

---

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

promossa da: **SICE PREVIT S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **697/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-05-2016 ore 09:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa RITA BOTTIGLIERI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 1: BOX AUTO**

**Lotto 2: BOX AUTO**

**Esperto alla stima:** Arch. Paolo Delfino  
**Codice fiscale:** DLFPLA65R11F205Y  
**Studio in:** Via Vincenzo Monti 12 - 20123 Milano  
**Telefono:** 0245409282  
**Fax:** 0287152061  
**Email:** delfino@architettodelfino.it  
**Pec:** delfino.7495@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

Bene: Viale Monte Grappa n.4 - Milano

### 1. Dati Catastali

**Lotto 1: Box auto**

Categoria: Box [C/6]

Dati Catastali: **Foglio 268, particella 234, subalterno 900**

**Lotto 2: Box auto**

Categoria: Box [C/6]

Dati Catastali: **Foglio 268, particella 234, subalterno 910**

### 2. Stato di possesso

**Lotto 1: Box auto**

**OCCUPATO** dal sig. Diego Frigerio quale promissario acquirente. (Contratto non trascritto)

**Lotto 2: Box auto**

**LIBERO**

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

### 4. Creditori Iscritti

✓ SICE PREVIT S.P.A

✓ MAXHOTEL S.R.L.

### 5. Comproprietari: nessuno

### 6. Misure Penali: no

### 7. Continuità delle trascrizioni: SI

### 8. Prezzo

**Lotto 1: Box auto**

Prezzo da libero: **€ 42.550,00**

**Lotto 2: Box auto**

Prezzo da libero: **€ 42.250,00**



## Beni in Milano Viale Monte Grappa n.4

### Lotto 1: Box auto

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

Autorimesse [C/6] sita in Viale Monte Grappa n.4 -20124 Milano

##### Quota e tipologia del diritto

- **Piena proprietà 100/100 d,**  
con sede ir  
Cod. Fiscale:  
Eventuali comproprietari: Nessuno

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione .60968)

### Foglio 268, particella 234, subalterno 900

**VIALE MONTE GRAPPA n.4**, scala -, piano S4, comune di **MILANO**, zona censoria 2, categoria **C/6**, classe 7, consistenza 14 m<sup>2</sup>, superficie catastale 14 m<sup>2</sup>, rendita € 137,38

Millesimi di proprietà: è compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile condominiale in regime di 1,245/1000

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per Variazione nel classamento del 10/03/2004 n.13653.1/2004 in atti dal 10/03/2004 (protocollo n. MI0147762) e costruzione del 20/12/2001 n. 59171.1/2001 in atti dal 20/12/2001 (protocollo n. 1254689)

Confini da nord ed in senso orario: corsia dei box comune, box al sub. 899, terrapieno, box al sub. 901

##### Conformità catastale:

Il sottoscritto non riscontra difformità rispetto a quanto rappresentato in scheda catastale.

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

Caratteristiche zona: zona Garibaldi – Portanuova

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi liberi ed a pagamento lungo il viale  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Centro Milano

Caratteristiche zone limitrofe: mista residenziale ed a uffici

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche: Porta Garibaldi

Principali collegamenti pubblici: Linea Tranviaria (lungo viale Monte Grappa), Stazione Ferroviari di Garibaldi (800 mt), Stazione metropolitana di Piazza repubblica (950 mt)

Servizi offerti dalla zona: Ospedale Fatebenefratelli (buono), Centro direzionale di Garibaldi (buono), negozi al dettaglio (buono)

#### 3. STATO DI POSSESSO:

**OCCUPATO** dal sig. \_\_\_\_\_ quale promissario acquirente (**contratto non trascritto**)

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate.

Da interrogazioni effettuate agli archivi elettronici dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati intestati a nome \_\_\_\_\_



Si allega comunicazione pervenuta dall'Agenzia delle Entrate sotto la lettera G

#### 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:*

- **Convenzione edilizia** stipulate con il Comune di Milano in data 15/03/1999 a rogito del Dott. D. Acquarone ai nn. Di rep. 209475/20754 e registrata a Milano in data 26/03/1999

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**

A favore di Banco Popolare di Milano – Soc. Coop. a R.L.

Contro

A.

