
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SANPAOLO SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **605/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

Esperto alla stima: Arch. Giuseppe Catalano
Codice fiscale: CTLGPP66H25I7540
Studio in: Via Mauro Macchi 89 - Milano
Telefono: 02783425235
Email: archgiocatalano40@gmail.com



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1 - Milano (Milano) - 20125

Lotto: 001

Corpo: A - UFFICIO SUB 103/704 E SUB 104/705

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: foglio 193, particella 103, subalterno 704

Corpo: B - MAGAZZINO DEPOSITO SUB 706

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: foglio 193, particella 104, subalterno 706

Corpo: C - SOTTOTETTO SUB 707

Categoria:

Dati Catastali: foglio 193, particella 104, subalterno 707

Corpo: D - AREA URBANA SUB 710

Categoria:

Dati Catastali: foglio 193, particella 104, subalterno 710

Corpo: E - AREA URBANA SUB 711

Categoria:

Dati Catastali: foglio 193, particella 104, subalterno 711

Lotto: 002

Corpo: A - ABITAZIONE SUB 17

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 196, particella 285, subalterno 17

2. Stato di possesso

Bene: VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1 - Milano (Milano) - 20125

Lotto: 001

Corpo: A - UFFICIO SUB 103/704 E SUB 104/705

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - MAGAZZINO DEPOSITO SUB 706

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C - SOTTOTETTO SUB 707

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: D - AREA URBANA SUB 710

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: E - AREA URBANA SUB 711

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002



Corpo: A - ABITAZIONE SUB 17
Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1 - Milano - 20125

Lotto: 001

Corpo: A - UFFICIO SUB 103/704 E SUB 104/705
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - MAGAZZINO DEPOSITO SUB 706
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C - SOTTOTETTO SUB 707
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D - AREA URBANA SUB 710
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: E - AREA URBANA SUB 711
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002

Corpo: A - ABITAZIONE SUB 17
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1 - Milano (Milano) - 20125

Lotto: 001

Corpo: A - UFFICIO SUB 103/704 E SUB 104/705
Creditori Iscritti: INTESA SANPAOLO SPA

Corpo: B - MAGAZZINO DEPOSITO SUB 706
Creditori Iscritti: INTESA SANPAOLO SPA

Corpo: C - SOTTOTETTO SUB 707
Creditori Iscritti: INTESA SANPAOLO SPA

Corpo: D - AREA URBANA SUB 710
Creditori Iscritti: INTESA SANPAOLO SPA

Corpo: E - AREA URBANA SUB 711
Creditori Iscritti: INTESA SANPAOLO SPA

Lotto: 002

Corpo: A - ABITAZIONE SUB 17
Creditori Iscritti: INTESA SANPAOLO SPA

5. Comproprietari

Beni: VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1 - Milano (Milano) - 20125

Lotto: 001

Corpo: A - UFFICIO SUB 103/704 E SUB 104/705
Comproprietari: Nessuno



Corpo: B - MAGAZZINO DEPOSITO SUB 706

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C - SOTTOTETTO SUB 707

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D - AREA URBANA SUB 710

Comproprietari: Nessuno

Corpo: E - AREA URBANA SUB 711

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A - ABITAZIONE SUB 17

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1 - Milano - 20125

Lotto: 001

Corpo: A - UFFICIO SUB 103/704 E SUB 104/705

Misure Penali: NO

Corpo: B - MAGAZZINO DEPOSITO SUB 706

Misure Penali: NO

Corpo: C - SOTTOTETTO SUB 707

Misure Penali: NO

Corpo: D - AREA URBANA SUB 710

Misure Penali: NO

Corpo: E - AREA URBANA SUB 711

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: A - ABITAZIONE SUB 17

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1 - Milano - 20125

Lotto: 001

Corpo: A - UFFICIO SUB 103/704 E SUB 104/705

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - MAGAZZINO DEPOSITO SUB 706

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C - SOTTOTETTO SUB 707

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D - AREA URBANA SUB 710

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: E - AREA URBANA SUB 711

Continuità delle trascrizioni: SI



Lotto: 002

Corpo: A - ABITAZIONE SUB 17

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1 - Milano - 20125

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 520.480,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 65.500,00

Prezzo da occupato: € 49.140,00

Produzione del reddito per localizzazione €9.600 annui da dividere in tre quote = € 3.300



Beni in **Milano (Milano)**

Località/Frazione

VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - UFFICIO SUB 103/704 E SUB 104/705.

Uffici e studi privati [A10] sito in VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ... foglio 193, particella 103, subalterno 704, indirizzo VIA PRIVATA TARVISIO 34/1, piano T, comune MILANO, categoria A/10, classe 4, consistenza vani 3,5, superficie mq. 75, rendita € 1825,68

Derivante da: Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Coerenze da NORD in senso orario piano T e piano soppalco: Roggia Maggiolina, altra unità, area cortilizia, altra unità, area cortilizia d'ingresso.

