

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████.- Piena proprietà Cod. Fiscale: 11514080156

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 Milano il 08.10.1911 usufrutto per ½.

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; scheda catastale del 25.03.2013 n. MI0145053, derivante da: aggiornamento catastale del 2013 presentato a seguito di progetto in sanatoria (di cui all'apposito capitolo).

Precedente variazione del 29.01.1999 n. 346063.1/1999 per miglior identificazione catastale - fg. 41, mapp. 231, sub. 723 e mapp. 232, sub. 703 graffiati - questa scheda è riportata nella visura storica ma non è reperibile (la procedura docfa meccanizzata non ha previsto l'acquisizione in archivio cartaceo), in quanto annullata in seguito alla presentazione della recente variazione del 2013.

Precedente variazione n. 2794 del 16.04.1982 per modifiche interne, quale fusione e frazionamento degli originari sub. 2 e 3 (accatastamento del 1939) - quale porzione "A" - nuovo sub. 17.

Confini: Da nord in senso orario:

del negozio: altra unità immobiliare - vano scala comune - cortile comune - vano scala comune - passo carraio comune - Via Brusuglio - Via Regaldi;

della cantina: vano scala comune - cortile comune - altre unità immobiliari su due lati.

Note: L'intestazione catastale non risulta aggiornata sulla base dell'avvenuto decesso della sig.ra Mascheroni Maria. L'estensione dell'attuale negozio praticamente coincide con l'originario sub. 2, con l'aggiunta del vano cucina del sub. 3 (ex portineria con camera al 2° piano) e della batteria ex wc comuni.

Note generali: Rispetto all'ultima planimetria catastale presentata nell'anno 2013 il negozio si presenta conforme.

*

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si rileva che a pag. 3 del pignoramento sono erroneamente

elencati come annessi n. 2 vani cantina, in luogo di uno (come invece correttamente descritto sia a pag. 4 del Pignoramento sia nell'atto di provenienza).

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 21.10.2011 - registrato in data 27.10.2011 al n. 1977, ad uso commerciale ove il Conduttore risulta il sig. ██████████ - la durata della locazione è di anni 6 con decorrenza dal 01.10.2011 e scadenza il 30.09.2017, con tacito rinnovo per uguale periodo, salvo quanto previsto all'art. 2 -

Il canone annuo è di Euro 13.440 (dopo i primi 6 anni di locazione e cioè a partire dal 01.10.2017 il canone viene aggiornato in Euro 18.240) da pagarsi in n. 4 rate trimestrali anticipate di Euro 3.360. Sono interamente a carico della parte conduttrice gli oneri accessori indicati per il primo anno e ai soli fini fiscali in Euro 960, da pagarsi con le stesse modalità di versamento del canone in rate trimestrali anticipate di Euro 240 ciascuna, salvo conguaglio. Versato deposito cauzionale di Euro 2.400.

Circa gli aggiornamenti Istat vedasi art. 3.

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]

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di AZIENDA
OSPEDALIERA G. SALVINI DI GARBAGNATE
contro [REDACTED] [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 2400;

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

(4° rata 2013 + 1° e 2° 2014) Euro 1800;

Spese scadute Euro 3000.

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. 1.

*

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] ([REDAZIONE]). 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. 723 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. ██████████

*

7 PRATICHE EDILIZIE:

Conformità edilizia:

L'unità immobiliare al sub. 723 mapp. 231 graffato con il sub. 703 del mapp. 232 risulta essere stata oggetto di presentazione di scheda catastale a variazione dell'anno 2013.

La scrivente ha provveduto a contattare il Tecnico estensore della scheda catastale, onde reperire copia del progetto che risulta, da ricerche effettuate presso il Comune di Milano, essere stato presentato a sanatoria in data 15.11.2012 con pratica CIAL n. 17383 - prot. 734276000.

Il progetto DIA presentato nell'anno 2003 e pure risultante sul sito del Comune di Milano non è stato oggetto di ricerche al fine del reperimento, in quanto superato dal progetto di cui sopra. Entrambi i progetti risultano, da informazioni personalmente assunte presso l'Ufficio piccole opere di Via Pirelli 39, essere definiti e archiviati.

