

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AZIENDA OSPEDALIERA G. SALVINI DI
GARBAGNATE**

contro:

~~XXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

N° Gen. Rep. **3928/2011**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

05-03-2015

Giudice delle esecuzioni: **Dott. ANNA FERRARI**

*

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Via Brusuglio, 66 - Milano – LOTTI da 1 a 13

Via Stefini, 3 – Milano - LOTTO 1

Esperto alla stima: **Maria Grazia Mina**

Codice fiscale: MNIMGR56S66F205N

Partita IVA: 05558780960

Studio in: Via Anfossi 9 - Milano

Telefono / fax: 02.5457251

email: minaedigennaro@gmail.com

INDICE:

- 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA;**
- 2. DESCRIZIONE SOMMARIA;**
- 3. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI;**
- 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI;**
- 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE;**
- 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI;**
- 7. PRATICHE EDILIZIE;**
- 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.**

RIEPILOGO DATI:

- **Dati catastali degli immobili;**
- **Quote di proprietà;**
- **Stato di possesso – libero / occupato;**
- **Elenco trascrizioni / iscrizioni;**
- **Valore dell'immobile - libero / occupato;**
- **Elementi che possano costituire impedimenti alla vendita.**

- **Dati catastali degli immobili:**

VIA BRUSUGLIO, 66 – MILANO:

LOTTO 1: Milano – Via Brusuglio 66, piano 1 - S1, foglio 41, particella 231, subalterno 22, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita Euro 444,15.

LOTTO 2: Milano - Via Brusuglio 66, piano 1 - S1, foglio 41, particella 232, subalterno 14, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5, rendita Euro 499,67.

LOTTO 3: Milano - Via Brusuglio 66, piano T - S1, foglio 41, particella 232, subalterno 13, categoria C/1, classe 8, consistenza 40 mq, rendita Euro 813,94.

LOTTO 4: Milano - Via Brusuglio 66, piano T - S1, foglio 41, particella 231, subalterno 707, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani , rendita Euro 278,89.

LOTTO 5: Milano - Via Brusuglio 66, piano T - S1, foglio 41, particella 231, subalterno 709, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani , rendita Euro 278,89.

LOTTO 6: Milano - Via Brusuglio 66, piano 2 - S1, foglio 41, particella 231, subalterno 711, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani , rendita Euro 278,89.

LOTTO 7: Milano - Via Brusuglio 66, piano 2 - S1, foglio 41, particella 231, subalterno 713, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita Euro 278,89.

LOTTO 8: Milano - Via Brusuglio 66, piano T - S1, foglio 41, particella 231 - 232, subalterno 723 - 703, categoria C/1, classe 8, consistenza 125 mq, rendita Euro 2543,55.

LOTTO 9: Milano - Via Brusuglio 66, piano 2 - S1, foglio 41, particella 232, subalterno 713, categoria A/10, classe 2, consistenza 7 vani, rendita Euro 2874,08.

Dati "aggiornati", come da visura catastale allegata.

Si segnala che, a seguito di recente rettifica d'ufficio da parte del Catasto di Milano, al bene è stato sottratto il sottotetto al piano 3°, ma non sono state variate la consistenza e la rendita, rispetto a quanto indicato nel Rogito, nell'Ipoteca e nel Pignoramento.

LOTTO 10: Milano - Via Brusuglio 66, piano 2 - S1, foglio 41, particella 232, subalterno 711, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita Euro 232,41.

Dati " corretti ", come da visura catastale allegata.

Si segnala che nel Pignoramento (come nell'Ipoteca iscritta il 21.04.2010) la consistenza è indicata di vani 2,5 e conseguentemente la rendita di euro 193,67, coerentemente al Rogito rep. 12912/5134 del 16.02.2005 Dr. Claudio Sironi.

LOTTO 11: Milano - Via Brusuglio 66, piano 2 - S1, foglio 41, particella 232, subalterno 708, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita Euro 278,89.

LOTTO 12: Milano - Via Brusuglio 66, piano T, foglio 41, particella 323, subalterno 702, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq., rendita Euro 75,14.

LOTTO 13: Milano - Via Brusuglio 66, piano 2 - S1, foglio 41, particella 231, subalterno 724, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 418,33.

Dati "aggiornati", come da visura catastale allegata.

Si segnala che, a seguito di recente rettifica d'ufficio da parte del Catasto di Milano, al bene è stato sottratto il sottotetto al piano 4° e conseguentemente sono state variate in diminuzione la consistenza e la rendita, rispetto a quanto indicato nel Rogito, nell'Ipoteca e nel Pignoramento.

*

VIALE STEFINI, 3 – MILANO:

LOTTO 1: Milano - Viale Evaristo Stefini 3, piano T - S1, foglio 193, particella 253, subalterno 1, categoria A/10, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 3944,44.

