

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° rata 2014) Euro 520;

Spese scadute Euro 800.

**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 Condomini al n. 12.

\*

**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 ██████████

~~(descritta)~~ 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. 709 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 sig.ra [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. 709 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, essere stata

modificata nei suoi confini verso altra unità di cui al sub. 707; 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 Condono, non reperendo pratiche che riguardassero questa unità immobiliare.

Al proposito si rileva che, mentre l'acquisizione del disimpegno comune fronteggiante l'ingresso all'appartamento, e l'inglobamento delle ex latrine comuni nella superficie del medesimo, sono state oggetto di presentazione di domanda di Sanatoria nell'anno 1986

per i piani 1°-2° - 3°, detto abuso non risulta essere stato segnalato, anche se analogamente commesso, al piano terreno. Tale inadempimento dovrà essere oggetto di discussione presso la ripartizione Edilizia Privata del Comune di Milano, costituendo acquisizione di volumetria (relativamente alla superficie del disimpegno).

Oltre a tale abuso, parrebbe che la parete d'ambito verso cortile, riguardante l'attuale disimpegno ed il bagno acquisito, sia stata slittata ad ampliamento dei medesimi vani, fino al filo esterno del vecchio ballatoio che costituiva ingresso alle due precedenti latrine comuni; detto abuso non risulta comunicato e sanato nemmeno nella domanda di Condono presentata per i servizi e disimpegni ai piani superiori, nell'anno 1986. Anche questa questione dovrebbe essere oggetto di discussione presso gli uffici Condono / Edilizia Privata.

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. 709 - 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 il primo adibito a cucina, e wc con disimpegno di ingresso / 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 **55**;

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 12 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

*- Note: Le finestre, di vecchio tipo, sono in legno e vetro con scuri ed inferriate quella verso strada, di piccole dimensioni quella della cucina (derivante dallo sdoppiamento di un serramento, in comune con il confinante sub. 707), in ferro e vetro con persiana - dotata di inferriata quella del bagno. Porta esterna non blindata, di vecchio tipo, con sopra luce.*

Infissi interni

materiale: legno e vetro.

Pareti esterne

rivestimento: intonaco di cemento;  
condizioni: buone.

*- Note: intonaco tinteggiato con cementi decorativi.*



Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti; condizioni:buone.
Pavim. Interna	- <i>Note: Pavimentazione cucina in piastrelline di ceramica - nell'ingresso e nella camera in graniglia di marmo - nel bagno piastrelline sia a pavimento sia a parete (h. 1,80).</i>
Portone di ingresso	materiale: ferro e vetro; condizioni: buone.
Rivestimento	- <i>Note: Pareti grossolanamente rasate e tinteggiate - tracce di umidità.</i>
Scale	rivestimento: pietra condizioni:buone
	<b>Impianti:</b>
Ascensore	condizioni: ottime.  - <i>Note: Di recente installazione.</i>
Elettrico	- <i>Note: Parzialmente sottotraccia da revisionare.</i>
Idrico	- <i>Note: Il riscaldamento avviene tramite stufa ubicata in cucina; presente scalda-bagno a gas nel bagno, pertanto non a norme. Il bagno è dotato di n. 4 sanitari (vasca - lavello - bidet - vaso).</i>

**SUPERFICI:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	44,00	1,00	44,00
55,00				
Cantina	sup lorda di pavimento	11,00	0,10	1,10
45,10				

\*

**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

**- 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: 006**

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. 711 - 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 2 - S1, foglio 41, particella 231,

subalterno 711, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita Euro 278,89; scheda catastale del 27.01.1999 n. 345837.1/1999, derivante da: precedente scheda n. 2801 del 16.04.1982 per fusione e frazionamento dei sub. 10 - 11 - 12 - quale porzione "A" nuovo sub. 25 mapp. 231. L'attuale unità deriva dal bilocale sub. 10 (accatastamento del 1939) e da parte del monolocale sub. 11 (accatastamento del 1939) suddiviso per formare n. 2 bagni, dei quali uno qui associato (e l'altro associato all'originario sub. 12).

