\_** (c.f.: **\_\_\_\_\_**), **proprietaria**  
**per 1/1 della piena proprietà** (nello stato di libera da vincoli matrimoniali).

descrizione:

- **Fg. 238 - part. 52 - sub. 83 - cat. C/6 - cl. 6 - mq. 35 - sup. cat. mq. 35 - p. S3 - r.c. € 135,26 -**  
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 43487 del 04/10/2000 - all. C5).

VARIAZIONE del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

- **Fg. 238 - part. 52 - sub. 89 - cat. C/2 - cl. 6 - mq. 39 - sup. cat. mq. 46 - p. S3 - r.c. € 100,71 -**  
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 4467600 del 09/05/2001 - all. C6).

VARIAZIONE del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

- **Coerenze in contorno autorimessa:** area di manovra, vano scala, sub. 89.

- **Coerenze in contorno vano cantina:** proprietà di terzi, vano scala, sub. 83, proprietà di terzi.

**2.C. DESCRIZIONE SOMMARIA**

**Caratteristiche della zona:** periferica di non recente formazione a vocazione residenziale, inserita nella parte di nord/est del territorio di Milano. Arteria di riferimento stradale (via Padova e via Palmanova) di traffico mediamente intenso con parcheggi limitati (all.ti A e B3).

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziali

**Servizi offerti dalla zona nel raggio max di 500 mt:** supermercati; farmacia, servizi municipali, negozi al dettaglio, spazi verdi e piccoli parchi e parco giochi, asilo nido, scuola materna. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici:** bus ATM n. 56 con fermata a circa 50 mt. e fermata metropolitana MM 2 (Cimiano) a circa 550 mt

### 3.C. STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari risultano attualmente in uso alla proprietaria esecutata e pertanto trattandosi della piena proprietà dei beni, allo stato gli stessi sono da ritenersi liberi alla vendita, ma in ogni caso si rimette al G.E. ogni valutazione e decisione in merito.

### 4.C. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: 1
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

##### 4.2.1.C - Iscrizioni:

nessuna

##### 4.2.2.C - pignoramenti:

**Pignoramento:** derivante da verbale dell'Ufficiale Giudiziario del 18/12/2015 rep. 19022 **contro** ( ), nata a ( ), f.: ( ), **a favore di** ( ) a nata a ( ) il ( ) (c.f.: ( )), **trascritto il 11.01.2016 ai nn. 552/330 (RR. II. MI 1^), gravante sulla piena proprietà del bene sopra indicato.**

##### 4.2.3.C - Altre trascrizioni:

**a. domanda giudiziale in data 25.03.2013 ai n.ri 15225/11140** derivante da verbale dell'Ufficiale Giudiziario del 13/03/2013 rep. 525 e relativo ad accertamento simulazione atti **contro** ( ) nata a ( ) il ( ) f.: ( ), **a favore di** ( ) nato a ( ) il ( ) (c.f.: ( ))

##### 4.2.4.C - Altre limitazioni d'uso: nessuna (elenco formalità aggiornato allegato H).

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

##### 4.3.1.c - Conformità urbanistico-edilizia:

L'attuale stato di fatto dei vani autorimessa risulta conforme a quanto rappresentato nei tipi grafici di cui alle schede catastali registrate all'origine dell'edificazione dello stabile, ad eccezione della fusione dei subalterni n. 83 e 89 (box autorimessa + vano cantina), avvenuta senza una necessaria autorizzazione e/o titolo abilitativo edilizio, per regolarizzazione tale condizione (volendo mantenere l'attuale conformazione interna) sarà necessario provvedere alla presentazione di una pratica edilizia (tipo C.I.A.L. tardiva) a cura di un tecnico abilitato, per cui si stimano €. 3.000,00 (comprensivi di accessori di legge) per oneri professionali, oltre € 1.000,00 per sanzione amministrativa.

##### 4.3.2.B - Conformità catastale:

la scheda catastale con relativa planimetria di cui al prot. n. 43487 del 04/10/2000 (**all. C4**) rappresenta il beni così come rilevato e pertanto si dichiara che la stessa risulta conforme, mentre le schede di cui ai prot. n. 43487 del 04/10/2000 e 4467600 del 09/05/2001 (**all.ti C5 e C6**) rappresentano i beni distinti come in origine e pertanto non risultano conformi, così come già indicato.

