

impianto ascensore.

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

L'ampia cantina ha pavimentazione in terra battuta, volte e murature in mattoni.

Caratteristiche descrittive:

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

- Note: Le persiane sono a scorrimento interno sulla muratura. I serramenti in legno hanno vetro semplice; quello del bagno è misto in legno e ferro.

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

Pareti esterne rivestimento: intonaco di cemento; condizioni: buone;

- Note: intonaco tinteggiato con cementi decorativi.

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

Pavim. Interna condizioni: scarse.

- *Note: La pavimentazione è in marmette, tranne nel bagno.*

Plafoni - *Note: I plafoni sono quelli originari, in incannucciato intonacato; il corridoio è controsoffittato ad h. 2,35 m.*

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

Rivestimento ubicazione: bagno;


- *Note: Pavimentazione e pareti in ceramica (pareti piastrellate non a tutta altezza). Sono presenti n. 4 sanitari (lavello - vaso - bidet e vasca).*

Rivestimento ubicazione: cucina;

- *Note: Risulta piastrellata la nicchia ove è inserito il lavello.*

Scale rivestimento: pietra; condizioni:buone.

Impianti:

Ascensore condizioni: ottime; 

- *Note: Di recente installazione.*

Elettrico - Note: L'impianto elettrico - citofonico si presenta di vecchio tipo e richiederà revisione / rifacimento, onde ottenerne certificazione.

Termico - Note: Nell'appartamento non sono presenti diffusori di alcun tipo e pertanto appare come privo di impianto di riscaldamento. E' presente scaldacqua a gas ubicato nel soggiorno / cucina.

SUPERFICI:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	102,00	1,00	102,00
Balcone	sup lorda di pavimento	3,00	0,20	0,60
Cantina	sup lorda di pavimento	76,00	0,20	15,20
		181,00		117,80

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 ^{200.000,00} 200.260,00 - spese cond. Euro**

1.260,00 = EURO 199.000,00;

- OCCUPATO: EURO (200.260,00 – 30%) - spese cond. Euro

1.260,00 = EURO 138.922,00.

Lotto: 003

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. 13 - mapp. 232.

Negozi, botteghe [C1] sito in Milano (Milano), Via Brusuglio

n. 66

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà Cod. Fiscale: ██████████

Note: L'intestazione catastale non risulta aggiornata sulla base dell'avvenuto decesso della sig.ra ██████████

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: ██████████ con sede in Monza - nuda proprietà per 1/2; ██████████ con sede in Monza - proprietà per 1/2; ██████████ nata a Milan ██████████ usufrutto per 1/2;

Via Brusuglio 66, piano T - S1, foglio 41, particella 232, subalterno 13, categoria C/1, classe 8, consistenza 40 mq, rendita € Euro 813,94; scheda catastale del 16.04.1982 n. 2793, derivante da: sub. 1 dell'accatastamento anno 1939, variato con la scheda del 1982 quale porzione A - nuovo sub. 13.

Il vano sottonegozio compare attribuito con questa ultima scheda catastale, mentre all'originario sub. 1 non risulta associato in planimetria alcun cantinato.

Confini: Da nord in senso orario:

del negozio: cortile comune - particella 235 - Via Brusuglio - parti comuni (androne);

del sottonegozio: cortile comune - particella 235 - Via Brusuglio
- parti comuni.

L'intestazione catastale non risulta aggiornata sulla base dell'avvenuto ~~decesso dell'ing. [redacted]~~

Note generali: In sede di sopralluogo del 21 maggio 2014 l'unità immobiliare, sia relativamente al negozio, sia relativamente all'annesso sotto-negozio, si è presentata complessivamente come rappresentata nell'ultima planimetria catastale dell'anno 1982.

Si precisa al proposito che le bocche di aerazione del cantinato risultano essere 2 su pareti contrapposte (e non 4 come in planimetria catastale).