Note: Unità graffata alla Particella 104 Sub. 705

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lievi difformità di collocazione scala e di proiezione del soppalco

Regularizzabili mediante: Presentazione nuova scheda catastale previa autorizzazione in sanatoria rilasciata dal Comune per opere già realizzate

Descrizione delle opere da sanare: Lievi difformità di collocazione scala e di proiezione del soppalco oltre a frazionamento e fusione per vano ora fruibile da adiacente SUB 706 (utilizzato come ingresso/salone).

Nuova scheda catastale: € 450,00

Oneri Totali: **€ 450,00**

Identificativo corpo: B - MAGAZZINO DEPOSITO SUB 706.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1

Quota e tipologia del diritto



Quota e tipologia del diritto

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, particella 104, subalterno 706, indirizzo VIA PRIVATA TARVISIO 34/1, piano T-S1, comune MILANO, categoria C/2, classe 10, consistenza mq. 100, superficie Totale mq. 122, rendita € 413,17

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Coerenze da NORD in senso orario piano T: altra unità, area cortilizia, passaggio carrabile, area cortilizia d'ingresso, altra unità. Coerenze da NORD in senso orario piano S1: terrapieno, area cortilizia, passaggio carrabile, terrapieno.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Accorpamento al SUB. 706 di vano distinto catastalmente alla Particella 104 e SUB. 705

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova scheda catastale previa autorizzazione in sanatoria da parte del comune per accorpamento vano

Descrizione delle opere da sanare: Frazionamento e fusione per vano ora accatastato al SUB 705 ma fruibile dal SUB 706 e qui utilizzato come ingresso/salone.

Nuova scheda catastale: € 450,00

Oneri Totali: **€ 450,00**

Identificativo corpo: C - SOTTOTETTO SUB 707.

sito in VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1

Quota e tipologia del diritto

Quota e tipologia del diritto

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 193, particella 104, subalterno 707, indirizzo VIA PRIVATA TARVISIO 34/1, piano 2°, comune MILANO, categoria F/5, consistenza mq. 145

Derivante da: (ALTRE) del 09/12/2005 protocollo n. MI0818931 in atti dal 09/12/2005 LASTRICO SOLARE (n. 10645.1/2005)

Confini: Coerenze da NORD in senso orario piano 2°: mappali 103 e 104.

Note: Dalla documentazione catastale l'unità identificata come lastrico solare F/5 non corrisponde a quanto visionato in sede di sopralluogo. Infatti l'unità pignorata risulta sottotetto non abitabile con sovrastante copertura a padiglione (a quattro falde).



Identificativo corpo: D - AREA URBANA SUB 710.

sito in VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1

Note: AREA URBANA

Quota e tipologia del diritto

Quota e tipologia del diritto

Note: Si rileva dalla visura catastale storica una suddivisione delle quote proprietà differente da quella riportata nell'atto di provenienza qui riportate.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ... , foglio 193, particella 104, subalterno 710, indirizzo VIA PRIVATA TARVISIO 34/1, piano T, comune MILANO, categoria AREA URBANA, consistenza mq. 145

Derivante da: DIVISIONE del 15/07/2009 protocollo n. MI0664707 in atti dal 15/07/2009 DIVISIONE (n. 111641.1/2009)

Confini: Coerenze da NORD in senso orario: Particella 101, Particella 105, Particella 104 Sub 711-706-709-706

Identificativo corpo: E - AREA URBANA SUB 711.

sito in VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1

Note: AREA URBANA

Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale: TRNRRT57R06F205F

Quota e tipologia del diritto

Note: Si rileva dalla visura catastale storica una suddivisione delle quote proprietà differente da quella riportata nell'atto di provenienza qui riportate.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ... , foglio 193, particella 104, subalterno 711, indi-



rizzo VIA PRIVATA TARVISIO 34/1, piano T, comune MILANO, categoria AREA URBANA, consistenza mq. 355

Derivante da: DIVISIONE del 15/07/2009 protocollo n. MI0664707 in atti dal 15/07/2009 DIVISIONE (n. 111641.1/2009)

Confini: Coerenze da NORD in senso orario: Edificio alla Particella 104, Particella 104 Sub 710, Via Privata Tarvisio, Roggia Maggiolina, Particella 103.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il complesso immobiliare pignorato si trova a Milano in zona Maggiolina posta a NORD EST di Milano. Nello specifico l'intero complesso è posizionato a ridosso del tracciato ferroviario "contro" il quale termina la Via Privata Tarvisio che pertanto risulta a fondo cieco. Zona a vocazione prevalentemente residenziale si compone di fabbricati a pochi piani costruiti in epoche differenti.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Piscina De Marchi (mt. 550)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Naviglio Martesana.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: MM5 Piazzale Istria mt. 850, AUTOBUS 43 mt. 600