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

#### 5.1.B - Oneri di natura condominiale (complessivi delle tre unità catastali)

Spese ordinarie annue di gestione anno 2015 (cons.)	<b>box C4</b>	circa	€.	500,00	(all. F1)
Spese ordinarie annue di gestione anno 2016 (prev.)	<b>box C4</b>	circa	€.	500,00	(all. F2)
Spese ordinarie annue di gestione anno 2015 (cons.)	<b>box C5</b>	circa	€.	600,00	(all. F1)
Spese ordinarie annue di gestione anno 2016 (prev.)	<b>box C5</b>	circa	€.	600,00	(all. F2)
Spese ordinarie annue di gestione anno 2015 (cons.)	<b>cantina C6</b>	circa	€.	100,00	(all. F1)
Spese ordinarie annue di gestione anno 2016 (prev.)	<b>cantina C6</b>	circa	€.	100,00	(all. F2)
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate			€.	00,00	
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:			€.	1.117,90	(all. F3)

**C4 - C5 - C6 = M/M di propr. risultano dai prospetti (all.ti F1/F2) di cui alle posizioni 63 - 71 - 77**

## 6.C. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1.C. - Attuali proprietari:

\_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (c.f.: \_\_\_\_\_), **proprietaria per 1/1 della piena proprietà** (libera da vincoli matrimoniali), in forza atto di compravendita a firma Dr. Franco Novelli (Notaio in Cinisello Balsamo) in data 11/12/2001 n. 90307 di rep., trascritto presso (Milano 1<sup>^</sup>), il 17/05/2002 ai nn. 32618/20869, per acquisto da Immobiliare Bengasi S.r.l. (all. R3) e in forza atto di compravendita a firma Dr. Franco Novelli (Notaio in Cinisello Balsamo) in data 18/07/2001 n. 89720 di rep., trascritto presso (Milano 1<sup>^</sup>), il 08/01/2002 ai nn. 1039/812, per acquisto da \_\_\_\_\_ (all. R4).

### 6.2.C - Precedenti proprietari (nel ventennio):

A \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ c.f.: \_\_\_\_\_ **una proprietà** dell'area su cui veniva edificato il fabbricato di cui alle porzioni sopra indicate, perveniva in forza dell'atto di compravendita a firma Dr. Franco Novelli (Notaio in Cinisello Balsamo) in data 08/04/1991 n. 40864 di rep., trascritto presso (Milano 1<sup>^</sup>), il 02/05/1991 ai nn. 17315/12220.

## 7.C. PRATICHE EDILIZIE

**7.1.C Edificio residenziale di sei piani fuori terra e tre piani interrati** realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 263 del 25/02/1998, con successiva variante n. 83 del 22/02/2000, nonché D.I.A. del 21/07/2000 P.G. n. 24803176, in esecuzione del P.I.R., come da convenzione con il Comune di Milano per atto Notaio Franco Novelli del 05/12/1997 n. 82504/3777, trascritto (MI 1<sup>^</sup>) il 20/12/1997 ai n.ri 46904/32298.

**7.2.C Non risulterebbe emessa abitabilità/agibilità** come risultante da verifica a terminale (se&o).

**7.3.C Attuale destinazione urbanistica** secondo il P.G.T. attuale in ambito territoriale omogeneo e fattibilità geologica come TUC "tessuto urbano consolidato" (TRF) "Tessuto urbano di recente formazione" - indicazione morfologica ADR "Ambiti contraddistinti da un disegno riconoscibile" con specifica "tessuti urbani compatti a cortina", le cui prescrizioni, modalità, indici e parametri relativi ad eventuali futuri interventi, risultano individuabili ed interpretabili dalle normative riferite al Titolo I Capo I - art. 2.a.ii e Titolo II Capo II art. 15.2, estratti dalle N.T.A., (all. D).

## 8.C. DESCRIZIONE DEI BENI

### 8.1.C. CARATTERISTICHE GENERALI DELL'EDIFICIO/COMPLESSO DI RIFERIMENTO

L'unità immobiliare è porzione di un complesso residenziale situato in una zona periferica a nord/est del centro storico di Milano. L'edificio è ubicato in posizione prospiciente la via Bengasi.

