

... ..
versus
... ..
e

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione forzata

... ..
versus
... .. **e**
Ruolo generale
2.099/2013

Giudice: dottoressa Ida Maria Chieffo

ELABORATO PERITALE

Data dei sopralluoghi, 26.03.2018 in via Cuore Immacolato di Maria 12/A e 29.03.2018 in viale Montenero 50.
Data della redazione del presente documento, 21.05.2018; data della stima 21.05.2018

Tecnico incaricato: arch. Alessandra Ubertazzi

Iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al numero 10.083

Iscritta all'Albo del Tribunale al numero 11.506

Valutatore certificato a norma della UNI11558/2014 e alla PdR 19/2016 dal 22.05.2018

C.f. BRTLSN72T51F205Y – P. I.v.a. numero 12672770158

con studio in Milano – via Valparaiso 3

telefono 02.89407423

e-mail: ubertazzi.10083@oamilano.it

Giudice: dottoressa Ida Maria Chieffo
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi



... ..
versus
... ..
e

SOMMARIO SINTETICO.

Dati catastali

- a. Porzione immobiliare ad uso **laboratorio** al piano interrato, avente accesso dal civico 12/A della via Cuore Immacolato di Maria (oppure da via Verro 71), con annesso piccolo servizio igienico al piano terreno (rialzato), il tutto così censito nel Catasto dei fabbricati del Comune di Milano al **Foglio 581, Mappale 196, Subalterno 702**, zona censuaria 3, piano T-S1 (terreno e sotterraneo), categoria C/3, classe 7, metri quadrati 220, rendita catastale Euro 659,00.
- b. **Appartamento** di civile abitazione posto al terzo piano, con accesso dalla scala "C", composto da tre locali, cucina e servizi, censito nel Catasto fabbricati del Comune di Milano al **Foglio 440, Mappale 394, Subalterno 315**, viale Monte Nero 50, zona censuaria 2, piano 3 (terzo), categoria A/4, classe 6, vani 4,5, rendita catastale Euro 627,50.
- c. **Cantina** censito nel Catasto fabbricati del Comune di Milano al **Foglio 440, Mappale 394, Subalterno 315**, viale Monte Nero 50, zona censuaria 2, piano 3 (terzo), categoria A/4, classe 6, vani 4,5, rendita catastale Euro 627,50.

Beni.

- a. Laboratorio in via Cuore Immacolato di Maria 12/A a Milano, piano (interrato) seminterrato e terra (rialzato)
- b. Appartamento in viale Monte Nero 50 a Milano, terzo piano con
- c. cantina (separata).

Lotti

Lotto unico, oppure separatamente gli immobili divisi per indirizzo.

Lotto 1.

- a. Laboratorio in via Cuore Immacolato di Maria 12/A a Milano, piano (interrato) seminterrato e terra (rialzato)

Lotto 2.

- b. Appartamento in viale Monte Nero 50 a Milano, terzo piano con
- c. cantina (separata).

Beni a., b., c.

Stato di possesso.

- a. Occupato (con contratto di comodato d'uso gratuito, attrezzato come sala di registrazione e prove e ingombro di cose delle quali le attrezzature e le pareti insonorizzate risultano in capo ai comodanti).
- b. Libero (diritto di abitazione a seguito di separazione) e arredato.
- c. Libera e ingombra di cose.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili.

- a. L'unità immobiliare è visitabile (scivolo a scendere alla quota di ingresso da via Verro 71). Si segnala la presenza di gradini interni verso alcuni ambienti (ma non verso il bagno).
- b. L'unità immobiliare (appartamento) non è visitabile (presenza di ascensore che non arriva al piano) e con difficoltà adattabile (oltre alla rampa di scale dallo sbarco dell'ascensore al pianerottolo, gradini interni verso la zona notte/locali di servizio molto piccoli).

Creditori iscritti.

- | | |
|---|------------------------------------|
| – Intesa San Paolo S.p.a., C.f. 00799960158 | Creditore |
| –, C.f., | Creditore |
| – Cond. via Chopin 83 89, | Creditore intervenuto |
| – Cond. Derby Crocetta via Ripamonti 166 Milano, | Creditore intervenuto |
| – Ferrari Stefano, C.f. FRRSFN69L26F205U, | Creditore intervenuto |
| – Silvestri Marco Junio, C.f. SLVMCJ71A28F205S, | Creditore intervenuto |
| – Equitalia Nord S.p.a., C.f. 07244730961, | Creditore intervenuto |
| – Condominio via Ripamonti 227, C.f. 95503970154, | Creditore intervenuto, |
| – Condominio di via Sibari N. 6/2 Milano | Creditore iscritto non intervenuto |
| – Condominio di via Val Di Sole 3 Milano | Creditore iscritto non intervenuto |

Comproprietari.

- a. Nessuno oltre a
- b. Nessuno oltre a e
- c. Nessuno oltre a e



... ..
versus
... ..
e

Misure penali.

Si segnala la presenza nell'elenco delle trascrizioni e iscrizioni di alcuni Sequestri conservativi; inoltre ...
... ha l'obbligo di dimora.

Continuità delle trascrizioni.

Verificata.

Prezzi.

Valore del comparto immobiliare intero, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trovava
al marzo 2018

Lotto unico, _____ Euro 490.500

Lotto 1, _____ Euro 171.500

Lotto 2, _____ Euro 320.000 (160.000+160.000)



... ..
versus
... ..
e

ASSUNZIONI PRELIMINARI

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione dei beni, ci sia attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della II Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (e eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata.

L'accesso ai beni è avvenuto in accordo con il custode con gli occupanti e/o con i proprietari.

Il rilievo è stato effettuato *in loco* sulla base delle planimetrie opportunamente verificate nella scala.

In attesa di visionare gli Atti di fabbrica relativamente all'immobile di via Cuore Immacolato di Maria 12/A, in mancanza di informazioni dettagliate sulla planimetria catastale e, infine, per la presenza di indicazioni diverse nei vari documenti consultati (laboratorio, magazzino...), si assume ai fini della valutazione che il laboratorio preveda la permanenza di persone (come da indicazioni dell'Agenzia del Territorio relativamente agli immobili accatastati C/3); si considera, infatti, che il catasto non è probatorio se non suffragato da documentazione edilizia (Atti di fabbrica, cambi di destinazione d'uso, condoni).



... ..
versus
... ..
e

BENI IMMOBILI SITI A MILANO.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA RELAZIONE.

Bene a.

Piena proprietà in ragione del 100/100 di:

- a. Porzione immobiliare ad uso **laboratorio** al piano interrato, avente accesso dal civico 12/A della via Cuore Immacolato di Maria a Milano, con annesso piccolo servizio igienico al piano terreno, il tutto così censito nel Catasto dei fabbricati del Comune di Milano al **Foglio 581, Mappale 196, Subalterno 702**, zona censuaria 3, piano T-S1 (terreno e sotterraneo), categoria C/3, classe 7, metri quadrati 220, rendita catastale Euro 659,00.

Beni b. e c.

Piena proprietà in ragione del 100/100 in quote uguali e indivise di:

- b. **Appartamento** di civile abitazione in viale Monte Nero 50 a Milano, posto al terzo piano, con accesso dalla scala "C", composto da tre locali, cucina e servizi, censito nel Catasto fabbricati del Comune di Milano al **Foglio 440, Mappale 394, Subalterno 315**, zona censuaria 2, piano 3 (terzo), categoria A/4, classe 6, vani 4,5, rendita catastale Euro 627,50.
- c. Vano di **cantina**¹ posto al piano primo sotterraneo in viale Monte Nero 50 a Milano, censito nel Catasto fabbricati del Comune di Milano al **Foglio 440, Mappale 394, Subalterno 712**, zona censuaria 2, piano S1, categoria C/2, classe 8, mq 8, rendita catastale Euro 23,96.

1.1 Intestazione.

Bene a.

-, e domiciliato in viale Montenero 50 a Milano,, C.f., di cittadinanza italiana, nella qualità di proprietario della quota intera, mutuatario e datore di ipoteca.

Beni b e c.

-, e domiciliato in viale Montenero 50 a Milano,, C.f., di cittadinanza italiana, nella qualità di proprietario della quota del 50/100 degli immobili siti in viale Montenero 50 e per la quota intera dell'immobile sito in via Cuore Immacolato di Maria 12/A.
mutuatario e datore di ipoteca e
-,, domiciliata in viale Montenero 50 a Milano,, C.f., di cittadinanza italiana, nella qualità di proprietaria della quota del 50/100 degli immobili siti in viale Montenero e terza datrice di ipoteca.

allora coniugati in regime di separazione dei beni, (oggi separati/divorziati) oggi con diritto di abitazione.

1.2 Descrizione delle unità al N.c.e.u.

Bene a.

- a. **Foglio 581, Mappale 196, Subalterno 702**, zona censuaria 3, piano T-S1 (terreno e sotterraneo), categoria C/3, classe 7, metri quadrati 220, rendita catastale Euro 659,00;

Beni b e c.

- b. **Foglio 440, Mappale 394, Subalterno 315**, viale Monte Nero 50, zona censuaria 2, piano 3 (terzo), categoria A/4, classe 6, vani 4,5, rendita catastale Euro 627,50.
- c. **Foglio 440, Mappale 394, Subalterno 712**, viale Monte Nero 50, zona censuaria 2, piano S1, categoria C/2, classe 8, mq 8, rendita catastale Euro 23,96.

1.3 Coerenze delle unità da Nord in senso orario.

Bene a.

¹ Nella Relazione notarile, il notaio descrive l'immobile come un "magazzino".



... ..
versus
... ..
e

- del laboratorio al piano interrato:
unità immobiliare di terzi, giardino comune, unità immobiliare di terzi, via Cuore Immacolato di Maria, unità immobiliare al subalterno 28, corridoio comune;
- del servizio al piano terreno (rialzato):
corridoio comune, negozio al sub. 5, altro servizio igienico, ancora corridoio comune.

Beni b. e c.

- dell'appartamento:
altro appartamento, corridoio comune, proprietà di terzi, cortile, proprietà di terzi, mappale 463, cortile;
- della cantina:
cantina di terzi, cortile comune, cantina di terzi, corridoio comune da cui si accede.

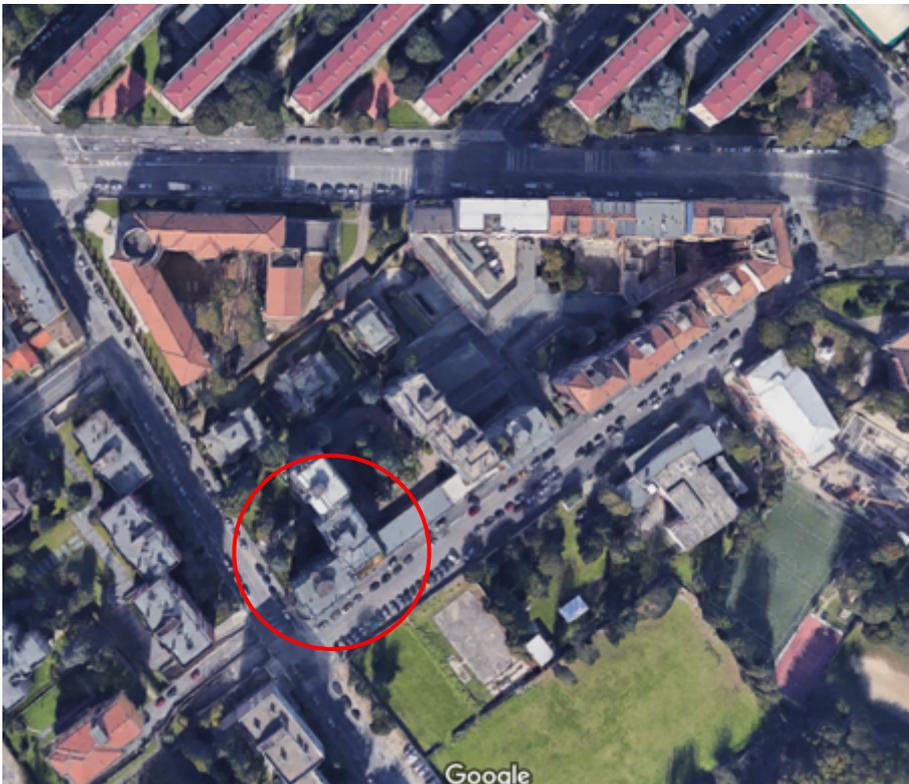
Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.



