

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da – |

contro:

**RG. 2054/2014**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotti 001-002-003-004-005-006-007-008-009**



**Esperto alla stima:** Barbara Marchesi  
**Email:** arch.marchesi@gmail.com  
**Pec:** barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it

Beni in Via Giovanni Terruggia 17 – Milano – 20162

RIEPILOGO VALORI LOTTI

Lotto 001

Fg 76, particella 149, sub 717

Prezzo da libero al netto delle decurtazioni € 4.600,00



Lotto 002

Fg 76, particella 149, sub 722

Prezzo da libero al netto delle decurtazioni € 3.250,00



Lotto 003

Fg 76, particella 150, sub 724

Prezzo da libero al netto delle decurtazioni € 4.600,00



Lotto 004

Fg 76, particella 150, sub 725

Prezzo da libero al netto delle decurtazioni € 4.600,00



Lotto 005

Fg 76, particella 150, sub 726

Prezzo da libero al netto delle decurtazioni € 5.200,00



Lotto 006

Fg 76, particella 150, sub 734

Prezzo da libero al netto delle decurtazioni € 33.500,00



Lotto 007

Fg 76, particella 150, sub 735

Prezzo da libero al netto delle decurtazioni € 33.500,00



Lotto 008

Fg 76, particella 150, sub 732 + sub 736

Prezzo da libero al netto delle decurtazioni € 14.300,00



Lotto 009

Fg 76, particella 149, sub 705 + sub 706, particella 150 sub 728

Prezzo da libero al netto delle decurtazioni € 12.000,00



Totale complessivo prezzo lotti al netto delle decurtazioni da liberi:  
Euro 115.550,00

**Beni in Milano**  
**Unità poste in Via Giovanni Terruggia 17 /A- Milano – 20162**

**PREMESSE GENERALI:**

Trattasi di N. 12 unità immobiliari di cui 2 a destinazione catastale box, 3 a destinazione catastale posti auto/moto, 2 a destinazione catastale deposito e 5 a destinazione catastale cantina poste in un fabbricato condominiale composto da due corpi di fabbrica adiacenti (di cui uno identificato con il mappale 149 e l'altro con il mappale 150), posto internamente al cortile con accesso da Via Giovanni Terruggia 17, edificato dall'esecutata dal 2005 al 2010.

La scrivente ritiene pertanto formare N. 09 lotti come segue:

**LOTTO 001 MAPP 150-SUB. 717**

Lotto 001 costituito dalla piena proprietà di unità immobiliare a destinazione deposito/cantina, costituito da un locale, al piano interrato, con accesso dal vano scala comune.

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

**Identificativo corpo A - SUB. 717**

Vano deposito/cantina

**Quota e tipologia del diritto**

Proprietà per 1/1 .. con sede in

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**intestazione:**

con sede in

proprietà per 1/1

**Descrizione:**

**Comune di Milano**

**Deposito: Fg. 76, Mapp. 150, Sub. 717, Cat C/2**, classe 3, consistenza 6 mq- sup. catastale totale 7 mq - rendita € 9,30 - VIA Giovanni Terruggia n. 17 piano: S1;

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 05/09/2008 protocollo n. mi0712999 in atti dal 05/09/2008 variazione di classamento (n. 57302.1/2008)
- variazione del 05/09/2007 protocollo n. mi0746368 in atti dal 05/09/2007 frazionamento con cambio di dest. (n. 61424.1/2007)

Precedente identificativo:

Fg. 76, Mapp. 149 sub 501 graffato a mappale 150 sub 501, cat C/3, classe 11 consistenza 328 mq - VIA Giovanni Terruggia n. 17 piano: T-S1;

Derivante da:

- (altre) del 11/04/1995 protocollo n. mi0216098 in atti dal 03/04/2006 istanza n.472094/97 legge 154/88 (n. 15560.1/1995)

\*\*

**Al catasto terreni il mappale 149 come segue:**

Fg. 76, Mapp. 149, ente urbano, sup. catastale 00 are, 51 ca

derivante da:

- variazione del 23/07/2015 protocollo n. mi0548146 in atti dal 23/07/2015 bonifica identificativo catastale (n. 11207.1/2015)
- Impianto meccanografico del 01/01/1966

**Al catasto terreni il mappale 150 come segue:**

Fg. 76, Mapp. 150, ente urbano, sup. catastale 03 are, 40 ca  
derivante da:

- variazione del 23/07/2015 protocollo n. mi0548148 in atti dal 23/07/2015 bonifica identificativo catastale (n. 11208.1/2015)
- Impianto meccanografico del 01/01/1966

**Coerenze dell'unità in un sol corpo:**

corridoio comune, altra cantina, terrapieno, terrapieno.  
Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- o Alla data del sopralluogo (25.07.2019) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 05-09-2007 ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta.

*(All. C: elaborato grafico di dimostrazione dei subaltemi in atti al NCEU del 19.12.2012 estratto il 21.10.18, scheda catastale in atti al NCEU del 2007 estratta dalla scrivente in data 09.11.2018, visure catastali storiche estratte in data 02.09.2019, estratto di mappa.)*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

La proprietà pignorata è compresa nel corpo interno di un complesso immobiliare con accesso da Via Giovanni Terruggia 17 – Milano, zona residenziale periferica nord est del comune, denominata Bruzzano, compresa fra Affori e Bicocca.

**Area urbanistica:**

a traffico locale, con sufficiente possibilità di parcheggio.

La zona è caratterizzata da una media densità edilizia a carattere misto con presenza di edilizia residenziale di tipo medio/economico, in prossimità della storica villa Clerici, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

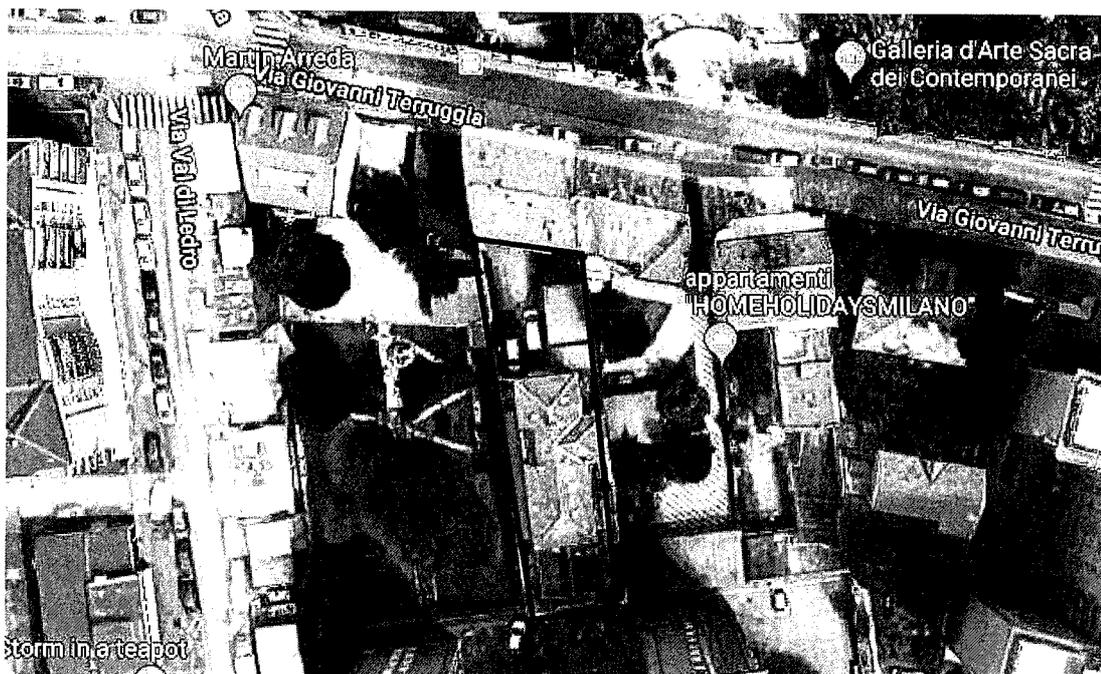
**Principali collegamenti pubblici:**

Trasporto pubblico: linee di superficie 42-51-83-166-172

Linea metropolitana 3 con la fermata di Affori centro e linea 5 con la fermata di Bicocca  
Viale Fulvio Testi e Viale Rubicone garantiscono il collegamento con la rete delle tangenziali e autostradale di Milano

**Servizi offerti dalla zona:**

Modesta è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciale.



### 3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente in data 25 luglio 2019 si recava sul posto a alla presenza dell'amministratore del Condominio Dott.ssa Sonia Giuliente, procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

Alla data del sopralluogo come segue:

- L'unità locale cantina posto al piano interrato è risultato libero

L'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, ha confermato la non presenza di contratti di locazione o comodato gratuito per l'unità in oggetto.