La zona risulta a medio/alta densità abitativa, con presenza di edilizia residenziale caratterizzata prevalentemente da tipologia di epoca risalente prevalentemente all'inizio decennio 1960 (con fabbricati di epoca precedente) ed in parte con sviluppo successivo. In particolare il quartiere e lo stabile sono serviti (a breve raggio) da infrastrutture commerciali di piccolo e medio livello oltre che dal trasporto pubblico di superficie, oltre che da strutture sanitarie e di servizio pubblico (all. A - estratto stradale). L'edificio, di cui è parte l'unità pignorata, è contraddistinto dai n. civici 7 e 7a di via Bengasi ed è costituito da un fabbricato (a prevalente destinazione residenziale con piano terra a negozi) che si eleva su 6 piani fuori terra oltre 3 piani interrati, su area di sedime con estensione interna dal fronte strada.

Edificato all'inizio del decennio 2000, di categoria economica/civile, è ubicato per tutto il suo sviluppo esterno in linea con l'asse stradale e caratterizzato al suo interno da un'area cortilizia chiusa (carrabile) a quota strada, pavimentata in lastre di pietra (Beola) con ingresso esterno da cancello tramite androne coperto con convogliamento diretto alla rampa di accesso ai 3 piani interrati dei box autorimessa e vani cantina. L'accesso pedonale (civici 7 e 7a di via Bengasi - corpo sopraelevato) avviene dai portoni vetrato con serramento in alluminio (ubicato sul fronte della via, così come per l'accesso carraio (a fianco) tramite cancello in ferro a vista. Gli ingressi comuni pedonali sono privi di locale guardiola ed hanno direzione frontale diretta aperta di comunicazione in piano al vano scala, all'ascensore ed all'accesso diretto nell'ambito dell'area cortilizia interna. Il fabbricato presenta tipologia costruttiva tipica dell'epoca (realizzata in opera) con elementi esterni in originari, tenuti in discreta condizione manutentiva, secondo la descrizione che segue. (all. B3 - foto aerea) (foto 43-44-45-46-47-48-49)

- **Struttura** con telaio in cls armato, solai in laterocemento e predalles, tetto a falde di bassa pendenza.
- **Facciate** rifinite prevalentemente in intonaco semiplastico a differenziazione cromatica per gli sfondati e parziali parapetti balconi in ferro vernicato con riquadri tamponati in vetro; piano terra caratterizzato da vetrine a negozio con partizioni pilastrate rivestite in lastre di pietra (tipo Serizzo) (foto 42-49)
- **Sistemi oscuranti esterni** costituiti da avvolgibili prevalentemente in pvc. (foto 52-53)
- **L'ingresso comune** pedonale è ubicato sulla via Bengasi, in linea di facciata (arretrata rispetto ai piani superiori) ed è dotato di portone vetrato con telaio in alluminio ad anta unica con elemento laterale ripiegabile e piccolo sovralucente che immette a livello quota marciapiede, nell'atrio comune di tipo medio e sobrio da cui convoglia al vano scala ed ascensore e con ulteriore portone laterale in cristallo con telaio di alluminio, immette nell'area interna carrabile condominiale. L'atrio (non dotato di locale guardiola) presenta pavimentazione in lastre di granito grigio con inserti in marmo bianco e nero; pareti rifinite rivestite a stucco lucidato con inserti di lesene e plafoni tinteggiati (foto 43-45-46-47).
- **Vano scala** di accesso ai piani superiori ed interrati dotato di ascensore (con gabbia in c.c.a integrata e di dimensioni regolari), ha gradini con pedate, alzate e zoccolino rivestiti in pietra lucidata (tipo serizzo antigorio); pianerottoli pavimentati in continuità; corrimano applicato alla struttura muraria di contorno; pareti e plafoni tinteggiati. (foto 47-48)
- **Servizi generali e accessori** - nessuno.