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

Per quanto sopra relazionato 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:

Negozi, botteghe [C1]

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. 723 - mapp. 231 graffato con il sub. 703 mapp. 232**

Unità immobiliare ad uso commerciale, ubicata al piano terreno di edificio condominiale con ingresso dalla vetrina su Via Brusuglio e con n. 2 ingressi secondari sul retro (in corrispondenza dei 2 vani scala del fabbricato), costituita da unico grande vano prospettante le vie Brusuglio e Regaldi, ulteriore vano prospettante la Via Brusuglio, ampia cucina con disimpegno prospettante il cortile comune, blocco servizi (n. 3 wc); annesso n. 1 vano di cantina (non direttamente collegato all'esercizio commerciale).

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 **208**;

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

L'edificio è stato costruito antecedentemente il 1967;

L'unità immobiliare è identificata con il numero 1 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: buone - impianti certificati.

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

Caratteristiche descrittive:

Infissi esterni - *Note: Gli infissi sono parte il legno e vetro con persiane, parte in ferro verniciato e vetro, con alcune grate - le vetrine sono in ferro verniciato con vetro semplice.*

Infissi interni	- <i>Note: Porte in legno tamburato nei locali servizio - presente porta REI in cucina.</i>
Pareti esterne	rivestimento: intonaco di cemento; condizioni: buone. - <i>Note: intonaco tinteggiato con cementi decorativi.</i>
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti; condizioni: buone.
Pavim. Interna	- <i>Note: Pavimentazione in ceramica di unico tipo.</i>
Portone di ingresso	materiale: ferro e vetro; condizioni: buone.
Rivestimento	- <i>Note: Pareti e plafoni rasati e tinteggiati - presente boiserie in legno su alcune pareti. Blocco servizi con rivestimento in piastrelle di ceramica.</i>
Scale	Rivestimento: pietra; condizioni: buone.
Impianti:	
Ascensore	condizioni: ottime. - <i>Note: Di recente installazione.</i>
Elettrico	- <i>Note: Sottotraccia - certificato.</i>
Termico	- <i>Note: Produzione di acqua calda tramite</i>

*scalda bagno a gas presente in cucina e
scalda bagno elettrico presente nel locale di
servizio verso via Brusuglio - il
riscaldamento avviene tramite impianto di
condizionamento con split a parete.*

SUPERFICI:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozi	sup lorda di pavimento	190,00	1,00	190,00
Cantina	sup lorda di pavimento	18,00	0,10	1,80
		208,00		191,80

*

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

- OCCUPATO: EURO (364.420,00 – 30%) - spese

cond. Euro 1.800,00 = EURO 253.294,00; 254.000,00

- LIBERO: EURO 364.420,00 - spese cond.

Euro 1.800,00 = EURO 362.620,00.

Lotto: 009

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. 232.

Uffici e studi privati [A10] 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 Mascheroni Maria.

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, indirizzo Via Brusuglio 66, piano 2 - S1, foglio 41, particella 232 , subalterno 713, categoria A/10, classe 2, consistenza 7 vani , rendita Euro 2874,08; scheda catastale del 31.01.2014 prot. n. MI0046112 var. n. 7810.1/2014, derivante da: scheda var n. 346333 del 08.02.1999 per variazione della destinazione da abitazione ad ufficio - sub. 713 mapp. 232 - qui allegata; derivante da: scheda var n. 346065 del 29.01.1999 per fusione - sub. 713 - mapp. 232 - non più presente in banca dati ed annullata data la meccanizzazione; derivante dai seguenti sub. del mappale 232: 21 (ex 10) - 23 (ex 18 e 22) - 701 - 702 - 707 - 710 - 712; scheda n. 47914 del 02.12.1986 per fusione e cambio d'uso in ufficio dei subb. 18 e 22 - nuovo sub. assegnato n. 23 - reperita ed allegata; dalla visura personalmente condotta nell'archivio cartaceo è risultato che il sub. 18 deriva dalla scheda n. 2794 del 16.04.1982 quale frazionamento del sub. 3 (primo censimento

del 1939) porz. "B"; è anche risultato che il sub. 22 deriva dalla scheda n. 2798 del 16.04.1982 per fusione degli originari sub. 11 e 12.

Confini: Da nord in senso orario:

ufficio: altra unità immobiliare - prospetto su cortile comune - corridoio comune - vano scala comune - altra unità immobiliare - prospetto su Via Brusuglio - prospetto su Via Regaldi; vano cantina: altre unità immobiliari su tre lati - corridoio comune su due lati - Via Regaldi; vano cantina: corridoio comune - altra unità immobiliare - Via Brusuglio - altra unità immobiliare - vano scala comune.

