

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

(3° e 4° rata 2013 + 1° e 2° 2014) Euro 320;

Spese scadute Euro 940;

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. 7.

*

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. 711 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]. 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: Denuncia Inizio Attività (Testo unico);

Note tipo pratica: Comunicazione di inizio attività edilizia libera;

Per lavori: modifiche interne - formazione wc;

Presentazione in data 13/09/2013 al n. di prot. 585396;

Conformità edilizia:

La scrivente ha verificato presso l'Ufficio Condono comunale che non esistono pratiche riguardanti questa unità immobiliare, anche sulla scorta di quanto risultante nell'Atto di provenienza.

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.

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	NO

carattere urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
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. 711 mapp. 232

Unità immobiliare ad uso abitazione, ubicata al piano secondo di edificio condominiale, con ingresso dal ballatoio, costituita da n. 2 vani, dei quali quello di ingresso adibito a soggiorno con angolo cottura, dotata di wc direttamente comunicante con la camera; 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 precedentemente il 1967;

L'unità immobiliare è identificata con il numero 7 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 di recente ristrutturazione - impianti certificati (vedere allegati).

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 semplice, con persiane in legno; il tutto di vecchia fattura - risistematate.*

Infissi interni - *Note: porta camera in legno e vetro - porta*

bagno a scorrere - porta di ingresso in legno verniciato non 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 laminato flottante tipo parquet - nel bagno piastrelle di ceramica.*

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

Rivestimento *- Note: pareti e plafoni rasati e tinteggiati - pareti bagno parzialmente piastrelate - angolo cottura con fascia a smalto.*

Scale rivestimento: pietra; condizioni: buone.

Impianti:

Ascensore condizioni: ottime.

- Note: Di recente installazione.

Elettrico *- Note: Impianto elettrico di recente installazione, sottotraccia.*

Termico

- Note: Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria avvengono tramite caldaia murale a gas, di recente installazione, ubicata nel soggiorno; con termosifoni in alluminio e scalda-salviette in bagno.

Il bagno è dotato di n. 4 sanitari (lavello - vaso - bidet - doccia).

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
		57,00		51,60

*

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:** ^{88.000,00} **EURO 87.720,00 - spese cond.**

Euro 320,00 = EURO 87.400,00;

- OCCUPATO: EURO (87.720,00 – 30%) - spese cond.

Euro 320,00 = EURO 61.084,00.

Lotto: 011

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. 708 mapp. 232.

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

Brusuglio n. 66

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà Cod. Fiscale: 11514080156

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 [REDACTED] usufrutto per 1/2.

Via Brusuglio 66, piano 2 - S1, foglio 41, particella 232, subalterno 708, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita Euro 278,89; scheda catastale del 29.01.1999 var. n. 346061/1999, derivante da: la scheda dell'anno 1999 per fusione e frazionamento già considerava l'unità quale sub. 708.

Allegata alla Domanda di Condono Edilizio visionato presso il Comune di Milano è scheda n. 010885 del 15.03.1995 - qui allegata - ove l'unità compare (con il vano di cantina di maggiori dimensioni e spazio di sottotetto pure annesso) quale sub. n. 20 - tale scheda non risulta annotata nella visura storica;

Precedente scheda n. 2796 del 16.04.1982 ex sub. 9 (censimento del 1939) nuovo sub. 20.

Confini: Da nord in senso orario:

dell'appartamento: corridoio e ballatoio comuni - altra unità immobiliare - prospetto su Via Brusuglio - altra unità immobiliare - vano scala comune - cavedio comune e parti comuni (coerenza quest'ultima non specificata in Pignoramento);
del vano cantina: corridoio comune - vano scala comune - altre unità immobiliari su due lati.

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

La scheda dell'anno 1995 (sostituita dalla più recente del 1999) configura l'unità immobiliare come condonata (Condono rilasciato nell'anno 2001 al n. 5024 - qui allegato) a seguito della parziale occupazione del cavedio onde inglobare l'ex wc comune - le due schede catastali differiscono solo in quanto ad attribuzione di cantina e sottotetto.

Note generali: L'appartamento si è presentato al sopralluogo come accatastato, con l'eccezione di un tramezzo che non compare nella planimetria, e indicato nella tav. 11, allegata, come da demolire.