Relativamente alla lieve modifica rilevata circa l'antibagno posto a piano terreno, si rimanda all'apposito capitolo edilizio. Alla luce di quanto sopra si ritiene che la planimetria catastale attuale si possa mantenere.

*

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.

*

3 STATO DI POSSESSO:

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

Note: Dalle indagini esperite presso l'Ufficio del Registro di ex Arona ora Novara è risultato contratto di locazione del

01.10.2007 - registrato in data 02.11.2007 al n. 2522, ad uso attività commerciale ove il Conduttore risulta il sig. [REDACTED]

[REDACTED] - la durata della locazione è di anni 6 con decorrenza dal 01.10.2007 e scadenza il 30.11.2013, con tacito rinnovo per uguale periodo, salvo quanto previsto al punto 19 - Il

canone annuo è di Euro 7.200, più acconto spese per Euro 720
salvo conguaglio, per un totale di Euro 7.920 da pagarsi in n. 4
rate anticipate di Euro 1.980 scadenti trimestralmente.

Interamente a carico del Conduttore è la TARSU.

Non risulta versato deposito cauzionale.

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]
[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] e [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. U

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 1000;

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

(3° e 4° rata 2013 + 1° e 2° 2014) = Euro 900;

Spese scadute Euro 1400.

Classe energetica "G" (Certificato allegato).

La scrivente ha provveduto ad incaricare tecnico abilitato al fine della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Avvertenze ulteriori: L'unità immobiliare è identificata in Condominio al n. 2.

*

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ██████████ - 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 ██████████

██████████ 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. 13 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 [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 nn. 9778/163.

Note: Successione del padre sig. [REDACTED]

*

7 PRATICHE EDILIZIE:

Conformità edilizia:

L'unità immobiliare al sub. 13 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, nessuno dei quali riguardanti questa unità.

Si rileva che non sono stati reperiti progetti riguardanti la

realizzazione della scala interna di collegamento p.t. / cantina né di realizzazione del piccolo servizio igienico; da momento in cui la ricerca di eventuali pratiche presentate presso il Consiglio di zona è impossibile, in assenza di data di presentazione, si deve precauzionalmente ritenere che dette opere richiedano presentazione di progetto in Sanatoria, tramite incarico a tecnico abilitato. Per esso, la fattibilità e modalità di presentazione dovranno essere verificate al momento della scelta di attivarsi presso il Comune di Milano (data la variabilità delle normative e delle interpretazioni da parte dei singoli tecnici).

Si ritiene di indicare l'importo complessivo di Euro 1.500,00 comprensivo di pratiche tecniche ed oblazione. Si ritiene inoltre che l'attuale scheda catastale, qualora il Comune accetti la realizzazione del servizio quale miglioria igienica, possa essere mantenuta.

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

Relativamente alle modifiche operate al fabbricato in anni antecedenti i progetti reperiti e le domande di condono

edilizio pure reperite (evidenziatesi 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:

Negozi, botteghe [C1] di cui al punto sub. 13 - mapp. 232

Unità immobiliare ad uso commerciale, ubicata al piano terreno di edificio condominiale, costituita da n. 2 vani e wc (con antibagno), con ingresso dalla vetrina su strada (Via Brusuglio) e secondario sul retro (cortile comune), con annessi n. 2 vani sottonegozio tra loro comunicanti al piano cantinato, direttamente collegati al negozio tramite scala interna. Il tutto come da tipo grafico di rilievo redatto dalla scrivente ed allegato.

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 **124;**

L'unità immobiliare è posta al piano T- S1;

L'edificio è stato costruito nel antecedentemente il 1967;

L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,60 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.

Condizioni dell'unità immobiliare: si presenta complessivamente in discrete condizioni, anche se in assenza di certificazione degli impianti presenti.

Il sotto-negozio direttamente collegato tramite scala interna ha la medesima estensione del negozio; attualmente è ingombro di materiali d'ufficio / archivio e pertanto non facilmente rilevabile.