- Quote di proprietà:

- Via Brusuglio, 66 - Milano – LOTTI da 1 a 13: Masca srl per la quota di 1/1 della piena proprietà (riunione di usufrutto per il decesso di ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~)

Si segnala che l'intestazione catastale dovrà essere aggiornata.

- Via Stefini, 3 – Milano - LOTTO 1: Masca srl per la quota di 1/1 della piena proprietà.

*

- Stato di possesso – libero / occupato –

• **VIA BRUSUGLIO 66 - MILANO**

LOTTO 1: LIBERO – attualmente occupato sulla base di contratto stipulato/registrato in data posteriore alla trascrizione del Pignoramento.

LOTTO 2: LIBERO – attualmente occupato sulla base di contratto stipulato/registrato in data posteriore alla trascrizione del Pignoramento.

LOTTO 3: OCCUPATO - attualmente occupato sulla base di contratto stipulato/registrato in data anteriore alla trascrizione del Pignoramento.

LOTTO 4: OCCUPATO - attualmente occupato sulla base di contratto stipulato/registrato in data anteriore alla trascrizione del Pignoramento.

LOTTO 5: OCCUPATO - attualmente occupato sulla base di contratto stipulato/registrato in data anteriore alla trascrizione del Pignoramento e rinnovato.

LOTTO 6: LIBERO – attualmente occupato sulla base di contratto stipulato/registrato in data posteriore alla trascrizione del Pignoramento.

LOTTO 7: OCCUPATO - attualmente occupato sulla base di contratto stipulato/registrato in data anteriore alla trascrizione del Pignoramento.

LOTTO 8: OCCUPATO - attualmente occupato sulla base di contratto stipulato/registrato in data anteriore alla trascrizione del Pignoramento.

LOTTO 9: LIBERO – attualmente occupato in assenza di contratto.

LOTTO 10: LIBERO – attualmente occupato sulla base di contratto di comodato gratuito stipulato/registrato in data posteriore alla trascrizione del Pignoramento.

LOTTO 11: LIBERO – non risulta né affittato né utilizzato.

LOTTO 12: LIBERO – attualmente occupato in assenza di contratto di affitto.

LOTTO 13: OCCUPATO - attualmente occupato sulla base di contratto stipulato/registrato in data anteriore alla trascrizione del Pignoramento.

*

• **VIALE STEFINI, 3 – MILANO:**

LOTTO 1: LIBERO – attualmente in fase di ristrutturazione e non utilizzato – stipulato contratto di affitto in data anteriore alla trascrizione del Pignoramento, registrato in data posteriore alla trascrizione del Pignoramento.

- **Elenco trascrizioni / iscrizioni:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di AZIENDA
OSPEDALIERA G. SALVINI DI GARBAGNATE contro
Masca S.r.l. derivante da Costituzione di ipoteca - Importo
ipoteca: € 1.5000.000,00 - Importo capitale: € 1.004.971,72

rogito Notaio Antonio Cimmino in data 22/03/2010 ai nn. 98462
13209 iscritto a Milano 1 in data 21/04/2010 ai nn. 22351-4808.

L'ipoteca riguarda tutti i beni oggetto della presente Perizia.

Ipoteca giudiziale attiva a favore di INPS contro Mascheroni
Mario derivante da decreto ingiuntivo - Importo ipoteca
33.379.911 Lire - importo capitale 32.304.911 Lire.

Rogito Atto Giudiziario in data 03/02/1998 rep. 3562 iscritto a
Milano 1 in data 06/05/1998 ai nn. 17643 - 4021.

Unità negoziale 1: Via Stefini 3 - Milano;

Unità negoziale 2: non riguarda la presente procedura.

Ipoteca giudiziale attiva a favore di INPS contro Mascheroni
Mario derivante da decreto ingiuntivo - Importo ipoteca
37.401.449 Lire - importo capitale 36.326.449 Lire.

Rogito Atto Giudiziario in data 03/02/1998 rep. 3563 iscritto a
Milano 1 in data 06/05/1998 ai nn. 17644 - 4022.

Unità negoziale 1: Via Stefini 3 - Milano;

Unità negoziale 2: non riguarda la presente procedura.

- **Pignoramento** a favore di AZIENDA OSPEDALIERA G. SALVINI DI GARBAGNATE contro ~~Mascheroni Mario~~,
~~Mascheroni Mario~~ derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Trascritto a Milano 1 in data 06/12/2011 ai nn. 73678 50372.

Il Pignoramento riguarda tutti i beni oggetto della presente Perizia.

- **Pignoramento** a favore di AZIENDA OSPEDALIERA G. SALVINI DI GARBAGNATE contro Mascheroni Mario derivante da Verbale di pignoramento immobili - trascritto a Milano 1 in data 13/04/2005 ai nn. 24826 14028.