... ..
versus
... ..
e

2. DESCRIZIONE SOMMARIA.

- a. Laboratorio a Milano in via Cuore Immacolato di Maria 12.



Immagini 1 e 2. Viste aeree del quartiere con in evidenza la posizione dell'unità a.



... ..
versus
... ..
e

Caratteristiche della città e della zona

L'edificio a cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di valutazione è situato nel quartiere Ripamonti – Vigentino della città di Milano.



Si tratta di un quartiere che si estende dalla Circonvallazione esterna sino alla periferia della città verso Quinto De Stampi e Noverasco.

Caratteristiche delle zone limitrofe.

Le zone limitrofe e sono analoghe. Nel caso specifico alcuni interessanti interventi a pochi isolati di distanza (n.d.r. per esempio, la Fondazione Prada), stanno contribuendo ad una generale riqualificazione del quartiere.

Servizi offerti dalla zona.

La zona offre i vantaggi legati alla facile raggiungibilità dall'esterno della città di Milano e dal suo centro poiché è poco distante dai viali che costituiscono una delle circonvallazioni più esterne della città. Interessante è la vicinanza con le aree agricole e a verde del Parco sud che si raggiunge e si attraversa percorrendo la via Ripamonti in direzione periferia.

Collegamenti pubblici.

I principali mezzi pubblici che servono il quartiere sono il tram 24 (collegamento base per i vigentinesi, che potranno raggiungere il centro con estrema facilità) e gli autobus 34 (essenziale per raggiungere l'm3 a Brenta, essa infatti collega il più isolato quartiere Fatima con la zona di Corvetto), 95 (che percorre via Famagosta, utile per raggiungere la M2, questo bus arriva anche alla stazione di Rogoredo), 99 (verso Noverasco) e 222 (direzione Pieve Emanuele). Dal centro lo si raggiunge da Porta Vigentina seguendo via Ripamonti, e dalla periferia dall'uscita della tangenziale Milano Vigentino - SS 412 della Val Tidone - Opera.



... ..
versus
... ..
e

b. c. Appartamento a Milano in via Monte Nero 50 con cantina separata.



Immagini 3 e 4. Viste aeree del quartiere con in evidenza la posizione dell'unità b.

Giudice: dottoressa Ida Maria Chieffo
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi



... ..
versus
... ..
e

Caratteristiche del quartiere	L'unità abitativa è situata lungo la cerchia delle Mura Spagnole e, in particolare, in un edificio che fa parte della cortina edilizia lungo il viale alberato percorso dalle linee tramviarie 10 e 9. Si tratta di una porzione storica di città ma con caratteristiche prevalenti dell'edificato originariamente popolari come nel caso specifico. La zona è considerabile come centro città e molto appetibile anche per la presenza di negozi e servizi al piede degli edifici che contribuiscono a mantenere vivace e vivo il quartiere.
Caratteristiche delle zone limitrofe.	Considerando di spostarsi lungo la circonvallazione le caratteristiche dei quartieri limitrofi sono analoghe.
Servizi offerti dalla zona.	La zona è servita da ogni punto di vista. La scarsa presenza del verde pubblico è parzialmente superata dalla relativa prossimità con i giardini pubblici di corso Venezia.
Collegamenti pubblici.	Il quartiere è ben servito dal trasporto pubblico per la notevole prossimità con la circonvallazione (linea 9/10). Prossimamente si avvantaggerà della vicinanza con la linea 4 della metropolitana in via di costruzione che passerà lungo corso XX Marzo.



... ..
versus
... ..
e

3. STATO DI POSSESSO.

L'accesso al bene a. è avvenuto il 26.03.2018 grazie al custode, Gian Marco Rubino; l'unità immobiliare fa riferimento al civico 12/A della via Cuore Immacolato di Maria anche se l'ingresso avviene più semplicemente da via Verro 71.

- a. l'immobile è risultato occupato ai fini della procedura, attrezzato come sala di registrazione e sala da concerti e ingombro di cose; si segnala che l'unità è oggetto di un comodato d'uso gratuito (vedi allegato) datato 2010 (la sentenza e il sequestro conservativo sono successivi).

Degli occupanti (la società E.P.D. S.r.l.), sono le attrezzature presenti e le pareti insonorizzate funzionali alla loro attività.

- b. L'accesso all'immobile .b (appartamento) appartenente al corpo b. è avvenuto il giorno 29.03.2018. L'immobile c. è risultato libero ai fini della procedura, occupato da (con il figlio minorenni) per il diritto di abitazione, a seguito di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni, Tribunale di Milano del 09.12.2005 numero di repertorio 40.921 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 il 15.12.2010 ai numeri 74.232 del Registro generale e 48.114 del Registro particolare, arredato e ingombro di cose.

- c. L'immobile .c (cantina) non si è potuto visionare in quanto, in quel momento, non erano disponibili le chiavi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

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

Contratti di affitto registrati, riferiti alle unità in oggetto, da quanto si è potuto apprendere durante i sopralluoghi e dai documenti reperiti, è in corso di validità un comodato d'uso gratuito (vedi allegato) datato 21.12.2010 e registrato il 27.04.2011 all'Agenzia delle entrate valido sino al 2025.

Nel contratto si prevede, tra le altre cose, che il comodatario (la Società E.P.D.) corrisponda direttamente le spese condominiali e sia libero di eseguire modifiche ai locali.

Nel suddetto contratto, si fa riferimento a laboratorio / ufficio. Nella documentazione catastale si fa riferimento al solo laboratorio.

Si segnala che in data 28.05.2018 è stata fatta richiesta all'Agenzia delle Entrate e che si avuto un riscontro circa la insussistenza di contratti di locazione registrati a nome di e (vedi corrispondenza allegata).

Domande giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli, tutte le ipoteche non cancellate di cui alla storia ipotecaria.

Convenzioni matrimoniali: sugli immobili b. c. si segnala il diritto di abitazione, a seguito di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni, Tribunale di Milano del 09.12.2005 numero di repertorio 40.921 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 il 15.12.2010 ai numeri 74.232 del Registro generale e 48.114 del Registro particolare.

Atti di asservimento urbanistico, nessuno.

Aspetti di natura condominiale

Nelle proprietà degli immobili oggetto di valutazione, si intendono comprese le quote di comproprietà delle parti comuni quali spettano e sono inerenti alle unità immobiliari e sotto l'osservanza dei Regolamenti di condominio in vigore; per l'unità a., tale Regolamento contrattuale si trova allegato sotto la lettera "A" all'atto del 13.7.1976 numero di repertorio 3.481/452 in autentica Paolo Sala, notaio in Milano, registrato a Desio in data 23.07.1976 al numero 3.518.



... ..
versus
... ..
e

Per altre questioni condominiali, vedi paragrafi successivi.

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

4.2.1. Iscrizioni e trascrizioni.

15.06.2001

Trascrizione a favore del 15.06.2001, Registro particolare 24.651, Registro generale 36.169
Pubblico ufficiale Cesare Chiodi Daelli, numero di repertorio 88.258 del 05.06.2001

atto tra vivi – compravendita. Si tratta di un bene diverso da quelli oggetto dei pignoramenti e dei sequestri e in particolare si tratta di un box Foglio 440, mappale 397 subalterno 777 (si è comunque reperito l'Atto di provenienza).

08.04.2002

Trascrizione a favore del 08.04.2002, Registro particolare 15.759, Registro generale 23.676
Pubblico ufficiale Alberto Gallizia, numero di repertorio 53.397 del 28.03.2002

atto tra vivi – compravendita. Immobili siti in Milano (MI). L'atto che riguarda gli immobili di viale Mopè allegato.

08.04.2002

Ipoteca volontaria iscritta il 08.04.2002, Registro particolare 4.611, Registro generale 23.677
Pubblico ufficiale Alberto Gallizia, numero di repertorio 53.398 del 28.03.2002

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Comunicazione 3.385 del 18.02.2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/11/2007. Cancellazione totale eseguita in data 18.02.2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).

13.12.2007

Trascrizione a favore del 13.12.2007, Registro particolare 10.685, Registro generale 42.840
Pubblico ufficiale Alberto Gallizia, numero di repertorio 30.994 del 13.12.2007

atto tra vivi – compravendita. Immobili siti in Milano (MI). L'atto che riguarda l'immobile di via Cuore Immacolato di Maria 12/A, è allegato.

14.12.2007

Ipoteca volontaria iscritta il 14.12.2007 al numero 94.519 del Registro generale e al numero 21.547 del Registro particolare, di Euro 637.500,00, notaio Alberto Gallizia del 28.11.2007
numero di repertorio 59.957/14.233 a favore di sede Torino C.f.00799960158, a fronte di un capitale di Euro 425.000,00, durata 30 anni a carico di, e a carico di,

04.03.2010

Decreto di Sequestro conservativo trascritto il 04.03.2010 al numero 12.374 del Registro generale e numero 7786 del Registro particolare, Tribunale di Milano del 01.03.2010 numero di repertorio 13.625/2010 a favore del Condominio di via Val di Sole 3 a Milano C.f.08275670159 e a carico di, Il sequestro colpisce unicamente il cespite distinto dalla particella 196 sub 702 (laboratorio).

23.04.2010

Ordinanza di Sequestro conservativo trascritto il 23.04.2010 al numero 23.054 del Registro generale e numero 14.693 del Registro particolare, Tribunale di Milano del 19.04.2010 repertorio 23.129 a favore di Condominio di via Chopin 83, 89 e 99 a Milano C.f.80139660155 e a carico di,

07.04.2011

Pignoramento immobiliare trascritto il 07.04.2011 al numero 20.596 del Registro generale e numero 13.539 del Registro particolare, Tribunale di Milano del 08.02.2011 repertorio 21.760, a favore di Condominio via Sibari numero 6/2 a Milano C.f.95684360159, a carico di,



... ..
versus
... ..
e

– **19.09.2011**

Decreto di Sequestro Conservativo trascritto il 19.09.2011 al numero 57.047 del Registro generale e numero 38.700 del Registro particolare, Tribunale di Milano del 16.02.2011 repertorio 7.331/11 a favore di **Erario dello Stato** sede Roma C.f.84005410158 e a carico di

Osservazione desunta dalla *Relazione notarile*: la particella 394 subalterno 315 viene "graffata" alla particella 394 subalterno 712 che viene definita come "box auto"; anche la particella 196 subalterno 702 viene erroneamente definita come "box auto".

Viene altresì attribuita a, la quota di 1/1 di piena proprietà di tutti i beni; i beni siti in viale Montenero 50 a Milano sono in realtà di proprietà di per la quota indivisa del 50/100 e di per la restante quota parte indivisa che vanta anche il diritto di abitazione.

– **05.10.2011**

Pignoramento immobiliare trascritto il 05.10.2011 al numero 60.279 del Registro generale e numero 40.909 del Registro particolare, Tribunale di Milano del 26.07.2010 repertorio 21.760, a favore di **Condominio di via Sibari numero 6/2** sede Milano C.f.95684360159 a carico di,

– **09.07.2012**

Ordinanza di Sequestro conservativo trascritto il 09.07.2012 al numero 35.645 del Registro generale e numero 26.187 del Registro particolare Tribunale di Milano del 30.04.2012 repertorio 8.661 a favore di **Condominio Derby Crocetta** di via Ripamonti numero 166 a Milano, C.f.80207980154 e **Condominio via Fratelli Rosselli numero 23/4** a Milano, C.f.95676000151 e a carico di,

– **26.11.2012**

Pignoramento immobiliare trascritto il 26.11.2012 al numero 59.386 del Registro generale e numero 42.885 del Registro particolare, Tribunale di Milano del 26.09.2012 repertorio 18.335/2012, a favore di, a carico di,
Il pignoramento grava sui cespiti distinti dalla particella 394, subalterni 315 e 712.