*(all. A : ispezione agenzia entrate e risposta uffici competenti, copia Contratto di Comodato Gratuito)*

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato ipotecario al ventennio in atti, facente stato al 20.03.2015, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano<sup>1</sup> alla data del 02.09.2019 per nominativo ed immobili con estrazione di note, si riporta quanto segue:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

Nessuno

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca volontaria** Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato **Iscritta a Milano 1 in data 10.05.2006 ai nn. 36531/7621**, atto del 02.05.2006 rep. 141152/9340 a rogito Notaio Balconi Lucia di Sondrio, a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. con sede in Verona c.f. 03656170960 a carico dell'esecutata
- Gravante su:  
 quota di 1/1 degli immobili distinti con i precedenti identificativi al Fg. 76 mapp. 149 sub 501 laboratorio, Fg. 76 mapp. 150 sub 501 laboratorio - Fg. 76 mapp. 148 ente comune  
 Importo capitale € 1.200.000,00  
 Importo complessivo € 2.400.000,00  
 Tasso interesse annuo 5,058%  
 Durata anni 14  
 Note a margine:  
 Annotazioni relativi a restrizioni di beni, non riguardanti le unità oggetto di procedura;  
 annotazioni relative a Riduzioni di somma.
- ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 02.05.2006 rep. 141152/9340 presentata il 26/05/2006 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 9302 Registro generale n. 41043 – EROGAZIONE PARZIALE:
  - ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 30.10.2007 rep. 142959/9947 presentata il 22/01/2008 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 942 Registro generale n. 4596 – RIDUZIONE DI SOMMA:  
 Riduzione di somma dovuta da € 1.200,00 a € 970.000,00
  - ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 30.10.2007 rep. 142959/9947 presentata il 22/01/2008 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 943 Registro generale n. 4597 – RESTRIZIONE DI BENI:  
 Riguardante beni non oggetto di questa procedura

Al quadro D come segue:

"SI PRECISA CHE LE PORZIONI DI FABBRICATO INDIVIDUATE CATASTALMENTE NEL PRECEDENTE QUADRO B FACEVANO PARTE DEL FABBRICATO IN LOCALITA' "VIA GIOVANNI TERRUGGIA N. 17" ORIGINARIAMENTE DISTINTO NELLA VECCHIA CONSISTENZA AL CATASTO FABBRICATE DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 76 PARTICELLA 149 SUBALTERNO 501 - PARTICELLA 150 SUBALTERNO 501 (PARTICELLE TRA LORO GRAFFATE) OLTRE LE QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI, TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148."

- ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 19.09.2008 rep. 143658/10310 presentata il 09/10/2008 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 10049 Registro generale n. 74609 – RESTRIZIONE DI BENI:

Riguardante beni non oggetto di questa procedura

Al quadro D come segue:

"GLI IMMOBILI DI CUI AL PRECEDENTE QUADRO B FACEVANO PARTE DEL FABBRICATO IN LOCALITA' "VIA GIOVANNI TERRUGGIA N. 17" ORIGINARIAMENTE DISTINTO NELLA VECCHIA CONSISTENZA AL CATASTO FABBRICATE DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 76 PARTICELLA 149 SUBALTERNO 501 - PARTICELLA 150 SUBALTERNO 501 (PARTICELLE TRA LORO GRAFFATE) OLTRE LE QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI, TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148.

SI PRECISA CHE L'IPOTECA E' CANCELLATA ANCHE DALLA QUOTA DI COMPROPRIETA' IN TUTTI GLI ENTI COMUNI AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C., TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148, CON PRECISAZIONE CHE SONO, TRA L'ALTRO, ENTITA' COMUNI A TUTTO E/O A PARTE DEL COMPENDIO CONDOMINIALE QUELLE DISTINTE AL CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 702 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO S1-T-1-2-3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTO IL FABBRICATO - IL QUALE INDIVIDUA IL VANO SCALE; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 711 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO 3 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 712 E 713 - IL QUALE INDIVIDUA IL PASSAGGIO COMUNE IN PIANO TERZO; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 727 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO T - BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 728, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736 E 737 - IL QUALE INDIVIDUA IL CORSELLO DI ACCESSO AI BOX; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 729 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO T BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTO IL FABBRICATO - IL QUALE INDIVIDUA IL LOCALE RIFIUTI; CON LA PRECISAZIONE CHE DETTI IDENTIFICATIVI CATASTALI SONO STATI ASSUNTI A SEGUITO DI DENUNCIE DI VARIAZIONE REGISTRATE AL CATASTO FABBRICATI IN DATA 5 SETTEMBRE 2007 PROTOCOLLO 746368 ED IN DATA 11 MARZO 2008 PROTOCOLLO 225245."

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 19.09.2008 rep. 143658/10310 presentata il 09/10/2008 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 10050 Registro generale n. 74610 – QUIETANZA E CONFERMA:

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 04.12.2008 rep. 143807/10400 presentata il 10/02/2009 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 1217 Registro generale n. 6094 – RIDUZIONE DI SOMMA:

Riduzione di somma dovuta da € 719.589,88 a € 626.589,88

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 04.12.2008 rep. 143807/10400 presentata il 10/02/2009 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 1218 Registro generale n. 6095 – RESTRIZIONE DI BENI:

Riguardante beni non oggetto di questa procedura

Al quadro D come segue:

"SI PRECISA CHE LE PORZIONI IMMOBILIARI OGGETTO DI STRALCIO, FANNO PARTE DEL FABBRICATO SITO IN MILANO "VIA GIOVANNI TERRUGGIA N. 17" ORIGINARIAMENTE DISTINTO NELLA VECCHIA CONSISTENZA AL CATASTO FABBRICATE DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 76 PARTICELLA 149 SUBALTERNO 501 - PARTICELLA 150 SUBALTERNO 501 (PARTICELLE TRA LORO GRAFFATE) "

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 15.01.2009 rep. 143848/10431 presentata il 10/02/2009 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 1219 Registro generale n. 6096 – RIDUZIONE DI SOMMA:

Riduzione di somma dovuta da € 626.589,94 a € 530.000,00

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 15.01.2009 rep. 143848/10431 presentata il 10/02/2009 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 1220 Registro generale n. 6097 – RESTRIZIONE DI BENI:

Riguardante beni non oggetto di questa procedura

Al quadro D come segue:

"SI PRECISA CHE LE PORZIONI IMMOBILIARI OGGETTO DI STRALCIO, FANNO PARTE DEL FABBRICATO SITO IN MILANO "VIA GIOVANNI TERRUGGIA N. 17" ORIGINARIAMENTE DISTINTO NELLA VECCHIA CONSISTENZA AL CATASTO FABBRICATE DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 76 PARTICELLA 149 SUBALTERNO 501 - PARTICELLA 150 SUBALTERNO 501 (PARTICELLE TRA LORO GRAFFATE) OLTRE LE QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI, TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148, . CON PRECISAZIONE CHE SONO, TRA L'ALTRO, ENTITA' COMUNI A TUTTO E/O A PARTE DEL COMPENDIO CONDOMINIALE QUELLE DISTINTE AL CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 702 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO S1-T-1-2-3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTO IL FABBRICATO - IL QUALE INDIVIDUA IL VANO SCALE; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 711 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO 3 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 712 E 713 - IL QUALE INDIVIDUA IL PASSAGGIO COMUNE IN PIANO TERZO; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 727 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO T - BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 728, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736 E 737 - IL QUALE INDIVIDUA IL CORSELLO DI ACCESSO AI BOX; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 729 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO T BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTO IL FABBRICATO - IL QUALE INDIVIDUA IL LOCALE RIFIUTI;

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Valentina Vernazza di Milano del 22.12.2010 rep. 986/671 presentata il 19/01/2010 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 492 Registro generale n. 3202 – RESTRIZIONE DI BENI:

Riguardante beni non oggetto di questa procedura

Al quadro D come segue:

".....GLI IMMOBILI DI CUI AL PRECEDENTE QUADRO B FACEVANO PARTE DEL FABBRICATO IN LOCALITA' "VIA GIOVANNI TERRUGGIA N. 17" ORIGINARIAMENTE DISTINTO NELLA VECCHIA CONSISTENZA AL CATASTO FABBRICATE DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 76 PARTICELLA 149 SUBALTERNO 501 - PARTICELLA 150 SUBALTERNO 501 (PARTICELLE TRA LORO GRAFFATE) OLTRE LE QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI, TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148. SI PRECISA CHE L'IPOTECA E' CANCELLATA ANCHE DALLA QUOTA DI COMPROPRIETA' IN TUTTI GLI ENTI COMUNI AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C., TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148, CON PRECISAZIONE CHE SONO, TRA L'ALTRO, ENTITA' COMUNI A TUTTO E/O A PARTE DEL COMPENDIO CONDOMINIALE QUELLE DISTINTE AL CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 702 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO S1-T-1-2-3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTO IL FABBRICATO - IL QUALE INDIVIDUA IL VANO SCALE;  
- FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 703 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO 1 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 704, 705, 706, 707 - IL QUALE INDIVIDUA IL PASSAGGIO COMUNE IN PIANO PRIMO;  
- FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 708 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO 2 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 709, 710 - IL QUALE INDIVIDUA IL PASSAGGIO COMUNE IN PIANO SECONDO; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 711 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO 3 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 712 E 713 - IL QUALE INDIVIDUA IL PASSAGGIO

COMUNE IN PIANO TERZO;

= FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 715 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 716,717,718,719,720,721,722,723,724,725,726 - IL QUALE INDIVIDUA IL CORRIDOIO DI ACCESSO ALLE CANTINE IN PIANO INTERRATO;  
 = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 727 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO T - BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 728, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736 E 737 - IL QUALE INDIVIDUA IL CORSELLO DI ACCESSO AI BOX; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 729 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO T BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTO IL FABBRICATO - IL QUALE INDIVIDUA IL LOCALE RIFIUTI; CON LA PRECISAZIONE CHE DETTI IDENTIFICATIVI CATASTALI SONO STATI ASSUNTI A SEGUITO DI DENUNCIE DI VARIAZIONE REGistrate AL CATASTO FABBRICATI IN DATA 5 SETTEMBRE 2007 PROTOCOLLO 746368 ED IN DATA 11 MARZO 2008 PROTOCOLLO 225245."

- ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 04.02.2013 rep. 145719/11557 presentata il 07/02/2013 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 940 Registro generale n. 725 – RESTRIZIONE DI BENI:

Riguardante beni non oggetto di questa procedura

Al quadro D come segue:

"LE PORZIONI DI FABBRICATO INDIVIDUATE CATASTALMENTE NEL PRECEDENTE QUADRO B FACEVANO PARTE DEL FABBRICATO IN LOCALITA' "VIA GIOVANNI TERRUGGIA N. 17" ORIGINARIAMENTE DISTINTO NELLA VECCHIA CONSISTENZA AL CATASTO FABBRICATE DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 76 PARTICELLA 149 SUBALTERNO 501 - PARTICELLA 150 SUBALTERNO 501 (PARTICELLE TRA LORO GRAFFATE) OLTRE LE QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI, TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148."

- ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 04.02.2013 rep. 145719/11557 presentata il 07/02/2013 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 941 Registro generale n. 7256 – RIDUZIONE DI SOMMA:

Riduzione di somma dovuta da € 314.638,26 a € 257.638,26

- ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Ciro De Vivo di Milano del 15.10.2013 rep. 20181/13148 presentata il 22/10/2013 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 5507 Registro generale n. 51885 – RIDUZIONE DI SOMMA:

Riduzione di somma dovuta da € 246.930,14 a € 172.637,97

- ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Ciro De Vivo di Milano del 15.10.2013 rep. 20181/13148 presentata il 22/10/2013 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 5508 Registro generale n. 51886 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA:

relativo all'unità negoziale 2 composta come segue: fg 76, mapp150, Sub 717-722-724-725-726-728-732-736-734-735, fg. 76 mapp. 149, Sub.705 e 706

Importo capitale € 132.637,97

Importo complessivo € 265.275,94

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 19.05.2014 rep. 98 **trascritto a Milano 1 il 11.06.2014 ai nn. 28993/21393** promosso da \_\_\_\_\_ nata c \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ a carico dell'esecutata \_\_\_\_\_ . gravante sulla piena proprietà di tutti gli immobili oggetto della presente procedura.

Altre trascrizioni:

nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuata dalla scrivente da ultimo al 02.09.2019, non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione ipotecaria facente stato al 03.04.15

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e immobili sintetici + estrazione di note - aggiornata alla 02.09.19)

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Posizione condominiale/ Spese scadute:

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail in data 22.07.19 all'amministrazione del condominio Dott.ssa Sonia Giuliani la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio e le spese medie annuali per ogni unità ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi delle unità, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali se presenti, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria deliberati o da deliberare, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

L'amministratore di Condominio, Dott. ssa Sonia Giuliani, riferisce a mezzo mail che il contratto di comodato gratuito stipulato con l'esecutata (di cui al punto 3 della presente relazione) costituisce: "una sorta di patto di pace, a scomputo di tutte le spese di condominio pregresse e future (rispetto alla data del contratto), ordinarie e straordinarie imputabili a

Dalla tabella millesimale ricevuta (indicante i subalterni), si riporta quanto segue:  
Sub 717 cantina, millesimi di proprietà 1,64

In merito alla richiesta della scrivente al riguardo di eventuali vizi/cause in corso, l'amministratore ha riferito che sono state incardinate due procedure civili (una promossa dal condominio, una da un privato), nei confronti dell'esecutata costruttrice, per risarcimento danni per vizi di costruzione (infiltrazioni) e opere non realizzate (locale pattumiera), entrambe vinte non in modo soddisfacente per i condomini.

L'amministratore ha fornito inoltre regolamento di condominio con integrazione al regolamento, alla cui lettura si rimanda

Al riguardo delle parti comuni, come anche riportato al quadro D di alcune note di trascrizioni di immobili venduti consultate dalla scrivente e come riportato in alcuni atti di compravendita consultati dalla scrivente, si riporta quanto segue:

"Articolo 2) *Precisazioni - Provenienza*

*La vendita avviene a corpo e non a misura e comprende tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze nonché la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato di cui l'immobile in contratto costituisce porzione, e precisamente:*

- il cortile comune di cui al mappale 148 del foglio 76;
- il vano scale, bene comune non censibile censito al Foglio 76, mappale 150, subalterno 702, via GIOVANNI TERRUGGIA, piano S1-T-1-2-3;
- il passaggio comune al piano terzo, bene comune non censibile censito al Foglio 76, mappale 150, subalterno 711, via GIOVANNI TERRUGGIA, piano 3;
- il locale rifiuti, bene comune non censibile censito al Foglio 76, mappale 150, subalterno 729, via GIOVANNI TERRUGGIA, piano T.

*La parte venditrice garantisce che l'accesso pedonale e carroia al fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, avviene dalla via Giovanni Terruggia attraverso l'androne, il porticato e la corte comune all'intero condominio.*

*La parte venditrice si riserva la proprietà e comunque ogni e qualsiasi diritto del sottosuolo al fine di realizzare uno o più vani interrati che resteranno di sua proprietà esclusiva; il sottosuolo rimane pertanto di piena ed esclusiva disponibilità della società venditrice."*

Articolo 7)..... dichiara che:

a) *le opere di realizzazione dell'intero condomino di cui fa parte immobile in oggetto, a seguito di demolizione di fabbricato preesistente, sono state poste in essere in forza di denunce di inizio attività presentate al comune di Milano in data:*

- 28 ottobre 1998 protocollo 1576/98;
  - 9 novembre 2005 PG 1.105.063/2005, con relativa domanda di voltura spedita con raccomandata in data 26 maggio 2006;
  - 29 maggio 2008 PG 440359/2008;
- con precisazione che:

- ciascuna denuncia era corredata dalla prescritta documentazione e relazione di asseverazione;
  - sull'immobile in oggetto non esistono vincoli artistici, ambientali o di bosco;
  - gli interventi realizzati sono conformi alle prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici;
  - sono stati versati gli oneri concessori;
  - il Comune non ha manifestato determinazioni sospensive dell'intervento edilizio programmato;
  - in data 4 marzo 2009 PG 170.921/2009-0 è stata presentata al comune di Milano dichiarazione di fine lavori e richiesta di rilascio del certificato di agibilità
- b) la configurazione, consistenza, superficie coperta ed utile, volumetria complessiva e destinazione d'uso di detto immobile sono interamente conformi a quanto autorizzato.....

(all. A.: mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta con documentazione, atti di compravendita del 2013 scaricati da Sister)

#### **Attestazione Prestazione Energetica:**

L'immobile oggetto della presente, naturalmente esente.

#### **Avvertenze ulteriori:**

##### **5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dal certificato ipotecario al ventennio in atti al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, facente stato al 20.03.2015, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano1 alla data del 02.09.2019 per nominativo ed immobili con estrazione di note, si riporta quanto segue:

##### **6.1. Attuali proprietari:**

- o All'esecutata (che ha provveduto all'edificazione del complesso immobiliare di cui sono parte le unità pignorate) i beni, identificati nella loro precedente consistenza, (fg. 76 mapp 149 sub 501, fg. 76 mapp. 150 sub 501 e fg. 75 mapp. 148) sono pervenuti da con atto di compravendita del 02.05.2006 rep.141151/9339, notaio Lucia Balconi di Sondrio trascritto **a Milano 1 il 10.05.2006 ai nn. 36530/20639**

Stralcio dal rogito: "Via Giovanni Terruggia 17, il corpo di fabbrica ad un piano fuori terra ad uso officina e servizi con annessi un locale ad uso ufficio ad esso adiacente, un locale uso W.C. in cortile, nonché un locale deposito al piano seminterrato al quale si accede a mezzo di cortiletto interno e scala entrambi di proprietà, il tutto distinto la catasto Fabbricati di detto comune al foglio 76, particella 149 subalterno 501 – 150, subalterno 501, particelle tra loro graffate – Via Giovanni Terruggia n. 17, piano T-S1.....La Società venditrice garantisce che l'accesso sia pedonale che con automezzi a quanto in oggetto dalla Via Terruggia avviene attraverso l'androne, il porticato e la corte comuni all'intero complesso"

" .. sono altresì comprese nella compravendita le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero condominio tra le quali è compreso il cortile comune particella 148"

" la società venditrice: - garantisce espressamente che l'accesso sia pedonale che con automezzi a quanto in oggetto dalla via Terruggia avviene attraverso l'androne, il porticato e la corte comuni all'intero complesso.."