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo

- Importo ipoteca: € 36.570.000,00

- Importo capitale: € 112.190.000,00

Rogante: Dott. Roberto Dini in data 30/05/2002 al n. di rep. 44756

Trascritto a Milano 1 in data 04/06/2002 ai nn. 37051/7730

Gravante su più ampio compendio oltre all'immobile oggetto di pignoramento.

ANNOTAZIONE presentata il 02/12/2005

Registro particolare n. 18333 Registro generale n. 92829

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 14/09/2006

Registro particolare n. 14008 Registro generale n. 77725

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 31/10/2007

Registro particolare n. 15715 Registro generale n. 83300

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 02/10/2009

Registro particolare n. 8241 Registro generale n. 56446

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 21/11/2013

Registro particolare n. 6081 Registro generale n. 57310

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 31/03/2014

Registro particolare n. 1666 Registro generale n. 15163

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 10/04/2014

Registro particolare n. 1926 Registro generale n. 17512

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 15/04/2014

Registro particolare n. 2041 Registro generale n. 18241

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 16/06/2014

Registro particolare n. 3420 Registro generale n. 29895

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 24/12/2014



Registro particolare n. 7994 Registro generale n. 66080  
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI  
ANNOTAZIONE presentata il 19/11/2015  
Registro particolare n. 8947 Registro generale n. 65299  
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

4.2.2 *Pignoramenti:*

➤ **Pignoramento**

A favore di Sice Previt Spa

Contro

Derivante da Verbale di Pignoramento immobiliare

Rogante: Ufficiale Giudiziario Milano in data 20/02/2014 ai nn. 2184

Trascritto: a Milano 1 in data 04/04/2014 ai nn. 16350/12155

4.2.3 *Altre trascrizioni:* nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* nessuna

4.3 **Misure Penali**

Nessuna

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

**Spese di gestione condominiale:**

- **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 100,00
- **Spese condominiali scadute ed insolite** alla data della perizia: € 118,77 di cui per saldo 2015 € 8,85; per spese legali € 64,00; 1° rata 2016 € 45,92
- **Spese condominiali di straordinaria manutenzione già approvate dall'assemblea condominiale:** nessuna

**Millesimi di proprietà:** è compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile condominiale in regime di 1,245/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'immobile condominiale dispone di ascensore al servizio dei piani. La fruibilità degli spazi interni, nel caso di persone diversamente abili, non è garantita in quanto non vi sono gli spazi utili per permettervi l'accesso.

Si precisa che l'immobile dispone impianto prevenzione incendi

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** E' presente servizio di portineria.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente. Trattandosi di autorimessa non è prevista certificazione energetica

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** risulta agli atti una convenzione con il Comune di Milano circa il parcheggio pubblico e la gestione delle aree cortilizie come da atto sottoscritto dalla società SISTAI e che si allega. Convenzione stipulata in data 15/03/1999 a rogito del dott. Domenico Acquarone con oggetto anche la realizzazione, al piano secondo interrato, di parcheggio a pagamento ad uso pubblico per mq 2. 082 (atto trascritto il 30/03/01999 ai nn. 14560/9782 e 14561/9783).

Si allega copia sotto lettera H

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario ante ventennio fino al 23/10/1987:**

- \_\_\_\_\_ '4

In forza di atti antecedenti al ventennio

**Proprietario dal 23/10/1987 (ante ventennin) al 23/10/1987:**

- \_\_\_\_\_

In forza di atto di compravendita a rogito del dott. Domenico Acquarone in dara 23/10/1987 n. rep. 123956, depositato in atti del notaio in pari data ai nn. di rep. 123957/12510, trascritto a Milano 1 il



20/11/1987 al n. reg. particolare 34027

**Proprietario dal 23/10/1987 (ante ventennio) al 30/05/2002:**



In forza di atto di trasferimento di sede da Cuneo a Milano a rogito del dott. Domenico Acquarone in data 23/10/1987 n ai nn. di rep. 123958/12511, trascritto a Milano 1 il 20/11/1987 al n. reg. particolare 34028

**Proprietario dal 30/05/2002 al 22/07/2004:**

F.

In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Roberto Dini in data 30/05/2002 al n. di rep. 44755, trascritto a Milano 1 in data 04/06/2002 ai nn. 37050/23436.