## 8.2.B. NATURA E DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI

### UNITA' C1

**BOX AUTORIMESSA** ad uso ricovero autoveicoli composto da **vano doppio** al piano terzo interrato, censito al NCEU, come segue:

- **Fg. 238 - part. 52 - sub. 83 - cat. C/6 - cl. 6 - mq. 35 - sup. cat. mq. 35 - p. S3 - r.c. €. 135,26 -**  
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 43487 del 04/10/2000 - all. C5).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 2,60 ed una consistenza calcolata secondo la tabella seguente (muri esterni compresi muri d'ambito al 50%):

Destinazione Box autorimessa	Sup. Lorda Mq.	Coeff	Sup. Comm. Mq.	Esposizione	Condizioni
Superficie non residenziale	28,00	1	28,00	est	discrete
<b>Totale</b>			<b>28,00</b>		

### UNITA' C2

**BOX AUTORIMESSA e AMPIO LOCALE DI CANTINA** ad uso ricovero autoveicoli composto da **vano triplo con annesso ed integrato vano di deposito** al piano terzo interrato, censito al NCEU, come segue:

**descrizione:**

- **Fg. 238 - part. 52 - sub. 83 - cat. C/6 - cl. 6 - mq. 35 - sup. cat. mq. 35 - p. S3 - r.c. €. 135,26 -**  
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 43487 del 04/10/2000 - all. C5).
- **Fg. 238 - part. 52 - sub. 89 - cat. C/2 - cl. 6 - mq. 39 - sup. cat. mq. 46 - p. S3 - r.c. €. 100,71 -**  
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 4467600 del 09/05/2001 - all. C6).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 2,35 ed una consistenza calcolata secondo la tabella seguente (muri esterni compresi muri d'ambito al 50%):

Destinazione Non residenziale	Sup. Lorda Mq.	Coeff	Sup. Comm. Mq.	Esposizione	Condizioni
Superficie non residenziale	36,00 + 40,00	1	36,00 + 40,00	est	discrete
<b>Totale</b>			<b>76,00</b>		

### **NATURA E DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI DI CUI ALLE UNITA' C1 C2**

I beni risultano come singole porzioni del corpo autorimessa che si sviluppa sotto il fabbricato residenziale e l'area cortilizia condominiale pavimentata in lastre di pietra (Beola).

Il corpo autorimesse e vani cantina, di tre piani entro terra, pur risultando integrato nel complesso immobiliare risulta anche di tipo autonomo realizzato con struttura portante integrata e solette in predalles con copertura al piano cortilizio interno (dotato di piccola area con terrapieno a giardino) e griglie con fonometrie di aerazione. L'accesso carrabile (ingresso e uscita) avviene in linea di facciata del fabbricato residenziale, su fronte strada della via Bengasi, attraverso cancello in ferro a due ante dotato di telecomando per l'apertura meccanizzata. Dall'accesso carraio dell'androne comune d'ingresso, in quota sul piano stradale, ci si immette nell'area cortilizia condominiale e quindi direttamente nella rampa di accesso ai tre piani interrati **(foto 51-52-53-54)**.

Le unità pignorate risultano ubicate su la lati opposti del terzo piano interrato, di cui: il vano autorimessa doppio (privo di numerazione) lo si identifica con serranda in posizione quasi centrale del lato destro di riferimento all'arrivo dalla rampa di accesso; la seconda unità costituita dal box triplo con annesso ed integrato l'ampio vano di cantina si identifica con serranda posizionata sull'estremo fronte opposto, lambente il muro laterale di contenimento.

I beni si configurano come ampi vani box per rimessa autoveicoli e/o furgoni anche di grosse dimensioni, entrambi di h. interna mt. 2,60 circa, con misure medie al netto: per l'unità C1 di circa mt. 10,15 x 2,65 e per l'unità C2 di circa mt. 8,20 x 4,50 (riferiti alle dimensioni originarie del box) e di circa mt. 6,05 x 3,15 e mt. 3,00 x 3,70 (riferiti alle dimensioni originarie del vano cantina).

Le unità immobiliari hanno caratteristiche e finiture secondo la descrizione che segue.