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - UFFICIO SUB 103/704 E SUB 104/705

Uffici e studi privati [A10] sito in Milano (Milano), VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - MAGAZZINO DEPOSITO SUB 706

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Milano (Milano), VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C - SOTTOTETTO SUB 707

sito in Milano (Milano), VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: D - AREA URBANA SUB 710

sito in Milano (Milano), VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: E - AREA URBANA SUB 711

sito in Milano (Milano), VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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
; A rogito di NOTAIO ARTIDORO SOLARO in data 22/07/2008 ai nn.
138172/20964; Iscritto/trascritto a MILANO I in data 29/07/2008 ai nn. 46700/10204
Dati precedenti relativi ai corpi: A - UFFICIO SUB 103/704 E SUB 104/705

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di
; A rogito di NOTAIO ARTIDORO SOLARO in data 22/07/2008 ai nn.
138172/20964; Iscritto/trascritto a MILANO I in data 29/07/2008 ai nn. 46700/10204
Dati precedenti relativi ai corpi: B - MAGAZZINO DEPOSITO SUB 706

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di
; A rogito di NOTAIO ARTIDORO SOLARO in data 22/07/2008 ai nn.
138172/20964; Iscritto/trascritto a MILANO I in data 29/07/2008 ai nn. 46700/10204
Dati precedenti relativi ai corpi: C - SOTTOTETTO SUB 707

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di
in data 27/02/2015 ai nn. 7756/2015 iscritto/trascritto a MILANO I in data
20/04/2015 ai nn. 20411/14690;
Dati precedenti relativi ai corpi: A - UFFICIO SUB 103/704 E SUB 104/705

- Pignoramento a favore di
in data 27/02/2015 ai nn. 7756/2015 iscritto/trascritto a MILANO I in data
20/04/2015 ai nn. 20411/14690;
Dati precedenti relativi ai corpi: B - MAGAZZINO DEPOSITO SUB 706

- Pignoramento a favore di
in data 27/02/2015 ai nn. 7756/2015 iscritto/trascritto a MILANO I in data
20/04/2015 ai nn. 20411/14690;
Dati precedenti relativi ai corpi: C - SOTTOTETTO SUB 707

- Pignoramento a favore di
in data 27/02/2015 ai nn. 7756/2015 iscritto/trascritto a MILANO I in data
20/04/2015 ai nn. 20411/14690;
Dati precedenti relativi ai corpi: D - AREA URBANA SUB 710



- Pignoramento a favore di

ai nn. 7756/2015 iscritto/trascritto a MILANO I in data 20/04/2015 ai nn. 20411/14690;

Dati precedenti relativi ai corpi: E - AREA URBANA SUB 711

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:

Identificativo corpo: A - UFFICIO SUB 103/704 E SUB 104/705

Uffici e studi privati [A10] sito in Milano (Milano), VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Vengono segnalati quali spese di gestione annue in comune con altri proprietari delle unità:

€/anno 1200/1400 acqua potabile €/anno 1400 pulizia vasca e pozzetti fognatura

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

Identificativo corpo: B - MAGAZZINO DEPOSITO SUB 706

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Milano (Milano), VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Vengono segnalati li spese di gestione annue in comune con altri proprietari delle unità:

€/anno 1200/1400 acqua potabile €/anno 1400 pulizia vasca e pozzetti fognatura

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

Identificativo corpo: C - SOTTOTETTO SUB 707

sito in Milano (Milano), VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte con riferimento a tutti i condomini morosi: Vengono segnalati i seguenti dati quali spese di gestione annue in comune con altri proprietari delle unità: €/anno 1200/1400 acqua potabile €/anno 1400 pulizia vasca e pozzetti fognatura

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

Identificativo corpo: D - AREA URBANA SUB 710

sito in Milano (Milano), VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte con riferimento a tutti i condomini morosi: Vengono segnalati i seguenti dati quali spese di gestione annue in comune con altri proprietari delle unità: €/anno 1200/1400 acqua potabile €/anno 1400 pulizia vasca e pozzetti fognatura

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

Identificativo corpo: E - AREA URBANA SUB 711

sito in Milano (Milano), VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte con riferimento a tutti i condomini morosi: Vengono segnalati i seguenti dati quali spese di gestione annue in comune con altri proprietari delle unità: €/anno 1200/1400 acqua potabile €/anno 1400 pulizia vasca e pozzetti fognatura

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:

Proprietario/i ante ventennio al **27/12/1999**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a MILANO, in data 31/10/2001, ai nn. 12458/volume 93; trascritto a MILANO I, in data 24/09/2003, ai nn. 77232/51651.