**Proprietario dal 22/07/2004 al 14/03/2006:**



In forza di atto di conferimento in società a rogito del Dott.ssa Maria Celeste Pampuri in data 22/07/2004 ai nn. di rep. 161906/8689, trascritto a Milano 1 in data 12/08/2004 ai nn. 62860/36026

**Proprietario dal 14/03/2006 ad oggi (attuale proprietario):**



In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Egidio Lorenzi in data 14/03/2006 ai nn. 75485/8969, trascritto a Milano 1 in data 21/03/2006 ai nn. 21894/12094

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Concessione edilizia**

Intestazione: S.I.S.T.A.I. (C.F. 00488550047)

Tipo di opere: realizzazione di edificio di 8 piani f.t. a destinazione residenziale, commerciale, produttiva e terziaria, oltre a formazione di quattro piani interrati a destinazione boxes, in parte pertinenziali ed in parte non pertinenziali, ed a locali s.p.p., in attuazione del P. di R. approvato da Consiglio Comunale in data 17/07/1997 e della relativa convenzione stipulata in data 15/03/1999, in conformità al progetto approvato.

Tipo pratica: concessione edilizia

Presentata in data: 18/11/1997 in atti P.G. 1109.175/97 R.I. 4588/97

Rilascio in data: 04/05/1999 n.534 in atti P.G. 1109.175/97 R.I. 4588/97

Domanda di Rilascio Certificato di Agibilità presentata in data: 25/03/2004 WF 8746/2003 (silenzio assenso).

Note: Per il presente progetto è stato presentato parere favorevole preventivo dell'A.S.L. Città di Milano in data 08/10/1998. La commissione Edilizia, con seduta del 17/12/1998 e 25/03/1999 ha espresso parere favorevole.

**Concessione edilizia**

Intestazione: S.I.S.T.A.I. (C.F. 00488550047)

Tipo di opere: costruzione di cameretta di ispezione in aderenza ai condotti di fognatura comunale rispettivamente nelle via Vespucci e Montegrappa, per effettuare gli allacciamenti del fabbricato di Viale Monte Grappa a dette fognature, in conformità al progetto approvato

Tipo pratica: concessione edilizia.

Presentata in data: 22/05/2000 in atti 106459.400/2000

Rilascio in data: 06/02/2001 n.1/01 in atti 106459.400/2000 – 7474/2000

Note: parere favorevole dell'A.S.L. – Distretto n.2 in data 21/09/2000. Parere della Commissione Edilizia in data 07/09/2000.

**DIA**

Intestazione: S.I.S.T.A.I. (C.F. 00488550047)

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività



Tipo di opere: cabina di erogazione enel

Presentata in data: 24/01/2001 P.G. 2.396.176/2001 R.I. 4.317/2001

### 7.1 Conformità edilizia:

Quanto riscontrato in loco in data 23/02/2016 è conforme alla scheda catastale allegata e alla pratica edilizia presentata.

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente: Il Piano di Governo del Territorio è stato adottato con Delibera di C.C. n. 16 del 22/05/2012 di approvazione del PGT, il BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 47 del 21/11/2012 e il "Sommario dei principali contenuti" detto 'il bigino'. La pubblicazione è avvenuta sul BURL n. 23 Serie Avvisi e Concorsi del 5 Giugno 2013.

Il Piano di Governo del Territorio attualmente vigente è quello comprensivo delle ultime modifiche apportate a seguito della Determinazione Dirigenziale n. 48/2014 del 17/12/2014 "Secondo Aggiornamento generale del Piano dei Servizi del PGT" e delle modifiche apportate a seguito della Determinazione Dirigenziale n. 43 del 25/11/2014 "Ricognizione delle "zone A di Recupero" e delle "zone B di recupero" del PRG del 1980 e relative varianti, in attuazione dell'art. 34 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT"

Zona omogenea: ADR - Ambito contraddistinto da un disegno urbano riconoscibile

Norme tecniche di attuazione: si rimanda a NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del Comune di Milano

### Descrizione: **Box auto**

In Comune di Milano con accesso da Viale Monte Grappa al civico n.4 autorimessa posta al piano -4 interrato. L'accesso avviene tramite androne condominiale e successiva rampa di accesso ai corselli di manovra. L'accesso alla rampa è protetto da cancello elettrico.