#### **UNITA' C1**

Pavimentazione in conglomerato cementizio liscio, pareti divisorie (in blocchetti di cls) e plafoni (predalles) tinteggiati, serranda di ingresso basculante, con apertura a contrappeso, in lamiera zincata con rete. Il vano è dotato di solo impianto elettrico interno con interruttore e punto di alimentazione e di aerazione diretta, ubicata sul fondo a quota elevata verso fonometria esterna dell'intercapedine di aerazione comune **(foto 52-53-54-55)**.

#### **UNITA' C2**

Pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (cm. 30x30), pareti divisorie (in blocchetti di cls) e plafoni (predalles) tinteggiati, serranda di ingresso basculante, con apertura a contrappeso, in lamiera zincata con rete, porta di accesso secondaria (da corridoio cantine) di tipo REI. Il vano è dotato di solo impianto elettrico interno con interruttore e punto di alimentazione.

Per quanto precede si precisa comunque che gli impianti esistenti, pur presentando caratteristiche e condizioni di sufficiente funzionalità, potrebbero necessitare di revisione/manutenzione per l'emissione di certificazione di idoneità in linea con le attuali normative **(foto 56-57-58-59-60)**.

### **ACCESSIBILITA' DELL'IMMOBILE AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI**

La conformazione e tipologia attuale delle unità immobiliare (box autorimessa e vano deposito) di un edificio con vano scala dotato di dimensionamenti ed ausili in linea con le normative per il superamento delle barriere architettoniche, **CONSENTE VISIBILITA' ED ACCESSIBILITA' ALLE UNITA' IMMOBILIARI**.

#### **Certificazione energetica**

Per quanto sopra indicato le unità immobiliari, per caratteristiche proprie, **non necessitano di A.P.E (attestazione di prestazione energetica)** di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, nonché della legge regionale n. 24/2006, come modificata dalla legge regionale n. 10/2009

### **NOTE SULLA DIVISIBILITA' DEI BENI - UNITA' C1 / UNITA' C2**

L'unità C1 costituisce entità autonoma e pertanto non è divisibile, mentre l'unità C2 è costituita da due vani originariamente autonomi (uniti attualmente tramite la demolizione del tramezzo divisorio angolare) e pertanto risulterebbero facilmente divisibili con il ripristino dello stesso tramezzo divisorio (con un onere di opere murarie stimato in circa € 2.400,00, anche se dal punto di vista della appetibilità e commerciabilità non si ritiene opportuno procedere con la vendita disgiunta delle due unità, salvo altre condizioni di opportunità commerciale.

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

### 9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto dopo aver espletato i necessari accertamenti tecnici, eseguito i rilevamenti di riscontro delle superfici, svolto in zona le più opportune indagini di mercato, tenendo in considerazione i sotto elencati elementi:

- l'ubicazione, con la posizione ed accessibilità;
- la data di costruzione e l'attuale stato di manutenzione;
- le caratteristiche strutturali ed architettoniche;
- le caratteristiche di impianti, accessori e finiture, dei beni;
- le superfici commerciali e la loro relativa destinazione d'uso;
- le condizioni di conformità ai parametri igienico/edilizi/urbanistici;
- gli eventuali oneri di regolarizzazione.

Assunte in zona tutte le informazioni relative all'andamento del mercato immobiliare e rilevati i valori medi tabellari e commerciali delle compravendite avvenute per gli immobili aventi caratteristiche tecniche-costruttive, di manutenzione e localizzazione assimilabili al bene descritto, nonché raffrontato questi dati con i parametri dei metodi automatici analitici tabellari di cui alle fonti sotto elencate, si sono potuti così analizzare e calcolare tutti gli elementi influenti al fine di determinare la stima ordinaria del valore attuale dell'immobile con il metodo parametrico, secondo una media sintetico-comparativa.

### 9.2. Fonti di informazioni

- Agenzia del Territorio.
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.
- Listino dei Prezzi degli Immobili 2° semestre 2015, edito dalla C.C.I.A.A. di Milano;
- O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio - 2° semestre 2015;
- Consulente immobiliare - quotazioni mercato immobiliare primavera 2016;
- Agenzie immobiliari locali;
- Osservatorio immobiliare Tecnocasa 2015;
- Annunci immobiliari su internet.