*

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 – non risulta né utilizzato né affittato.

Note: Dalle indagini esperite presso l'Ufficio del Registro non è risultato alcun contratto di locazione 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: ██████████ 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;
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 ██████████ 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 660;

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

(3° e 4° rata del 2013 + 1° e 2° 2014) Euro 640;

Spese scadute Euro 970;

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

Avvertenze ulteriori L'unità immobiliare è identificata in Condominio al n. 8.

*

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] (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. 708 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]

██████████ 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:

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Condomo edilizio tratto dalla legge 725/94;

Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. atti n. 5291.171/1995;

Rilascio in data 08/01/2001 al n. di prot. 5024;

Abitabilità/agibilità in data 08/01/2001 al n. di prot. 5024;

Per lavori: ampliamento alloggio al 2° piano mediante costruzione di soletta nel cavedio.

Conformità edilizia:

Dalla documentazione grafica di Condomo / Catasto risulta evidente che la soletta realizzata a parziale occupazione del cavedio e la relativa muratura in aggiunta hanno permesso di dotare l'unità immobiliare di servizio igienico, il quale usufruisce anche dello spazio di una ex latrina comune.

Il nuovo bagno come condonato non risulta disimpegnato da

antibagno verso la cucina.

Risulta presente nella camera da letto un divisorio, che dovrà essere demolito - per tale operazione, comprensiva di trasporto ed oneri di discarica, si valuta l'importo di euro 300,00.

Per quanto sopra relazionato, con l'avvertenza di cui sopra, si dichiara la conformità edilizia.

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

Conformità urbanistica:

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. 708 mapp. 232

Unità immobiliare ad uso abitazione, ubicata al piano secondo di edificio condominiale, con ingresso dal ballatoio, costituita da n. 2 vani, dei quali quello di ingresso adibito a soggiorno con angolo cottura, dotata di wc con finestra, direttamente comunicante con il locale giorno; 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 **59**;

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

L'edificio è stato costruito precedentemente il 1967;

L'unità immobiliare è identificata con il numero 8 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: Finestre in legno e vetro semplice con persiane, di vecchio tipo.*

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 piastrelle esagonali di vecchio tipo (leggermente imbarcati) - nel bagno piastrelle di ceramica.*

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

Rivestimento - *Note: Pareti e plafoni grossolanamente rasati e tinteggiati - nel bagno pareti piastrelate - angolo cottura piastrellato.*

Scale rivestimento: pietra; condizioni: buone.

Impianti:

Ascensore condizioni: ottime;
- *Note: Di recente installazione.*

Elettrico - *Note: Attualmente appare non completo - da revisionare.*

Termico - *Note: Presente collegamento gas - mancante caldaia.*

Il bagno è dotato di n. 4 sanitari (lavello - vaso - bidet - 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	5,00	0,10	0,50
		59,00		54,50

*

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima: Stima sintetica comparativa.

Fonti di informazione:

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

92.000,00

- LIBERO: EURO 92.650,00 - spese cond.

Euro 640,00 spese regolarizzazione Euro 300,00

compresi o.f. = EURO 91.710,00;

- OCCUPATO: EURO (92.650,00 – 30%) - spese cond.

Euro 640,00 spese regolarizzazione Euro 300,00

compresi o.f. = EURO 63.915,00.

Lotto: 012

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. 702 mapp. 323.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] 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: [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, foglio 41, particella 323 , subalterno 702, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq., rendita Euro 75,14; scheda catastale del 29.01.1999 var. n. 346060.1/1999, derivante da: precedente scheda n. prot. 2804 del 16.04.1982 (ove il box compare di minori dimensioni - mq. 7).

Confini: Da nord in senso orario:

del box: mappali 229 e 214 - mappale 234 - cortile comune al mapp. 233 - altra unità immobiliare al mapp. 323.

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

La scheda dell'anno 1999 risulta presentata per miglior identificazione catastale. A seguito di questa al bene identificato al mapp. 323 del fg. 41 è stato assegnato il sub. 702, con aggiornamento della consistenza, originariamente di mq. 7, ora di mq. 15.