Caratteristiche descrittive:

Infissi esterni tipologia: ante a battente e fissi; materiale:
ferro.

*- Note: La vetrina su strada, con serranda, è
in parte fissa.*

Sul retro, verso cortile, sono presenti finestra in legno con vetro semplice e grata in ferro e porta blindata.

Infissi interni

tipologia: a battente.

- Note: Le porte interne sono in legno, alcune con vetro.

Pareti esterne

rivestimento: intonaco di cemento;
condizioni: buone.

- Note: intonaco tinteggiato con cementi decorativi.

Pavim. Esterna

materiale: elementi autobloccanti;
condizioni: buone.

Pavim. Interna

materiale: moquette; condizioni: sufficienti.

Plafoni

- Note: Plafoni in incannucciato intonacato e tinteggiato.

Portone di ingresso

materiale: ferro e vetro; condizioni: buone.

Rivestimento

ubicazione: bagno.

*- Note: Latrina con wc.
Pareti piastrelate ad h 1,50 m.; la pavimentazione denuncia recenti interventi ed è da rifare.*

Nel piccolo spazio di antibagno è presente lavello.

Rivestimento

- Note: Le pareti dei 2 locali del negozio sono rivestite ad h m. 2 con pannelli in sughero.

Scale

posizione: interna; rivestimento: al rustico.

- Note: E' presente scala di collegamento con il deposito sottonegozio.

Scale

rivestimento: pietra; condizioni: buone.

Impianti:

Ascensore

condizioni: ottime.

- Note: Di recente installazione.

Elettrico

- Note: L'impianto elettrico risulta complessivamente sottotraccia; l'unità immobiliare è anche dotata di impianto allarme.

Non sono state fornite le relative certificazioni.

Termico

tipologia: autonomo.

- Note: L'unità immobiliare è dotata di termoconvettori a gas.

Non sono presenti caldaie.

*L'acqua calda sanitaria è prodotta da
scalda-acqua elettrico.*

SUPERFICI:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio	sup lorda di pavimento	62,00	1,00	62,00
Cantina sottonegozio	sup lorda di pavimento	62,00	0,25	15,50
		124,00		77,50

*

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. Negozi - stato conservativo normale da € / mq. 1.600 a € / mq. 1.900.

- 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: 004

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. 707 - mapp. 231.

**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 sig.ra **[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 Milano il 08.10.1911 usufrutto per 1/2.

Via Brusuglio 66, piano T - S1, foglio 41, particella 231, subalterno 707, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita Euro 278,89; scheda catastale del 21.01.1999 n. 345639, derivante da: precedente scheda n. 2799 del 16.04.1982 dove l'appartamento ex sub. 3 (accatastamento del 1939) veniva ampliato con aggiunta del wc quale porz. "A" - nuovo sub. 19 mapp. 231.

Confini: Da nord in senso orario:

dell'appartamento: altra unità immobiliare - cortile comune - altra unità immobiliare - Via Regaldi;

della cantina: altra unità immobiliare - cortile comune - altra unità immobiliare - corridoio comune.

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

La scheda del 1982 e quella del 1999 differiscono per l'attribuzione del vano cantina.

Note generali: Rispetto all'ultima planimetria catastale presentata nell'anno 1999 l'appartamento si presenta conforme (tranne lo slittamento di un vano porta, ininfluenza ai fini catastali e comunali).

*

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.

*

3 STATO DI POSSESSO:

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

Note: Dalle indagini esperite presso l'Ufficio del Registro di ex Arona ora Novara è risultato contratto di locazione del 24.12.2010 - registrato in data 27.01.2011 al n. 189, ad uso abitazione ove i

Conduttori risultano i sigg. [REDACTED] - la durata della locazione è di anni 4 con decorrenza dal 01.01.2011 e scadenza il 31.12.2014, con tacito rinnovo per uguale periodo, salvo quanto previsto agli artt. 4 e 5 - Il canone annuo è di Euro 4.800, da pagarsi in n. 4 rate anticipate di Euro 1.200 ciascuna, con scadenza trimestrale.