Note: L'attuale proprietario ha acquistato l'immobile in comunione con precedente Atto compravendita del 28/02/1958, come specificato nell'Atto di provenienza.



Titolare/Proprietario:

ai nn. 44219/10211;
trascritto a MILANO I, in data 28/12/1999, ai nn. 66864/44664.

Note: L'atto di Compravendita citato ed allegato alla presente perizia riporta una servitù di passo carraio a favore dei fabbricati distinti ai civici nn. 34/3 e 34/5 della <via Privata Tarvisio.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - UFFICIO SUB 103/704 E SUB 104/705

Titolare/Proprietario:

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a MILANO, in data 31/10/2001, ai nn. 12458/volume 3; trascritto a MILANO I, in data 24/09/2003, ai nn. 77232/51651.

Note:

compravendita del 28/02/1958, come specificato nell'Atto di provenienza.

Titolare/Proprietario:

compravendita - a rogito di NOTAIO MARIA NIVES IANNACONE, in data 27/12/1999, ai nn. 44219/10211; trascritto a MILANO I, in data 28/12/1999, ai nn. 66865/44665.

Note: L'atto di Compravendita citato ed allegato alla presente perizia riporta una servitù di passo carraio a favore dei fabbricati distinti ai civici nn. 34/3 e 34/5 della <via Privata Tarvisio.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - MAGAZZINO DEPOSITO SUB 706

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 27/12/1999. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a MILANO, in data 31/10/2001, ai nn. 12458/volume 3; trascritto a MILANO I, in data 24/09/2003, ai nn. 77232/51651.

Note:

compravendita del 28/02/1958, come specificato nell'Atto di provenienza.

Titolare/Proprietario:

proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MARIA NIVES IANNACONE, in data 27/12/1999, ai nn. 44219/10211; trascritto a MILANO I, in data 28/12/1999, ai nn. 66865/44665.

Note: L'atto di Compravendita citato ed allegato alla presente perizia riporta una servitù di passo carraio a favore dei fabbricati distinti ai civici nn. 34/3 e 34/5 della via Privata Tarvisio.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - SOTTOTETTO SUB 707

Titolare/Proprietario:

per 1/1 proprietario/i ante ventennio al 27/12/1999. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a MILANO, in data 31/10/2001, ai nn. 12458/volume 3; trascritto a MILANO I, in data 24/09/2003, ai nn. 77232/51651.



Note:

on precedente Atto compravendita del 28/02/1958, come specificato nell'Atto di provenienza.

Titolare/Proprietario:

in forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MARIA NIVES IANNAcone, in data 27/12/1999, ai nn. 44219/10211; trascritto a MILANO I, in data 28/12/1999, ai nn. 66865/44665.

Note: L'atto di Compravendita citato ed allegato alla presente perizia riporta una servitù di passo carraio a favore dei fabbricati distinti ai civici nn. 34/3 e 34/5 della via Privata Tarvisio.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - AREA URBANA SUB 710**Titolare/Proprietario:**

ante ventennio al **27/12/1999**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a MILANO, in data 31/10/2001, ai nn. 12458/volume 3; trascritto a MILANO I, in data 24/09/2003, ai nn. 77232/51651.

Note:

specificato nell'Atto di provenienza.

Titolare/Proprietario:

in forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MARIA NIVES IANNAcone, in data 27/12/1999, ai nn. 44219/10211; trascritto a MILANO I, in data 28/12/1999, ai nn. 66865/44665.

Note: L'atto di Compravendita citato ed allegato alla presente perizia riporta una servitù di passo carraio a favore dei fabbricati distinti ai civici nn. 34/3 e 34/5 della via Privata Tarvisio.

Dati precedenti relativi ai corpi: E - AREA URBANA SUB 711**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Uffici e studi privati [A10] sito in **VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1**
Numero pratica: Edificio realizzato in data anteriore al 01/09/1967

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: A - UFFICIO SUB 103/704 E SUB 104/705

Uffici e studi privati [A10] sito in **VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1**
Numero pratica: Richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria

Intestazione:

Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Presentazione in data 05/09/1986 al n. di prot. 321181

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il Comune di Milano non ha richiesto ulteriore produzione di documentazione né versamento di somme a conguaglio. Da visura effettuata presso l'ufficio Condoni Edilizi del Comune di Milano risulta che il provvedimento di sanatoria è stato emesso ed è disponibile dal 1993 per il ritiro da parte dei proprietari.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - UFFICIO SUB 103/704 E SUB 104/705



Uffici e studi privati [A10] sito in VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1

Numero pratica: Concessione/Autorizzazione Edilizia

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Frazionamento di 5 unità immobiliari, rifacimento impianti, formazione di bagni, sostituzione serramenti, opere esterne

Presentazione in data 04/02/2000 al n. di prot. 3714176/2000

Dati precedenti relativi ai corpi: A - UFFICIO SUB 103/704 E SUB 104/705

Uffici e studi privati [A10] sito in VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1

Numero pratica: D.I.A.