**Confini: Da nord in senso orario:**

dell'appartamento: altra unità immobiliare - vano scala comune - ballatoio comune - prospetto su cortile comune - altra unità immobiliare - prospetto su Via Regaldi;

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

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

*Le schede del 1982 e del 1999 differiscono per l'associazione di un vano di solaio, poi sostituito con un vano di cantina.*

*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:

**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 31.10.2013 - n. registro*

11501, ad uso abitativo ove il Conduttore risulta il sig. Avenido Lesther - la durata della locazione è di anni 4 con decorrenza dal 15.10.2013 e scadenza il 14.10.2017, con tacito rinnovo per uguale periodo, salvo quanto previsto agli artt. 4 e 5 - Il canone annuo è di E. 6.480, da pagarsi in n. 4 rate trimestrali anticipate di E. 1.620. Sono interamente a carico del conduttore gli oneri accessori indicati per il 1° anno e ai soli fini fiscali in E. 720, da pagarsi con le stesse modalità di versamento del canone in rate trimestrali anticipate di E. 180 ciascuna, salvo conguaglio. All'art. 6 è precisato che il solo canone d'affitto mensile (spese escluse) relativo al periodo 15.10.2013 - 14.10.2014 è previsto in E. 290 anziché 540 (in base all'esecuzione da parte del conduttore di opere di ordinaria manutenzione ed impiantistiche).

\*

#### **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]*

***Pignoramenti:***

- Pignoramento a favore di AZIENDA  
OSPEDALIERA G. SALVINI DI GARBAGNATE  
contro ██████████ e ██████████, 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: ██████████ per la quota di 1/2 di piena  
proprietà e 1/2 di nuda proprietà.*

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

- Pignoramento a favore di AZIENDA  
OSPEDALIERA G. SALVINI DI  
GARBAGNATE contro ██████████,

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 1000;

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

(rate 2013 e 1° e 2° 2014) Euro 1500;

Spese scadute Euro 2000;

**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. 19.

\*

**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 sig.ra [REDAZIONE] (deceduta). 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. 711 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 madre sig.ra [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. Mascheroni Primo.*

\*

## **7 PRATICHE EDILIZIE:**

### ***Conformità edilizia:***

L'unità immobiliare al sub. 711 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; quello riguardante l'unità immobiliare in oggetto è relativo alla licenza n. 2440 del 22.11.1974 - 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).

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 sopraccitate 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	NO

previste pattuizioni particolari?	
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. 711 -mapp. 231**

Unità immobiliare ad uso abitazione, ubicata al piano secondo di edificio condominiale, costituita da n. 2 vani, dei quali il primo 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 **57**;

L'unità immobiliare è posta al piano 2 - S1;

L'edificio è stato costruito nel antecedentemente il 1967;

L'unità immobiliare è identificata con il numero 19 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                    - *Note: Serramenti di vecchio tipo in legno e vetro con persiane in legno.*

Infissi interni                    - *Note: porte in legno e vetro nell'antibagno e bagno - porta in legno verniciato tra camera e soggiorno/cottura.*

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

- *Note: intonaco tinteggiato con cementi decorativi.*

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

Pavim. Interna                    - *Note: pavimentazione in piastrelle, di tipo  
differente a seconda dei locali.*

Plafoni                                - *Note: Presente nel bagno estesa macchia  
con fioriture, dovuta ad evidente infiltrazione  
d'acqua.*

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

Rivestimento                        - *Note: Pareti grossolanamente rasate e  
tinteggiate - pareti bagno piastrellate e  
fascia piastrellata nella zona cottura.*

Scale                                    rivestimento: pietra condizioni: buone.

### **Impianti:**

Ascensore                            condizioni: ottime.

- *Note: Di recente installazione.*

Elettrico                              - *Note: Parzialmente sottotraccia, da  
revisionare.*

Idrico                                    - *Note: Il riscaldamento e la produzione di  
acqua calda avvengono tramite caldaia*

*murale a gas ubicata nel Soggiorno / K, con  
caloriferi in alluminio.  
Il bagno è dotato di n. 4 sanitari (lavello -  
bidet - vaso e vasca).*

**SUPERFICI:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	51,00	1,00	51,00
Cantina	sup lorda di pavimento	6,00	0,10	0,60
		<b>57,00</b>		<b>51,60</b>

\*

**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 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: 007**

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. 713 - mapp. 231.**

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

**Brusuglio n. 66**

### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Masca S.r.l.- Piena proprietà Cod. Fiscale: 11514080156**

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

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: ██████████ con sede in Monza - nuda proprietà per 1/2; ██████████ con sede in Monza - proprietà per 1/2; ██████████ nata a Milano il 08.10.1911 usufrutto per 1/2.

Via Brusuglio 66, piano 2 - S1, foglio 41, particella 231, subalterno 713, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani , rendita Euro 278,89; scheda catastale del 27.01.1999 n. 345838.1/1999, derivante da: precedente scheda n. 2801 del 16.04.1982 per fusione e frazionamento dei sub. 10 - 11 - 12 - quale porzione "B" nuovo sub. 26 mapp. 231. L'attuale unità deriva dal bilocale sub. 12 (accatastamento del 1939) e da parte del monolocale sub. 11 (accatastamento del 1939) suddiviso per formare n. 2 bagni, dei quali uno qui associato (e l'altro associato all'originario sub. 10).