Si rimanda alla lettura del titolo, per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto

(all. B1: copia conforme atto di provenienza reperito dalla scrivente presso il notaio rogante e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

#### 6.2. Precedenti proprietari (al ventennio):

- o A A identificati al fg. 76 mapp  
149 sub 501, fg. 76 mapp. 150 sub 501 e fg. 75 mapp. 148), pervennero da ...  
1,

con atto a rogito notaio Roberto Banone di  
Milano del 23.06.1997 rep. 60195/9905, **trascritto a Milano il 25.06.1997 ai nn. 23680/16587**

(allegati sotto B1: copia atto di provenienza reperito nei fascicoli edilizi visionati in comune, nota di trascrizione del titolo)

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso immobiliare di cui sono parte i beni in oggetto è stato edificato, posteriormente al 1 settembre 1967, a seguito di demolizione e nuova costruzione di fabbricato ad uso residenziale con box di tre piani fuori terra oltre al piano interrato in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti presso gli uffici edilizi preposti del Comune di Milano a seguito di istanza accesso atti edilizi, come segue:

- o DIA P.G. 1105063/2005 progr. 10261/2005 per ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di edificio residenziale con superfici destinate a parcheggi
- o DIA P.G. 440359/2008, progr. 4421/2008 del 29.05.2008 a variante essenziale art. 70 Re N.B.: unitamente alla pratica, presenti dichiarazioni e certificazioni del progettista, tra le quali l'impegnativa a presentare atto di pertinenza trascritto dei box agli appartamenti in costruzione (atto di vincolo di pertinenzialità delle superfici destinate a parcheggi)
- o Dichiarazione di Fine lavori e richiesta di certificato di agibilità P.G. 170921/2009 del 04.03.2009
- Dalla documentazione prodotta dagli uffici preposti alla scrivente, si segnala che l'iter della pratica non risulta definito né concluso, in quanto, successivamente alla fine lavori, gli uffici preposti con comunicazione del 11.10.2016 invitavano la costruttrice al versamento di oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, nonché alla produzione del, necessario, atto di vincolo di pertinenzialità delle superfici destinate a parcheggio, completo di registrazione e trascrizione, mai prodotto dalla parte  
Dalla documentazione presente nel fascicolo, risultano mancati pagamenti di oneri per euro 33.647,12, per i quali risulta richiesta ingiunzione di pagamento in data 28.11.2016

Null'altro è stato prodotto dagli uffici alla scrivente

Note: si riporta che gli atti prodotti dagli uffici non brillano per chiarezza, sono risultati mal conservati e catalogati, oggetto di prese visioni

La scrivente esprime riserve sulla completezza dei documenti dei fascicoli prodotti dagli uffici.

La scrivente inoltre, attese le notorie "difficoltà" degli uffici visure Edilizi preposti, esprime riserve sulla completezza di quanto rinvenuto dagli uffici stessi

Pertanto, alla luce di quanto sopra, la scrivente ritiene operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 2%, per ogni lotto

(allegati sotto C: istanza accesso atti, DIA del 2005, DIA del 2008 con certificazioni e dichiarazioni, Fine lavori del 2009 con certificazioni, stralci tipi grafici significativi, comunicazioni comune oneri e atto di vincolo )

## 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

- o Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale ed alle ultime pratiche edilizie ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta.

Si richiama quanto riportato al punto 7

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato in ARU ambiti di rinnovamento urbano (titolo II capo IV) art 23

## 8 Descrizione - calcolo della consistenza

Il complesso immobiliare di cui sono parte i beni in oggetto, con accesso pedonale e carraio da Via Giovanni Terruggia, è composto da un piccolo corpo di fabbrica di un solo piano (mappale 149) e di un fabbricato di tre piani fuori terra (mappale 150) affacciati sul cortile interno su cui affaccia anche il corpo di fabbrica principale edificato in cortina sulla pubblica Via Terruggia (fabbricato estraneo alla procedura).

I corpi di fabbrica hanno facciate intonacate e tinteggiate color giallo Milano e di colore rosso mattone ai piani superiori, il cortile comune ha pavimentazione a cubetti di porfido posato a secco a disegno semplice.

### Sub. 717

Locale cantina posto a piano interrato, composto di un locale non finestrato con accesso dal corridoio comune.

H interna 243 cm ca.

### Caratteristiche descrittive

Internamente l'unità immobiliare **sub. 717**, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione nella norma, con pareti e soffitti intonacati, tavolati divisorii fra le varie unità in blocchi di gas beton, pavimento in battuto di cemento, porta a battente metallica con sovrastante spazio libero per il passaggio d'aria.

Lo stato delle parti comuni interne ed esterne del complesso condominiale è parso a semplice vista buono.

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
cantina sub 717	sup. lorda di pavimento	7,00	100%	7,00
<b>TOTALE</b>		<b>7,00</b>		<b>7,00</b>

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 %, ininfluyente ai fini della stima.)

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

--

## 9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto:

- dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, del piano e dell'esposizione, della regolarità o meno edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, in diminuzione o in aumento.

### 9.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili; portale aste per immobili nella zona; borsinoimmobiliare.it; unità compravendute nel medesimo fabbricato
- Osservatori del mercato:
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2019– D33 –Milano-periferica Niguarda-Bignami-Parco nord

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le

eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

### 9.3 VALUTAZIONE LOTTO 001:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione catastale	Sup. commerciale lorda <b>circa</b>	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
C/2 sub. 717	7,00	€ 700,00	€ 4.900,00
			<b>€ 4.900,00</b>

### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Attenendosi a quanto richiesto, la scrivente riporta un adeguamento della stima 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito, oltre ad un adeguamento del 2% come da punto 7

- **VALORE LOTTO** € 4.900,00
- Riduzione del valore del 7% (5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria e 2% come da punto 7 edilizia) -€ 343,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00

Pendenze condominiali: non presenti, si richiama il punto 5 della presente

N.B.: si ricorda che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO € 4.557,00  
**arrotondato € 4.600,00**

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni - con l'unità Occupata: non ricorre il caso

**N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.**

#### NOTE

La presente relazione costituisce una stima di un plausibile valore commerciale dei beni assoggettati ad esecuzione, tenendo conto della documentazione così come rilasciata dagli uffici pubblici interpellati a richiesta del perito e non costituisce né potrebbe in alcun modo costituire una certificazione e/o garanzia di valore. Si allegano in proposito le richieste e le risposte dei vari uffici pubblici interpellati, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque prefesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

**LOTTO 002 MAPP 150-SUB. 722**

Lotto 002 costituito dalla piena proprietà di unità immobiliare a destinazione deposito/cantina, costituito da un locale, al piano interrato, con accesso dal vano scala comune.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo A - SUB. 722**

Locale deposito/cantina

**Quota e tipologia del diritto**

Proprietà per 1/1

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:****intestazione:**

proprietà per 1/1

**Descrizione:**

**Comune di Milano**

**Deposito: Fg. 76, Mapp. 150, Sub. 722, Cat C/2**, classe 3, consistenza 5 mq- sup. catastale totale 5 mq - rendita € 7,75 - VIA Giovanni Terruggia n. 17 piano: S1;

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 05/09/2008 protocollo n. mi0712999 in atti dal 05/09/2008 variazione di classamento (n. 57302.1/2008)
- variazione del 05/09/2007 protocollo n. mi0746368 in atti dal 05/09/2007 frazionamento con cambio di dest. (n. 61424.1/2007)

Precedente identificativo:

Fg. 76, Mapp. 149 sub 501 graffato a mappale 150 sub 501, cat C/3, classe 11 consistenza 328 mq - VIA Giovanni Terruggia n. 17 piano: T-S1;

Derivante da:

- (altre) del 11/04/1995 protocollo n. mi0216098 in atti dal 03/04/2006 istanza n.472094/97 legge 154/88 (n. 15560.1/1995)

**Al catasto terreni il mappale 149 come segue:**

Fg. 76, Mapp. 149, ente urbano, sup. catastale 00 are, 51 ca

derivante da:

- variazione del 23/07/2015 protocollo n. mi0548146 in atti dal 23/07/2015 bonifica identificativo catastale (n. 11207.1/2015)
- Impianto meccanografico del 01/01/1966

**Al catasto terreni il mappale 150 come segue:**

Fg. 76, Mapp. 150 ente urbano, sup. catastale 03 are, 40 ca

derivante da:

- variazione del 23/07/2015 protocollo n. mi0548148 in atti dal 23/07/2015 bonifica identificativo catastale (n. 11208.1/2015)
- Impianto meccanografico del 01/01/1966

**Coerenze dell'unità in un sol corpo:**

altra cantina, terrapieno, altra cantina, corridoio comune per tre tratte.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- o Alla data del sopralluogo (25.07.2019) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 05-09-2007 ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta.

(All. C: elaborato grafico di dimostrazione dei subalterni in atti al NCEU del 19.12.2012 estratto il 21.10.18, scheda catastale in atti al NCEU del 2007 estratta dalla scrivente in data 09.11.2018, visure catastali storiche estratte in data 02.09.2019, estratto di mappa.)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

### Caratteristiche zona:

La proprietà pignorata è compresa nel corpo interno di un complesso immobiliare con accesso da Via Giovanni Terruggia 17 – Milano, zona residenziale periferica nord est del comune, denominata Bruzzano, compresa fra Affori e Bicocca.