E' possibile accedere all'autorimessa, sempre dalla Viale Monte Grappa, tramite passaggio pedonale con cancello che porta all'ingresso del condominio ( portineria) servito da ascensori e scale.

L'immobile condominiale che ospita l'immobile in oggetto è stato edificato negli anni 2000 e si presenta in buone condizioni.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Porta d'ingresso	Di tipo basculante in alluminio
Pavim. Interna	Realizzati in lisciata di cemento
Plafoni e pareti	

#### Impianti:

Elettrico	<u>Impianto elettrico:</u> esistente e realizzato con cavidotto esterno e plafoniera al neon <u>Tensione:</u> 220 <u>Epoca di realizzazione/adequamento:</u> 2001/2003 <u>Impianto a norma:</u> non verificabile <u>Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:</u> non reperibile.
Impianto antincendio:	<u>E' presente impianto antincendio sia lungo il corsello di manovra sia all'interno del box (autorimessa)</u>
Ascensore	L'immobile dispone di ascensore al servizio dei piani
Scarichi	Non si riscontrano scarichi potenzialmente pericolosi



**Accessori:** nessuno

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e corrispondente allo stato di fatto riscontrato. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa **14,00 mq.**

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

Destinazione d'uso: Box auto

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2015, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di **BUONA appetibilità** per il contesto urbano in cui è inserita, in **BUONO stato di conservazione.**
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore venale attuale dell'intera quota di proprietà dell'unità qui descritta, considerata **senza vincolo di locazione in corso.**
- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattativa.
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", **a corpo;**
- che il valore di mercato 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.

**8.2 Fonti di informazione:**

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1,
- Ufficio Tecnico del comune di Milano,
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - ✓ Rilevazione prezzi di mercato anno 2015 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
  - ✓ O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2015
  - ✓ Immobiliare web e casa.it

**8.3 Valutazione corpi:**

**BOX AUTO [C/6]**

Stima a corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box auto	14,00	A corpo	€ 45.000,00





Valore corpo	€ 45.000,00
Valore complessivo intero	€ 45.000,00
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 45.000,00</b>

**Riepilogo:**

<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Box auto [C/6]	14,00	€ 45.000,00	<b>€ 45.000,00</b>

**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. **€ 2.250,00**
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita: **€ 200,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

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

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 42.550,00**
- Per arrotondamento: **€ 42.550,00**

**Allegati**

ALLEGATO "A" - Apertura operazioni peritali  
 ALLEGATO "B" - Atto di pignoramento  
 ALLEGATO "C" - Atto di provenienza  
 ALLEGATO "D" - Documentazione catastale  
 ALLEGATO "E" - Verifica edilizia  
 ALLEGATO "F" - Ispezione conservatoria  
 ALLEGATO "G" - Verifica contratti di locazione  
 ALLEGATO "H" - Verifica spese condominiali  
 ALLEGATO "I" - Rilievo fotografico  
 ATTESTAZIONE INVIO PERIZIA

Milano - 01/04/2016

L'Esperto alla stima  
**Arch. Paolo Delfino**



## LOTTO 2: BOX AUTO

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

**Box auto [C/6] sita in Viale Monte Grappa n.4 -20124 Milano**

**Quota e tipologia del diritto**

- **Piena proprietà 100/100 di**

**Eventuali comproprietari: Nessuno**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

### **Foglio 268, particella 234, subalterno 910**

**VIALE MONTE GRAPPA n.4**, scala -, piano S4, comune di **MILANO**, zona censoria 2, categoria **C/6**, classe 7, consistenza 14 m<sup>2</sup>, superficie catastale 14 m<sup>2</sup>, rendita € 137,38

**Millesimi di proprietà:** è compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile condominiale in regime di 3,276/1000

**Derivante da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per Variazione nel classamento del 10/03/2004 n.13653.1/2004 in atti dal 10/03/2004 (protocollo n. MI0147762) e costruzione del 20/12/2001 n. 59171.1/2001 in atti dal 20/12/2001 (protocollo n. 1254689)

**Confini da nord ed in senso orario:** box al sub. 911, corsia dei box comune, box al sub. 909, terrapieno.

**Conformità catastale:**

Il sottoscritto non riscontra difformità rispetto a quanto rappresentato in scheda catastale.