Sono interamente a carico della parte conduttrice gli oneri accessori indicati per il primo anno e ai soli fini fiscali in Euro 480, da pagarsi con le stesse modalità di versamento del canone in rate trimestrali anticipate di Euro 120 ciascuna, salvo conguaglio.

Interamente a carico del Conduttore è la TARSU.

Versato deposito cauzionale di Euro 800,00.

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 [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]

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 tras. della vendita da [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 550;

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

(3° e 4° rata 2013 + 1° e 2° 2014) Euro 500;

Spese scadute Euro 770.

Classe energetica "G" (Certificato allegato).

La scrivente ha provveduto ad incaricare tecnico abilitato al fine

della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Avvertenze ulteriori L'unità immobiliare è identificata in Condominio al n. 11.

*

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDAZIONE] - 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 [REDAZIONE] [REDAZIONE]. Dal 16/02/2005 all'attuale proprietario in forza di atto di compravendita a rogito Notaio C. Sironi in data 16/02/2005 ai nn. 12.912/5.134 tras. a Milano 1 il 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. 707 del mapp. 231.

Titolare/Proprietario: [REDAZIONE] 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 [REDAZIONE] [REDAZIONE]. 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. [REDAZIONE]

*

7 PRATICHE EDILIZIE:

Conformità edilizia:

L'unità immobiliare al sub. 707 mapp. 231 risulta essere stata oggetto di presentazione di scheda catastale a variazione dell'anno 1999.

La scrivente ha esperito ricerche presso l'Ufficio visure comunale, reperendo i dati relativi a n. 3 progetti risalenti agli anni 70, nessuno dei quali riguardanti questa unità.

Essa risulta, dalle accurate visure catastali effettuate, modificata nei suoi confini verso altra unità di cui al sub. 709; dal momento in cui la ricerca di eventuali pratiche presentate presso il Consiglio di Zona è impossibile, in assenza di data di presentazione, si deve precauzionalmente ritenere che dette opere richiedano presentazione di progetto in Sanatoria, tramite incarico a tecnico abilitato. Per esso, la fattibilità e modalità di presentazione dovranno essere verificate al momento della scelta di attivarsi presso il Comune di Milano (data la variabilità delle normative e delle interpretazioni da parte dei singoli tecnici).

Si ritiene di indicare l'importo complessivo di Euro 1.500,00

comprensivo di pratiche tecniche ed oblazione. Si ritiene inoltre che l'attuale scheda catastale, qualora il Comune accetti lo stato di fatto, possa essere mantenuta.

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

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:

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:	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. 707-mapp. 231

Unità immobiliare ad uso abitazione, ubicata al piano terreno di edificio condominiale con ingresso da cortile, costituita da n. 2 vani, dei quali quello di ingresso adibito a soggiorno / cottura, e wc con antibagno; annesso n. 1 vano di cantina.

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 **54**;

L'unità immobiliare è posta al piano T- S1;

L'edificio è stato costruito precedentemente il 1967;

L'unità immobiliare è identificata con il numero 11 di interno;

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.

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 condizioni: scarse.

- Note: I serramenti finestra sono in legno e

vetro semplice, con scuri interni; quello verso cortile è dotato di persiana e quello verso - quello verso strada è dotato di inferriata - il serramento del bagno è in ferro e vetro.

Infissi interni

- Note: Presente porta "a soffietto" di ingresso all'antibagno - mancanti i serramenti bagno e camera; porta blindata.

Pareti esterne

rivestimento: intonaco di cemento;
condizioni: buone.

- Note: intonaco tinteggiato con cementi decorativi.

Pavim. Esterna

materiale: elementi autobloccanti;
condizioni: buone.