Il Pignoramento riguarda tutti i beni oggetto della presente Perizia.

*

Valore dell'immobile - libero / occupato;

Tutti i beni risultano attualmente di proprietà ~~Mascheroni Mario~~ per la quota 1/1.

VIA BRUSUGLIO n. 66 - MILANO

LOTTO 1:

- **LIBERO: EURO 124.950,00 – spese cond. 1.200,00 – spese**
regolarizzazione Euro 500,00 compresi oneri fiscali = EURO 124.000,00
124.000,00
EURO 123.250,00;

- OCCUPATO: EURO (124.950,00 - 30%) – spese cond. Euro 1.200,00 – spese
regolarizzazione Euro 500,00 compresi oneri fiscali = EURO 85.765,00.

LOTTO 2:

- **LIBERO:** ^{200.000,00} EURO 200.260,00 - spese cond. 1.260,00 = EURO 199.000,00;

- OCCUPATO: EURO (200.260,00 - 30%) - spese cond. Euro 1.260,00 = EURO 138.922,00.

LOTTO 3:

- OCCUPATO: EURO (147.250,00- 30%) - spese cond. Euro 900,00 – spese regolarizzazione Euro 1.500,00 compresi o.f. = EURO 100.675,00; ^{101.000,00}

- LIBERO: EURO 147.250,00 - spese cond. 900,00 – spese regolarizzazione Euro 1.500,00 compresi o.f. = EURO 144.850,00.

LOTTO 4:

- OCCUPATO: EURO (79.560,00 – 30%) spese cond. Euro 500,00 - spese regolarizzazione Euro 1.500,00 compresi o.f. = EURO 53.692,00; ^{54.000,00}

- LIBERO: EURO 79.560,00 - spese cond. Euro 500,00 - spese regolarizzazione Euro 1.500,00 compresi o.f. = EURO 77.560,00.

LOTTO 5:

- OCCUPATO: EURO (76.670,00 – 30%) - spese cond. Euro 520 - spese regolarizzazione Euro 1.500,00 compresi o.f. = EURO 51.649,00; ^{52.000,00}

- LIBERO: EURO 76.670,00 - spese cond. Euro 520 - spese regolarizzazione Euro 1.500,00 compresi o.f. = EURO 74.650,00.

LOTTO 6:

- **LIBERO:** ^{87.000,00} EURO 87.720,00 - spese cond. Euro 1.500,00 = EURO 86.220,00;

- OCCUPATO: EURO (87.720,00 – 30%) - spese cond. Euro 1.500,00 = EURO 59.904,00.

LOTTO 7:

- **OCCUPATO:** EURO (92.990,00 – 30%) - spese cond. Euro 1.100,00 - ^{63.000,00} spese regolarizzazione Euro 1.500,00 compresi o.f. = EURO 62.493,00;

- LIBERO: EURO 92.990,00 - spese cond. Euro 1.100,00 - spese regolarizzazione Euro 1.500,00 compresi o.f. = EURO 90.390,00.

LOTTO 8:

- **OCCUPATO:** EURO (364.420,00 – 30%) - spese cond. Euro 1.800,00 = EURO 253.294,00; ^{2.540.000,00}

- LIBERO: EURO 364.420,00 - spese cond. Euro 1.800,00 = EURO 362.620,00.

LOTTO 9:

- **LIBERO:** ^{249.000,00} EURO 249.730,00 - spese cond. Euro 1.400,00 = EURO 248.330,00;

- OCCUPATO: EURO (249.730,00 – 30%) - spese cond. Euro 1.400,00 = EURO 173.411,00.

LOTTO 10: 88 000,00

- LIBERO: EURO 87.720,00 - spese cond. Euro 320,00 = EURO 87.400,00;

- OCCUPATO: EURO (87.720,00 – 30%) - spese cond. Euro 320,00 = EURO 61.084,00.

LOTTO 11:

92 000,00
- LIBERO: EURO 92.650,00 - spese cond. Euro 640,00 spese regolarizzazione Euro 300,00 compresi o.f. = EURO 91.710,00;

- OCCUPATO: EURO (92.650,00 – 30%) - spese cond. Euro 640,00 spese regolarizzazione Euro 300,00 compresi o.f. = EURO 63.915,00.

LOTTO 12:

17 000,00
- LIBERO: EURO 16.250,00 - spese cond. Euro 44,00 = EURO 16.206,00;

- OCCUPATO: EURO (16.250,00 – 30%) - spese cond. Euro 44,00 = EURO 11.331,00.