Dalla visura d'archivio non sono risultati documenti cartacei di denuncia del bene antecedenti la scheda del 1982 - l'unità immobiliare risulta infatti essere stata classata in data

24.04.1982.

Note generali: si ribadisce che l'effettiva superficie utile del box è di mq. 10,60 - anche l'altezza utile interna risulta inferiore a quanto denunciato ossia di m. 2,30 e non 2,50 come indicato in planimetria (la licenza edilizia dell'anno 1959 riporta altezza utile di m. 2,20).

Si ritiene utile provvedere alla presentazione di una scheda a miglior identificazione.

*

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 di affitto.

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

Dal sopralluogo è risultato che il box viene utilizzato quale magazzino da uno degli affittuari, in assenza di 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]

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: ██████████ 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] 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 50;

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

(3° e 4° rata 2013 + 1° e 2° rata 2014) Euro 44;

Spese scadute Euro 68;

Il box auto è esente da Certificazione Energetica.

Avvertenze ulteriori L'unità immobiliare è identificata in
Condominio al n. 13.

*

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

([REDACTED]). 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. 702 del mapp. 323.

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].

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: Mascheroni Primo;

Tipo pratica: Licenza Edilizia;

Per lavori: Rifacimento tetto, sostituzione portone con serranda, rifacimento pavimento ed intonaci ai locale box e lavatoio;

Presentazione al n. di prot. 132192/3711;

Rilascio in data 07/07/1959 al n. di prot. 2517.

Conformità edilizia:

L'unità immobiliare attualmente al sub. 702 mapp. 323 risulta essere stata oggetto di presentazione di scheda catastale a variazione dell'anno 1999 per miglior identificazione. Precedentemente risulta essere stata denunciata al Catasto solo nel 1982.

Data la difficoltà di ricerca di pratiche edilizie presso l'Ufficio Visure comunale in mancanza di dati certi, la scrivente ha provveduto a reperire informazioni presso i tecnici che hanno curato progettazione delle differenti unità immobiliari, ottenendo alcuni dati che sono stati confermati in data 6.5.2014 dall'Ufficio Agibilità comunale, provvedendo quindi ad inoltrare istanza di visura presso quest'ultimo Ufficio. E' stata pertanto visionata una pratica edilizia giacente presso questo Archivio e riguardante manutenzione del box (copertura e serranda) risalente all'anno 1959, qui allegata, ove l'unità immobiliare compare di consistenza simile (leggermente maggiore rispetto al reale) a quella della variazione catastale presentata nell'anno 1999 (ultima presente in banca dati); inoltre sui tipi grafici essa risulta di h utile 2,20 - simile a quanto rilevato (h. 2,30).

Per quanto relazionato si considera che il bene, dichiarato nella documentazione del 1959 come "vecchio locale già esistente", sia dichiarabile antecedente il 1° settembre 1967, con modifiche di manutenzione straordinaria apportate sulla base di Licenza Edilizia dell'anno 1959.

Allegata tavola grafica di rilievo eseguito dalla scrivente in sede di sopralluogo.

Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

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.

Bene risultante denunciato catastalmente nell'anno 1982, già indicato nella licenza n. 2517 del 7 luglio 1959 riguardante opere di manutenzione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione :**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **sub. 702 mapp. 323**

Unità immobiliare ad uso box auto, ubicata al piano terreno di edificio condominiale, con ingresso da cortile comunicante tramite androne carraio con la via Brusuglio, costituito da n. 1 vano di ridotte dimensioni - vedi tav. 12 allegata.

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 **13;**

L'unità immobiliare è posta al piano T;

L'edificio è stato costruito antecedentemente il 1967;

L'unità immobiliare è identificata con il numero 13 di interno, ha

un'altezza interna di circa 2,30;

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: il box si presenta in condizioni ordinarie, finito con pavimentazione in battuto di cemento, pareti grezze e serranda in ferro - presente impianto di illuminazione.

Caratteristiche descrittive:

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

- Note: intonaco tinteggiato con cementi decorativi.

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

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

Scale rivestimento: pietra; condizioni: buone.

Impianti:

Ascensore condizioni: ottime.

- Note: di recente installazione.

SUPERFICI:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box - date lesup ridotte	lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

*

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.
Box euro mq. 1250 - 1650.