Note: L'intestazione catastale non risulta aggiornata sulla base dell'avvenuto decesso della sig.ra [REDACTED]. Il Catasto di Milano ha provveduto (dato il mancato adeguamento richiesto dall'Ufficio [REDACTED]), su segnalazione dell'errore (rilevato nella Relazione Notarile) da parte del creditore procedente, alla necessaria rettifica della planimetria dell'unità immobiliare, con sottrazione del vano di sottotetto ubicato al piano 3° (già venduto a terzi antecedentemente la vendita a [REDACTED]); i dati di classamento non sono stati variati, tranne l'indirizzo ove l'unità immobiliare compare individuata ai

piani 2 - S1.

Si segnala che il sub. 23, come condonato, comprendeva la fusione di 2 unità ed il cambio d'uso da abitazione ad ufficio; l'attuale sub. 713 comprende l'ulteriore fusione con altro sub. ed il cambio d'uso catastale anche di quest'ultimo. Si segnala inoltre che all'originario sub. 23 erano annessi 2 vani di sottotetto, mentre al sub. 713 erano stati annessi sia i 2 vani cantina attuali, sia l'intero sottotetto del mapp. 232 oggi stralciato dal Catasto.

Si rileva che il cambio di destinazione d'uso risulta essere stato presentato in Catasto per ben 2 volte, delle quali la prima con la scheda del 1986 e la seconda con la scheda del febbraio 1999: nel 1986 si trattava del sub. 23 (derivante dalla fusione di due precedenti bilocali ad uso abitazione) come condonato, mentre nel 1999 si trattava del sub. 713 (come fuso con la precedente scheda del medesimo anno) di maggiore estensione in quanto inglobante anche l'ex sub. 10.

Note generali: *Non è possibile considerare il bene regolare dal punto di vista catastale, in quanto risultano eseguite opere di modifica interna (abusive) non denunciate catastalmente, per cui lo stato di fatto dell'unità immobiliare non coincide con l'ultima*

planimetria catastale agli atti.

Si evidenzia come la planimetria catastale redatta d'ufficio dai responsabili UTE di Milano nell'anno 2014 sia stata redatta in assenza di sopralluogo (come indicato sul documento) e pertanto non consideri le opere ulteriormente realizzate (e peraltro abusive).

*

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 in assenza di contratto.

L'unità immobiliare risulta utilizzata ad uso abitazione da persone attualmente non in possesso di regolare contratto d'affitto.

Note: Dalle indagini esperite presso l'Ufficio del Registro di Milano non è risultato alcun contratto di locazione che sia attualmente in vigore.

*

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]

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: ██████████ 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: ██████████ per la quota di 1/1 di nuda proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto. Il sig. ██████████ risulta deceduto.

Come segnalato nella Relazione Notarile, il Pignoramento è da considerarsi inefficace,

*in quanto trascritto successivamente alla tras. della
vendita da [REDACTED] [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 1500;

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

(3° e 4° rata del 2013 + 1° e 2° rata 2014) Euro 1400;

Spese scadute Euro 2160;

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. 6.

*

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). 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. 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]. 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:

Intestazione: [REDACTED];

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85; Atti n. 119417.0.1986;

Per lavori: modifiche interne ed esterne - cambio d'uso da abitazione ad ufficio per mq. 79,60 al piano 2°;

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot;

Rilascio in data 09/05/2003 al n. di prot. 11146;

Abitabilità/agibilità in data 09/05/2003 al n. di prot. 11146;

La pratica comprende la Sanatoria di diverse unità ed ex parti comuni (wc) e riguarda anche fusione di 2 sub. (18 e 22) e cambio d'uso per parte (sub. 23) dell'attuale sub. 713.

Conformità edilizia:

La scrivente ha verificato presso l'Ufficio Condono comunale l'esistenza delle pratiche citate nel Rogito [REDACTED], reperendo quelle riguardanti il civ. 66; per questa unità risulta rilasciata concessione in sanatoria n. 11146 del 09.05.2003 per "cambio d'uso da abitazione ad ufficio mq. 79,60 al piano 2°" - con relativo rilascio di abitabilità / agibilità speciale ai medesimi numeri (pratica allegata).