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ad integrazione/sostituzione precedente concessione del 2000

Presentazione in data 21/01/2003 al n. di prot. 2266176/2003

Dati precedenti relativi ai corpi: A - UFFICIO SUB 103/704 E SUB 104/705

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1

Numero pratica: Edificio realizzato in data anteriore al 01/09/1967

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: B - MAGAZZINO DEPOSITO SUB 706

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1

Numero pratica: Richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria

Intestazione:

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Presentazione in data 05/09/1986 al n. di prot. 321181

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il Comune di Milano non ha richiesto ulteriore produzione di documentazione né versamento di somme a conguaglio. Da visura effettuata presso l'ufficio Condoni Edilizi del Comune di Milano risulta che il provvedimento di sanatoria è stato emesso ed è disponibile dal 1993 per il ritiro da parte dei proprietari.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - MAGAZZINO DEPOSITO SUB 706

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1

Numero pratica: Concessione/Autorizzazione edilizia

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Frazionamento di 5 unità immobiliari, rifacimento impianti, formazione di bagni, sostituzione serramenti, opere esterne

Presentazione in data 04/02/2000 al n. di prot. 3714176/2000

Dati precedenti relativi ai corpi: B - MAGAZZINO DEPOSITO SUB 706

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1

Numero pratica: D.I.A.

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Integrazione/sostituzione precedente concessione del 2000



Presentazione in data 21/01/2003 al n. di prot. 2266176/2003

Dati precedenti relativi ai corpi: B - MAGAZZINO DEPOSITO SUB 706

sito in **VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1**

Numero pratica: Edificio realizzato in data anteriore al 01/09/1967

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: C - SOTTOTETTO SUB 707

sito in **VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1**

Numero pratica: Richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria

Intestazione:

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Presentazione in data 05/09/1986 al n. di prot. 321181

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il Comune di Milano non ha richiesto ulteriore produzione di documentazione né versamento di somme a conguaglio. Da visura effettuata presso l'ufficio Condoni Edilizi del Comune di Milano risulta che il provvedimento di sanatoria è stato emesso ed è disponibile dal 1993 per il ritiro da parte dei proprietari.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - SOTTOTETTO SUB 707

sito in **VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1**

Numero pratica: Edificio realizzato in data anteriore al 01/09/1967

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: D - AREA URBANA SUB 710

sito in **VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1**

Numero pratica: Richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria

Intestazione:

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Presentazione in data 05/09/1986 al n. di prot. 321181

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il Comune di Milano non ha richiesto ulteriore produzione di documentazione né versamento di somme a conguaglio. Da visura effettuata presso l'ufficio Condoni Edilizi del Comune di Milano risulta che il provvedimento di sanatoria è stato emesso ed è disponibile dal 1993 per il ritiro da parte dei proprietari.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - AREA URBANA SUB 710

sito in **VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1**

Numero pratica: Edificio realizzato in data anteriore al 01/09/1967

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: E - AREA URBANA SUB 711

sito in **VIA PRIVATA TARVISIO 34/1 + VIA PRIVATA ANGERA 16 P. 4° ed S1**

Numero pratica: Richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria

Intestazione:

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Presentazione in data 05/09/1986 al n. di prot. 321181

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il Comune di Milano non ha richiesto ulteriore produzione di documentazione né versamento di somme a conguaglio. Da visura effettuata presso l'ufficio Condoni Edilizi del Comune di Milano risulta che il provvedimento di sanatoria è stato emesso ed è disponibile dal 1993 per il ritiro da parte dei proprietari.

Dati precedenti relativi ai corpi: E - AREA URBANA SUB 711 –



7.1 Conformità edilizia:**Uffici e studi privati [A10]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva la presenza di piano soppalcato di superficie più ampia di quella rappresentata nella planimetria catastale, di scala collocata in altra area all'interno del medesimo vano. Inoltre si rileva cessione di un vano al SUB adiacente.

Regolarizzabili mediante: Presentazione autorizzazione in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Area soppalcata, posizione scala, cessione vano

Sanzione + diritti segreteria (valore da confermarsi a presentazione pratica): € 1.100,00

Progettista : € 1.500,00

Oneri Totali: € 2.600,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A - UFFICIO SUB 103/704 E SUB 104/705

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva l'accorpamento di vano identificato alla particella 104 SUB 705.