### Area urbanistica:

a traffico locale, con sufficiente possibilità di parcheggio.

La zona è caratterizzata da una media densità edilizia a carattere misto con presenza di edilizia residenziale di tipo medio/economico, in prossimità della storica villa Clerici, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

### Principali collegamenti pubblici:

Trasporto pubblico: linee di superficie 42-51-83-166-172

Linea metropolitana 3 con la fermata di Affori centro e linea 5 con la fermata di Bicocca Viale Fulvio Testi e Viale Rubicone garantiscono il collegamento con la rete delle tangenziali e autostradale di Milano

### Servizi offerti dalla zona:

Modesta è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciale.



## 3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente in data 25 luglio 2019 si recava sul posto a alla presenza dell'amministratore del Condominio Dott.ssa Sonia Giuliantè, procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

Alla data del sopralluogo come segue:

- L'unità locale cantina posto al piano interrato è risultato libero

L'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, ha confermato la non presenza di contratti di locazione o comodato gratuito per l'unità in oggetto.

*(all. A : ispezione agenzia entrate e risposta uffici competenti)*

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dal certificato ipotecario al ventennio in atti, facente stato al 20.03.2015, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano1 alla data del 02.09.2019 per nominativo ed immobili con estrazione di note, si riporta quanto segue:

##### **4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:*

Nessuno

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

###### **4.2.1 Iscrizioni:**

- ✓ **Ipoteca volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato Iscritta a Milano 1 in data 10.05.2006 ai nn. 36531/7621, atto del 02.05.2006 rep. 141152/9340 a rogito Notaio Balconi Lucia di Sondrio, a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. con sede in Verona c.f. 03656170960 a carico dell'esecutata**

Gravante su:

quota di 1/1 degli immobili distinti con i precedenti identificativi al Fg. 76 mapp. 149 sub 501 laboratorio, Fg. 76 mapp. 150 sub 501 laboratorio - Fg. 76 mapp. 148 ente comune

Importo capitale € 1.200.000,00

Importo complessivo € 2.400.000,00

Tasso interesse annuo 5,058%

Durata anni 14

Note a margine:

Annotazioni relativi a restrizioni di beni, non riguardanti le unità oggetto di procedura;

annotazioni relative a Riduzioni di somma.

- ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 02.05.2006 rep. 141152/9340 presentata il 26/05/2006 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 9302 Registro generale n. 41043 – EROGAZIONE PARZIALE:
- ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 30.10.2007 rep. 142959/9947 presentata il 22/01/2008 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 942 Registro generale n. 4596 – RIDUZIONE DI SOMMA:  
Riduzione di somma dovuta da € 1.200,00 a € 970.000,00
- ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 30.10.2007 rep. 142959/9947 presentata il 22/01/2008 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 943 Registro generale n. 4597 – RESTRIZIONE DI BENI:

Riguardante beni non oggetto di questa procedura

Al quadro D come segue:

"SI PRECISA CHE LE PORZIONI DI FABBRICATO INDIVIDUATE CATASTALMENTE NEL PRECEDENTE QUADRO B FACEVANO PARTE DEL FABBRICATO IN LOCALITA' "VIA GIOVANNI TERRUGGIA N. 17" ORIGINARIAMENTE DISTINTO NELLA VECCHIA CONSISTENZA AL CATASTO FABBRICATE DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 76 PARTICELLA 149 SUBALTERNO 501 - PARTICELLA 150 SUBALTERNO 501 (PARTICELLE TRA LORO GRAFFATE) OLTRE LE QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI, TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148."

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 19.09.2008 rep. 143658/10310 presentata il 09/10/2008 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 10049 Registro generale n. 74609 – RESTRIZIONE DI BENI:

Riguardante beni non oggetto di questa procedura

Al quadro D come segue:

"GLI IMMOBILI DI CUI AL PRECEDENTE QUADRO B FACEVANO PARTE DEL FABBRICATO IN LOCALITA' "VIA GIOVANNI TERRUGGIA N. 17" ORIGINARIAMENTE DISTINTO NELLA VECCHIA CONSISTENZA AL CATASTO FABBRICATE DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 76 PARTICELLA 149 SUBALTERNO 501 - PARTICELLA 150 SUBALTERNO 501 (PARTICELLE TRA LORO GRAFFATE) OLTRE LE QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI, TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148. SI PRECISA CHE L'IPOTECA E' CANCELLATA ANCHE DALLA QUOTA DI COMPROPRIETA' IN TUTTI GLI ENTI COMUNI AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C., TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148. CON PRECISAZIONE CHE SONO, TRA L'ALTRO, ENTITA' COMUNI A TUTTO E/O A PARTE DEL COMPENDIO CONDOMINIALE QUELLE DISTINTE AL CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 702 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO S1-T-1-2-3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTO IL FABBRICATO - IL QUALE INDIVIDUA IL VANO SCALE; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 711 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO 3 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 712 E 713 - IL QUALE INDIVIDUA IL PASSAGGIO COMUNE IN PIANO TERZO; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 727 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO T - BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 728, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736 E 737 - IL QUALE INDIVIDUA IL CORSELLO DI ACCESSO AI BOX; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 729 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO T BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTO IL FABBRICATO - IL QUALE INDIVIDUA IL LOCALE RIFIUTI; CON LA PRECISAZIONE CHE DETTI IDENTIFICATIVI CATASTALI SONO STATI ASSUNTI A SEGUITO DI DENUNCIE DI VARIAZIONE REGISTRATE AL CATASTO FABBRICATI IN DATA 5 SETTEMBRE 2007 PROTOCOLLO 746368 ED IN DATA 11 MARZO 2008 PROTOCOLLO 225245."

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 19.09.2008 rep. 143658/10310 presentata il 09/10/2008 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 10050 Registro generale n. 74610 – QUIETANZA E CONFERMA:

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 04.12.2008 rep. 143807/10400 presentata il 10/02/2009 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 1217 Registro generale n. 6094 – RIDUZIONE DI SOMMA:

Riduzione di somma dovuta da € 719.589,88 a € 626.589,88

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 04.12.2008 rep. 143807/10400 presentata il 10/02/2009 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 1218 Registro generale n. 6095 – RESTRIZIONE DI BENI:

Riguardante beni non oggetto di questa procedura

Al quadro D come segue:

"SI PRECISA CHE LE PORZIONI IMMOBILIARI OGGETTO DI STRALCIO, FANNO PARTE DEL FABBRICATO SITO IN MILANO "VIA GIOVANNI TERRUGGIA N. 17" ORIGINARIAMENTE DISTINTO NELLA VECCHIA CONSISTENZA AL CATASTO FABBRICATE DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 76 PARTICELLA 149 SUBALTERNO 501 - PARTICELLA 150 SUBALTERNO 501 (PARTICELLE TRA LORO GRAFFATE) "

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 15.01.2009 rep. 143848/10431 presentata il 10/02/2009 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 1219 Registro generale n. 6096 – RIDUZIONE DI SOMMA:

Riduzione di somma dovuta da € 626.589,94 a € 530.000,00

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 15.01.2009 rep. 143848/10431 presentata il 10/02/2009 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 1220 Registro generale n. 6097 – RESTRIZIONE DI BENI:

Riguardante beni non oggetto di questa procedura

Al quadro D come segue:

"SI PRECISA CHE LE PORZIONI IMMOBILIARI OGGETTO DI STRALCIO, FANNO PARTE DEL FABBRICATO SITO IN MILANO "VIA GIOVANNI

TERRUGGIA N. 17" ORIGINARIAMENTE DISTINTO NELLA VECCHIA CONSISTENZA AL CATASTO FABBRICATE DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 76 PARTICELLA 149 SUBALTERNO 501 - PARTICELLA 150 SUBALTERNO 501 (PARTICELLE TRA LORO GRAFFATE) OLTRE LE QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI, TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148. , CON PRECISAZIONE CHE SONO, TRA L'ALTRO, ENTITA' COMUNI A TUTTO E/O A PARTE DEL COMPENDIO CONDOMINIALE QUELLE DISTINTE AL CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 702 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO S1-T-1-2-3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTO IL FABBRICATO - IL QUALE INDIVIDUA IL VANO SCALE; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 711 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO 3 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 712 E 713 - IL QUALE INDIVIDUA IL PASSAGGIO COMUNE IN PIANO TERZO; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 727 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO T - BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 728, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736 E 737 - IL QUALE INDIVIDUA IL CORSELLO DI ACCESSO AI BOX; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 729 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO T BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTO IL FABBRICATO - IL QUALE INDIVIDUA IL LOCALE RIFIUTI;

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Valentina Vernazza di Milano del 22.12.2010 rep. 986/671 presentata il 19/01/2010 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 492 Registro generale n. 3202 – RESTRIZIONE DI BENI:

Riguardante beni non oggetto di questa procedura

Al quadro D come segue:

".....GLI IMMOBILI DI CUI AL PRECEDENTE QUADRO B FACEVANO PARTE DEL FABBRICATO IN LOCALITA' "VIA GIOVANNI TERRUGGIA N. 17" ORIGINARIAMENTE DISTINTO NELLA VECCHIA CONSISTENZA AL CATASTO FABBRICATE DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 76 PARTICELLA 149 SUBALTERNO 501 - PARTICELLA 150 SUBALTERNO 501 (PARTICELLE TRA LORO GRAFFATE) OLTRE LE QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI, TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148. SI PRECISA CHE L'IPOTECA E' CANCELLATA ANCHE DALLA QUOTA DI COMPROPRIETA' IN TUTTI GLI ENTI COMUNI AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C., TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148, CON PRECISAZIONE CHE SONO, TRA L'ALTRO, ENTITA' COMUNI A TUTTO E/O A PARTE DEL COMPENDIO CONDOMINIALE QUELLE DISTINTE AL CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 702 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO S1-T-1-2-3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTO IL FABBRICATO - IL QUALE INDIVIDUA IL VANO SCALE;  
- FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 703 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO 1 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 704,705,706,707 - IL QUALE INDIVIDUA IL PASSAGGIO COMUNE IN PIANO PRIMO;  
- FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 708 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO 2 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 709,710 - IL QUALE INDIVIDUA IL PASSAGGIO COMUNE IN PIANO SECONDO; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 711 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO 3 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 712 E 713 - IL QUALE INDIVIDUA IL PASSAGGIO COMUNE IN PIANO TERZO;  
= FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 715 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 716,717,718,719,720,721,722,723,724,725,726 - IL QUALE INDIVIDUA IL CORRIDOIO DI ACCESSO ALLE CANTINE IN PIANO INTERRATO;  
= FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 727 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO T - BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 728, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736 E 737 - IL QUALE INDIVIDUA IL CORSELLO DI ACCESSO AI BOX; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 729 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO T BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTO IL FABBRICATO - IL QUALE INDIVIDUA IL LOCALE RIFIUTI; CON LA PRECISAZIONE CHE DETTI IDENTIFICATIVI CATASTALI SONO STATI ASSUNTI A SEGUITO DI DENUNCIE DI VARIAZIONE REGISTRATE AL CATASTO FABBRICATI IN DATA 5 SETTEMBRE 2007 PROTOCOLLO 746368 ED IN DATA 11 MARZO 2008 PROTOCOLLO 225245."

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 04.02.2013 rep. 145719/11557 presentata il 07/02/2013 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 940 Registro generale n. 725 – RESTRIZIONE DI BENI:

Riguardante beni non oggetto di questa procedura

Al quadro D come segue:

"LE PORZIONI DI FABBRICATO INDIVIDUATE CATASTALMENTE NEL PRECEDENTE QUADRO B FACEVANO PARTE DEL FABBRICATO IN LOCALITA' "VIA GIOVANNI TERRUGGIA N. 17" ORIGINARIAMENTE DISTINTO NELLA VECCHIA CONSISTENZA AL CATASTO FABBRICATE DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 76 PARTICELLA 149 SUBALTERNO 501 - PARTICELLA 150 SUBALTERNO 501 (PARTICELLE TRA LORO GRAFFATE) OLTRE LE QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI, TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148."

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 04.02.2013 rep. 145719/11557 presentata il 07/02/2013 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 941 Registro generale n. 7256 – RIDUZIONE DI SOMMA:

Riduzione di somma dovuta da € 314.638,26 a € 257.638,26

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Ciro De Vivo di Milano del 15.10.2013 rep. 20181/13148 presentata il 22/10/2013 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 5507 Registro generale n. 51885 – RIDUZIONE DI SOMMA:

Riduzione di somma dovuta da € 246.930,14 a € 172.637,97



Al riguardo delle parti comuni, come anche riportato al quadro D di alcune note di trascrizioni di immobili venduti consultate dalla scrivente e come riportato in alcuni atti di compravendita consultati dalla scrivente, si riporta quanto segue:

*"Articolo 2) Precisioni - Provenienza*

*La vendita avviene a corpo e non a misura e comprende tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze nonché la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato di cui l'immobile in contratto costituisce porzione, e precisamente:*

- il cortile comune di cui al mappale 148 del foglio 76;
- il vano scale, bene comune non censibile censito al Foglio 76, mappale 150, subalterno 702, via GIOVANNI TERRUGGIA, piano S1-T-1-2-3;
- il passaggio comune al piano terzo, bene comune non censibile censito al Foglio 76, mappale 150, subalterno 711, via GIOVANNI TERRUGGIA, piano 3;
- il locale rifiuti, bene comune non censibile censito al Foglio 76, mappale 150, subalterno 729, via GIOVANNI TERRUGGIA, piano T.

*La parte venditrice garantisce che l'accesso pedonale e carraio al fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, avviene dalla via Giovanni Terruggia attraverso l'androne, il porticato e la corte comune all'intero condominio.*

*La parte venditrice si riserva la proprietà e comunque ogni e qualsiasi diritto del sottosuolo al fine di realizzare uno o più vani interrati che resteranno di sua proprietà esclusiva; il sottosuolo rimane pertanto di piena ed esclusiva disponibilità della società venditrice."*

*Articolo 7)..... dichiara che:*

*a) le opere di realizzazione dell'intero condomino di cui fa parte immobile in oggetto, a seguito di demolizione di fabbricato preesistente, sono state poste in essere in forza di denunce di inizio attività presentate al comune di Milano in data:*

- 28 ottobre 1998 protocollo 1576/98;
- 9 novembre 2005 PG 1.105.063/2005, con relativa domanda di voltura spedita con raccomandata in data 26 maggio 2006;
- 29 maggio 2008 PG 440359/2008;

*con precisazione che:*

- ciascuna denuncia era corredata dalla prescritta documentazione e relazione di asseverazione;
- sull'immobile in oggetto non esistono vincoli artistici, ambientali o di bosco;
- gli interventi realizzati sono conformi alle prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici;
- sono stati versati gli oneri concessori;
- il Comune non ha manifestato determinazioni sospensive dell'intervento edilizio programmato;
- in data 4 marzo 2009 PG 170.921/2009-0 è stata presentata al comune di Milano dichiarazione di fine lavori e richiesta di rilascio del certificato di agibilità

*b) la configurazione, consistenza, superficie coperta ed utile, volumetria complessiva e destinazione d'uso di detto immobile sono interamente conformi a quanto autorizzato.....*

*(all. A.: mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta con documentazione, atti di compravendita del 2013 scaricati da Sister)*

#### **Attestazione Prestazione Energetica:**

L'immobile oggetto della presente, naturalmente esente.

#### **Avvertenze ulteriori:**

##### **5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dal certificato ipotecario al ventennio in atti al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, facente stato al 20.03.2015, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio



N.B.: unitamente alla pratica, presenti dichiarazioni e certificazioni del progettista, tra le quali l'impegnativa a presentare atto di pertinenza trascritto dei box agli appartamenti in costruzione (atto di vincolo di pertinenzialità delle superfici destinate a parcheggi)

- o Dichiarazione di Fine lavori e richiesta di certificato di agibilità P.G. 170921/2009 del 04.03.2009
- Dalla documentazione prodotta dagli uffici preposti alla scrivente, si segnala che l'iter della pratica non risulta definito ne concluso, in quanto, successivamente alla fine lavori, gli uffici preposti con comunicazione del 11.10.2016 invitavano la costruttrice al versamento di oneri di urbanizzazione primaria, secondaria , nonché alla produzione del, necessario, atto di vincolo di pertinenzialità delle superfici destinate a parcheggio, completo di registrazione e trascrizione, mai prodotto dalla parte  
Dalla documentazione presente nel fascicolo, risultano mancati pagamenti di oneri per euro 33.647,12, per i quali risulta richiesta ingiunzione di pagamento in data 28.11.2016

Null'altro è stato prodotto dagli uffici alla scrivente

Note: si riporta che gli atti prodotti dagli uffici non brillano per chiarezza, sono risultati mal conservati e catalogati, oggetto di prese visioni

La scrivente esprime riserve sulla completezza dei documenti dei fascicoli prodotti dagli uffici.

La scrivente inoltre, attese le notorie "difficoltà" degli uffici visure Edilizi preposti, esprime riserve sulla completezza di quanto rinvenuto dagli uffici stessi

Pertanto, alla luce di quanto sopra, la scrivente ritiene operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 2%, per ogni lotto

*(allegati sotto C: istanza accesso atti, DIA del 2005, DIA del 2008 con certificazioni e dichiarazioni, Fine lavori del 2009 con certificazioni, stralci tipi grafici significativi, comunicazioni comune oneri e atto di vincolo )*

## 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

- o Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale ed alle ultime pratiche edilizie ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta.

Si richiama quanto riportato al punto 7

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato in ARU ambiti di rinnovamento urbano (titolo II capo IV) art 23

## 8 Descrizione - calcolo della consistenza

Il complesso immobiliare di cui sono parte i beni in oggetto, con accesso pedonale e carraio da Via Giovanni Terruggia, è composto da un piccolo corpo di fabbrica di un solo piano (mappale 149) e di un fabbricato di tre piani fuori terra (mappale 150) affacciati sul cortile interno su cui affaccia anche il corpo di fabbrica principale edificato in cortina sulla pubblica Via Terruggia di quest'ultimo non fanno parte le unità staggite oggetto di questa procedura. I corpi di fabbrica hanno facciate intonacate e tinteggiate color giallo Milano e di colore rosso mattone ai piani superiori, il cortile comune ha pavimentazione a cubetti di porfido posato a secco a disegno semplice.