Si segnala che l'unità immobiliare oggetto di rilascio di Condono Edilizio (sub. 23) è di minor superficie rispetto a quella individuata nella planimetria dell'attuale sub. 713 mapp. 232.

In altri termini, l'attuale sub. 713 risulta per una parte condonato sia per quanto concerne le opere interne sia per il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio mentre, per una parte

risulta abusivamente ampliato per fusione con ulteriore unità immobiliare (sub. 21 ex 10), per la quale non risulta in alcun modo il cambio di destinazione d'uso (e che pertanto dovrebbe essere ancora abitativa).

La scrivente ha provveduto a contattare telefonicamente e tramite comunicazione p.e.c. il Tecnico estensore della scheda catastale presentata in data 8.02.1999, onde acquisire informazioni circa eventuali progetti / richieste di cambio d'uso eventualmente presentate al Comune, ricevendo risposta verbale circa l'avvenuta distruzione di documenti datati oltre il decennio.

Pertanto, in assenza di documentazione circa l'assenso comunale allo stato di fatto come accatastato nell'anno 1999, in quanto riportante modifiche interne e fusione, planimetria oltretutto riproposta d'ufficio nell'anno 2014 (per sottrazione di sottotetto) la scrivente ritiene che sia necessario presentare Domanda di Sanatoria / Parziale Sanatoria per le opere edili abusivamente realizzate, per cui il Tecnico incaricato dovrà verificare con i Responsabili degli Uffici comunali la possibilità del mantenimento / modifica di quanto realizzato, anche alla luce della decisione di

come sanare il differente uso delle due parti costituenti l'unità come accatastata (rif. tavola 9.2 allegata).

Da quanto sopra relazionato risulta evidente come non siano attualmente preventivabili costi relativi a ripristini - modifiche - pratiche tecniche - oblazioni comunali.

In riferimento a ciò, il bene viene complessivamente valutato al pari delle altre unità residenziali dell'edificio, secondo i medesimi valori commerciali.

Si precisa che 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; la ricerca di eventuali pratiche presentate presso il Consiglio di zona è impossibile, in assenza di data di presentazione.

Circa la presentazione di progetto in Sanatoria, tramite incarico a tecnico abilitato, la fattibilità e modalità dovranno essere verificate al momento della scelta di attivarsi (data la variabilità delle normative e delle interpretazioni da parte dei singoli tecnici).

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:**Uffici e studi privati [A10]**

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 relazionato in merito alla composizione dell'unità immobiliare (la cui fusione della parte condonata quale ufficio alla parte che ancora risulterebbe ad uso abitativo, non compare autorizzata), formata da una parte ad ufficio e da una parte ad abitazione, non è possibile dichiarare la conformità urbanistica. Si rimanda al capitolo destinato alla regolarità edilizia.

Descrizione:

Uffici e studi privati [A10] di cui al punto sub. 713 mapp. 232

Unità immobiliare catastalmente ad uso ufficio, utilizzata quale abitazione, ubicata al piano secondo di edificio condominiale, dotata di n. 3 ingressi distinti, attualmente costituita da n. 5 vani e cucina abitabile, disimpegni e n. 2 bagni ciechi; annessi n. 2 vani di cantina.

Si rileva che la maggior parte della superficie (evidenziata con la lettera "A" nella planimetria 9.1) è stata condonata con domanda del 1986 ad uso ufficio (all'interno della quale risultano realizzate recentemente opere edilizie abusive, come evidenziato nella tav. 9.2), mentre per una porzione, pur fusa catastalmente (evidenziata con la lettera "B" nella planimetria 9.1) non risulta richiesto al Comune il

cambio di destinazione d'uso da residenza a ufficio.

Per ulteriori precisazioni si rimanda ai dettagli del lotto 9 e alle 4 tavole grafiche allegate.

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 **191**;

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 6 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: risulta recente ristrutturazione, comunque mediocre.

I vani di cantina hanno pavimentazione in battuto di cemento, porta in

legno e murature grossolanamente intonacate.

Caratteristiche descrittive:

Infissi esterni	- <i>Note: Finestre in legno e vetro (per un serramento è presente termo-camera) con persiane, di vecchio tipo. Porta di ingresso principale di vecchio tipo, non blindata.</i>
Pareti esterne	rivestimento: intonaco di cemento; condizioni: buone. - <i>Note: intonaco tinteggiato con cementi decorativi.</i>
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti; condizioni: buone.
Pavim. Interna	- <i>Note: Ceramica di unico tipo.</i>
Portone di ingresso	materiale: ferro e vetro; condizioni: buone.
Rivestimento	- <i>Note: Pareti grossolanamente rasate e tinteggiate; cucina parzialmente piastrellata</i> - <i>2 bagni con pareti piastrellate.</i>
Scale	rivestimento: pietra; condizioni: buone.