- **LIBERO: EURO 16.250,00** - spese cond.

Euro 44,00 = EURO 16.206,00;

- OCCUPATO: EURO (16.250,00 – 30%) - spese cond.

Euro 44,00 = EURO 11.331,00.

Lotto: 013

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. 724 mapp. 231.

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 231,

subalterno 724, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani ,

rendita Euro 418,33; scheda catastale del 31.01.2014 prot.

MI0046102 var. 7807.1/2014 per miglior identificazione grafica

e toponomastica, derivante da: scheda var n. 346335.1/1999 del 08.02.1999 per fusione dei sub. 27 e 722 - qui allegata. Allegata alla domanda di Condono Edilizio è la scheda n. 2802 del 16.04.1982 (non indicata in visura storica) presentata per la fusione degli originari sub. 13 e 14 (censimento del 1939), così divenuti sub. 27; all'appartamento risulta annesso l'ex wc comune presente sul ballatoio - qui allegata.

Confini: Da nord in senso orario:

dell'appartamento: 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

rendita Euro 418,33; scheda catastale del 31.01.2014 prot. MI0046102 var. 7807.1/2014 per miglior identificazione grafica e toponomastica, derivante da: scheda var n. 346335.1/1999 del 08.02.1999 per fusione dei sub. 27 e 722 - qui allegata. Allegata alla domanda di Condono Edilizio è la scheda n. 2802 del 16.04.1982 (non indicata in visura storica) presentata per la fusione degli originari sub. 13 e 14 (censimento del 1939), così divenuti sub. 27; all'appartamento risulta annesso l'ex wc comune presente sul ballatoio - qui allegata.

Confini: Da nord in senso orario:

Dell'appartamento: mappali 228 e 229 proprietà di terzi – vuoto su mapp. 323 – prospetto su cortile comune al mapp.233 – altra u.i. – prospetto su via Regaldi;

Vano 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]

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

creditore procedente, alla necessaria rettifica della planimetria dell'unità immobiliare, con sottrazione del vano di sottotetto ubicato al piano 4° (già venduto a terzi antecedentemente la vendita a Masca srl); i dati di classamento relativi il numero di vani e conseguentemente la rendita sono stati variati in diminuzione, oltre all'indirizzo ove l'unità immobiliare compare ora individuata ai piani 2 - S1. La conformazione dell'appartamento deriva da richiesta di Condono edilizio nell'anno 1986, rilasciato al n. 11146 in data 09.05.2003, con la relativa Agibilità speciale.

Note generali: *Rispetto all'ultima scheda in banca dati redatta d'ufficio dal Catasto in data 31.01.2014, per sottrazione del sottotetto, risulta nella realtà la demolizione di un divisorio che delimitava la cucina; pur non incidendo sulla determinazione della rendita catastale (un vano di dimensioni doppie equivarrebbe comunque a due vani) la planimetria attuale evidentemente non rispecchia la conformazione dell'appartamento.*

Si ribadisce quanto già espresso nel capitolo edilizio, circa la necessità di ripristino dell'anti-bagno, previsto nel rilasciato condono, ed erroneamente non indicato nella schede catastali

del 1982 e conseguentemente del 1999 - la planimetria del 2014 è stata redatta in assenza di sopralluogo (come espressamente riportato).

*

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 01.05.2011 - registrato in data 30.05.2011 al n. 1048, ad uso abitativo ove il Conduttore risulta il sig. [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] - la durata della locazione è di anni 4 con decorrenza dal 01.05.2011 e scadenza il 30.04.2015, con tacito rinnovo per uguale periodo, salvo quanto previsto agli artt. 4 e 5 - Il canone annuo è di Euro 8.040, da pagarsi in n. 4 rate trimestrali anticipate di Euro 2.010.

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.

Interamente a carico del Conduttore è la TARSU.

Non versato alcun 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 MI 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: ██████████ -
██ -
██ -*

Pignoramenti:

[REDACTED]

- 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: ██████████ 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 ██████████; 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 1550;

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

(rate 2013 + 1° e 2° 2014) Euro 2300;

Spese scadute Euro 3060;

La scrivente ha provveduto ad incaricare tecnico abilitato che ha

redatto l'allegata Attestazione di Esenzione dall'Attestato di Prestazione Energetica.