### 9.3. Valutazione corpi e/o unità

#### LOTTO A APPARTAMENTO via Anacreonte, 15 - Milano

Destinazione	Superf. comm.le	Valore unit. mq.	Valore compl.	Valore intero
Residenziale	mq. 102	€. 1.852,94	€. 189.000,00	€. 189.000,00

#### Riepilogo

ID	immobile	Superf. lorda	Valore intero ponderale	Val. diritto intero (1/1)
Appartamento	LOTTO' A	mq. 102	€. 189.000,00	€. 189.000,00

#### Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia da vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.	- €.	10.000,00
Costi e spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale, comprese eventuali opere di adeguamento (oltre IVA e accessori di legge)	- €.	00,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio	€.	4.000,00

#### PREZZO BASE DEL LOTTO

Valore immobile al netto delle decurtazioni a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	
Prezzo di vendita del lotto intero nello stato di "libero"	€. 175.000,00
Prezzo di vendita lotto nello stato di "occupato" (decurtazione circa 25%)	€. 130.000,00

#### IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA LOTTO A

Nell'edificio residenziale sito in Milano, via Anacreonte, n° 15, piena proprietà (1/1) dell'unità immobiliare costituita da APPARTAMENTO sito al piano primo (secondo fuori terra), composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno, ripostiglio, due balconi, oltre vano cantina. il tutto censito al NCEU di detto comune, come segue:

- Fg. 237 - part. 125 - sub. 3 - cat. A/3 - cl. 4 - vani 5,5 - sup. cat. mq. 105 - p. 1/S1 - r.c. €. 738,53 (meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 6894 del 16/09/1965 - all. C1).
- Confini dell'appartamento: a nord cortile comune; a est muro di confine, a sud via Anacreonte; a ovest appartamento al sub 4, pianerottolo e vano scala comuni;
- confini della cantina: a nord cantina sub 4; a est corridoio comune; a sud cantina sub 4; a ovest cantina sub 9

**LOTTO B**

**UNITA' B1 APPARTAMENTO e BOX via Andrea Cesalpino, 62 - Milano**

Destinazione	Superf. comm.le	Valore unit. mq.	Valore compless.	Valore intero
Residenziale	mq. 108	€ 2.212,96	€ 239,00	€ 239.000,00

**Riepilogo**

ID	immobile	Superf. lorda	Valore intero ponderale	Val. diritto intero (1/1)
Appartamento	LOTTO' B1	mq. 108	€ 239.000,00	€ 239.000,00

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore di circa il 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia da vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.	- €.	11.500,00
Costi e spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale, comprese eventuali opere di adeguamento (oltre IVA e accessori di legge)	- €.	0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio	- €.	7.500,00

**PREZZO BASE DEL LOTTO**

**Valore immobile al netto delle decurtazioni a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**

Prezzo di vendita del lotto intero nello stato di "libero"	€.	220.000,00
Prezzo di vendita lotto nello stato di "occupato" (decurtazione circa 25%)	€.	165.000,00

**IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA LOTTO B1**

Nell'edificio residenziale sito in Milano, via Andrea Cesalpino, n° 62, piena proprietà (1/1) dell'APPARTAMENTO al piano terreno (rialzato), composto da ingresso/disimpegno, cucina abitabile, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio, balcone, giardino/cortile comune in uso esclusivo oltre vano cantina, il tutto censito al NCEU di detto comune, come segue:

- Fg. 146 - part. 427 - sub. 2 - cat. A/3 - cl. 5 - vani 5,5 - sup. cat. mq. 95 - p. 1/S1 - r.c. € 866,36 - (meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 38159 del 14/06/1989 - all. C2).
- Confini dell'appartamento con annessa area di pertinenza da nord in senso orario: cortile comune; vano scala ed atrio comuni, proprietà di terzi, la via Cesalpino, la via Cirenei (già via Sassari);
- della cantina da nord in senso orario: corridoio comune; cantina di terzi, la via Cesalpino, cantina di terzi.