– **15.03.2013**

Pignoramento immobiliare trascritto il 15.03.2013 al numero 13.793 del Registro generale e numero 10.120 del Registro particolare, Tribunale di Milano del 25.01.2013 repertorio 1.694/2013, a favore di, a carico di,
Il pignoramento grava sui cespiti distinti dalla particella 394, subalterni 315 e 712.

– **24.07.2013**

Pignoramento immobiliare trascritto il 24.07.2013 al numero 38.999 del Registro generale e numero 28.721 del Registro particolare, Tribunale di Milano del 13.06.2013 repertorio 11.727/2013, a favore di, a carico di,
Il pignoramento grava sui cespiti distinti dalla particella 394, subalterni 315 e 712.

4.2.2. Pignoramenti.

– **07.04.2011**

Pignoramento immobiliare trascritto il 07.04.2011 al numero 20.596 del Registro generale e numero 13.539 del Registro particolare, Tribunale di Milano del 08.02.2011 repertorio 21.760, a favore di **Condominio via Sibari numero 6/2** a Milano C.f.95684360159, a carico di,

– **05.10.2011**



... ..
versus
... ..
e

Pignoramento immobiliare trascritto il 05.10.2011 al numero 60.279 del Registro generale e numero 40.909 del Registro particolare, Tribunale di Milano del 26.07.2010 repertorio 21.760, a favore di **Condominio di via Sibari** numero 6/2 sede Milano C.f.95684360159 a carico di,

– **26.11.2012**

Pignoramento immobiliare trascritto il 26.11.2012 al numero 59.386 del Registro generale e numero 42.885 del Registro particolare, Tribunale di Milano del 26.09.2012 repertorio 18.335/2012, a favore di, a carico di,
Il pignoramento grava sui cespiti distinti dalla particella 394, subalterni 315 e 712.

– **15.03.2013**

Pignoramento immobiliare trascritto il 15.03.2013 al numero 13.793 del Registro generale e numero 10.120 del Registro particolare, Tribunale di Milano del 25.01.2013 repertorio 1.694/2013, a favore di, a carico di,
Il pignoramento grava sui cespiti distinti dalla particella 394, subalterni 315 e 712.

– **24.07.2013**

Pignoramento immobiliare trascritto il 24.07.2013 al numero 38.999 del Registro generale e numero 28.721 del Registro particolare, Tribunale di Milano del 13.06.2013 repertorio 11.727/2013, a favore di, a carico di,
Il pignoramento grava sui cespiti distinti dalla particella 394, subalterni 315 e 712.

– **30.07.2013**

Pignoramento immobiliare trascritto il 30.07.2013 al numero 40.397 del Registro generale e 29.702 del registro particolare, Tribunale di Milano del 18.05.2013 numero di repertorio 9.309, a favore di sede Torino C.f. 00799960158 a carico di, e,

– **30.07.2013**

Pignoramento immobiliare trascritto il 30.07.2013 al numero 40.397 del Registro generale e 29.702 del registro particolare, Tribunale di Milano del 18.05.2013 numero di repertorio 9.309, a favore di sede Torino C.f. 00799960158 a carico di, e,

4.2.3. Altre trascrizioni.

Nessuna secondo quanto desunto dai documenti riscontrati.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso, note.

Spese condominiali e varie.

a.

...

L'immobile è in gestione allo studio Di Paola, tel. 02.84342170

e-mail studiodipaolaf@gmail.com

Dallo stesso si apprende che:

- dal consuntivo allegato 2016-2017 si riscontra il debito di per la gestione è pari a Euro 593,84;
- dal consuntivo allegato 2015-2016 si riscontra il debito di per la gestione è pari a Euro;
- **le spese annue medie per l'unità in oggetto ammontano a Euro 5.800** (da quanto si deduce dai documenti inviati dall'amministratore ma verosimilmente prima del distaccamento dal riscaldamento condominiale; oggi dovrebbero essere minori).
- Ad oggi, sono già state deliberate (e sono in fase di esecuzione) le opere per il rifacimento dell'impianto citofonico e di alcuni terrazzi/balconi.
- il manutentore della centrale termica, in comune con il civico 12 è Edilizia Energetica S.r.l., tel. 02.87031476; si precisa che l'unità oggetto della presente relazione si è distaccata dall'impianto di riscaldamento condominiale.



... ..
versus
... ..
e

Esiste sull'unità sita in via Cuore Immacolato di Maria 12/A un contratto di comodato d'uso gratuito (vedi allegato) datato 21.12.2010 e registrato il 27.04.2011 all'Agenzia delle entrate valido sino al 2025 in cui si prevede, tra le altre cose, che il comodatario (la Società E.P.D.) corrisponda direttamente le spese condominiali e sia libero di eseguire modifiche ai locali. I millesimi corrispondono a 100,83/1.000

–

...

–

Il C.f. dell'amministratore, Laura Chiesa, è CHSLRA47H61F205B, la P. I.v.a. dello studio è 02741670968.

–

Gli arretrati a carico dei proprietari per la gestione 01.01.17/31.12.17 ammontano a Euro 1.067,15 salvo conguaglio, dato che non sono ancora stati effettuati i conteggi di chiusura gestione.

–

Per completezza comunichiamo che è già stata emessa la 1° rata gestione 2018 di Euro 508,42 con scadenza 30.03.18 che risulta ancora scoperta.

–

Le spese ordinarie medie annue di gestione sono paria a Euro 1.650,00 circa.

–

Non ci sono spese straordinarie di gestione.

–

Non esiste impianto di riscaldamento centralizzato.

–

... Con b.



... ..
versus
... ..
e

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale. 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia.

a. Immobile tipo laboratorio.



Immagine 5. (immobile a.) Stralcio dalla tavola del Piano di Governo del Territorio (febbraio 2014, aggiornamento 2017). Tavola R.02: Var. Indicazioni Morfologiche.

Con deliberazione della Giunta Comunale 72 del 19.03.2015 2015 è stato definitivamente approvato il Piano del Governo del Territorio (PGT) di Milano.

Zona omogenea: ARU - Ambiti di rinnovamento urbano (Titolo II - capo III)

Norme tecniche di attuazione: Tessuti di rinnovamento urbano (art.17.2).

Il bene appartiene ad un fabbricato conforme dal punto di vista urbanistico ed è esso stesso conforme dal punto di vista urbanistico.

Si è in attesa di visionare gli *Atti di fabbrica* per la conformità al progetto originario.



... ..
versus
... ..
e

Contestualmente al P.G.T. è stata pubblicata la mappa della *Classificazione acustica del territorio* approvata con la stessa deliberazione del P.G.T. La mappa riporta i diversi ambiti e le caratteristiche della classificazione acustica fornendo, quindi, una lettura di dettaglio della normativa vigente per tale ambito.

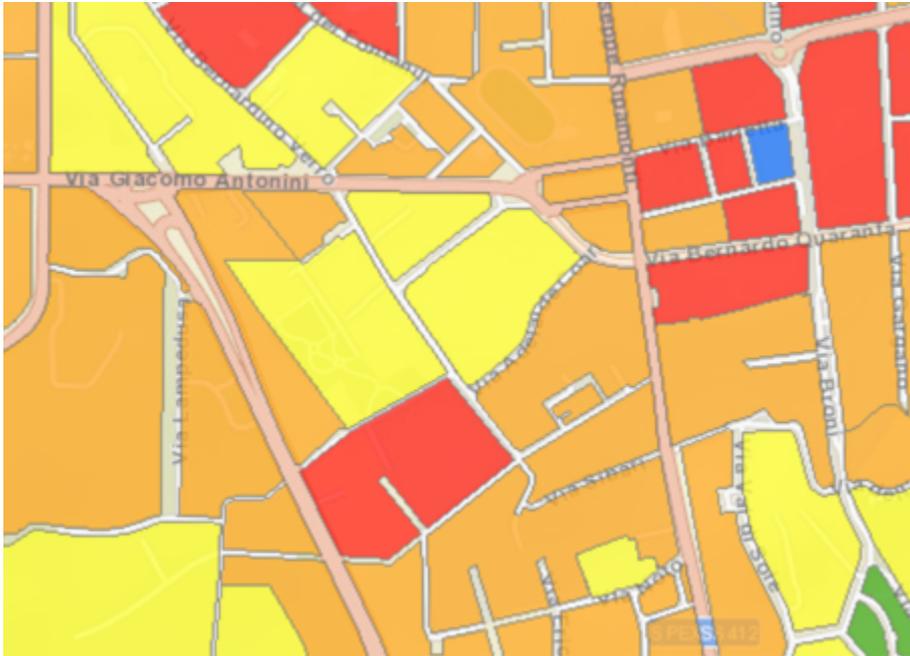


Immagine 6. (immobile a.) Stralci dalla tavola della zonizzazione acustica di Milano.

L'immobile a. e b. ricade in **classe acustica 3** aree di tipo misto.
Attualmente l'immobile risulta completamente isolato dall'interno.

b. Immagine tipo appartamento.

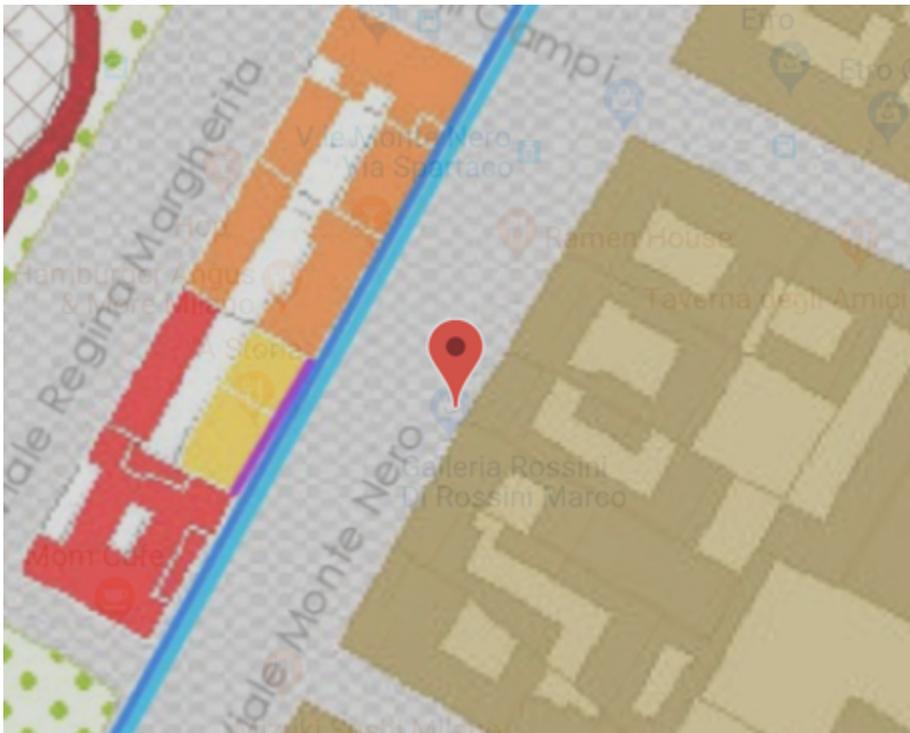


Immagine 7. (immobili .b e .c) Stralci dalla tavola del Piano di Governo del Territorio (febbraio 2014, aggiornamento 2017). Tavola R.02: Var. Indicazioni Morfologiche.



... ..
versus
... ..
e

Zona omogenea: ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (Titolo II - capo II)

Norme tecniche di attuazione: Tessuti urbani compatti a cortina (art.15.2).

Il bene appartiene ad un fabbricato conforme dal punto di vista urbanistico ed è esso stesso conforme. Si è in attesa di visionare gli *Atti di fabbrica* per la conformità al progetto originario.