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

**Caratteristiche zona:** zona Garibaldi – Portanuova

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi liberi ed a pagamento lungo il viale  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Importanti centri limitrofi:** Centro Milano

**Caratteristiche zone limitrofe:** mista residenziale ed a uffici

**Attrazioni paesaggistiche:** -

**Attrazioni storiche:** Porta Garibaldi

**Principali collegamenti pubblici:** Linea Tranviaria (lungo viale Monte Grappa), Stazione Ferroviari di Garibaldi (800 mt), Stazione metropolitana di Piazza repubblica (950 mt)

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale Fatebenefratelli (buono), Centro direzionale di Garibaldi (buono), negozi al dettaglio (buono)

### 3. STATO DI POSSESSO:

**LIBERO**

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate.

Da interrogazioni effettuate agli archivi elettronici dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati intestati a nome della

Si allega comunicazione pervenuta dall'Agenzia delle Entrate sotto la lettera G

### 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:*

- **Convenzione edilizia** stipulate con il Comune di Milano in data 15/03/1999 a rogito del Dott. D. Acquarone ai nn. Di rep. 209475/20754 e registrata a Milano in data 26/03/1999

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**

A favore di Banco Popolare di Milano – Soc. Coop. a R.L.

Contro

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo

- Importo ipoteca: € 36.570.000,00

- Importo capitale: € 112.190.000,00

Rogante: Dott. Roberto Dini in data 30/05/2002 al n. di rep. 44756

Trascritto a Milano 1 in data 04/06/2002 ai nn. 37051/7730

Gravante su più ampio compendio oltre all'immobile oggetto di pignoramento.

ANNOTAZIONE presentata il 02/12/2005

Registro particolare n. 18333 Registro generale n. 92829

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 14/09/2006

Registro particolare n. 14008 Registro generale n. 77725

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 31/10/2007

Registro particolare n. 15715 Registro generale n. 83300

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 02/10/2009

Registro particolare n. 8241 Registro generale n. 56446

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 21/11/2013

Registro particolare n. 6081 Registro generale n. 57310

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 31/03/2014

Registro particolare n. 1666 Registro generale n. 15163

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 10/04/2014

Registro particolare n. 1926 Registro generale n. 17512

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 15/04/2014

Registro particolare n. 2041 Registro generale n. 18241

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 16/06/2014

Registro particolare n. 3420 Registro generale n. 29895

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 24/12/2014

Registro particolare n. 7994 Registro generale n. 66080

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 19/11/2015



Registro particolare n. 8947 Registro generale n. 65299  
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

4.2.2 *Pignoramenti:*

➤ **Pignoramento**

A favore di Sice Previt Spa

Contro

Derivante da Verbale di Pignoramento immobiliare

Rogante: Ufficiale Giudiziario Milano in data 20/02/2014 ai nn. 2184

Trascritto: a Milano 1 in data 04/04/2014 ai nn. 16350/12155

4.2.3 *Altre trascrizioni:* nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* nessuna

4.3 **Misure Penali**

Nessuna

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

**Spese di gestione condominiale:**

- **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 250,00
- **Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: € 340,57 di cui per saldo 2015 € 156,82; per spese legali € 64,00; 1° rata 2016 € 119,75
- **Spese condominiali di straordinaria manutenzione già approvate dall'assemblea condominiale:** nessuna

**Millesimi di proprietà:** è compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile condominiale in regime di 3,276/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'immobile condominiale dispone di ascensore al servizio dei piani. La fruibilità degli spazi interni, nel caso di persone diversamente abili, non è garantita in quanto non vi sono gli spazi utili per permettervi l'accesso.