**Sub. 722**

Locale cantina posto a piano interrato, composto di un locale non finestrato con accesso dal corridoio comune.

H interna 243 cm ca.

### Caratteristiche descrittive

Internamente l'unità immobiliare **sub. 722**, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione nella norma, con pareti e soffitti intonacati, tavolati divisorii fra le varie unità in blocchi di gas beton, pavimento in battuto di cemento, porta a battente metallica con sovrastante spazio libero per il passaggio d'aria.

Lo stato delle parti comuni interne ed esterne del complesso condominiale è parso a semplice vista buono.

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione fra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
cantina sub 722	sup. lorda di pavimento	5,00	100%	5,00
<b>TOTALE</b>		<b>5,00</b>		<b>5,00</b>

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 %, ininfluyente ai fini della stima.)

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

## 9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto:

- dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico - sanitarie, della dotazione d'impianti, del piano e dell'esposizione, della regolarità o meno edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico - comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più

realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, in diminuzione o in aumento.

### 9.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili; portale aste per immobili nella zona; borsinoimmobiliare.it; unità compravendute nel medesimo fabbricato
- Osservatori del mercato:
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2019- D33 -Milano-periferica Niguarda-Bignami-Parco nord

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria. (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

### 9.3 VALUTAZIONE LOTTO 002:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione catastale	Sup. commerciale lorda <b>circa</b>	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
C/2 sub. 722	5,00	€ 700,00	€ 3.500,00
			<b>€ 3.500,00</b>

### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Attenendosi a quanto richiesto, la scrivente riporta un adeguamento della stima 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito, oltre ad un adeguamento del 2% come da punto 7

• <b>VALORE LOTTO</b>	€ 3.500,00
• Riduzione del valore del 7% (5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria e 2% come da punto 7 edilizia)	-€ 245,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
Pendenze condominiali: non presenti, si richiama il punto 5 della presente	
N.B.: si ricorda che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.	
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 3.255,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 3.250,00</b>

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni - con l'unità Occupata: non ricorre il caso

**N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.**

#### NOTE

La presente relazione costituisce una stima di un plausibile valore commerciale dei beni assoggettati ad esecuzione, tenendo conto della documentazione così come rilasciata dagli uffici pubblici interpellati a richiesta del perito e non costituisce né potrebbe in alcun modo costituire una certificazione e/o garanzia di valore. Si allegano in proposito le richieste e le risposte dei vari uffici pubblici interpellati, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

**LOTTO 003 MAPP 150-SUB. 724**

Lotto 003 costituito dalla piena proprietà di unità immobiliare a destinazione deposito/cantina, costituito da un locale, al piano interrato, con accesso dal vano scala comune.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo A - SUB. 724**

Vano deposito/cantina

**Quota e tipologia del diritto**

Proprietà per 1/1 con sede in §

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:****intestazione:**

con sede in

roprietà per 1/1

**Descrizione:****Comune di Milano**

**Deposito: Fg. 76, Mapp. 150, Sub. 724, Cat C/2**, classe 3, consistenza 6 mq– sup. catastale totale 7 mq - rendita € 9,30 - VIA Giovanni Terruggia n. 17 piano: S1;

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 05/09/2008 protocollo n. mi0712999 in atti dal 05/09/2008 variazione di classamento (n. 57302.1/2008)
- variazione del 05/09/2007 protocollo n. mi0746368 in atti dal 05/09/2007 frazionamento con cambio di dest. (n. 61424.1/2007)

Precedente identificativo:

Fg. 76, Mapp. 149 sub 501 graffato a mappale 150 sub 501, cat C/3, classe 11 consistenza 328 mq - VIA Giovanni Terruggia n. 17 piano: T-S1;

Derivante da:

- (altre) del 11/04/1995 protocollo n. mi0216098 in atti dal 03/04/2006 istanza n.472094/97 legge 154/88 (n. 15560.1/1995)

**Al catasto terreni il mappale 149 come segue:**

Fg. 76, Mapp. 149, ente urbano, sup. catastale 00 are, 51 ca

derivante da:

- variazione del 23/07/2015 protocollo n. mi0548146 in atti dal 23/07/2015 bonifica identificativo catastale (n. 11207.1/2015)
- Impianto meccanografico del 01/01/1966

**Al catasto terreni il mappale 150 come segue:**

Fg. 76, Mapp. 150 ente urbano, sup. catastale 03 are, 40 ca

derivante da:

- variazione del 23/07/2015 protocollo n. mi0548148 in atti dal 23/07/2015 bonifica identificativo catastale (n. 11208.1/2015)
- Impianto meccanografico del 01/01/1966

**Coerenze dell'unità in un sol corpo:**

altra cantina, terrapieno, altra cantina, corridoio comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- o Alla data del sopralluogo (25.07.2019) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 05-09-2007 ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta.

(All. C: elaborato grafico di dimostrazione dei subaltemi in atti al NCEU del 19.12.2012 estratto il 21.10.18, scheda catastale in atti al NCEU del 2007 estratta dalla scrivente in data 09.11.2018, visure catastali storiche estratte in data 02.09.2019, estratto di mappa.)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

### Caratteristiche zona:

La proprietà pignorata è compresa nel corpo interno di un complesso immobiliare con accesso da Via Giovanni Terruggia 17 – Milano, zona residenziale periferica nord est del comune, denominata Bruzzano, compresa fra Affori e Bicocca.

### Area urbanistica:

a traffico locale, con sufficiente possibilità di parcheggio.

La zona è caratterizzata da una media densità edilizia a carattere misto con presenza di edilizia residenziale di tipo medio/economico, in prossimità della storica villa Clerici, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

### Principali collegamenti pubblici:

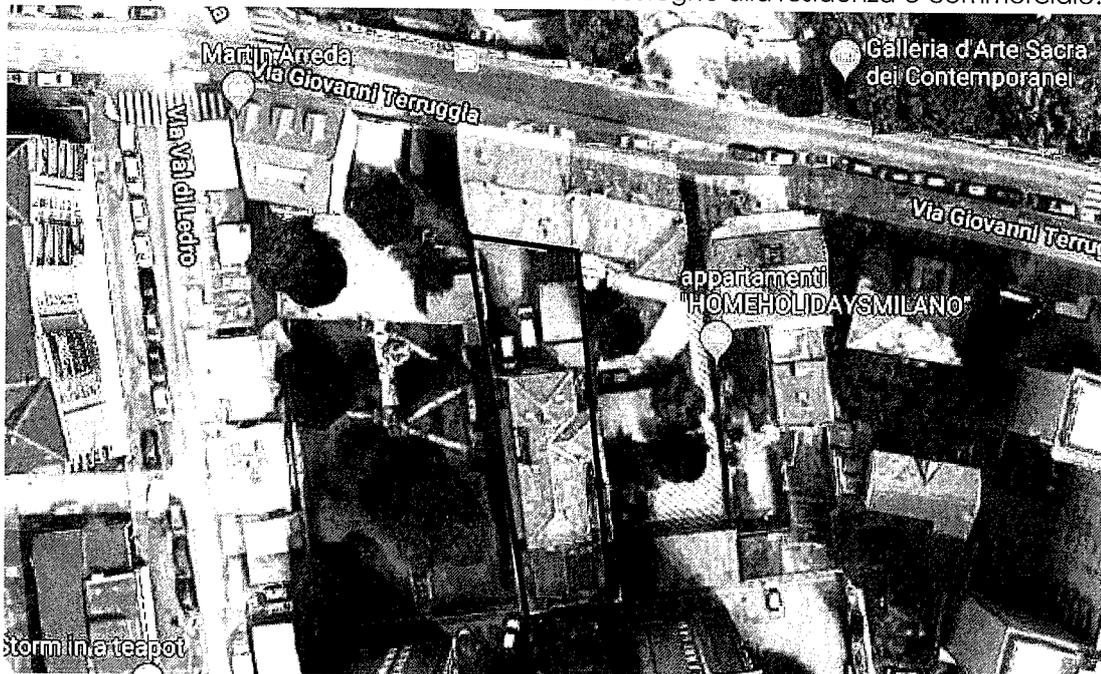
Trasporto pubblico: linee di superficie 42-51-83-166-172

Linea metropolitana 3 con la fermata di Affori centro e linea 5 con la fermata di Bicocca

Viale Fulvio Testi e Viale Rubicone garantiscono il collegamento con la rete delle tangenziali e autostradale di Milano

### Servizi offerti dalla zona:

Modesta è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciale.



## 3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente in data 25 luglio 2019 si recava sul posto a alla presenza dell'amministratore del Condominio Dott.ssa Sonia Giuliantè, procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

Alla data del sopralluogo come segue:

- o L'unità locale cantina posto al piano interrato è risultato libero

L'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, ha confermato la non presenza di contratti di locazione o comodato gratuito per l'unità in oggetto.