LOTTO 13:

4
- OCCUPATO: EURO (154.020,00 – 30%) - spese cond. Euro 2.300,00 - spese regolarizzazione Euro 1.500,00 compresi o.f. = EURO 104.014,00;

105 000,00
- LIBERO: EURO 154.020,00 - spese cond. Euro 2.300,00 - spese regolarizzazione Euro 1.500,00 compresi o.f. = EURO 150.220,00.

*

VIALE STEFINI n. 3 – MILANO:

LOTTO 1:

- **LIBERO:** EURO ^{265.000,00} **274.200,00** - spese cond. Euro 10.000,00 = **EURO**
264.200,00;

- **OCCUPATO:** EURO (274.200,00 – 30%) - spese cond. Euro 10.000,00 =
EURO 181.940,00.

*

- **Elementi che possano costituire impedimenti alla vendita:**

Per quanto di competenza della scrivente, nessuna.

**Beni in Milano (Milano)
Località/Frazione: Affori
Via Brusuglio n. 66**

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento
risulta completa? **Si**

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

Identificativo corpo: sub. 22 - mapp. 231.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (Milano), Via

Brusuglio n. 66

sufficienti;

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:
Metropolitana Linea 3.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Villa Litta.

Attrazioni storiche: Villa Litta.

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana Linea 3 -
Stazione "Affori Centro" , Stazione Ferroviaria Nord – Affori.

Servizi offerti dalla zona: Superstrada Enrico Fermi.

*

3. STATO DI POSSESSO:

LIBERO – attualmente occupato sulla base di contratto stipulato/registrato in data posteriore alla trascrizione del Pignoramento.

Note: Dalle indagini esperite presso l'Ufficio del Registro di Milano

2 è risultato contratto di locazione del 01.04.2012 - registrato in data 03.04.2012, ad uso abitativo ove il Conduttore risulta il sig.

- la durata della locazione è di anni 4 con decorrenza dal 01.04.2012 e scadenza il 31.03.2016, con tacito rinnovo per uguale periodo, salvo quanto previsto agli artt. 4 e 5.

Il canone annuo è di Euro 7.200, da pagarsi in n. 4 rate trimestrali anticipate di Euro 1.800.

Sono interamente a carico della parte conduttrice gli oneri accessori indicati per il primo anno e ai soli fini fiscali in Euro 600, da pagarsi con le stesse modalità di versamento del canone in rate trimestrali anticipate di Euro 150 ciascuna salvo conguaglio.

Interamente a carico del Conduttore è la TARSU.

Deposito cauzionale versata alla parte locatrice Euro 1.300.

Allegato Contratto.

*

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di AZIENDA OSPEDALIERA G. SALVINI DI GARBAGNATE contro ██████████, derivante da Costituzione di ipoteca - Importo ipoteca: € 1.5000.000,00 - Importo capitale: € 1.004.971,72; Rogito Notaio Antonio Cimmino in data 22/03/2010 ai nn. 98462 / 13209 iscritta a Milano 1 in data 21/04/2010 ai nn. 22351 / 4808.

Note: Relativamente all'unità negoziale n. 1 (l'ipoteca comprende anche l'unità negoziale n. 2) - nella quale è compreso il sub. oggetto del presente lotto, quale immobile n. 1 - l'ipoteca riporta solo l'indicazione del piano principale ove è ubicato l'appartamento.

Soggetto n. 1: [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà e 1/2 di nuda proprietà.

Soggetto n. 2 - terzo datore di ipoteca: [redacted] per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto.

Debitori non datori di ipoteca: [redacted]

[redacted] - [redacted] - [redacted]

[redacted] - [redacted] - [redacted]

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di AZIENDA OSPEDALIERA G. SALVINI DI GARBAGNATE contro [redacted] derivante da

Verbale di pignoramento immobili; trascritto a Milano I in data 06/12/2011 ai nn. 73678 / 50372.

Note: Relativamente all'unità negoziale n. 1 (il pignoramento comprende anche l'unità negoziale n. 2) - nella quale è compreso il sub. oggetto del presente

lotto, quale immobile n. 1:

Soggetto n. 1: [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e 1/2 di nuda proprietà.

Soggetto n. 2: [REDACTED] per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto.

- Pignoramento a favore di AZIENDA OSPEDALIERA G. SALVINI DI GARBAGNATE contro [REDACTED], derivante da Verbale di pignoramento immobili; trascritto a Milano 1 in data 13/04/2005 ai nn. 24826 / 14028.

Note: Relativamente all'unità negoziale n. 2 (il pignoramento comprende anche l'unità negoziale n. 1)

- nella quale è compreso il sub. oggetto del presente

lotto, quale immobile n. 1:

Soggetto n. 1: [REDACTED] per la quota di 1/1 di nuda proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto.

Il sig. [REDACTED] risulta deceduto.