Avvertenze ulteriori: L'unità immobiliare è identificata in Condominio al n. 18.

*

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 ██████████ (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. 724 del mapp. 231.

Titolare/Proprietario: ██████████ 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 ██████████. 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;

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.

NOTE: Nella pratica di Condono sono comprese le modifiche effettuate ai 3 piani dell'edificio, ove le ex latrine comuni ubicate in testa al ballatoio sono state assegnate all'appartamento finale del piano. In questa unità del 2° piano l'accorpamento del bagno ha comportato il collegamento diretto ad uno degli originari vani, senza formazione di antibagno.

Conformità edilizia:

La scrivente ha verificato presso l'Ufficio Condono comunale l'esistenza delle pratiche citate nel Rogito ██████████, reperendo quelle riguardanti il civ. 66; per questa unità risulta rilasciata concessione in sanatoria n. 11146 del 09.05.2003 per "modifiche esterne interne in appartamenti ad uso residenziale ai piani 1° - 2° - 3° ..." - con relativo rilascio di abitabilità / agibilità speciale ai medesimi numeri (pratica allegata).

Si segnala che la planimetria catastale dell'anno 1982, anche allegata alla domanda di Condono Edilizio già denuncia, a differenza della planimetria di Condono, il tamponamento del varco che dal ballatoio conduceva all'antibagno, nonché l'indicazione di un unico spazio wc privo del divisorio (con porta) verso l'antibagno medesimo.

Attualmente, come rilevato in sede di sopralluogo, risulta (coerentemente alla planimetria catastale ma non al Condono) che il varco di cui sopra è stato effettivamente tamponato ed il bagno è privo di antibagno; risultano altresì ulteriori opere evidentemente realizzate successivamente alla Domanda di Condono, consistenti in: trasformazione di un vano porta verso ballatoio in finestra e demolizione del divisorio tra i due locali affacciati sul ballatoio

medesimo.

Nella scheda catastale dell'anno 1999, a parte l'abbattimento del divisorio, le modifiche di cui sopra risultano già indicate - non sono state reperite pratiche edilizie a supporto di tali opere, né dell'ulteriore demolizione.

La scrivente ha esperito ricerche presso l'Ufficio visure comunale, reperendo i dati relativi a n. 3 progetti risalenti agli anni 70, dei quali quello di cui alla licenza n. 2440 del 1974 riguarda anche l'unità immobiliare oggi sub. 724, relativamente alla soppressione di n. latrine comuni, alla loro fusione per formare il bagno dell'appartamento, con inglobamento di una piccola porzione di ballatoio, a formare l'antibagno (e trasformazione di finestra in porta); con detto progetto l'appartamento veniva ampliato a fusione di due bilocali, così assumendo l'attuale consistenza (si rilevano alcune incoerenze tra le pratiche presentate nel tempo relativamente allo scambio di porte e finestre).

Si segnala che nel sopradetto progetto dell'anno 1974 risulta evidente la presenza di un piccolo ballatoio che fronteggiava le due latrine oggi soppresso ed inglobato nella superficie del bagno; detta modifica ad ampliamento non esplicitamente denunciata nella

domanda di Condono edilizio.

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 le opere interne relative alla demolizione del tavolato richiedano o il ripristino, come necessariamente occorrerà fare per il divisorio bagno / antibagno, o la presentazione di progetto in Sanatoria, tramite incarico a tecnico abilitato. Per esso, che potrà anche comprendere le opere esterne realizzate (ma non la soppressione dell'antibagno) 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 forfettario complessivo di Euro 2.000,00 comprensivo di pratiche tecniche anche catastali ed oblazione.

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.