Regolarizzabili mediante: Presentazione autorizzazione in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Accorpamento vano ora ingresso/soggiorno

Sanzione + diritti di segreteria (valore indicativo): € 1.100,00

Progettista: € 2.500,00

Oneri Totali: € 3.600,00

Dati precedenti relativi ai corpi: B - MAGAZZINO DEPOSITO SUB 706

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva la presenza di piano soppalcato di superficie più ampia di quella rappresentata nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Ripristino delle opere denunciate nella concessione in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Area soppalcata

Dati precedenti relativi ai corpi: C - SOTTOTETTO SUB 707

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva la presenza di piano soppalcato di superficie più ampia di quella rappresentata nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Ripristino delle opere denunciate nella concessione in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Area soppalcata

Dati precedenti relativi ai corpi: D - AREA URBANA SUB 710

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva la presenza di piano soppalcato di superficie più ampia di quella rappresentata nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Ripristino delle opere denunciate nella concessione in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Area soppalcata

Dati precedenti relativi ai corpi: E - AREA URBANA SUB 711

7.2 Conformità urbanistica:**Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------



In forza della delibera:	C.C. n. 16 del 22/05/2012
Norme tecniche di attuazione:	ARU - Ambiti di Rinnovo Urbano (Titolo II - Capo III) Tessuti di Rinnovo Urbano (Art. 17.2) - Allineamento (Art. 17.2. a/b)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Se si, di che tipo?	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Le Particelle 103 e 104 risultano ricadere nell'ambito del vincolo amministrativo relativo ai binari ferroviari che definisce la fascia di rispetto dei binari fino a mt. 30 dall'ultimo binario attivo.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - UFFICIO SUB 103/704 E SUB 104/705

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n. 16 del 22/05/2012
Norme tecniche di attuazione:	ARU - Ambiti di Rinnovo Urbano (Titolo II - Capo III) Tessuti di Rinnovo Urbano (Art. 17.2) - Allineamento (Art. 17.2. a/b)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Se si, di che tipo?	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Le Particelle 103 e 104 risultano ricadere nell'ambito del vincolo amministrativo relativo ai binari ferroviari che definisce la fascia di rispetto dei binari fino a mt. 30 dall'ultimo binario attivo.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - MAGAZZINO DEPOSITO SUB 706

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n. 16 del 22/05/2012
Norme tecniche di attuazione:	ARU - Ambiti di Rinnovo Urbano (Titolo II - Capo III) Tessuti di Rinnovo Urbano (Art. 17.2) - Allineamento (Art. 17.2. a/b)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Se si, di che tipo?	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Le Particelle 103 e 104 risultano ricadere nell'ambito del vincolo amministrativo relativo ai binari ferroviari che definisce la fascia di rispetto dei binari fino a mt. 30 dall'ultimo binario attivo.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - SOTTOTETTO SUB 707

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n. 16 del 22/05/2012
Norme tecniche di attuazione:	ARU - Ambiti di Rinnovo Urbano (Titolo II - Capo III) Tessuti di Rinnovo Urbano (Art. 17.2) - Allineamento (Art. 17.2. a/b)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Se si, di che tipo?	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Le Particelle 103 e 104 risultano ricadere nell'ambito del vincolo amministrativo relativo ai binari ferroviari che definisce la fascia di rispetto dei binari fino a mt. 30 dall'ultimo binario attivo.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - AREA URBANA SUB 710

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n. 16 del 22/05/2012
Norme tecniche di attuazione:	ARU - Ambiti di Rinnovo Urbano (Titolo II - Capo III) Tessuti di Rinnovo Urbano (Art. 17.2) - Allineamento (Art. 17.2. a/b)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non specificato



Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

SI

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: Le Particelle 103 e 104 risultano ricadere nell'ambito del vincolo amministrativo relativo ai binari ferroviari che definisce la fascia di rispetto dei binari fino a mt. 30 dall'ultimo binario attivo.

Dati precedenti relativi ai corpi: E - AREA URBANA SUB 711

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A - UFFICIO SUB 103/704 E SUB 104/705**

L'unità identificata alla lettera A è collegata direttamente all'unità identificata alla lettera B e viene utilizzata, seppur in parte, ad uso abitazione.

L'unità A oggetto di pignoramento insiste su due particelle differenti e si compone di due vani più servizio e di area soppalcata identificata quale ripostiglio senza permanenza di persone per mancanza di minima altezza consentita.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva riscontrata di circa mq **52,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1 settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

ha un'altezza utile interna di circa m. media mt. 3,50 al piano T e mt. 1,55 al piano soppalco

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile e dell'intero complesso immobiliare di cui è parte sono discrete. Si rilevano porzioni di muratura perimetrale interna con presenza di zone interessate da umidità di risalita.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: in ferro con voltine condizioni: buone - Note: Si rileva dal piano interrato la presenza di aree interessate da infiltrazioni di umidità di risalita in prossimità dei muri perimetrali.
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti
----------	---



Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: klinker condizioni: sufficienti - Note: Si rilevano ampie aree interessate da umidità di risalita riscontrate all'interno dell'unità.
Pavim. Esterna	materiale: manto bituminoso condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone
Scale	posizione: a chiocciola condizioni: buone - Note: Trattasi di scala a chiocciola prefabbricata.