Pavim. Interna

- Note: Pavimento in ceramica, anche nel bagno.

Plafoni

- Note: Nel soggiorno / cottura controsoffittatura in doghe con faretti - nel bagno controsoffittatura in assioni di legno.

Portone di ingresso	materiale: ferro e vetro; condizioni: buone.
Rivestimento	- <i>Note: Pareti grossolanamente rasate e tinteggiate; pareti bagno piastrellate e fascia piastrellata nella zona cottura.</i>
Scale	rivestimento: pietra; condizioni: buone.

Impianti:

Ascensore	condizioni: ottime. - <i>Note: Di recente installazione.</i>
Elettrico	- <i>Note: Parzialmente sottotraccia, di vecchia fattura.</i>
Idrico	- <i>Note: Il riscaldamento è autonomo, con caldaia murale a gas, con produzione di acqua calda sanitaria ubicata nel soggiorno, con termosifoni in alluminio nelle 2 stanze e nell'antibagno.</i> <i>Il bagno è dotato di n. 4 sanitari (lavello vaso - bidet e doccia).</i>

SUPERFICI:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	46,00	1,00	46,00
Cantina	sup lorda di pavimento	8,00	0,10	0,80
		54,00		46,80

*

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.

- 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: 005

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. 709 - mapp. 231.

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 sig.ra [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;

██████████ nata a Milano il ██████████ usufrutto per 1/2.
Via Brusuglio 66, piano T - S1, foglio 41, particella 231,
subalterno 709, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani ,
rendita € Euro 278,89; scheda catastale del 27.01.1999 n.
345836.1/1999, derivante da: precedente scheda n. 2799 del
16.04.1982 dove l'appartamento ex sub. 4 (accatastamento del
1939) veniva ridotto a favore del sub. 3 e ampliato per
inglobamento dell'ex wc comune - quale porzione "B" - nuovo
sub. 20 mapp. 231.

Confini: Da nord in senso orario:

dell'appartamento: particelle 228 e 229 - altra unità immobiliare
- cortile comune - altra unità immobiliare - Via Regaldi;
della cantina: altra unità immobiliare - cortile comune - altra
unità immobiliare - vano scala comune - corridoio comune.

*Note: L'intestazione catastale non risulta aggiornata sulla base
dell'avvenuto decesso della sig.ra ██████████.*

*Note generali: Rispetto all'ultima planimetria catastale
presentata nell'anno 1999 l'appartamento si presenta conforme.*

*

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.

*

3 STATO DI POSSESSO:

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

Note: Dalle indagini esperite presso l'Ufficio del Registro di Milano è risultato contratto di locazione a nome ██████████ del 05.03.1999, registrato a Desio in data 19 marzo 1999 al n. 3733;

la durata della locazione è di anni 4 con decorrenza dal 05.03.1999 e scadenza il 04.03.2003, con tacito rinnovo per uguale periodo, salvo quanto previsto agli artt. 1 e 2 - Il canone annuo è di £ 6.000.000, da pagarsi in n. 12 rate anticipate di £ 500.000 ciascuna.

Sono interamente a carico della parte conduttrice le spese condominiali.

Non previsto deposito cauzionale. Contratto rinnovato con lettera raccomandata inviata all'Agenzia delle Entrate e prorogato dal 04.03.2011 per durate di altri 4 anni. Allegati contratto e rinnovo.

Parte della pagina non compilabile -----

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: ██████████ per la quota di 1/2 di piena proprietà e 1/2 di nuda proprietà.

*Soggetto n. 2 - terzo datore di ipoteca: ██████████
██████████ per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto.*

Debitori non datori di ipoteca: ██████████ -

[REDACTED] - [REDACTED] -
[REDACTED] - [REDACTED] -
[REDACTED].

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di AZIENDA
OSPEDALIERA G. SALVINI DI GARBAGNATE
contro [REDACTED] e [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;