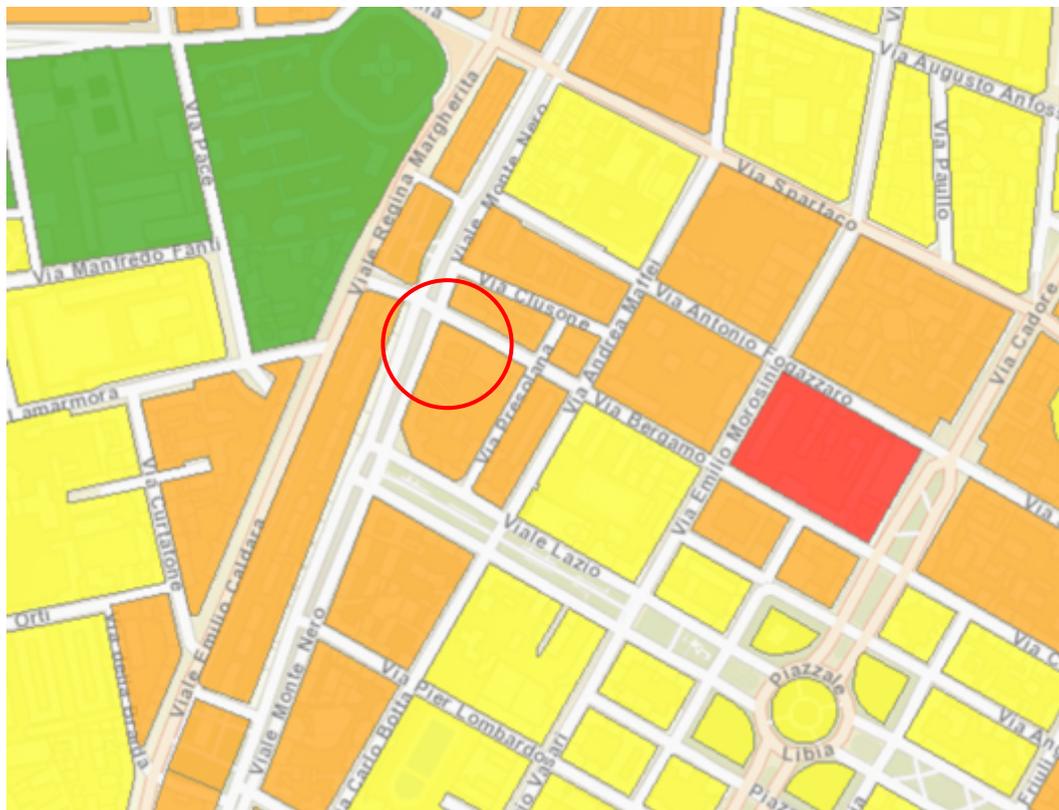


Immagine 3. Zonizzazione acustica del comune di Milano.

L'immobile b. ricade in classe acustica 4, aree di intensa attività umana.

- c. Immobile tipo cantina, come b.

4.3.2. Conformità catastale.

- a. Laboratorio, non conforme alla planimetria catastale: diversa divisione interna anche per la presenza di un involucro interno atto ad insonorizzare i locali.
Sulla planimetria è presente lo stralcio del piano terra (rialzato) in cui si trova un piccolo servizio pertinenziale all'unità. Di tale servizio il proprietario asserisce di non aver mai avuto le chiavi (ed è chiuso).
- b. Appartamento a Milano, non conforme alla planimetria catastale reperita direttamente presso gli uffici del catasto e fatta rasterizzare con l'occasione.
- c. Della cantina manca la planimetria catastale anche cartacea.



... ..
versus
... ..
e

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Visure Planimetriche](#) / [Elenco Richieste Visure Planimetriche](#) / [Dettaglio Pratica Visura Planimetrica](#)
Convenzione: **UBERTAZZI ALESSANDRA GIOVANNA PAOLA (PRESENTAZIONE DOCUMENTI CATASTALI)**
Codice di Richiesta: **C00230552013**



Elenco delle richieste presentate tramite il file inviato con Codice Invio: 113010200
Numero di richieste presentate: 2

Protocollo	Oggetto	Data Protocollo	Stato richiesta	Planimetria	Comunicazioni Ufficio	Formato	Stampa
T172266	COMUNE MILANO FGL 440 PART 394 SUB 315	09/03/2018	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile	Planimetria non trovata.	A4
T172267	COMUNE MILANO FGL 440 PART 394 SUB 712	09/03/2018	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile	Planimetria non trovata.	A4

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

Immobile a.

Dal 28.11.2007.

-, e domiciliato in viale Montenero 50 a Milano,, C.f., di cittadinanza italiana, nella qualità di proprietario della quota intera, mutuatario e datore di ipoteca

Immobili b e c.

Dal 28.03.2002

-, e domiciliato in viale Montenero 50 a Milano,, C.f., di cittadinanza italiana, nella qualità di proprietario della quota del 50/100 degli immobili siti in viale Montenero 50 e per la quota intera dell'immobile sito in via Cuore Immacolato di Maria 12/A.
mutuatario e datore di ipoteca e
-,, domiciliata in viale Montenero 50 a Milano,, C.f., di cittadinanza italiana, nella qualità di proprietaria della quota del 50/100 degli immobili siti in viale Montenero e terza datrice di ipoteca,

allora coniugati in regime di separazione dei beni, poi separati/divorziati, oggi con diritto di abitazione a favore di

6.2 Storia ipotecaria dell'immobile in via Cuore Immacolato di Maria 12/A nel ventennio antecedente la presente relazione.

Dal 28.11.2007.

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario, per la quota di 1/1 di piena proprietà in separazione legale dei beni, da Paolo Gennari, nato a Milano il 08.06.1928, per atto di compravendita, in autentica Alberto Gallizia del 28.11.2007 numero di repertorio 59.956/14.232 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 il 14.12.2007 al numero 94.518 del Registro generale e numero 55.012 del Registro particolare.

L'atto è allegato.

L'immobile è pervenuto a Paolo Gennari, nato a Milano il 08.06.1928, da Solaroli Finanziaria S.a.s. di Alice Quattri & C. sede in Milano C.f. 02608770158, per atto di compravendita, in autentica Paolo Sala del 23.07.1997 numero di repertorio 158.423/11.818 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 il 01.08.1997 al numero 30.895 del Registro generale e numero 21.632 del Registro particolare.

L'immobile è pervenuto a Solaroli Finanziaria S.a.s. di Alice Quattri & C. con sede a Milano C.f. 02608770158, per atto di compravendita, in autentica Luigi Rossi, notaio in Milano del 18.10.1963 numero di repertorio 19.435/4.425 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di



... ..
versus
... ..
e

Milano 3 il 16.11.1963 al numero 66.154 del Registro generale e numero 53.046 del Registro particolare.

6.3 Storia ipotecaria degli immobili siti in viale Montenero 50 nel ventennio antecedente la presente relazione.

Dal 28.03.2002

Gli immobili innanzi descritti sono pervenuti all'attuale proprietario, per 1/1 di diritto di abitazione, da,, per verbale di separazione consensuale con assegnazione beni, Tribunale di Milano del 09 12 2005 numero di repertorio 40.921 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 il 15.12.2010 al numero 74.232 del Registro generale e al numero 48.114 del Registro particolare.

Gli immobili stessi sono pervenuti a, per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni e a, per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, da Giorgio Ridolfo, nato a Latina il 14.06.1950, per atto di compravendita, Notaio Alberto Gallizia del 28.03.2002 numero di repertorio 53.397/10.829 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 il 08.04.2002 al numero 23.676 del Registro generale e 15.759 del Registro particolare.

Gli immobili stessi sono pervenuti a **Giorgio Ridolfo**, nato a Latina il 14.06.1950, da Preludio S.r.l. sede Milano C.f. 08724260156, per atto di assegnazione beni sociali, in autentica Alfredo Aquaro notaio in Milano del 05.02.2002 numero di repertorio. 112.438/30.978 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 il 01.03.2002 al numero 14.738 del Registro generale e 10.284 del Registro particolare.

Gli immobili stessi sono pervenuti a **Preludio S.r.l.** sede Milano, C.f. 08724260156, per atto di compravendita, in autentica Luciano Severini, notaio in Milano del 05.12.1988 numero di repertorio 76.454/61.55 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 il 13.12.1988 al numero 51.147 del Registro generale e numero 34.697 del Registro particolare.



... ..
versus
... ..
e

7. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI.

- a. Il fabbricato in cui si colloca l'unità fa parte di un condominio; il contesto è, dunque, prevalentemente residenziale.

Dal punto di vista architettonico, si tratta di tre corpi di fabbrica a torre disposti, uno sul ciglio della strada in prossimità dell'angolo che formano le vie Cuore Immacolato di Maria e Vero e gli altri interni al giardino condominiale che risulta ribassato rispetto al piano di campagna; i tre corpi di fabbrica costituiscono di fatto un fabbricato a "a L" e mantengono tra loro le stesse caratteristiche costruttive e le stesse finiture.



Immagine 4. Vista aerea del complesso di via cuore Immacolato di Maria 12/A.

Si elevano per 9 piani fuori terra (compreso il seminterrato che di fatto ha accesso alla quota del giardino) oltre ad un piano in arretramento rispetto al fino facciata (attico); rispetto agli altri edifici analoghi per tipologia presenti sullo stesso isolato, questo sembra di maggiore pregio e si presenta in buono stato di conservazione generale, fatte salve alcune zone in cui il rivestimento di facciata si è staccato e non è stato ripristinato.

Le facciate sono rivestite in mosaico color carta da zucchero con parti a contrasto bianche. Le finestre e tutte le bucaure presentano cornici sottili in pietra naturale. I parapetti sono in vetro retinato con telaio in ferro verniciato nel colore nero.

L'unità oggetto della presente relazione si colloca al piano interrato del corpo di fabbrica a cerniera tra quello su strada e quello più interno. L'ingresso avviene dal civico 71 di via Vero (che di fatto consente l'ingresso al retro degli edifici), costeggiando la rampa che porta al piano box.



... ..
versus
... ..
e

Attraverso un serramento che si apre sul camminamento già al di sotto della quota di ingresso, si entra in una anticamera e poi si accede ad uno spazio che funge da ingresso, *reception* e spazio di attesa. Di fronte, delimitata da un serramento vi è una piccola zona ad ufficio che affianca un corridoio di distribuzione su cui si affacciano le diverse porte che immettono in un grande spazio che ha le caratteristiche del teatro: pareti isolate acusticamente sia verso la restante parte dell'unità sia verso l'esterno e piccolo palco sul fondo. Il pavimento è in legno massello inchiodato.

Percorrendo il corridoio si giunge ad un servizio igienico e poi ad un ulteriore spazio destinato a sala di registrazione.

Il corridoio presenta pavimento sopraelevato e controsoffittatura utile sia al passaggio degli impianti funzionali all'unità sia alle tubazioni condominiali che passano nei locali e che sono ispezionabili.

Nello spazio compreso tra l'involucro dell'edificio e le pareti per l'isolamento acustico (su cui sono riportati i serramenti che aprono su una intercapedine) sono ancora presenti i caloriferi in ghisa originari sebbene l'unità risulti oggi distaccata dal condominio come anche conferma l'amministratore. È presente un impianto di condizionamento a split.

Vi è, in bagno, un piccolo boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.



... ..
versus
... ..
e

Caratteristiche descrittive dell'immobile condominiale.

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Fabbricato / condominio		
Fondazioni	Calcestruzzo armato	non verificabile
Strutture verticali e orizzontali	Travi e pilastri in calcestruzzo armato.	non verificabile
Solai	Solai e tetto in laterizio armato	non verificabile
Murature perimetrali/facciata su strada	Muratura in laterizio (apparentemente forati) con un rivestimento in mosaico. Contorni delle finestre e zoccolo in Travertino. Gronda in cemento bianco.	le facciate necessitano di manutenzione ordinaria puntuale.
Scale	Scale condominiali non utili per l'unità oggetto di valutazione.	
Copertura	Copertura piana su due livelli dei quali il più basso a terrazzo (apparentemente pertinenziale all'attico) o semplicemente impermeabilizzata e quello più alto con semplice impermeabilizzazione.	non verificabile
Portoncino	In ferro e vetro.	in buone condizioni
Parti comuni interne e esterne	Il cortile interno e il camminamento di accesso all'unità sono pavimentati con piastrelle quadrate in cemento. Altre parti del cortile in cemento liscio.	necessita di ordinaria manutenzione.
Serramenti	In legno/In ferro con vetro singolo rifinito.	
Fognatura	Fognatura separata con allacciamento a quella comunale.	funzionante.
Elettrico	Sotto traccia; il contatore è localizzato in locale comune.	funzionante
Gas		
Antifurto	Assente	
Citofonico	Tipologia audio	funzionante
Impianto idrico	Sotto traccia	funzionante
Ascensore	Non utile per l'unità oggetto di valutazione.	
Riscaldamento	Originariamente come per tutte le unità appartenenti al condominio e come si apprende dal riepilogo dell'amministrazione condominiale allegato, prodotto come l'acqua calda sanitaria, da caldaia a gas naturale. L'unità oggetto di valutazione si è distaccata.	