Con le riserve espresse nel capitolo edilizio, si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione:

Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto sub. 724 mapp. 231

Unità immobiliare ad uso abitazione, ubicata al piano secondo di edificio condominiale, con ingresso dal ballatoio, costituita da n. 3 vani, dei quali quello verso ballatoio è doppio ed è adibito a soggiorno con cottura - bagno direttamente collegato al soggiorno (attualmente privo di antibagno che dovrà essere ripristinato); 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 **96**;

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

L'edificio è stato costruito precedentemente il 1967;

L'unità immobiliare è identificata con il numero 18 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: Serramento legno e vetro con
persiane di vecchio tipo; alcuni vetri
risultano rotti. Porta di ingresso di vecchia
fattura, non blindata.*

Infissi interni - *Note: Porte in 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 - *Note: Pavimentazione in piastrelle di ceramica, differente nel bagno.*
- Portone di ingresso materiale: ferro e vetro; condizioni: buone.
- Rivestimento - *Note: Pareti grossolanamente rasate e tinteggiate; nel bagno pareti piastrellate e parzialmente l'angolo cottura.*
- Scale rivestimento: pietra; condizioni: buone.

Impianti:

- Ascensore condizioni: ottime.
- Note: di recente installazione.
- Elettrico - *Note: Parzialmente sottotraccia, da revisionare.*
- Termico - *Note: Non presente impianto di riscaldamento - la produzione di acqua calda avviene tramite scaldabagno a gas ubicato nel bagno e pertanto non a norme. Il bagno è dotato di n. 4 sanitari (lavello - vaso - bidet e vasca).*

SUPERFICI:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
Cantina	sup lorda di pavimento	6,00	0,10	0,60
		96,00		90,60

*

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 (154.020,00 – 30%) - spese

cond. Euro 2.300,00 - spese regolarizzazione Euro

1.500,00 compresi o.f. = EURO 104.014,00; 105.000,00

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

Bene in Milano (MI)
Via Evaristo Stefini n. 3

Lotto: 001

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

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

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: sub. 1 - mapp. 253.

Uffici e studi privati [A10] sito in Milano (Milano), Via

Evaristo Stefini n. 3

Quota e tipologia del diritto

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

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: ██████████ con sede in Monza - proprietà per 1/1,
indirizzo Viale Evaristo Stefini 3, piano T - S1, foglio 193,

particella 253, subalterno 1, categoria A/10, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 3944,44; scheda catastale del 26.11.1986 prot. 18806, derivante da: la scheda del 1986 risulta acquisita con variazione del 09.06.1997 n. var 343663.1/1997, che ha comportato l'aumento della classe da 4 a 5 e la trasformazione della categoria da A/1 in A/10 (coerentemente all'indicazione dell'uso ad ufficio riportata nella planimetria del 1986).

Confini: Da nord in senso orario:

dell'ufficio: parti comuni - proprietà di terzi - Via Stefini - Via Cagliero - cortile comune;

della cantina: terrapieno - proprietà di terzi - corridoio comune - enti comuni.

Le coerenze vengono meglio precisate rispetto a quelle indicate in Pignoramento.

Note: La scrivente ha provveduto ad effettuare visura anche presso l'Archivio cartaceo del Catasto, verificando che nel fascicolo è presente la scheda di impianto originario, ove il sub. 1 risulta indicato in planimetria già quale ufficio, anche se classato quale A/1 (residenza).

La successiva scheda dell'anno 1986 (qui presente) risulta allegata alla Domanda di Condono edilizio del 1986 atti

119422/95922 per la quale è stata rilasciata Concessione al n. 3447 in data 3 luglio 1996, con la motivazione di cambio d'uso da residenziale a direzionale.

Si rilevano differenze tra le 2 schede catastali nella disposizione dei tavolati divisorii; la configurazione del 1986 coincide con la planimetria di Condono.

Note generali: La scrivente rileva che la scheda catastale di impianto porta indicato il balcone con larghezza pari a quella del locale (poi variato) al quale originariamente era annesso; tale rappresentazione risulta coerente con quella della planimetria allegata all'atto di provenienza precedente il Rogito [REDACTED] e precisamente relativo all'acquisto del 2.12.1964 (rep. 455845 - 19069 Notaio Pietro Maissen) da parte di [REDACTED], che la scrivente ha provveduto a leggere presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ma non con la scheda del 1986 allegata alla Domanda di Condono Edilizio. in questo ultimo documento il balcone appare di lunghezza praticamente raddoppiata, ed occupante lo spazio (di balcone) prospettante il vano scala comune (dal quale non ci sono accessi al balcone); nella realtà il balcone è effettivamente utilizzabile per questa superficie maggiorata.