Come segnalato nella Relazione Notarile, il Pignoramento è da considerarsi inefficace, in quanto trascritto successivamente alla trascrizione della vendita da [REDACTED]

[REDACTED] se ne consiglia comunque la
cancellazione, onde depurare lo storico
ipotecario.

*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese medie annue Euro 1200;

Spese già deliberate, ma non ancora scadute (ultimi due anni):

(3° e 4° rata 2013 + 1° e 2° rata 2014) = Euro 1200;

Spese scadute Euro 1250.

*La scrivente ha provveduto ad incaricare tecnico abilitato che ha redatto
l'allegata Attestazione di Esenzione dall'Attestato di Prestazione
Energetica.*

Avvertenze ulteriori: l'unità immobiliare è identificata in Condominio al
n. 14.

*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **[REDACTED]** - sede in Monza - per la quota di
1/2 piena proprietà e per la quota di 1/2 di nuda proprietà;
la quota di 1/2 di usufrutto era già della sig.ra **[REDACTED]**

[REDACTED]. Proprietà dal **16/02/2005 all' attuale proprietario**, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Claudio Sironi in data 16/02/2005 ai nn. 12.912/5.134 trascritto a Milano 1 in data 17/02/2005 ai nn. 10188/5906.

Note: Il Rogito comprende le unità immobiliari di Via Brusuglio 66 nella sua parte " a) ", tra le quali il sub. 22 del mapp. 231.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni - per la quota 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di nuda proprietà - usufruttuaria la madre [REDACTED]

Dal **"ante ventennio"** al **17/02/2005**; in forza di Accettazione di eredità a rogito Notaio Italo Tarsia in data 28/12/1966 ai nn. 9778/163.

Note: Successione del padre sig. [REDACTED]

*

7. PRATICHE EDILIZIE:

Conformità Edilizia:

L'unità immobiliare al sub. 22 mapp. 231 risulta essere stata oggetto di presentazione di scheda catastale a variazione dell'anno 1982.

La scrivente ha esperito ricerche presso l'Ufficio visure comunale, reperendo i dati relativi a n. 3 progetti risalenti agli anni 70; quello

riguardante l'unità immobiliare in oggetto è relativo alla licenza n. 1772 del 12.09.1973 - rispetto ad esso si rileva che il tavolato divisorio eseguito tra il bagno di questa unità e quello del bagno dell'unità confinante è stato realizzato con un lieve disallineamento in corrispondenza del vano finestra (sdoppiato a servizio di entrambi i bagni) - si rileva inoltre che (con ogni evidenza, di recente) è stato ricavato un piccolo vano all'interno dello spazio soggiorno / cottura, che dovrà essere oggetto di rimozione.

Si segnala che la ricerca di eventuali ulteriori pratiche presentate presso il Consiglio di zona è impossibile, in assenza di date di presentazione.

La scrivente ha esperito ricerche anche presso l'Ufficio Condono, non reperendo pratiche che riguardassero questa unità immobiliare.

Per quanto sopra relazionato, e con le riserve espresse, si dichiara la conformità edilizia.

Relativamente alle modifiche operate al fabbricato in anni antecedenti i progetti reperiti e le domande di condono edilizio pure reperite (evidenziate durante le accurate ricerche catastali condotte presso l'archivio cartaceo di Via Manin - Milano), si

rimanda alla responsabilità dei tecnici che allora hanno certificato la regolarità dello "stato di fatto" riscontrato; relativamente alle modifiche operate al piano cantina (pure evidenti dalle visure catastali sopracitate e documentate anche dalle varie planimetrie qui allegate) si ritiene che dovrebbe essere presentata una complessiva domanda di sanatoria congiunta da parte del condominio (per le parti comuni) e delle singole proprietà.

Si indicano le spese da sostenere relativamente alla demolizione del divisorio abusivamente realizzato nel soggiorno in Euro 500,00, comprensive del trasporto e degli oneri di discarica.

*

7. Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico vigente:	Adottato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione: ARU - Tessuti di rinnovamento urbano art. 17.2.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'edificazione è antecedente il 1967 e risale presumibilmente ai primi decenni del secolo scorso.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

*

Descrizione :

Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto sub. 22 - mapp. 231

Appartamento di abitazione ubicato al 1° piano di edificio condominiale, con ingresso da ballatoio, costituito da n. 2 locali (dei quali 1 con balcone), cucina abitabile, corridoio e bagno con finestra, nonché vano di cantina. Il tutto come da tipo grafico di rilievo redatto dalla scrivente ed allegato.

Nel vano posto all'ingresso ed utilizzato quale cucina risulta attualmente ricavato un ulteriore piccolo vano, le cui pareti di delimitazione dovranno essere rimosse.