... ..
versus
... ..
e

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare a. laboratorio

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Divisioni interne	materiale/tipologia: tavolati in cartongesso con diversi strati di isolamento nelle parti destinate a teatro e a sala di registrazione.	in buone condizioni
Plafoni	materiale/tipologia: intonacati e tinteggiati ove non controsoffittati per impianti ed isolamento acustico.	in buone condizioni
Pavimenti	Pavimento sopraelevato con finitura tipo legno all'ingresso, lungo il corridoio, in bagno e nella sala registrazione; nella zona destinata a teatro, pavimento in legno massello inchiodato anche sulla pedana del palco; in bagno il pavimento è in gres tipo pietra naturale	in ottime condizioni
Rivestimenti	Nel bagno sono presenti rivestimenti tipo pietra naturale.	in ottime condizioni
Serramenti interni	Serramenti interni (porte) in legno tamburato.	in buone condizioni
Portoncino di ingresso	In ferro e vetro, senza blindatura.	In discrete condizioni
Serramenti di facciata	Serramenti in ferro con vetro singolo tipo retinato, senza oscuramento.	necessitano di manutenzione
Bagno	Fornito di due apparecchi.	in ottime condizioni
Elettrico		
	Sotto traccia/esterno con tensione a 220V.	funzionante
Gas	Assente.	funzionante
Antifurto	Assente	
Telefonico	Sotto traccia	
Citofonico	Predisposto per audio	funzionante
A.P.E.	Assente	
Condizionamento	Presente, a split con moto-condensanti nell'intercapedine parallela al lato lungo.	
Riscaldamento	Il sistema di riscaldamento è condominiale, all'interno dell'unità sono presenti radiatori vari. L'unità si è distaccata dal riscaldamento condominiale.	funzionante



... ..
versus
... ..
e

- b. Si tratta di un appartamento appartenente al condominio con accesso da via Montenero 50 e posto nel corpo di fabbrica interno, tra i due cortili. Percorrendo l'androne pedonale e carraio, che corrisponde alla profondità del corpo di fabbrica su strada, si raggiunge il vano scala passante che immette nel primo cortile che si allunga verso via Fogazzaro restringendosi via via. Le facciate sono intonacate e tinteggiate nel colore giallo e in generale il cortile ha e caratteristiche tipiche delle case "vecchia Milano" con serramenti e bucatore frequenti per dare aria e luce agli ambienti nonostante la poca distanza tra gli edifici. Dal punto di vista del rumore, il cortile e di conseguenza le unità che vi si affacciano sono particolarmente silenziose (la strada è abbastanza lontana da impedire che si senta il passaggio frequente del tram).

Dal punto di vista delle parti comuni il condominio è in ordine e ben mantenuto.

In corrispondenza dell'ascensore esterno si apre la porta di accesso alle scale condominiali. L'ascensore sbarca all'interpiano alla quota del pianerottolo tra le due rampe di scale che collegano i piani a due a due. Parallelamente allo sviluppo del fabbricato corrono i corridoi di distribuzione alle diverse unità. L'unità in oggetto si trova sul fondo del corridoio del terzo piano, a destra di chi sale dalle scale; si tratta dunque dell'unità di testa.

La stessa unità che presenta doppio affaccio contrapposto si compone, di una cucina abitabile preceduta da un disimpegno che la separa da un ripostiglio e da un bagnetto cieco che si collocano alla destra dell'ingresso; alla sinistra si apre il soggiorno; attraverso qualche gradino a salire posto proprio di fronte all'ingresso, si accede alla zona notte che è costituita da due camere da letto delle quali la più grande con cabina armadio, e da un bagnetto aerato e illuminato naturalmente. L'impianto di riscaldamento è autonomo e garantito da una caldaia posta in cucina che produce anche l'acqua calda sanitaria. Non vi è impianto di trattamento dell'aria. L'unità è in buone condizioni.

- c. La cantina appartiene allo stesso condominio ed è localizzata al di sotto del corpo di fabbrica cui appartiene anche l'appartamento.



... ..
versus
... ..
e

Caratteristiche descrittive dell'immobile condominiale.

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Fabbricato / condominio	<i>Con riferimento al corpo unico</i>	
Fondazioni	materiale/tipologia: muratura di mattoni pieni.	non verificabile
Strutture verticali	Muratura di mattoni pieni	non verificabile
Solai	Non verificabili; verosimilmente con struttura in legno o ferro e voltini in laterizio.	non verificabile
Murature perimetrali		
	Tamponamenti in muratura di mattoni intonacata e tinteggiata.	le facciate sono in buone condizioni.
Copertura	Copertura a falde	non verificabile
Portone di ingresso su via Montenero	Portone in legno	in buone condizioni e funzionante.
Portoncino di ingresso alla scala	Portone in ferro e vetro	in buone condizioni e funzionante.
Parti comuni interne e esterne	Cortile interno con pavimentazione in cemento; androne con pavimentazione ceramica e in cemento, scale e con pavimentazione in pietra naturale; corridoi con pavimenti in gres.	in buone condizioni
Fognatura	Fognatura separata con allacciamento a quella comunale.	funzionante
Elettrico	Sotto traccia con tensione a 220V; i contatori sono localizzati all'esterno dell'unità immobiliare in spazio comuni.	funzionante
Gas		funzionante
Antenna collettiva	Assente	
Antifurto	Assente.	
Telefonico	Sotto traccia	
Citofonico	Predisposto per audio.	funzionante
A.P.E. condominiale.	Assente (verifica effettuata presso Infrastrutture lombarde il 07.06.2018)	
Impianto idrico	Sotto traccia	funzionante
Ascensore	Presente con sbarco più basso rispetto al pianerottolo.	
Riscaldamento	Autonomi, acqua calda sanitaria prodotta da caldaia collocata all'interno dell'unità immobiliare, in cucina.	funzionante



... ..
versus
... ..
e

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare.

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Divisioni interne	tavolati in laterizio intonacati al civile e tinteggiati	Non direttamente verificabili, ma in buone condizioni alla vista.
Plafoni	materiale/tipologia: intonacati e tinteggiati	in discrete condizioni
Pavimenti	Pavimento in legno massello tipo Doussiè in piccolo formato posato a correre nei locali di abitazione e nei disimpegni e corridoi; marmette tipo graniglia (in vetro?) nei bagni e in cucina. I gradini sono rivestiti in pietra tipo Lavagna, nera e lucia.	in buone condizioni
Rivestimenti	Nei bagni. Sulle parate attrezzata dello spazio cottura nessun rivestimento poiché la cucina ha il fondo in vetro.	in buone condizioni
Serramenti interni	Porte in legno tamburato scorrevoli con pannelli laccati lucidi nel color mattone con specchiatura unica.	in buone condizioni
Portoncino di ingresso	Ad anta singola con blindatura semplice, con pannello laminato in legno colore tipo Doussiè; all'esterno, pannello verniciato nel colore condominiale (testa di moro).	in buone condizioni
Serramenti di facciata	Serramenti in legno con oscuramento tramite persiane in legno verniciato nel colore condominiale (testa di moro)	in buone condizioni
Bagno	Bagno cieco con tre apparecchi (vasca) e la lavatrice; bagno aerato con doccia. Sono presenti lievi fenomeni tipo muffa sulla parete di fondo.	
Elettrico	Sotto traccia con tensione a 220V; i contatori sono localizzati all'interno di uno spazio condominiale.	funzionante
Gas	Il contatore è localizzato in spazi comuni.	funzionante
Antifurto	Assente	
Telefonico	Sotto traccia	
Citofonico	Predisposto per audio.	funzionante
A.P.E.	Assente (verifica effettuata presso Infrastrutture lombarde il 07.06.2018)	
Riscaldamento	Autonomo, acqua calda sanitaria prodotta da caldaia collocata all'interno dell'unità immobiliare, in cucina.	



... ..
versus
... ..
e

7.1 Atti di fabbrica, progetti di modifica, certificati di abitabilità – agibilità.

In data 06.06.2018 (dopo un primo tentativo infruttuoso) è stata fatta richiesta al Comune di Milano degli Atti di fabbrica circa gli immobili oggetto di valutazione. Ad oggi non si è ancora ricevuto invito alla visura. Nulla si può dire circa la conformità edilizia dei beni che tuttavia verosimilmente risultano entrambi non conformi essendo lo stato attuale non autorizzato con pratiche edilizie, ma autorizzabile.

- a. **Laboratorio.** Si apprende dall'*Atto di provenienza* (allegato) che la costruzione dell'edificio è iniziata in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono state eseguite opere anche interne richiedenti concessioni o autorizzazioni amministrative ad eccezione di quanto oggetto di Concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Milano in data 12.02.1996 691 atti 89.685/19.563/86/0.

Si apprende dal proprietario al momento del sopralluogo che l'attuale configurazione dei locali non è frutto di una pratica edilizia ma che gli stessi sono stati adattati a sala di registrazione, sala concerti senza autorizzazioni. In verità, si tratta di opere interne concernenti una diversa distribuzione degli spazi interni e della realizzazione di involucri e controsoffitti funzionali all'insonorizzazione dei locali e agli impianti così come il pavimento sopraelevato. La situazione è regolarizzabile.

Dalla ricerca on line presso gli archivi del Comune di Milano (progetti dal 2003), non sono emerse pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto.

Verosimilmente, dunque, l'unità non è conforme dal punto di vista edilizio ma è conformabile.

Si segnala che trattandosi di un seminterrato, è possibile dal novembre 2017 il recupero anche ai fini abitativi (con o senza opere, gratuito o oneroso a seconda dei casi) in base alla Legge Regionale 7/2017, previe tutte le opere murarie, impiantistiche e per il contenimento energetico e l'isolamento termico e per l'adeguamento funzionale.

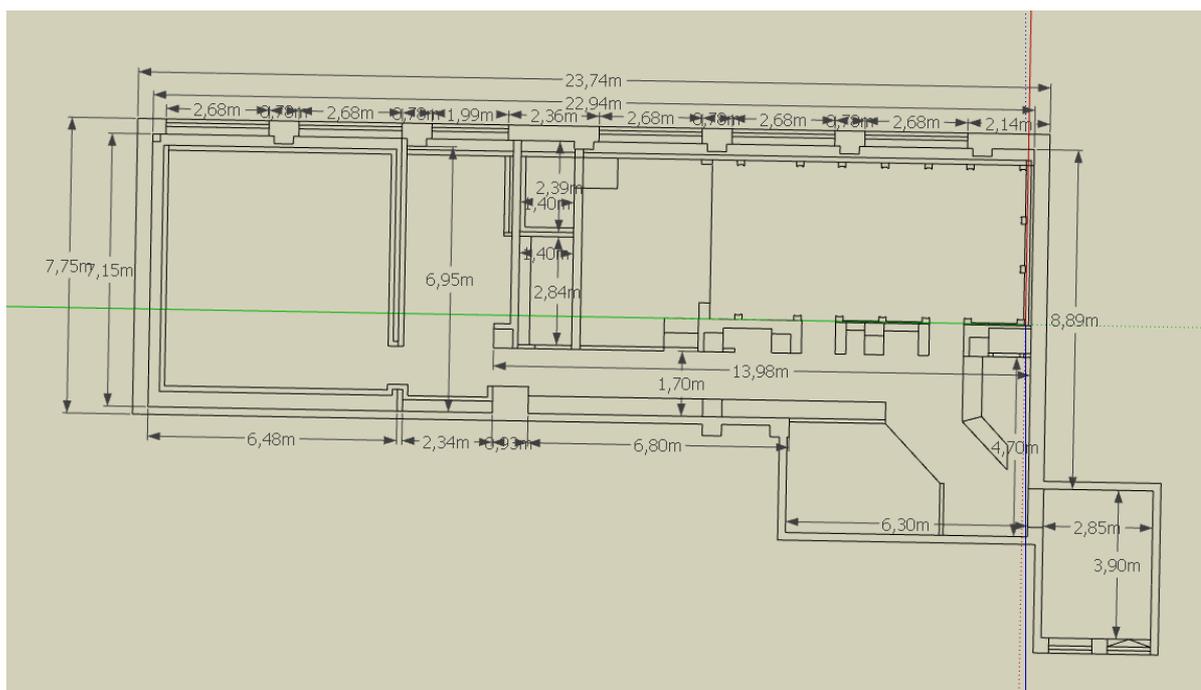


Immagine 5. Rilievo fornito dalla proprietà e verificato a campione.