Dal confronto tra la scheda catastale del 1986, attualmente presente in banca dati quale ultima presentazione, e lo stato di fatto come rilevato durante il sopralluogo, la scrivente ha rilevato le differenze riportate nella planimetria alla tav. 14.1.

Pertanto non è possibile dichiarare la regolarità catastale.

*

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semiperiferica 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.

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana linea 3 e 5;

*

3 STATO DI POSSESSO:

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

Altro: attualmente l'unità immobiliare si presenta libera da arredi

e persone, in quanto in fase di ristrutturazione, priva di finiture e impianti.

Note: Dalle indagini esperite presso l'Ufficio del Registro di ex Arona ora Novara è risultato contratto di locazione del 15.10.2011 - registrato in data 07.12.2011 n. 2284, ad uso abitativo ove il Conduttore risulta la sig.ra ██████████ - la durata della locazione è di anni 4 con decorrenza dal 15.10.2011 e scadenza il 14.10.2015, con tacito rinnovo per uguale periodo, salvo quanto previsto agli artt. 4 e 5 - Il canone annuo è di Euro 6.000, da pagarsi in n. 4 rate trimestrali anticipate di Euro 1.500. Sono interamente a carico della parte conduttrice gli oneri accessori indicati per il primo anno e ai soli fini fiscali in Euro 2400, da pagarsi con le stesse modalità di versamento del canone in rate trimestrali anticipate di Euro 600 ciascuna salvo conguaglio.

Interamente a carico del Conduttore è la TARSU.

Non versato alcun 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 [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] i [REDACTED] per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto.

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

[REDACTED] -
[REDACTED]

-Ipoteca giudiziale attiva a favore di INPS contro
[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo –
Importo ipoteca 33.379.911 Lire - importo capitale
32.304.911 Lire.

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

Unità negoziale 1: Via Stefini 3 – Milano;

Unità negoziale 2: non riguarda la presente procedura.

-Ipoteca giudiziale attiva a favore di INPS contro
[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo –
Importo ipoteca 37.401.449 Lire - importo capitale
36.326.449 Lire.

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

Unità negoziale 1: Via Stefini 3 – Milano;

Unità negoziale 2: non riguarda la presente procedura.

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 MI 1 il 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 ██████████ a ██████████ 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 4.353;

Spese scadute Euro 10.396;

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. 14.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - sede in Monza - per la piena 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 questa unità immobiliare nella sua parte " b) "

Titolare/Proprietario: [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni - per la piena proprietà. Dal **"ante ventennio"** al **17/02/2005** in forza di rogito Notaio Pietro Maissen in data 02/12/1964 ai nn. 455845.

*

7 PRATICHE EDILIZIE:

Conformità edilizia:

Da indagini condotte presso l'Ufficio Condono è risultata la presentazione della Domanda citata nell'atto di provenienza a [REDACTED] per cui è stata rilasciata Concessione in Sanatoria per cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio, del 3 luglio 1996 al n. 3447. Documentazione qui allegata.

Da indagini condotte presso il Comune di Milano è risultata la presentazione di n. 2 progetti riguardanti l'unità immobiliare in questione, dei quali il primo (10.11.2011) relativo al cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione (precedente rilascio di Condono Edilizio per cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio, di cui alla Concessione in Sanatoria del 3 luglio 1996 n. 3447) ed il secondo (28.02.2012) per modifiche interne (divisorio del bagno verso Via Stefini).

Le opere previste nelle tavole grafiche, anche secondo l'aggiornamento del 2012, risultano oggi eseguite (demolizione e rifacimento di tavolati come da tavola grafica 14.1 allegata e predisposta dalla scrivente.

Circa la variazione dell'utilizzo, non risulta che l'unità immobiliare sia stata completata nella dotazione di impianti e di finiture, né che sia stata comunicata la fine dei lavori o presentata variazione catastale (per modifiche interne e cambio d'uso). Ad oggi pertanto l'unità immobiliare risulta con lavori in corso, pratica comunale aperta (validità 3 anni dalla presentazione) e catastalmente rappresentata come ufficio, con la relativa rendita.