Il vano di cantina che risulta catastalmente assegnato all'unità immobiliare nella scheda catastale del 1982 risulta ubicato come da coerenze indicate nell'atto di Pignoramento, e la sua collocazione (non

chiaramente indicata in planimetria catastale) viene riportata nel tipo grafico dalla scrivente redatto e allegato alla Perizia. L'edificio di Via Brusuglio 66 angolo Via Regaldi - Milano, è di non recente edificazione, con struttura portante in muratura e copertura modificata per recente intervento di recupero dei sottotetti ai fini abitativi; è dotato di cortile interno - l'impianto ascensore è di recente installazione - non è presente servizio di portineria.

Superficie complessiva di circa mq **84**;

L'unità immobiliare è posta al piano 1°- S1;

L'edificio è stato costruito nel antecedentemente il 1967;

L'unità immobiliare è identificata con il numero 14 di interno, ha un'altezza interna di circa 3 m. circa;

Il fabbricato è composto da n. n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1.

Condizioni Generali dell'immobile:

Condizioni del fabbricato: discrete le parti comuni verso strada - sufficienti le parti comuni verso cortile - da ristrutturare le parti comuni relative alle 2 scale.

La scala B ove è ubicata questa unità immobiliare è dotata di impianto ascensore.

Condizioni dell'unità immobiliare: si presenta datata nelle finiture e

negli impianti.

Il vano di cantina ha pavimentazione in battuto di cemento, porta in legno e murature grossolanamente intonacate.

*

Caratteristiche descrittive:

Infissi esterni tipologia: ante a battente e fissi; materiale: legno; protezione: persiane; materiale protezione: legno; condizioni: scarse.

- Note: I serramenti verso strada hanno persiane a scorrimento interno nella muratura; quelli verso ballatoio hanno persiane a battente.

I serramenti, in legno e vetro semplice, sono anche dotati di scuri.

Il serramento del bagno è in legno e vetro, privo di oscuramento.

La porta di ingresso da ballatoio è di vecchio tipo, in legno, non blindata.

Infissi interni tipologia: a battente; materiale: legno e vetro; condizioni: scarse.

Pareti esterne rivestimento: intonaco di cemento;

condizioni: buone.

- *Note: intonaco tinteggiato con cementi decorativi.*

Pavim. Esterna materiale: elementi autobloccanti;
condizioni: buone.

Pavim. Interna materiale: piastrelle di ceramica; condizioni:
sufficienti;

- *Note: La pavimentazione si presenta differenziata tra i vari locali, anche denunciando interventi eseguiti in epoche diverse.*

Plafoni condizioni: da ristrutturare;

- *Note: Pareti e plafoni si presentano interamente tappezzati, con intervento datato.*

Portone di ingresso materiale: ferro e vetro; condizioni: buone.

Rivestimento ubicazione: bagno; condizioni: sufficienti.

- *Note: Pavimento e pareti risultano finiti in piastrelle di ceramica.*

Rivestimento ubicazione: cucina; condizioni: sufficienti.

- *Note: La zona cottura del primo locale,*

posto all'ingresso dell'appartamento, ha fascia piastrellata.

Scale rivestimento: pietra; condizioni: buone.

Impianti:

Ascensore condizioni: ottime

- Note: Di recente installazione.

Elettrico *- Note: L'impianto elettrico e citofonico si presenta parzialmente sottotraccia; dovrà essere revisionato e conseguentemente certificato.*

Idrico *- Note: L'appartamento è dotato di angolo cottura con lavello e di bagno con i relativi 4 sanitari (lavello - vaso - bidet - doccia).*

Termico *- Note: L'unità immobiliare non risulta dotata di diffusori di calore; vi è presente una stufa che l'affittuario ha dichiarato di non utilizzare.*

Nel bagno risulta installato scaldacqua a gas che dovrà essere necessariamente rimosso, in quanto fonte di pericolo.

SUPERFICI:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	72,00	1,00	72,00
Balcone	sup lorda di pavimento	3,00	0,20	0,60
Cantina	sup lorda di pavimento	9,00	0,10	0,90
		84,00		73,50

*

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima: Stima sintetica comparativa.

Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano - Novara - Rho - Ufficio tecnico di Milano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia delle Entrate - Pubblicità Internet. Abitazione di tipo economico - stato conservativo normale da € / mq. 1.450 a € / mq. 1.700.

- LIBERO: EURO 124.950,00 – spese cond.

Euro 1.200,00 – spese regolarizzazione Euro 500,00

compresi oneri fiscali = EURO 123.250,00; 124 000,00

- OCCUPATO: EURO (124.950,00 - 30%) – spese cond.

Euro 1.200,00 – spese regolarizzazione Euro 500,00

compresi oneri fiscali = EURO 85.765,00.