Impianti:

Ascensore	- Note: ASSENTE
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone
Termico	- Note: ASSENTE



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'unità in oggetto secondo la documentazione catastale corrisponde a mq. 75 di superficie e comprende un vano pari a mq. 23 circa che, nella realtà, è accorpato all'unità adiacente SUB 706. Pertanto la superficie esposta alla voce consistenza corrisponde a mq. 75 - mq. 23 = mq. 52.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
UFFICIO	sup lorda di pavimento	52,00	1,00	52,00
		52,00		52,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2016

Zona: MILANO

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: UFFICIO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1600

Valore di mercato max (€/mq): 2200

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Ascensori montacarichi e carri ponte:



L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B - MAGAZZINO DEPOSITO SUB 706**

L'unità identificata alla lettera B è collegata direttamente all'unità identificata alla lettera A e viene utilizzata ad uso abitazione.

L'unità B oggetto di pignoramento si compone al piano terra di quattro vani, due disimpegni e due bagni. Attraverso scala interna si raggiunge il piano interrato dove trovano posto area disimpegno, un vano cantina e vano caldaia.

1. Quota e tipologia del diritto

2. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **145,00**

E' posto al piano: T-S1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1 settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

ha un'altezza utile interna di circa m. media mt. 3,50 al piano T e mt. 2,20 al piano interrato

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile e dell'intero complesso immobiliare di cui è parte sono discrete. Si rilevano porzioni di muratura perimetrale interna con presenza di zone interessate da umidità di risalita. L'area esterna utilizzata a parcheggio giardino è in parte coperta da una vecchia tettoia, presumibilmente da rimuovere o sanare.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: in ferro con voltine condizioni: buone - Note: Si rileva dal piano interrato la presenza di aree interessate da infiltrazioni di umidità di risalita in prossimità dei muri perimetrali.
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:



Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: klinker condizioni: sufficienti - Note: Si rilevano ampie aree interessate da umidità di risalita riscontrate all'interno dell'unità.
Pavim. Esterna	materiale: manto bituminoso condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone
Scale	posizione: interna condizioni: buone - Note: Trattasi di scala realizzata in muratura.
Impianti:	
Ascensore	- Note: ASSENTE
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone



Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'unità in oggetto secondo la documentazione catastale corrisponde a mq. 122 di superficie. Nel corso del sopralluogo l'unità SUB 706 è risultata di superficie maggiore in conseguenza dell'accorpamento di un vano in realtà facente parte dell'unità adiacente SUB 704. Pertanto la superficie esposta alla voce consistenza corrisponde a mq. 122 + mq. 23 = mq. 145.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
MAGAZZINI E VANI DI DEPOSITO	sup lorda di pavimento	145,00	1,00	145,00
		145,00		145,00

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: I-2016

Zona: MILANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1900

Valore di mercato max (€/mq): 2600

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Impianto non a norma.



Non esiste la dichiarazione di conformità.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Descrizione: di cui al punto C - **SOTTOTETTO SUB 707**

L'unità identificata alla lettera C consiste in un vano sottotetto accessibile da botola posta in vano scale comune.

1. Quota e tipologia del diritto

2. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **145,00**

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: ante 1 settembre 1967

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile e dell'intero complesso immobiliare di cui è parte sono discrete. Si rilevano porzioni di muratura perimetrale interna con presenza di zone interessate da umidità di risalita.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde condizioni: buone
Solai	tipologia: in ferro con voltine condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti
----------	---



Infissi esterni : tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** protezione: **inferriate**
materiale protezione: **ferro** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **klinker** condizioni: **sufficienti**
- Note: Si rilevano ampie aree interessate da umidità di risalita riscontrate all'interno dell'unità.

Pavim. Esterna materiale: **manto bituminoso** condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **a chiocciola** condizioni: **buone**
- Note: Trattasi di scala a chiocciola prefabbricata.

Impianti:

Ascensore
- Note: ASSENTE

Elettrico tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Idrico

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
LASTRICO SOLARE	sup reale netta	145,00	0,10	14,50
		145,00		14,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promisquo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2016

Zona: MILANO

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: SOTTOTETTO

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1600



Valore di mercato max (€/mq): 2200

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Descrizione: di cui al punto **D - AREA URBANA SUB 710**

L'unità identificata alla lettera D consiste in porzione di area urbana interna alla recinzione con accesso carraio e pedonale dalla Via Privata Tarvisio attraverso la adiacente Particella 104 Sub. 711. Su detta porzione grava servitù di passaggio carraio a favore dei fabbricati distinti ai civici nn. 34/3 e 34/5.