L'aggiudicatario dovrà incaricare tecnico abilitato affinché possa

prendere contatto con gli uffici comunali e con essi concordare come definire la pratica; al momento non risulta possibile fornire precise indicazioni, se non quella che il richiesto cambio di destinazione d'uso attualmente comporterebbe il completamento delle opere, l'invio della comunicazione di fine lavori e l'aggiornamento catastale del bene quale residenza, con relativo ricalcolo della rendita catastale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

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
Se si, di che tipo?	
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.

Da indagini condotte presso il Comune di Milano è risultata la presentazione di n. 2 progetti riguardanti l'unità immobiliare in questione, dei quali il primo (10.11.2011) riguardante cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione (precedente rilascio di Condonio Edilizio per cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio, di cui alla Concessione in Sanatoria del 3 luglio 1996 n. 3447) ed il secondo (28.02.2012) per modifiche interne (divisorio del bagno verso Via Stefini).

Le opere previste nelle tavole grafiche, anche secondo l'aggiornamento del 2012, risultano oggi eseguite (demolizione e rifacimento di tavolati come da tavola grafica 14.1 allegata e predisposta dalla scrivente.

Circa la variazione dell'utilizzo, non risulta che l'unità immobiliare sia stata completata nella dotazione di impianti e di finiture, né che sia stata comunicata la fine dei lavori o presentata variazione catastale (per modifiche interne e cambio d'uso). Ad oggi pertanto l'unità immobiliare risulta con lavori in corso, pratica comunale aperta (validità 3 anni dalla presentazione) e catastalmente rappresentata come ufficio, con la relativa rendita.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10] di cui al punto sub. 1 - mapp. 253**

Ufficio ubicato al piano terreno / rialzato di edificio condominiale, plurivano, con disposizione degli ambienti derivante da ristrutturazione ancora in atto ed evidenziata alla tav. grafica 14, con tripla esposizione, n. 1 servizio igienico e n. 1 balcone; annesso vano di cantina; il tutto per una superficie lorda commerciale di mq. 136 balcone di mq. 8.

L'edificio di Via Stefini 3 angolo Via Cagliero - Milano, è di non recente edificazione, con struttura portante in cemento armato e copertura piana; dotato di impianto ascensore e di limitato spazio di cortile quale accesso carraio / spazio di manovra box - è presente servizio di portineria.

Superficie complessiva di circa mq **147**;

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. 10 piani complessivi di cui fuori

terra n. 9 e di cui interrati n. 1.

Condizioni Generali dell'immobile:

Condizioni del fabbricato: buone sia nelle parti comuni esterne sia in quelle interne.

Le condizioni dell'unità immobiliare: risultano attualmente "al rustico" con predisposizione di alcuni impianti; l'ufficio è attualmente privo di finiture.

Il Condominio è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato "a pannelli" di vecchio tipo, installati sia a pavimento sia a parete.

Caratteristiche descrittive:

Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti;
	condizioni: buone.
Portone di ingresso	materiale: ferro e vetro; condizioni: buone.
Scale	rivestimento: pietra; condizioni: buone.

Impianti:

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

- Note: di recente installazione.

SUPERFICI:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
L'unità immobiliare,	sup lorda di pavimento	136,00	1,00	136,00
Balcone (sup. effettivamente	sup lorda di pavimento	8,00	0,10	0,80
Cantina.	sup lorda di pavimento	3,00	0,10	0,30
		147,00		137,10

Si considera un prezzo "base" a mq. per il "grezzo" dell'unità immobiliare, indipendentemente dall'utilizzo quale ufficio o abitazione, di euro 2000,00 a mq.

*

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.

Uffici - stato conservativo normale da € / mq. 2.000 a

€ / mq. 2.500.

- LIBERO: EURO 274.200,00 - spese cond.

Euro 10.000,00 = EURO 264.200,00; 265.000,00

- OCCUPATO: EURO (274.200,00 – 30%) - spese

cond. Euro 10.000,00 = EURO 181.940,00.

N.B. La presente perizia è stata redatta nei limiti posti dalla compilazione del programma imposto dalle nuove disposizioni del Tribunale; essi comportano notevoli difficoltà di impaginazione – evidenziazione degli argomenti – spaziature e regolarità dei margini, nonché rigidità nella descrizione dei beni.

Data generazione: 07-08-2014

Milano, 05.09.2014

L'Esperto alla stima **Maria Grazia Mina**