Lotto: 002

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento
risulta completa? **Si**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: sub. 14 - mapp. 232.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (Milano), Via

Brusuglio n. 66

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **[REDACTED]** Piena proprietà Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

*Note: L'intestazione catastale non risulta aggiornata sulla base
dell'avvenuto decesso della **[REDACTED]***

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] con sede in Monza - nuda proprietà per 1/2; [REDACTED] con sede in Monza - proprietà per 1/2; [REDACTED] nata a [REDACTED] usufrutto per 1/2.

Indirizzo: Via Brusuglio 66, piano 1 - S1, foglio 41, particella 232, subalterno 14, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5, rendita € Euro 499,67; scheda catastale del 16.04.1982 n. 2793, derivante da: fusione e frazionamento degli originari sub. 5 e 6 (accatastamento del 1939) - porzione B - nuovo sub. 14. L'originario sub. 5 era costituito da n. 3 vani, dei quali uno risulta suddiviso nella scheda del 1982 onde ottenere n. 2 bagni, dei quali uno a servizio di questa unità e l'altro a servizio di quello confinante; l'originario sub. 6 era costituito da due porzioni di abitazione tra loro non collegate, una delle quali era costituita dal locale posto ad angolo tra le vie Brusuglio e Regaldi, qui unito al sub. 5.

Confini: Da nord in senso orario:

Dell'appartamento: altra unità immobiliare - vano scala comune
- ballatoio comune - altra unità immobiliare - prospetto su Via Brusuglio - prospetto su Via Regaldi.

Della cantina: altra unità immobiliare - vano scala comune -

parte comune - Via Brusuglio - Via Regaldi.

Note: In sede di sopralluogo del 20 maggio 2014 l'unità immobiliare, sia relativamente all'appartamento, sia relativamente all'annessa cantina, si è presentata come rappresentata nell'ultima planimetria catastale dell'anno 1982.

L'intestazione catastale non risulta aggiornata sulla base dell'avvenuto decesso della sig.ra Mascheroni Maria.

*

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica normale;

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti;

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:

Metropolitana Linea 3;

Attrazioni paesaggistiche: Parco Villa Litta;

Attrazioni storiche: Villa Litta;

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana Linea 3 -

Stazione "Affori Centro" , Stazione Ferroviaria Nord – Affori;

Servizi offerti dalla zona: Superstrada Enrico Fermi.

*

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di AZIENDA OSPEDALIERA G. SALVINI DI GARBAGNATE contro [REDACTED] derivante da Costituzione di ipoteca - Importo ipoteca: € 1.5000.000,00 - Importo capitale: € 1.004.971,72; Rogito Notaio Antonio Cimmino in data 22/03/2010 ai nn. 98462 / 13209 iscritta a Milano 1 in data 21/04/2010 ai nn. 22351 / 4808.

Note: Relativamente all'unità negoziale n. 1 (l'ipoteca comprende anche l'unità negoziale n. 2) - nella quale è compreso il sub. oggetto del presente lotto, quale immobile n. 1 - l'ipoteca riporta solo l'indicazione del piano principale ove è ubicato l'appartamento.

Soggetto n. 1: [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e 1/2 di nuda proprietà.

Soggetto n. 2 - terzo datore di ipoteca: [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto.

Debitori non datori di ipoteca: [REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di AZIENDA OSPEDALIERA G. SALVINI DI GARBAGNATE contro [REDACTED], derivante da Verbale di pignoramento immobili; trascritto a Milano 1 in data 06/12/2011 ai nn. 73678 / 50372.

Note: Relativamente all'unità negoziale n. 1 (il pignoramento comprende anche l'unità negoziale n. 2) - nella quale è compreso il sub. oggetto del presente lotto, quale immobile n. 1:

Soggetto n. 1: [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e 1/2 di nuda proprietà.

Soggetto n. 2: [REDACTED] per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto.

- Pignoramento a favore di AZIENDA OSPEDALIERA G. SALVINI DI GARBAGNATE contro [REDACTED], derivante da Verbale di pignoramento immobili; trascritto a Milano 1 in data

13/04/2005 ai nn. 24826 / 14028.

Note: Relativamente all'unità negoziale n. 2 (il pignoramento comprende anche l'unità negoziale n. 1) - nella quale è compreso il sub. oggetto del presente lotto, quale immobile n. 1:

Soggetto n. 1: [REDACTED] per la quota di 1/1 di nuda proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto.

Il sig. [REDACTED] risulta deceduto.

Come segnalato nella Relazione Notarile, il Pignoramento è da considerarsi inefficace in quanto trascritto successivamente alla trascrizione della vendita da [REDACTED] a [REDACTED], se ne consiglia comunque la cancellazione, onde depurare lo storico ipotecario.