1. Quota e tipologia del diritto

2. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **145,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1 settembre 1967

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile e dell'intero complesso immobiliare di cui è parte sono discrete. Si rilevano porzioni di muratura perimetrale interna con presenza di zone interessate da umidità di risalita.



Valore di mercato min (€/mq): 1600

Valore di mercato max (€/mq): 2200

Impianto elettrico:

Non esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Descrizione: di cui al punto E - AREA URBANA SUB 711

L'unità identificata alla lettera D consiste in porzione di area urbana interna alla recinzione con accesso carraio e pedonale dalla Via Privata Tarvisio attraverso la adiacente Particella 104 Sub. 711. Su detta porzione grava servitù di passaggio carraio a favore dei fabbricati distinti ai civici nn. 34/3 e 34/5.

1. Quota e tipologia del diritto

2. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **355,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1 settembre 1967

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile e dell'intero complesso immobiliare di cui è parte sono discrete. Si rilevano porzioni di muratura perimetrale interna con presenza di zone interessate da umidità di risalita.



Valore di mercato max (€/mq): 2200

Impianto elettrico:

Non esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi, nello stato di fatto, di diritto e per come si sono presentati all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative, periodo di difficoltà che ha coinvolto anche le vendite coattive, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

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 Osmi Borsa Immobiliare e Agenzia Entrate , AGENZIE IMMOBILIARI, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Il metodo applicato è il metodo comparativo basato su valori di mercato attualmente praticati in zona per immobili aventi caratteristiche simili; agenzie immobiliari; Banca dati delle quotazioni immobiliari di Milano listino Borsa Immobiliare di Milano n. 49– I semestre 2016 per appartamenti; quotazioni Agenzia Entrate I semestre 2016; Agenzie immobiliari. Il valore di mercato applicato in considerazione dello stato di manutenzione e delle sue caratteristiche è di €/mq. , si è inoltre tenuto conto dell'andamento del mercato di vendita delle agenzie immobiliari del territorio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO I;

Uffici del registro di MILANO;

Ufficio tecnico di COMUNE DI MILANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La Banca dati delle quotazioni immobiliari listino Borsa Immobiliare di Milano n. 49 – I semestre 2016 espone quale valore €/mq. in Milano - Zona Greco per:
uffici importi compresi tra €/mq. 1.400 ed €/mq. 2.000
magazzini importi compresi tra €/mq. 500 ed €/mq. 750
L'Agenzia delle Entrate per il semestre I-2016 espone quale valore €/mq. in Milano - Zona Maggiolina/Parco Trotter/Leoncavallo per:
uffici importi compresi tra €/mq. 1.400 ed €/mq. 2.000
magazzini importi compresi tra €/mq. 600 ed €/mq. 850;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq. 2.750 prezzo medio abitazioni.

8.3 Valutazione corpi:

A - UFFICIO SUB 103/704 E SUB 104/705. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
UFFICIO	52,00	€ 1.900,00	€ 98.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 98.800,00
Valore corpo			€ 98.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 98.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 98.800,00

B - MAGAZZINO DEPOSITO SUB 706. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
MAGAZZINI E VANI DI DEPOSITO	145,00	€ 2.200,00	€ 319.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 319.000,00
Valore corpo			€ 319.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 319.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 319.000,00



C - SOTTOTETTO SUB 707.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
LASTRICO SOLARE	14,50	€ 2.200,00	€ 31.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 31.900,00
Valore corpo	€ 31.900,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 31.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 31.900,00

D - AREA URBANA SUB 710.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AREA URBANA	14,50	€ 1.900,00	€ 27.550,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 27.550,00
Valore corpo	€ 27.550,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 27.550,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 27.550,00

E - AREA URBANA SUB 711.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il valore di stima al mq. del presente SUB 711 è superiore rispetto al SUB 710 in quanto l'area per la sua conformazione e per la recinzione presenta la possibilità di posteggiare internamente alla proprietà e di godere di privacy.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AREA URBANA	35,50	€ 2.200,00	€ 78.100,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 78.100,00
Valore corpo	€ 78.100,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 78.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 78.100,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - UFFICIO SUB 103/704 E SUB 104/705	Uffici e studi privati [A10]	52,00	€ 98.800,00	€ 98.800,00
B - MAGAZZINO DEPOSITO SUB 706	Magazzini e locali di deposito [C2]	145,00	€ 319.000,00	€ 319.000,00
C - SOTTOTETTO SUB 707		14,50	€ 31.900,00	€ 31.900,00
D - AREA URBANA SUB 710		14,50	€ 27.550,00	€ 27.550,00
E - AREA URBANA SUB 711		35,50	€ 78.100,00	€ 78.100,00

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%)	€ 27.767,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.100,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