Confini: Da nord in senso orario: /

*dell'appartamento:* altra unità immobiliare - ballatoio comune - vano scala comune - altra unità immobiliare - prospetto su Via Regaldi;

*della cantina:* altra unità immobiliare - corridoio comune - altre unità immobiliari - corridoio comune.

*Note:* L'intestazione catastale non risulta aggiornata sulla base

dell'avvenuto decesso della [REDACTED]  
la scheda del 1982 si differenzia da quella del 1999 per  
l'attribuzione di un vano di solaio poi sostituito con n. 1 vano  
cantina.

*Note generali:* Rispetto all'ultima planimetria catastale  
presentata nell'anno 1999 l'appartamento si presenta conforme;  
occorrerà che l'aggiudicatario decida se eliminare il piccolo  
disimpegno ricavato nel locale camera, presente in scheda  
catastale, ed in tal caso incaricare tecnico per il relativo  
aggiornamento.

\*

## **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 01.06.2011 – registrato in data 27.06.2011 al n. 1265, ad uso abitativo ove il Conduttore risulta il sig. ██████████ - la durata della locazione è di anni 4 con decorrenza dal 01.06.2011 e scadenza il 31.05.2015, 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.*

*Versato deposito cauzionale di Euro 1300,00.*

*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]

***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.

*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 800;

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

(2° - 3° e 4° rata del 2013 + 1° e 2° rata 2014) Euro 1100;

Spese scadute Euro 1500;

**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. 17.

\*

## 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 [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. 713 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 sig.ra [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. 713 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; quello riguardante l'unità immobiliare in oggetto è relativo alla licenza n. 2440 del 22.11.1974 - 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).

In sede di sopralluogo si è rilevata una ulteriore formazione di disimpegno nel locale camera, per cui l'aggiudicatario potrà valutare se procedere alla rimozione (incaricando tecnico di presentare planimetria catastale di aggiornamento) o mantenere detta modifica, incaricando tecnico di redigere progetto di sanatoria da presentare al Comune. 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 indica un importo forfettario di euro 1500,00, sia in caso di demolizione del tavolato e presentazione di variazione catastale, sia in caso di presentazione di domanda di Sanatoria e versamento di oblazione.

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 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 sopraccitate 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	NO

limitano la commerciabilità?	
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. 713 -mapp. 231**

Unità immobiliare ad uso abitazione, ubicata al piano secondo di edificio condominiale con ingresso da ballatoio, costituita da n. 2 vani, dei quali il primo adibito a soggiorno/ cottura, con disimpegno e wc; 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 **61**;

L'unità immobiliare è posto al piano 2 - S1;

L'edificio è stato costruito antecedentemente il 1967;

L'unità immobiliare è identificata con il numero 17 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 - *Note: Serramenti in legno e vetro, con persiane in legno - la finestra del soggiorno ha doppio vetro ed inferriata.*

Infissi interni - *Note: Porte di differente tipo: in legno e vetro - tamburata - a soffietto. Porta di ingresso 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: Pavimentazione in ceramica, differenziata nel bagno.*

Plafoni                                - *Note: L'appartamento è controsoffittato, tranne nel bagno, ove sono presenti vistose tracce di infiltrazione d'acqua. Il disimpegno bagno e camera è controsoffittato ad uso ripostiglio, con faretti.*

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

Rivestimento                        - *Note: Pareti grossolanamente rasate e tinteggiate; nel bagno rivestimento in piastrelle; in cucina fascia in piastrelle.*

Scale                                    rivestimento: pietra; condizioni: buone;

### **Impianti:**

Ascensore                            condizioni: ottime.

- *Note: Di recente installazione.*

Elettrico                                - *Note: Parzialmente sottotraccia, da*

*revisionare.*

Idrico

*- Note: Il riscaldamento e la produzione di acqua calda avvengono tramite caldaia murale a gas ubicata in cucina, con termosifoni e scalda-salviette nel bagno. Nel bagno sono presenti n. 4 sanitari (vaso - bidet - lavello e vasca).*

### **SUPERFICI:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	54,00	1,00	54,00
Cantina	sup lorda di pavimento	7,00	0,10	0,70
		<b>61,00</b>		<b>54,70</b>

\*

### **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

**- OCCUPATO: EURO (92.990,00 – 30%) - spese**

**cond. Euro 1.100,00 - spese regolarizzazione**

**Euro 1.500,00 compresi o.f. = EURO 62.493,00;** 63000,00

- 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: 008**

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. 723 - mapp. 231 graffato con il sub.**

**703 mapp. 232.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Milano (MI), Via Brusuglio n. 66**