*

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese medie annue Euro 1250;

Spese già deliberate, ma non ancora scadute (ultimi due anni)

(3° e 4° rata 2013 + 1° e 2° rata 2014) Euro 1260;

Spese scadute Euro 1830;

La scrivente ha provveduto ad incaricare tecnico abilitato che ha redatto l'allegata Attestazione di Esenzione dall'Attestato di Prestazione Energetica.

Avvertenze ulteriori: L'unità immobiliare è identificata in Condominio al n. 3.

*

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - sede in Monza - per la quota di 1/2 piena proprietà e per la quota di 1/2 di nuda proprietà; la quota di 1/2 di usufrutto era già della sig.ra [REDACTED] (deceduta). Proprietà dal **16/02/2005 all'attuale proprietario**, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Claudio Sironi in data 16/02/2005 ai nn. 12.912/5.134 trascritto a Milano 1 in data 17/02/2005 ai nn. 10188/5906.

Note: Il Rogito comprende le unità immobiliari di Via Brusuglio 66 nella sua parte " a) ", tra le quali il sub. 14 del mapp. 232.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni - per la quota 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di nuda proprietà - usufruttuaria la madre [REDACTED]

[REDACTED]

Dal “ante ventennio” al 17/02/2005; in forza di Accettazione di eredità a rogito Notaio Italo Tarsia in data 28/12/1966 ai n. 9778/163.

Note: Successione del padre sig. [REDACTED]

*

7 PRATICHE EDILIZIE:

Conformità edilizia:

L'unità immobiliare al sub. 14 mapp. 232 risulta essere stata oggetto di presentazione di scheda catastale a variazione dell'anno 1982.

La scrivente ha esperito ricerche presso l'Ufficio visure comunale, reperendo i dati relativi a n. 3 progetti risalenti agli anni 70; quello riguardante l'unità immobiliare in oggetto è relativo alla licenza n. 1571 del 10.08.1971 - lo stato di fatto rilevato è risultato conforme a quanto progettato e licenziato.

Si segnala che la ricerca di eventuali ulteriori pratiche presentate presso il Consiglio di Zona è impossibile, in assenza di date di presentazione.

La scrivente ha esperito ricerche anche presso l'Ufficio Condono,

non reperendo pratiche che riguardassero questa unità immobiliare.

Per quanto sopra relazionato, e con le riserve espresse, si dichiara la conformità edilizia.

Relativamente alle modifiche operate al fabbricato in anni antecedenti i progetti reperiti e le domande di condono edilizio pure reperite (evidenziate durante le accurate ricerche catastali condotte presso l'archivio cartaceo di Via Manin - Milano), si rimanda alla responsabilità dei tecnici che allora hanno certificato la regolarità dello "stato di fatto" riscontrato; relativamente alle modifiche operate al piano cantina (pure evidenti dalle visure catastali sopracitate e documentate anche dalle varie planimetrie qui allegate) si ritiene che dovrebbe essere presentata una complessiva domanda di sanatoria congiunta da parte del condominio (per le parti comuni) e delle singole proprietà.

Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Adottato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione: ARU - Tessuti di rinnovamento urbano art. 17.2.

Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	L'edificazione è antecedente il 1967 e risale presumibilmente ai primi decenni del secolo scorso.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione :

Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto sub. 14 - mapp. 232

Appartamento di abitazione ubicato al 1° piano di edificio condominiale, costituito da ampio soggiorno d'angolo (con n. 1 balcone) con zona cottura, n. 2 camere, corridoio e bagno con finestra, ripostiglio, nonché ampio cantinato. Il tutto come da tipo grafico di rilievo redatto dalla scrivente ed allegato. Il vano di cantina che risulta catastalmente assegnato all'unità

immobiliare nella scheda catastale del 1982 risulta ubicato come da coerenze indicate nell'atto di Pignoramento, e la sua collocazione viene riportata nel tipo grafico dalla scrivente redatto e allegato alla Perizia.

L'edificio di Via Brusuglio 66 angolo Via Regaldi - Milano, è di non recente edificazione, con struttura portante in muratura e copertura modificata per recente intervento di recupero dei sottotetti ai fini abitativi; è dotato di cortile interno - non è presente servizio di portineria.

Superficie complessiva di circa mq **181**;

L'unità immobiliare è posta al piano 1°- S1;

L'edificio è stato costruito nel antecedentemente il 1967;

L'unità immobiliare è identificata con il numero 3 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,15 m. circa;

Il fabbricato è composto da n. n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1.

Condizioni Generali dell'immobile:

Condizioni del fabbricato: discrete le parti comuni verso strada - sufficienti le parti comuni verso cortile - da ristrutturare le parti comuni relative alle 2 scale.

La scala A ove è ubicata questa unità immobiliare non è dotata di