... ..
versus
... ..
e

b. **Appartamento.**

Si apprende dall'*Atto di provenienza* (allegato) che la costruzione dell'edificio è iniziata in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono state eseguite opere anche interne richiedenti concessioni o autorizzazioni amministrative.

La proprietaria riferisce il giorno del sopralluogo che l'attuale configurazione dei locali (diversa anche dalla planimetria catastale) non è derivata da un progetto edilizio; **verosimilmente l'unità non è conforme dal punto di vista edilizio ma è conformabile.**

Dalla ricerca on line presso gli archivi del Comune di Milano (progetti dal 2003), non sono emerse pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto.

Tutti gli immobili risultano allacciati alla fognatura comunale e le zone perfettamente urbanizzate.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE.

8.1 Criterio di stima.

La presente relazione riguarda la stima del valore di mercato e poi la definizione di un prezzo a base d'asta di **un "lotto"** costituito da 3 unità immobiliari, oppure di **2 lotti** così identificati:

- **Lotto unico**, oppure separatamente gli immobili, divisi per indirizzo:
- **Lotto 1.**
via Cuore Immacolato di Maria 12/A a Milano, piano seminterrato e rialzato (laboratorio).
- **Lotto 2.**
viale Montenero 50 a Milano, terzo piano (appartamento) con cantina (separata).

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà le unità immobiliari oggetto di valutazione, potrebbero essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore di una unità immobiliare nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto delle suddette unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre si considera **il migliore e il più conveniente uso** che, nel caso specifico per l'immobile oggetto di valutazione identificato con a. (rispetto al relativo segmenti di mercato), corrisponde a quello attuale per localizzazione, dimensione, posizione all'interno del fabbricato condominiale.

Esiste la potenzialità (a fronte di rilevanti costi ed oneri per l'adeguamento), del suo recupero ad ufficio e/o a residenza in base alla legge regionale 7/2017 che il Comune di Milano ha recepito.

Analogamente, per gli immobili identificati nella presente relazione con b. e c., (appartamento con cantina) si fa presente che, nelle attuali condizioni il migliore e più conveniente uso resta la residenza.

Non si considera, qui, alcun valore di trasformazione poiché le destinazioni d'uso ufficiali sono perfettamente compatibili con il "più conveniente e miglior uso".



... ..
versus
... ..
e

Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando l'immobile **a corpo e non a misura**, così come si è rilevato al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche dell'immobile in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative delle unità, adeguatamente indicizzate oltre che al caso particolare della vendita forzata.

La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo. Il diritto di abitazione si è considerato non opponibile.

a. Laboratorio.

Come già detto, nel caso degli immobili in oggetto per la determinazione del valore di mercato e poi del prezzo è possibile procedere per comparazione con i prezzi unitari tratti dal listino prezzi aggiornato redatto dalla **Agenzia del Territorio della Provincia di Milano** riferendosi ai prezzi di immobili con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: **MILANO**

Comune: **MILANO**

Fascia/zona: **Periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA**

Codice zona: **D18**

Microzona: **40**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

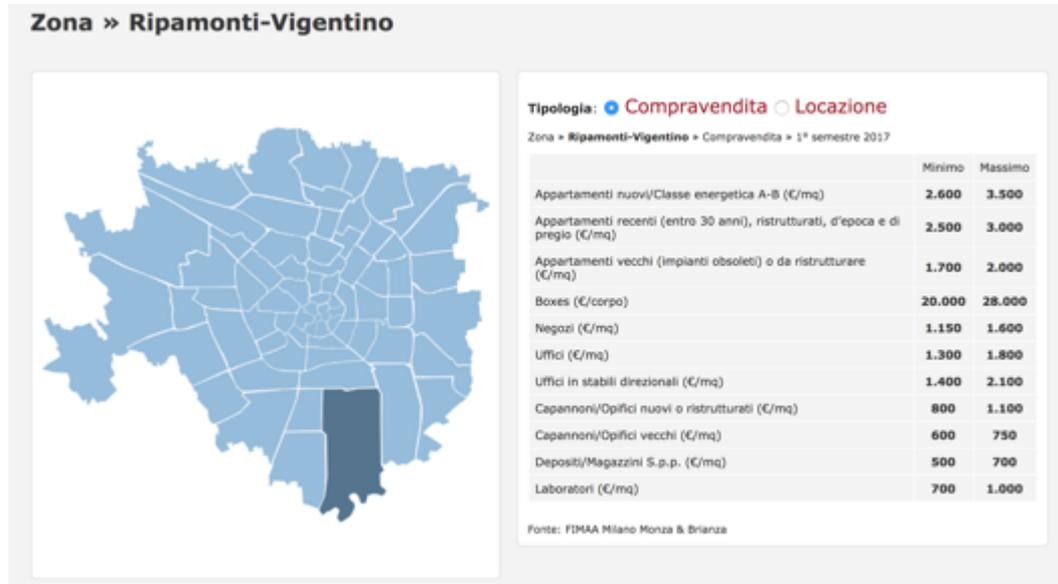
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Ottimo	800	950	L	4,6	6,2	L
Capannoni tipici	Ottimo	850	1100	L	4,5	6	L
Laboratori	Normale	800	1050	L	4,5	6	L

Da tale documento risulta che i prezzi medi di mercato per immobili di tipo laboratorio in stato di conservazione normale, sono compresi tra **Euro/mq 800 e Euro/mq 1.050**.



... ..
versus
... ..
e

Secondo le analisi della **Camera di Commercio di Milano, territori mercati e ambiente**, **inoltre**, è possibile tenere, invece, conto di valori compresi tra **Euro/mq 700 e 1.000** per immobili a destinazione laboratorio.



La locazione si stima in Euro 50/mq/mese.

Infine, si sono presi in considerazione i valori sistematizzati dal Borsino immobiliare compresi tra **Euro/mq 720 e 1.081** per immobili a destinazione laboratorio:

Laboratori (In buono stato)	720	900	1.081	3,6	5,0	6,3	6,6%
Magazzini (In buono stato)	405	495	585	1,8	2,3	2,7	5,5%
Negozi (In buono stato)	1.441	1.643	1.846	6,3	7,7	9,0	5,6%

Borsinoimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'attendibilità delle informazioni contenute nel Sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Sta all'esperienza degli utenti ed alla loro capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi ed decrementativi per arrivare ai valori di stima. Borsinoimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita, diretta o indiretta, cagionata a qualunque destinatario che abbia fatto affidamento su qualsiasi contenuto presente sul o derivato dal Sito.



... ..
versus
... ..
e

- b. **Appartamento**
- c. **con cantina**

Come già detto, nel caso degli immobili in oggetto per la determinazione del valore di mercato e poi del prezzo è possibile procedere per comparazione con i prezzi unitari tratti dal listino prezzi aggiornato redatto dalla **Agenzia del Territorio della Provincia di Milano** riferendosi ai prezzi di immobili con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: **MILANO**

Comune: **MILANO**

Fascia/zona: **Semicentrale/LIBIA, ,XXII MARZO, INDIPENDENZA**

Codice zona: **C20**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	4300	6300	L	12,5	19	L
Abitazioni civili	Normale	3400	4200	L	10	12,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	3500	4300	L	9,8	12,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2300	3400	L	6,8	9,7	L
Box	Normale	2250	3500	L	8	12	L

[Stampa](#)

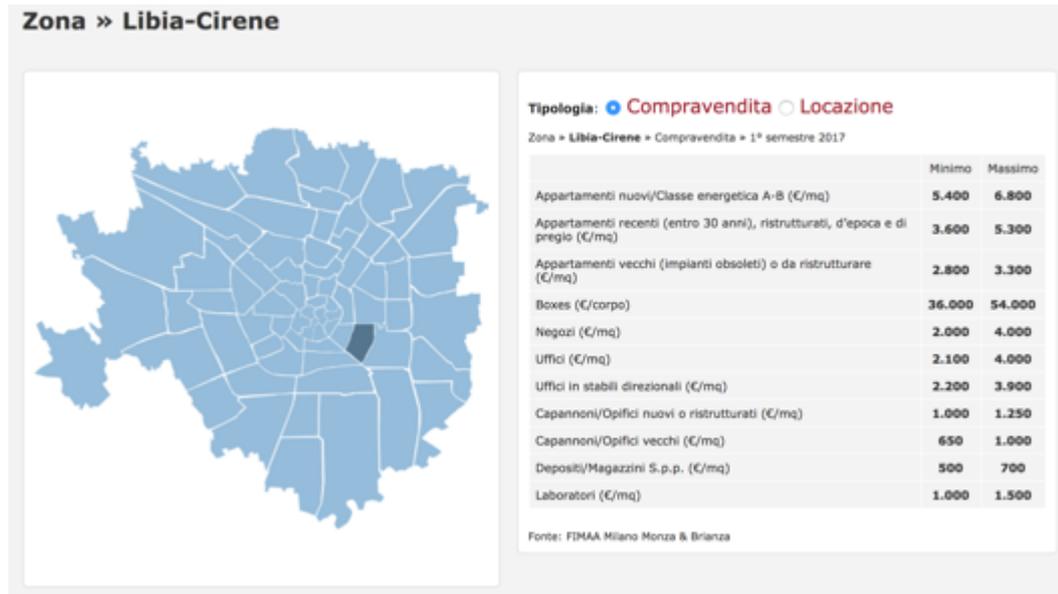
[Legenda](#)

Da tale documento risulta che i prezzi medi di mercato per immobili di tipo abitazione in stato di conservazione normale, sono compresi tra **Euro/mq 3.400 e Euro/mq 4.200**.



... ..
 versus

 e



Secondo le analisi della **Camera di Commercio di Milano, territori mercati e ambiente**, **inoltre**, è possibile tenere, invece, conto di valori compresi tra **Euro/mq 2.800 e 3.300** per immobili a destinazione residenziale vecchi (ma qui non necessariamente con impianti obsoleti). La locazione si stima in Euro 1.700-2.000 Euro/mese.

Infine, si sono presi in considerazione i valori sistematizzati dal Borsino immobiliare:
 – valori compresi tra **Euro/mq 2.026 e 2.611** per immobili a destinazione abitazione;

ABITAZIONI CIVILI		In buono stato	Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!	
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore	
2.026 €/mq	2.319 €/mq	2.611 €/mq	Valutometro	

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO		In buono stato	Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!	
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore	
1.666 €/mq	1.778 €/mq	1.891 €/mq	Valutometro	

La S.I.p. assimilabile alla catastale, è calcolata sulla base dei rilievi effettuati *in loco* confrontati con la documentazione catastale e o forniti dai proprietari:

- pareti divisorie interne, considerati al 100%;
- muri perimetrali esterni, considerati al 100%;
- muri a confine con parti comuni e con altre proprietà anche comune, considerati al 50%.

9.2 Fonti di informazioni

- Agenzia del Territorio della Provincia di Milano
- Rilevazione dei prezzi registrati dalla Borsa immobiliare di Milano
- Immobiliare.it/Trovocasa - Corriere della Sera.