Si precisa che l'immobile dispone impianto prevenzione incendi

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** E' presente servizio di portineria.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente. Trattandosi di autorimessa non è prevista certificazione energetica

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** risulta agli atti una convenzione con il Comune di Milano circa il parcheggio pubblico e la gestione delle aree cortilizie come da atto sottoscritto dalla società SISTAI e che si allega.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario ante ventennio fino al 22/10/1987.**

➤

In forza di atti antecedenti al ventennio

**Proprietario dal 23/10/1987 (ante ventennio) al 23/10/1987:**

➤

NEO

In forza di atto di compravendita a rogito del dott. Domenico Acquarone in dara 23/10/1987 n. rep. 123956, depositato in atti del notaio in pari data ai nn. di rep. 123957/12510, trascritto a Milano 1 il 20/11/1987 al n. reg. particolare 34027

**Proprietario dal 23/10/1987 (ante ventennio) al 30/05/2002:**

➤

In forza di atto di trasferimento di sede da Cuneo a Milano a rogito del dott. Domenico Acquarone in dara 23/10/1987 n ai nn. di rep. 123958/12511, trascritto a Milano 1 il 20/11/1987 al n. reg. particolare 34028



**Proprietario dal 30/05/2002 al 22/07/2004:**

In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Roberto Dini in data 30/05/2002 al n. di rep. 44755, trascritto a Milano 1 in data 04/06/2002 ai nn. 37050/23436.

**Proprietario dal 22/07/2004 al 14/03/2006:**

In forza di atto di conferimento in società a rogito del Dott.ssa Maria Celeste Pampuri in data 22/07/2004 ai nn. di rep. 161906/8689, trascritto a Milano 1 in data 12/08/2004 ai nn. 62860/36026

**Proprietario dal 14/03/2006 al 17/12/2012:**

In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Egidio Lorenzi in data 14/03/2006 ai nn. 75485/8969, trascritto a Milano 1 in data 21/03/2006 ai nn. 21902/12102

**Proprietario dal 14/03/2006 al 17/12/2012:**

In forza di atto di fusione di società per incorporazione a rogito del Dott. Egidio Lorenzi in data 21/12/2012 ai nn. 91832/14018, trascritto a Milano 1 in data 19/12/2012 ai nn. 63799/45958

**7. PRATICHE EDILIZIE:****Concessione edilizia**

**Intestazione:** S.I.S.T.A.I. (C.F. 00488550047)

**Tipo di opere:** realizzazione di edificio di 8 piani f.t. a destinazione residenziale, commerciale, produttiva e terziaria, oltre a formazione di quattro piani interrati a destinazione boxes, in parte pertinenziali ed in parte non pertinenziali, ed a locali s.p.p., in attuazione del P. di R. approvato da Consiglio Comunale in data 17/07/1997 e della relativa convenzione stipulata in data 15/03/1999, in conformità al progetto approvato.

**Tipo pratica:** concessione edilizia

**Presentata in data:** 18/11/1997 in atti P.G. 1109.175/97 R.I. 4588/97

**Rilascio in data:** 04/05/1999 n.534 in atti P.G. 1109.175/97 R.I. 4588/97

**Domanda di Rilascio Certificato di Agibilità presentata in data:** 25/03/2004 WF 8746/2003

**Note:** Per il presente progetto è stato presentato parere favorevole preventivo dell'A.S.L. Città di Milano in data 08/10/1998. La commissione Edilizia, con seduta del 17/12/1998 e 25/03/1999 ha espresso parere favorevole.

**Concessione edilizia**

**Intestazione:** S.I.S.T.A.I. (C.F. 00488550047)

**Tipo di opere:** costruzione di cameretta di ispezione in aderenza ai condotti di fognatura comunale rispettivamente nelle via Vespucci e Montegrappa, per effettuare gli allacciamenti del fabbricato di Viale Monte Grappa a dette fognature, in conformità al progetto approvato

**Tipo pratica:** concessione edilizia

**Presentata in data:** 22/05/2000 in atti 106459.400/2000

**Rilascio in data:** 06/02/2001 n.1/01 in atti 106459.400/2000 – 7474/2000

**Note:** parere favorevole dell'A.S.L. – Distretto n.2 in data 21/09/2000. Parere della Commissione Edilizia in data 07/09/2000.

**DIA**

**Intestazione:** S.I.S.T.A.I. (C.F. 00488550047)

**Tipo pratica:** Denuncia di Inizio Attività

**Tipo di opere:** cabina di erogazione Enel

**Presentata in data:** 24/01/2001 P.G. 2.396.176/2001 R.I. 4.317/2001

**7.1 Conformità edilizia:**

Quanto riscontrato in loco in data 23/02/2016 è conforme alla scheda catastale allegata e alla pratica edilizia presentata.