Impianti:

Ascensore	condizioni: ottime.
-----------	---------------------

- Note: Di recente installazione.

Elettrico

- Note: Allegata certificazione.

Termico

- Note: Il riscaldamento e la produzione di acqua calda avvengono tramite caldaia murale a gas ubicata in cucina, con termosifoni in alluminio.
Il bagno confinante con la cucina è dotato di n. 3 sanitari (lavello - vaso - doccia) ed ha impianto di aerazione forzata; il bagno verso via Regaldi è dotato di n. 3 sanitari (lavello - vaso - doccia) ed ha impianto di aerazione forzata.

SUPERFICI:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Il bene utilizzato	è sup lorda di pavimento	142,00	1,00	142,00
N. 2 vani cantina	sup lorda di pavimento	49,00	0,10	4,90
		191,00		146,90

*

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. N.B. date le caratteristiche e la complessa situazione edilizia ed urbanistica del bene (riferimento tav. 9.2) si ritiene congruo applicare la valutazione a mq. relativa alla residenza di tipo economico.

- **LIBERO:** EURO ^{249.000,00} 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: 010

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. 232.

Abitazione di tipo popolare [A4] 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 Milano il 08.10.1911 usufrutto per 1/2.

Via Brusuglio 66, piano 2 - S1, foglio 41, particella 232, subalterno 711, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita Euro 232,41; scheda catastale del 6.12.2013 prot. n. MI0645608 var. n. 148835.1/2013 per modifiche interne, derivante da: scheda var n. 346062.1/1999 del 29.01.1999 per fusione e frazionamento dei sub. 19 - mapp. 232 e sub. 709; Si precisa che effettuando la visura storica compare la stampata

di un foglio che riguarda l'originario sub. 20; tale risultanza trova giustificazione nella scheda catastale presentata a variazione di quest'ultimo nell'anno 1995 (n. 010885 del 15.03.1995) dalla quale si desume che l'attuale vano di cantina del sub. 711 è stato ricavato dal vano di cantina, di maggiori dimensioni, del sub. 20 (ora 708).

Precedente scheda n. 2795 del 16.04.1982 - ex sub. 8 (censimento del 1939) nuovo sub. 19.

Confini: Da nord in senso orario:

dell'appartamento: ballatoio comune - particella n. 235 (altro edificio) - prospetto su Via Brusuglio - altra unità immobiliare;
del vano cantina: corridoio comune - altre unità immobiliari su due lati - Via Regaldi;

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

La scrivente ha provveduto a contattare il Tecnico estensore della scheda catastale dell'anno 2013, onde reperire il relativo progetto; a seguito di ciò è stata inviata copia del progetto CIAL (qui allegato) per opere interne (realizzazione wc), presentato al Consiglio di zona n. 9 in data 13.09.2013.

L'ulteriore scheda dell'anno 1982 dalla scrivente reperita presso il Catasto di Milano riguarda l'originario sub. di provenienza (sub. 8) ove il bilocale risultava usufruire di wc comune ed altro vano di cantina.

Note generali: L'appartamento al sopralluogo si è presentato come accatastato.

*

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 di comodato gratuito 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 comodato d'uso gratuito del 28.02.2014 - registrato al n.2591, ad uso abitativo ove il Comodatario risulta il sig. ██████████ - la durata del comodato è di anni 4 con decorrenza dal 17.02.2014 e scadenza il 16.02.2018, con obbligo di restituzione dell'immobile alla scadenza.

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 trimestralmente con scadenza in data 30.03 - 30.06 - 30.09 - 30.12 in rate di Euro 150, salvo conguaglio; il tutto come da art. 5.

All'art. 1 è precisato che il comodatario si impegna ad eseguire opere di ristrutturazione dell'appartamento (risanamento ed imbiancatura parti murarie, rifacimento impianto elettrico, idraulico e riscaldamento etc.) entro il 30.06.2014 consegnando le relative certificazione di conformità.

Interamente a carico del Conduttore è la tassa smaltimento rifiuti.

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 650;