... ..
 versus

 e

8.3 Valutazione corpi.

			sup. lorda	sup. utile netta	interrato	c.m. riduzione interrato	vani accessori	c.m. riduzione accessori	somma commerciale	somma netta
			mq	mq			mq		mq	mq
a.	F. 581, M. 196, S. 702	laboratorio	220,00	190,00		0,90	1,20	0,25	198,30	190,30

			sup. lorda	sup. utile netta	interrato	c.m. riduzione interrato	vani accessori	c.m. riduzione accessori	somma commerciale	somma netta
b.	F. 440, M. 394, S315 F. 440, M. 394, S712	appartamento con cantina	83,50	75,00		0,30	8,00	0,25	85,50	83,50

Il lotto può essere diviso.

Lotto unico, oppure separatamente gli immobili divisi per indirizzo:

Lotto 1.

via Cuore Immacolato di Maria 12/A a Milano, piano seminterrato e rialzato (laboratorio).

			somma commerciale	Euro/mq	Euro
			mq		
a.	F. 581, M. 196, S. 702	laboratorio occupato	198,30	950,00	188.385,00
	Riduzioni				
	Regolarizzazione catastale - edilizia				2.500,00
	Spese condominiali arretrate (biennio).				4.608,19
	Riduzione del valore del 5%				9.419,25
	Totale riduzioni e adeguamenti				16.527,44
	Valore ridotto				171.857,56
	Valore arrotondato				171.500,00
	Ripristino allo stato regolamentare (rimozioni e demolizioni con costo parametrico). Non considerata nelle riduzioni.				47.500,00

Lotto 2.

viale Montenero 50 a Milano, terzo piano (appartamento) con cantina (separata).



... ..
versus
... ..
e

			somma commerciale	Euro/mq	Euro
b. + c.	F. 440, M. 394, S 315 F. 440, M. 394, S 712	appartamento con cantina libero	85,50	4.000,00	342.000,00
	Riduzioni				
	Regolarizzazione catastale - edilizia				2.500,00
	Spese condominiali arretrate (biennio), stima.				3.300,00
	Riduzione del valore del 5%				17.100,00
	Totale riduzioni e adeguamenti				22.900,00
	Valore ridotto				319.100,00
	Valore arrotondato				320.000,00
	Valore intero comparto immobiliare scontato del 3% e arrotondato.				490.500,00
	Valore pro quota intero comparto immobiliare scontato del 3% e arrotondato.				245.250,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto e dei lotti divisi.

Lotto unico, Euro 490.500

Lotto 1, Euro 171.500

Lotto 2, Euro 320.000 (160.000+160.000)

in quote uguali pari alla metà del valore dell'intero

Nella convinzione di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, si rimette la presente relazione al Giudice esecutore, restando a disposizione per fornire ogni ulteriore chiarimento o integrazione dovesse rendersi necessaria.

L'esperto

Arch. Alessandra Ubertazzi

A circular professional stamp of the Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano. The stamp contains the name ALESSANDRA UBERTAZZI and the number 10083. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink.

Milano 8 giugno 2018



... ..
versus
... ..
e

ALLEGATI.

10.1 Elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie.

10.2 Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze.

10.3 Rilievo fotografico dei due immobili.

Allegati separati.

10.4 Visure ipotecarie.

10.5 Planimetrie catastali.

10.6 Visure catastali.

10.7 Atti di fabbrica.

10.8 Atti di provenienza.

10.9 Assenza di contratti di locazione per entrambi i proprietari.

10.10 Riepilogo delle situazioni condominiali.



... ..
versus
... ..
e

9.1 Elenco delle trascrizioni pregiudizievoli dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie.

Iscrizioni e trascrizioni.

– 15.06.2001

Trascrizione a favore del 15.06.2001, Registro particolare 24.651, Registro generale 36.169
Pubblico ufficiale Cesare Chiodi Daelli, numero di repertorio 88.258 del 05.06.2001

atto tra vivi – compravendita. Si tratta di un bene diverso da quello oggetto dei pignoramenti e dei sequestri e in particolare si tratta di un box Foglio 440, mappale 397 subalterno 777 (si è comunque reperito l'Atto di provenienza).

– 08.04.2002

Trascrizione a favore del 08.04.2002, Registro particolare 15.759, Registro generale 23.676
Pubblico ufficiale Alberto Gallizia, numero di repertorio 53.397 del 28.03.2002

atto tra vivi – compravendita. Immobili siti in Milano (MI). L'atto che riguarda gli immobili di viale Mopè allegato.

– 08.04.2002

Ipoteca volontaria iscritta il 08.04.2002, Registro particolare 4.611, Registro generale 23.677
Pubblico ufficiale Alberto Gallizia, numero di repertorio 53.398 del 28.03.2002

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Comunicazione 3.385 del 18.02.2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/11/2007. Cancellazione totale eseguita in data 18.02.2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).

– 13.12.2007

Trascrizione a favore del 13.12.2007, Registro particolare 10.685, Registro generale 42.840
Pubblico ufficiale Alberto Gallizia, numero di repertorio 30.994 del 13.12.2007

atto tra vivi – compravendita. Immobili siti in Milano (MI). L'atto che riguarda l'immobile di via Cuore Immacolato di Maria 12/A, è allegato.

– 14.12.2007

Ipoteca volontaria iscritta il 14.12.2007 al numero 94.519 del Registro generale e al numero 21.547 del Registro particolare, di Euro 637.500,00, notaio Alberto Gallizia del 28.11.2007
numero di repertorio 59.957/14.233 a favore di sede Torino C.f.00799960158, a fronte di un capitale di Euro 425.000,00, durata 30 anni a carico di, e a carico di,

– 04.03.2010

Decreto di Sequestro conservativo trascritto il 04.03.2010 al numero 12.374 del Registro generale e numero 7786 del Registro particolare, Tribunale di Milano del 01.03.2010 numero di repertorio 13.625/2010 a favore del Condominio di via Val di Sole 3 a Milano C.f.08275670159 e a carico di, Il sequestro colpisce unicamente il cespite distinto dalla particella 196 sub 702 (laboratorio).

– 23.04.2010

Ordinanza di Sequestro conservativo trascritto il 23.04.2010 al numero 23.054 del Registro generale e numero 14.693 del Registro particolare, Tribunale di Milano del 19.04.2010
repertorio 23.129 a favore di Condominio di via Chopin 83, 89 e 99 a Milano C.f.80139660155 e a carico di,

– 07.04.2011

Pignoramento immobiliare trascritto il 07.04.2011 al numero 20.596 del Registro generale e numero 13.539 del Registro particolare, Tribunale di Milano del 08.02.2011 repertorio 21.760, a favore di Condominio via Sibari numero 6/2 a Milano C.f.95684360159, a carico di,



... ..
versus
... ..
e

– **19.09.2011**

Decreto di Sequestro Conservativo trascritto il 19.09.2011 al numero 57.047 del Registro generale e numero 38.700 del Registro particolare, Tribunale di Milano del 16.02.2011 repertorio 7.331/11 a favore di **Erario dello Stato** sede Roma C.f.84005410158 e a carico di

Osservazione desunta dalla *Relazione notarile*: la particella 394 subalterno 315 viene "graffata" alla particella 394 subalterno 712 che viene definita come "box auto"; anche la particella 196 subalterno 702 viene erroneamente definita come "box auto".

Viene altresì attribuita a, la quota di 1/1 di piena proprietà di tutti i beni; i beni siti in viale Montenero 50 a Milano sono in realtà di proprietà di per la quota indivisa del 50/100 e di per la restante quota parte indivisa che vanta anche il diritto di abitazione.

– **05.10.2011**

Pignoramento immobiliare trascritto il 05.10.2011 al numero 60.279 del Registro generale e numero 40.909 del Registro particolare, Tribunale di Milano del 26.07.2010 repertorio 21.760, a favore di **Condominio di via Sibari numero 6/2** sede Milano C.f.95684360159 a carico di,

– **09.07.2012**

Ordinanza di Sequestro conservativo trascritto il 09.07.2012 al numero 35.645 del Registro generale e numero 26.187 del Registro particolare Tribunale di Milano del 30.04.2012 repertorio 8.661 a favore di **Condominio Derby Crocetta** di via Ripamonti numero 166 a Milano, C.f.80207980154 e **Condominio via Fratelli Rosselli numero 23/4** a Milano, C.f.95676000151 e a carico di,

– **26.11.2012**

Pignoramento immobiliare trascritto il 26.11.2012 al numero 59.386 del Registro generale e numero 42.885 del Registro particolare, Tribunale di Milano del 26.09.2012 repertorio 18.335/2012, a favore di, a carico di,
Il pignoramento grava sui cespiti distinti dalla particella 394, subalterni 315 e 712.

– **15.03.2013**

Pignoramento immobiliare trascritto il 15.03.2013 al numero 13.793 del Registro generale e numero 10.120 del Registro particolare, Tribunale di Milano del 25.01.2013 repertorio 1.694/2013, a favore di, a carico di,
Il pignoramento grava sui cespiti distinti dalla particella 394, subalterni 315 e 712.

– **24.07.2013**

Pignoramento immobiliare trascritto il 24.07.2013 al numero 38.999 del Registro generale e numero 28.721 del Registro particolare, Tribunale di Milano del 13.06.2013 repertorio 11.727/2013, a favore di, a carico di,
Il pignoramento grava sui cespiti distinti dalla particella 394, subalterni 315 e 712.

Pignoramenti.

– **07.04.2011**

Pignoramento immobiliare trascritto il 07.04.2011 al numero 20.596 del Registro generale e numero 13.539 del Registro particolare, Tribunale di Milano del 08.02.2011 repertorio 21.760, a favore di **Condominio via Sibari numero 6/2** a Milano C.f.95684360159, a carico di,

– **05.10.2011**



... ..
versus
... ..
e

Pignoramento immobiliare trascritto il 05.10.2011 al numero 60.279 del Registro generale e numero 40.909 del Registro particolare, Tribunale di Milano del 26.07.2010 repertorio 21.760, a favore di **Condominio di via Sibari** numero 6/2 sede Milano C.f.95684360159 a carico di,

– **26.11.2012**

Pignoramento immobiliare trascritto il 26.11.2012 al numero 59.386 del Registro generale e numero 42.885 del Registro particolare, Tribunale di Milano del 26.09.2012 repertorio 18.335/2012, a favore di, a carico di,
Il pignoramento grava sui cespiti distinti dalla particella 394, subalterni 315 e 712.

– **15.03.2013**

Pignoramento immobiliare trascritto il 15.03.2013 al numero 13.793 del Registro generale e numero 10.120 del Registro particolare, Tribunale di Milano del 25.01.2013 repertorio 1.694/2013, a favore di, a carico di,
Il pignoramento grava sui cespiti distinti dalla particella 394, subalterni 315 e 712.

– **24.07.2013**

Pignoramento immobiliare trascritto il 24.07.2013 al numero 38.999 del Registro generale e numero 28.721 del Registro particolare, Tribunale di Milano del 13.06.2013 repertorio 11.727/2013, a favore di, a carico di,
Il pignoramento grava sui cespiti distinti dalla particella 394, subalterni 315 e 712.

– **30.07.2013**

Pignoramento immobiliare trascritto il 30.07.2013 al numero 40.397 del Registro generale e 29.702 del registro particolare, Tribunale di Milano del 18.05.2013 numero di repertorio 9.309, a favore di sede Torino C.f. 00799960158 a carico di, e,

– **30.07.2013**

Pignoramento immobiliare trascritto il 30.07.2013 al numero 40.397 del Registro generale e 29.702 del registro particolare, Tribunale di Milano del 18.05.2013 numero di repertorio 9.309, a favore di sede Torino C.f. 00799960158 a carico di, e,

Altre trascrizioni.

Nessuna secondo quanto desunto dai documenti riscontrati.

L'esperto,



arch. Alessandra Ubertazzi

Milano 8 giugno 2018



... ..
versus
... ..
e

9.2 Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze.

Bene a.