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente: Il Piano di Governo del Territorio è stato adottato con Delibera di C.C. n. 16 del 22/05/2012 di approvazione del PGT, il BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 47 del 21/11/2012 e il "Sommario dei principali contenuti" detto 'il bigino'. La pubblicazione è avvenuta sul BURL n. 23 Serie Avvisi e Concorsi del 5 Giugno 2013.

Il Piano di Governo del Territorio attualmente vigente è quello comprensivo delle ultime modifiche apportate a seguito della Determinazione Dirigenziale n. 48/2014 del 17/12/2014 "Secondo Aggiornamento generale del Piano dei Servizi del PGT" e delle modifiche apportate a seguito della Determinazione Dirigenziale n. 43 del 25/11/2014 "Ricognizione delle "zone A di Recupero" e delle "zone B di recupero" del PRG del 1980 e relative varianti, in attuazione dell'art. 34 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT"

Zona omogenea: ADR - Ambito contraddistinto da un disegno urbano riconoscibile

Norme tecniche di attuazione: si rimanda a NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del Comune di Milano

### Descrizione: **BOX AUTO**

In Comune di Milano con accesso da Viale Monte Grappa al civico n.4 autorimessa posta al piano -4 interrato. L'accesso avviene tramite androne condominiale e successiva rampa di accesso ai corseili di manovra. L'accesso alla rampa è protetto da cancello elettrico.

E' possibile accedere all'autorimessa, sempre dalla Viale Monte Grappa, tramite passaggio pedonale con cancello che porta all'ingresso del condominio ( portineria) servito da ascensori e scale.

L'immobile condominiale che ospita l'immobile in oggetto è stato edificato negli anni 2000 e si presenta in buone condizioni.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Porta d'ingresso Di tipo basculante in alluminio

Pavim. Interna Realizzati in lisciata di cemento

Plafoni e pareti

#### Impianti:

Elettrico Impianto elettrico: esistente e realizzato con cavidotto esterno e plafoniera al neon

Tensione: 220

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2001/2003

Impianto a norma: non verificabile

Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive: non reperibile.

Impianto antincendio: E' presente impianto antincendio sia lungo il corseillo di manovra sia all'interno del box (autorimessa)

Ascensore L'immobile dispone di ascensore al servizio dei piani

Scarichi Non si riscontrano scarichi potenzialmente pericolosi

Accessori: nessuno



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e corrispondente allo stato di fatto riscontrato. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa **14,00 mq.**

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

Destinazione d'uso: Box auto

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2015, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di **BUONA appetibilità** per il contesto urbano in cui è inserita, in **BUONO stato di conservazione**. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore venale attuale dell'intera quota di proprietà dell'unità qui descritta, considerata **senza vincolo di locazione in corso**.
- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattativa.
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", **a corpo**.
- che il valore di mercato 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.

**8.2 Fonti di informazione:**

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1,
- Ufficio Tecnico del comune di Milano,
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - ✓ Rilevazione prezzi di mercato anno 2015 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
  - ✓ O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2015
  - ✓ Immobiliare web e casa.it



**8.3 Valutazione corpi:****Box auto [C/6]**

Stima a corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box auto	14,00	A corpo	€ 45.000,00
Valore corpo			€ 45.000,00
Valore complessivo diritto e quota			<b>€ 45.000,00</b>

**Riepilogo:**

<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Box auto [C/6]	14,00	€ 45.000,00	<b>€ 45.000,00</b>

**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. **€ 2.250,00**
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€ 500,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

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

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 42.250,00**

**Allegati**

ALLEGATO "A" - Apertura operazioni peritali  
 ALLEGATO "B" - Atto di pignoramento  
 ALLEGATO "C" - Atto di provenienza  
 ALLEGATO "D" - Documentazione catastale  
 ALLEGATO "E" - Verifica edilizia  
 ALLEGATO "F" - Ispezione conservatoria  
 ALLEGATO "G" - Verifica contratti di locazione  
 ALLEGATO "H" - Verifica spese condominiali  
 ALLEGATO "I" - Rilievo fotografico  
 ATTESTAZIONE INVIO PERIZIA

Milano - 01/04/2016

L'Esperto alla stima  
 Arch. Paolo Delfino