**UNITA' B2 BOX AUTORIMESSA via Andrea Cesalpino, 62 - Milano**

Destinazione	Superf. comm.le	Valore unit. mq.	Valore compless.	Valore intero
Non residenziale	mq. 12	€ 1.166,66	€ 14.000,00	€ 14.000,00

**Riepilogo**

ID	immobile	Superf. lorda	Valore int. med. pond.	Val. diritto intero (1/1)
Vano autorimessa	LOTTO B2	mq. 12	€ 14.000,00	€ 14.000,00

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore di circa il 5 %, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia da vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati ed in virtù della penalizzazione per quota.	- €.	700,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio	- €.	300,00

**PREZZO BASE DEL LOTTO**

**Valore immobile al netto delle decurtazioni a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**

Prezzo di vendita del lotto intero nello stato di "libero"	€.	13.000,00
Prezzo di vendita lotto nello stato di "occupato" (decurtazione circa 25%)	€.	10.000,00

**IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA LOTTO B2**

In Milano, via Andrea Cesalpino, n° 62, piena proprietà (1/1) dell'unità immobiliare costituita da: VANO AUTORIMESSA singolo al piano interrato, il tutto censito al NCEU di detto comune, come segue:

- Fg. 146 - part. 426 - sub. 5 - cat. C/6 - cl. 7 - mq. 11 - sup. cat. mq. 11 - p. S1 - r.c. € 64,20; (meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 8743 del 12/07/1971 - all. C3).

- Confini in contorno: box proprietà di terzi, corsello comune, box proprietà di terzi, parti comuni

**N.B. In virtù della opportunità commerciale e pertinenzialità del box autorimessa si segnala l'eventualità della vendita delle due unità immobiliari IN UN UNICO LOTTO nella somma dei valori che precedono decurtati (LOTTO B = intero libero € 233.000 / intero occupato € 175.000**

**LOTTO C**

**UNITA' C1 BOX AUTORIMESSA via Bengasi, 7 - Milano**

Destinazione	Superf. comm.le	Valore unit. mq.	Valore compless.	Valore intero
Non residenziale	mq. 28	€. 1.428,57	€. 40.000,00	€. 40.000,00

**Riepilogo**

ID	immobile	Superf. lorda	Valore int. med. pond.	Val. diritto intero (1/1)
Vano autorimessa	LOTTO C1	mq. 28	€. 40.000,00	€. 40.000,00

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore di circa il 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia da vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.	- €. 2.000,00
Costi e spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale, comprese eventuali opere di adeguamento (oltre IVA e accessori di legge)	- €. 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio	- €. 1.000,00

**PREZZO BASE DEL LOTTO**

Valore immobile al netto delle decurtazioni a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	
Prezzo di vendita del lotto intero nello stato di "libero"	€. 37.000,00
Prezzo di vendita lotto nello stato di "occupato" (decurtazione circa 25%)	€. 28.000,00

**IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA LOTTO C1**

Nel complesso residenziale sito in Milano, via Bengasi, n° 7, piena proprietà (1/1) dell'unità immobiliare costituita da: BOX AUTORIMESSA doppio al piano terzo interrato, il tutto censito al NCEU di detto comune, come segue:

- Fg. 238 - part. 52 - sub. 75 - cat. C/6 - cl. 6 - mq. 27 - sup. cat. mq. 27 - p. S3 - r.c. €. 135,26 - (meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 43487 del 04/10/2000 - all. C4).

- Coerenze in contorno: box sub. 74, area di manovra, box sub. 76.

**UNITA' C2 BOX AUTORIMESSA via Bengasi, 7 - Milano**

Destinazione	Superf. comm.le	Valore unit. mq.	Valore compless.	Valore intero
Non residenziale	mq. 76	€. 1.289,47	€. 98.000,00	€. 98.000,00

**Riepilogo**

ID	immobile	Superf. lorda	Valore int. med. pond.	Valore dir. quota (2/12)
Vano autorimessa	LOTTO C2	mq. 76	€. 98.000,00	€. 98.000,00

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore di circa il 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia da vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati ed in virtù della penalizzazione per quota.	- €. 4.500,00
Costi e spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale, comprese eventuali opere di adeguamento (oltre IVA e accessori di legge)	- €. 3.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio	- €. 1.500,00

**PREZZO BASE DEL LOTTO**

Valore immobile al netto delle decurtazioni a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	
Prezzo di vendita del lotto intero nello stato di "libero"	€. 89.000,00
Prezzo di vendita lotto nello stato di "occupato" (decurtazione circa 25%)	€. 67.000,00

**IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA LOTTO C2**

Nel complesso residenziale sito in Milano, via Bengasi, n° 7, piena proprietà (1/1) dell'unità immobiliare costituita da: BOX AUTORIMESSA triplo con annesso VANO CANTINA al piano terzo interrato, il tutto censito al NCEU di detto comune, come segue:

- Fg. 238 - part. 52 - sub. 83 - cat. C/6 - cl. 6 - mq. 35 - sup. cat. mq. 35 - p. S3 - r.c. €. 135,26 - (meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 43487 del 04/10/2000 - all. C5)

- Fg. 238 - part. 52 - sub. 89 - cat. C/2 - cl. 6 - mq. 39 - sup. cat. mq. 46 - p. S3 - r.c. €. 100,71 - (meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 4467600 del 09/05/2001 - all. C6)

- Coerenze in contorno autorimessa: area di manovra, vano scala, sub. 89.

- Coerenze in contorno vano cantina: proprietà di terzi, vano scala, sub. 83, proprietà di terzi.

\*\*\*\*\*

**Valore complessivo di stima piena proprietà dei lotti A+B1+B2+C1+C2 liberi a corpo  
= € 580.000,00 (cinquecentottantamila)**

**PREZZO BASE complessivo LOTTI A+B1+B2+C1+C2 assegnato per intero, al netto delle  
decurtazioni = € 534.000,00 (cinquecentotrentaquattromila)**

**PREZZO BASE complessivo LOTTI A+B1+B2+C1+C2, assegnato per intero, al netto delle  
decurtazioni ed in base allo stato occupativo = € 431.000,00 (quattrocentotrentunomila)**

**Nella vendita delle unità immobiliari sopra descritte sono comprese le quote proporzionali su enti e spazi  
comuni costituiti dalle quattro porzioni di proprietà (comprese in ragione dei millesimi di proprietà indicati  
per ciascun condominio per gli interi complessi e/o fabbricati).**

\*\*\*\*\*

La presente perizia estimativa è svolta, comunque, con le seguenti riserve ed osservazioni:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, anche strutturali e/o del sottosuolo, anche se citati nei documenti disponibili, non rilevabili e/o confermabili con semplici sopralluoghi esterni e rilievi non strumentali. Tra i vizi e difetti occulti si devono intendere anche quelli relativi a materiali, depositi, rifiuti, inclusioni, inquinanti, lavorazioni, impianti, ecc. non rilevabili a vista ed evidenti;
- sulla assoluta esattezza dei dati dell'unità immobiliare, si precisa che gli stessi, come già detto, sono stati rilevati dai documenti disponibili e verificati in loco. I dati dimensionali citati sono stati utilizzati dal sottoscritto per le verifiche parametriche di ogni tipo;
- i valori assegnati si devono intendere comunque a corpo, per gli immobili così come visti;
- per quanto riguarda la conformità normativa (statica, sicurezza, sanitaria, smaltimenti, spese, costi, diritti reali, servitù, trascrizioni, ecc.) si è fatto riferimento ai documenti esistenti, da cui non emergono fatti particolari.

La relazione si compone di n. 22 pagine oltre gli allegati ed è stata redatta in due copie, di cui: una rimane agli atti dell'Esperto, una in formato digitale viene inviata telematicamente al Tribunale di Milano - Sezione III Civile - Esecuzioni Immobiliari.

Milano, 09 gennaio 2017

L'esperto nominato  
**arch. Luigi Ambrosino**

#### **Allegati**

- A - localizzazione comunale;
- B1/B2/B3 - foto satellitari;
- C1/C2/C3/C4/C5/C6 - schede planimetriche catastali con visura,
- D - estratto N.T.A. del P.G.T.;
- E1/E2 - pratiche, licenze edilizie e agibilità;
- F1/F2/F3 - prospetti contabili condominiali;
- G - A.P.E.;
- H - elenco sintetico formalità aggiornato;
- L1/L2 - contratti di locazione;
- N1/N2 - attestazioni invio relazione;
- R1/R2/R3/R4 - titoli di provenienza;
- Dossier fotografico (60 pose dei luoghi in esterno ed interno).