Piena proprietà in ragione del 100/100 di:

- d. Porzione immobiliare ad uso **laboratorio** al piano interrato, avente accesso dal civico 12/A della via Cuore Immacolato di Maria a Milano, con annesso piccolo servizio igienico al piano terreno, il tutto così censito nel Catasto dei fabbricati del Comune di Milano al **Foglio 581, Mappale 196, Subalterno 702**, zona censuaria 3, piano T-S1 (terreno e sotterraneo), categoria C/3, classe 7, metri quadrati 220, rendita catastale Euro 659,00.

Beni b. e c.

Piena proprietà in ragione del 100/100 in quote uguali e indivise di:

- e. **Appartamento** di civile abitazione in viale Monte Nero 50 a Milano, posto al terzo piano, con accesso dalla scala "C", composto da tre locali, cucina e servizi, censito nel Catasto fabbricati del Comune di Milano al **Foglio 440, Mappale 394, Subalterno 315**, zona censuaria 2, piano 3 (terzo), categoria A/4, classe 6, vani 4,5, rendita catastale Euro 627,50.
- f. Vano di **cantina**² posto al piano primo sotterraneo in viale Monte Nero 50 a Milano, censito nel Catasto fabbricati del Comune di Milano al **Foglio 440, Mappale 394, Subalterno 712**, zona censuaria 2, piano S1, categoria C/2, classe 8, mq 8, rendita catastale Euro 23,96.

Intestazione.

Bene a.

-, e domiciliato in viale Montenero 50 a Milano,, C.f., di cittadinanza italiana, nella qualità di proprietario della quota intera, mutuatario e datore di ipoteca.

Beni b e c.

-, e domiciliato in viale Montenero 50 a Milano,, C.f., di cittadinanza italiana, nella qualità di proprietario della quota del 50/100 degli immobili siti in viale Montenero 50 e per la quota intera dell'immobile sito in via Cuore Immacolato di Maria 12/A.
mutuatario e datore di ipoteca e
-,, domiciliata in viale Montenero 50 a Milano,, C.f., di cittadinanza italiana, nella qualità di proprietaria della quota del 50/100 degli immobili siti in viale Montenero e terza datrice di ipoteca,

allora coniugati in regime di separazione dei beni, (oggi separati/divorziati) oggi con diritto di abitazione.

Descrizione delle unità al N.c.e.u.

Bene a.

- d. **Foglio 581, Mappale 196, Subalterno 702**, zona censuaria 3, piano T-S1 (terreno e sotterraneo), categoria C/3, classe 7, metri quadrati 220, rendita catastale Euro 659,00;

Beni b e c.

- e. **Foglio 440, Mappale 394, Subalterno 315**, viale Monte Nero 50, zona censuaria 2, piano 3 (terzo), categoria A/4, classe 6, vani 4,5, rendita catastale Euro 627,50.
- f. **Foglio 440, Mappale 394, Subalterno 712**, viale Monte Nero 50, zona censuaria 2, piano S1, categoria C/2, classe 8, mq 8, rendita catastale Euro 23,96.

Coerenze delle unità da Nord in senso orario.

Bene a.

² Nella Relazione notarile, il notaio descrive l'immobile come un "magazzino".



... ..
versus
... ..
e

- del laboratorio al piano interrato:
unità immobiliare di terzi, giardino comune, unità immobiliare di terzi, via Cuore Immacolato di Maria, unità immobiliare al subalterno 28, corridoio comune;
- del servizio al piano terreno (rialzato):
corridoio comune, negozio al sub. 5, altro servizio igienico, ancora corridoio comune.

Beni b. e c.

- dell'appartamento:
altro appartamento, corridoio comune, proprietà di terzi, cortile, proprietà di terzi, mappale 463, cortile;
- della cantina:
cantina di terzi, cortile comune, cantina di terzi, corridoio comune da cui si accede.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'esperto,
arch. Alessandra Ubertazzi



A circular professional stamp from the 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E ECOSOMMATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO'. The stamp contains the name 'ALESSANDRA UBERTAZZI' and the number '10063'. Below the stamp is a handwritten signature in blue ink that reads 'Alessandra Ubertazzi'.

Milano 8 giugno 2018



... ..
versus
... ..
e

9.3 Rilievo fotografico.

- a. Immobile tipo laboratorio in via Cuore Immacolato di Maria 12/A a Milano.



Immagine 1 e 2. Vista dall'interno del passo carraio e del cancello pedonale su via Vero in corrispondenza del civico 71.



Immagine 3. Vista del prospetto in cui si colloca l'unità immobiliare oggetto di valutazione.



... ..
versus
... ..
e



Immagini 3 e 4. Vista dell'ingresso all'unità oggetto di valutazione dal camminamento esterno a quota più bassa rispetto alla quota delle strade.



Immagine 5. Vista dell'ingresso dall'interno.



... ..
versus
... ..
e



Immagine 6. Vista dall'ingresso verso la sala di registrazione.

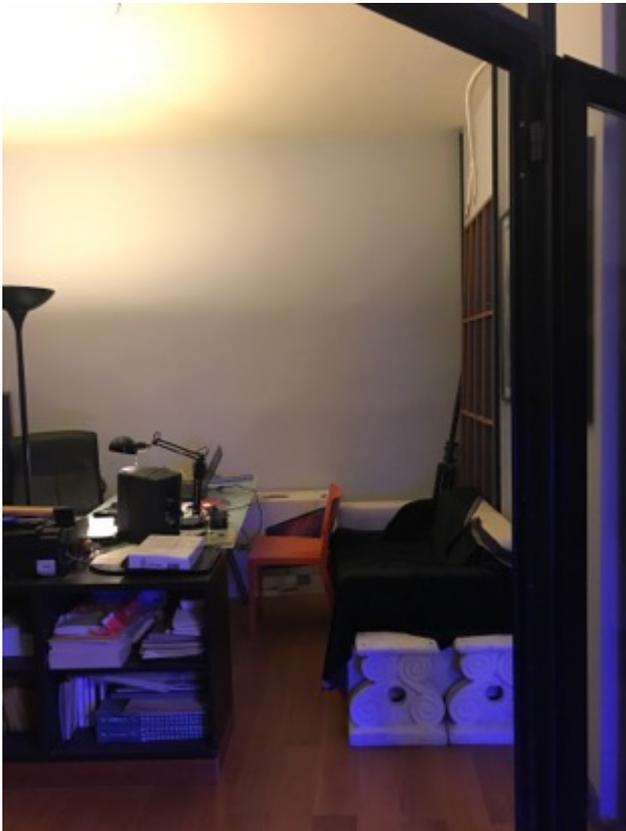


Immagine 7. Vista del piccolo spazio destinato a ufficio posto tra l'ingresso e il corridoio e delimitato da serramenti.



... ..
versus
... ..
e

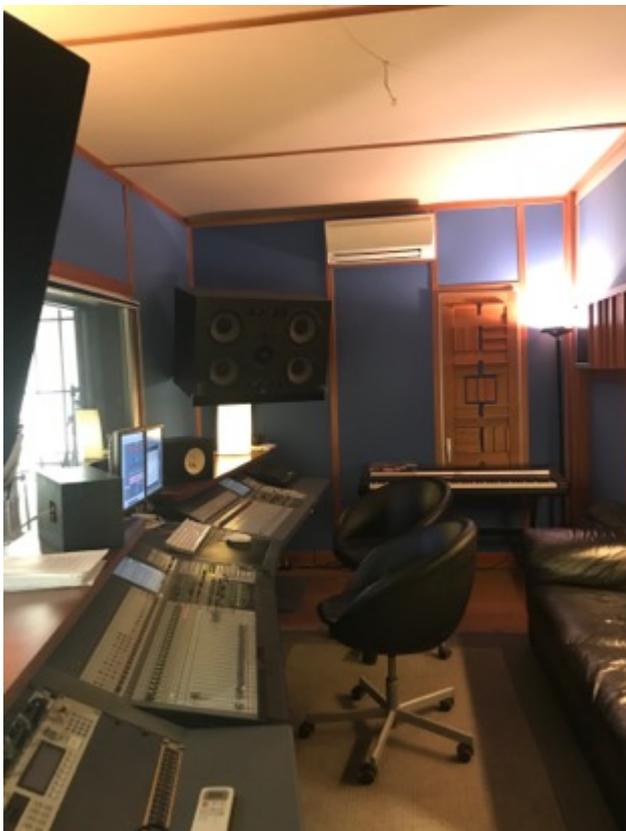


Immagini 8 e 9. Vista dell'ampio locale con funzione di sala musica. Il locale è insonorizzato rispetto all'estero e rispetto agli altri ambienti.

Giudice: dottoressa Ida Maria Chieffo
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi



... ..
versus
... ..
e



Immagini 10 e 11. Vista della sala registrazione e dello spazio per l'esecuzione tra loro separati mediante vetro insonorizzato. Le apparecchiature sono di proprietà dell'occupante.

Giudice: dottoressa Ida Maria Chieffo
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi



... ..
versus
... ..
e



Immagine 12. Vista del bagno cieco.

Giudice: dottoressa Ida Maria Chieffo
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi



... ..
versus
... ..
e



Immagini 13, 14 e 15. Dettagli dell'intercapedine che si è determinata con la messa in opera di una contro-parete isolante nella zona della sala prove; dettaglio della parete tra il corridoio e la sala prove.



... ..
versus
... ..
e

b. Immobile tipo appartamento con cantina separata in via Montenero 50 a Milano.



Immagine 1. Vista dell'ingresso dalla strada.



Immagine 2. Vista dell'androne dall'interno.



... ..
versus
... ..
e



Immagini 3, 4 e 5. Viste del cortile interno. All'unità si accede o tramite l'ascensore esterno oppure dalle limitrofe scale.



... ..
versus
... ..
e



Immagini 6 e 7. Vista della scala con sullo sfondo lo sbarco dell'ascensore sul pianerottolo interpiano e del corridoio del terzo piano.



... ..
versus
... ..
e



Immagini 8 e 9. Viste del soggiorno alla sinistra di chi entra.



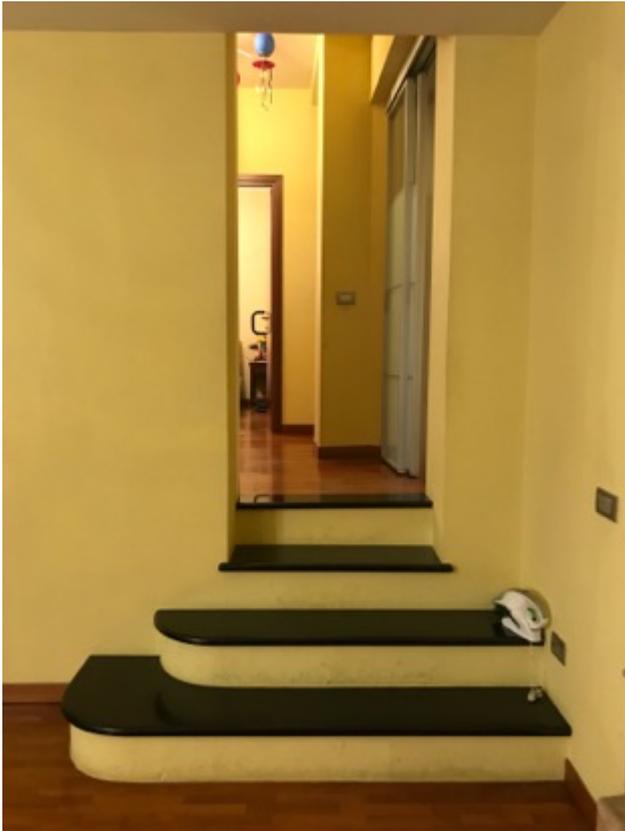
... ..
versus
... ..
e



Immagini 10, 11, 12 e 13. Viste della cucina cui si accede dal disimpegno su cui affacciano anche un bagno e un ripostiglio.



... ..
versus
... ..
e



Immagini 14 e 15. Passaggio alla zona notte e vista della camera singola.



... ..
versus
... ..
e



Immagine 16. Il bagno aerato.



Immagine 17. La cabina armadio all'interno della camera matrimoniale.