*(all. A : ispezione agenzia entrate e risposta uffici competenti)*

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dal certificato ipotecario al ventennio in atti, facente stato al 20.03.2015, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano1 alla data del 02.09.2019 per nominativo ed immobili con estrazione di note, si riporta quanto segue:

##### **4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:*

Nessuno

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

###### **4.2.1 Iscrizioni:**

- ✓ **Ipoteca volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato Iscritta a Milano 1 in data 10.05.2006 ai nn. 36531/7621, atto del 02.05.2006 rep. 141152/9340 a rogito Notaio Balconi Lucia di Sondrio, a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. con sede in Verona c.f. 03656170960 a carico dell'esecutata**

Gravante su:

quota di 1/1 degli immobili distinti con i precedenti identificativi al Fg. 76 mapp. 149 sub 501 laboratorio, Fg. 76 mapp. 150 sub 501 laboratorio - Fg. 76 mapp. 148 ente comune

Importo capitale € 1.200.000,00

Importo complessivo € 2.400.000,00

Tasso interesse annuo 5,058%

Durata anni 14

Note a margine:

Annotazioni relativi a restrizioni di beni, non riguardanti le unità oggetto di procedura;

annotazioni relative a Riduzioni di somma.

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 02.05.2006 rep. 141152/9340 presentata il 26/05/2006 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 9302 Registro generale n. 41043 – EROGAZIONE PARZIALE:
- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 30.10.2007 rep. 142959/9947 presentata il 22/01/2008 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 942 Registro generale n. 4596 – RIDUZIONE DI SOMMA:  
Riduzione di somma dovuta da € 1.200,00 a € 970.000,00
- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 30.10.2007 rep. 142959/9947 presentata il 22/01/2008 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 943 Registro generale n. 4597 – RESTRIZIONE DI BENI:

Riguardante beni non oggetto di questa procedura

Al quadro D come segue:

"SI PRECISA CHE LE PORZIONI DI FABBRICATO INDIVIDUATE CATASTALMENTE NEL PRECEDENTE QUADRO B FACEVANO PARTE DEL FABBRICATO IN LOCALITA' "VIA GIOVANNI TERRUGGIA N. 17" ORIGINARIAMENTE DISTINTO NELLA VECCHIA CONSISTENZA AL CATASTO FABBRICATE DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 76 PARTICELLA 149 SUBALTERNO 501 - PARTICELLA 150 SUBALTERNO 501 (PARTICELLE TRA LORO GRAFFATE) OLTRE LE QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI, TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148."

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 19.09.2008 rep. 143658/10310 presentata il 09/10/2008 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 10049 Registro generale n. 74609 – RESTRIZIONE DI BENI:

Riguardante beni non oggetto di questa procedura

Al quadro D come segue:

"GLI IMMOBILI DI CUI AL PRECEDENTE QUADRO B FACEVANO PARTE DEL FABBRICATO IN LOCALITA' "VIA GIOVANNI TERRUGGIA N. 17" ORIGINARIAMENTE DISTINTO NELLA VECCHIA CONSISTENZA AL CATASTO FABBRICATE DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 76 PARTICELLA 149 SUBALTERNO 501 - PARTICELLA 150 SUBALTERNO 501 (PARTICELLE TRA LORO GRAFFATE) OLTRE LE QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI, TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148.

SI PRECISA CHE L'IPOTECA E' CANCELLATA ANCHE DALLA QUOTA DI COMPROPRIETA' IN TUTTI GLI ENTI COMUNI AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C., TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148, CON PRECISAZIONE CHE SONO, TRA L'ALTRO, ENTITA' COMUNI A TUTTO E/O A PARTE DEL COMPENDIO CONDOMINIALE QUELLE DISTINTE AL CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 702 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO S1-T-1-2-3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTO IL FABBRICATO - IL QUALE INDIVIDUA IL VANO SCALE; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 711 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO 3 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 712 E 713 - IL QUALE INDIVIDUA IL PASSAGGIO COMUNE IN PIANO TERZO; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 727 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO T - BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 728, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736 E 737 - IL QUALE INDIVIDUA IL CORSELLO DI ACCESSO AI BOX; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 729 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO T BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTO IL FABBRICATO - IL QUALE INDIVIDUA IL LOCALE RIFIUTI; CON LA PRECISAZIONE CHE DETTI IDENTIFICATIVI CATASTALI SONO STATI ASSUNTI A SEGUITO DI DENUNCIE DI VARIAZIONE REGISTRATE AL CATASTO FABBRICATI IN DATA 5 SETTEMBRE 2007 PROTOCOLLO 746368 ED IN DATA 11 MARZO 2008 PROTOCOLLO 225245."

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 19.09.2008 rep. 143658/10310 presentata il 09/10/2008 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 10050 Registro generale n. 74610 – QUIETANZA E CONFERMA:

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 04.12.2008 rep. 143807/10400 presentata il 10/02/2009 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 1217 Registro generale n. 6094 – RIDUZIONE DI SOMMA:

Riduzione di somma dovuta da € 719.589,88 a € 626.589,88

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 04.12.2008 rep. 143807/10400 presentata il 10/02/2009 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 1218 Registro generale n. 6095 – RESTRIZIONE DI BENI:

Riguardante beni non oggetto di questa procedura

Al quadro D come segue:

"SI PRECISA CHE LE PORZIONI IMMOBILIARI OGGETTO DI STRALCIO, FANNO PARTE DEL FABBRICATO SITO IN MILANO "VIA GIOVANNI TERRUGGIA N. 17" ORIGINARIAMENTE DISTINTO NELLA VECCHIA CONSISTENZA AL CATASTO FABBRICATE DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 76 PARTICELLA 149 SUBALTERNO 501 - PARTICELLA 150 SUBALTERNO 501 (PARTICELLE TRA LORO GRAFFATE) "

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 15.01.2009 rep. 143848/10431 presentata il 10/02/2009 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 1219 Registro generale n. 6096 – RIDUZIONE DI SOMMA:

Riduzione di somma dovuta da € 626.589,94 a € 530.000,00

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 15.01.2009 rep. 143848/10431 presentata il 10/02/2009 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 1220 Registro generale n. 6097 – RESTRIZIONE DI BENI:

Riguardante beni non oggetto di questa procedura

Al quadro D come segue:

"SI PRECISA CHE LE PORZIONI IMMOBILIARI OGGETTO DI STRALCIO, FANNO PARTE DEL FABBRICATO SITO IN MILANO "VIA GIOVANNI

TERRUGGIA N. 17" ORIGINARIAMENTE DISTINTO NELLA VECCHIA CONSISTENZA AL CATASTO FABBRICATE DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 76 PARTICELLA 149 SUBALTERNO 501 - PARTICELLA 150 SUBALTERNO 501 (PARTICELLE TRA LORO GRAFFATE) OLTRE LE QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI, TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148, , CON PRECISAZIONE CHE SONO, TRA L'ALTRO, ENTITA' COMUNI A TUTTO E/O A PARTE DEL COMPENDIO CONDOMINIALE QUELLE DISTINTE AL CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 702 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO S1-T-1-2-3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTO IL FABBRICATO - IL QUALE INDIVIDUA IL VANO SCALE; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 711 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO 3 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 712 E 713 - IL QUALE INDIVIDUA IL PASSAGGIO COMUNE IN PIANO TERZO; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 727 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO T - BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 728, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736 E 737 - IL QUALE INDIVIDUA IL CORSELLO DI ACCESSO AI BOX; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 729 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO T BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTO IL FABBRICATO - IL QUALE INDIVIDUA IL LOCALE RIFIUTI;

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Valentina Vernazza di Milano del 22.12.2010 rep. 986/671 presentata il 19/01/2010 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 492 Registro generale n. 3202 – RESTRIZIONE DI BENI:

Riguardante beni non oggetto di questa procedura

Al quadro D come segue:

".....GLI IMMOBILI DI CUI AL PRECEDENTE QUADRO B FACEVANO PARTE DEL FABBRICATO IN LOCALITA' "VIA GIOVANNI TERRUGGIA N. 17" ORIGINARIAMENTE DISTINTO NELLA VECCHIA CONSISTENZA AL CATASTO FABBRICATE DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 76 PARTICELLA 149 SUBALTERNO 501 - PARTICELLA 150 SUBALTERNO 501 (PARTICELLE TRA LORO GRAFFATE) OLTRE LE QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI, TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148. SI PRECISA CHE L'IPOTECA E' CANCELLATA ANCHE DALLA QUOTA DI COMPROPRIETA' IN TUTTI GLI ENTI COMUNI AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C., TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148, CON PRECISAZIONE CHE SONO, TRA L'ALTRO, ENTITA' COMUNI A TUTTO E/O A PARTE DEL COMPENDIO CONDOMINIALE QUELLE DISTINTE AL CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 702 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO S1-T-1-2-3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTO IL FABBRICATO - IL QUALE INDIVIDUA IL VANO SCALE;  
- FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 703 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO 1 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 704,705,706,707 - IL QUALE INDIVIDUA IL PASSAGGIO COMUNE IN PIANO PRIMO;  
- FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 708 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO 2 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 709,710 - IL QUALE INDIVIDUA IL PASSAGGIO COMUNE IN PIANO SECONDO; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 711 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO 3 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 712 E 713 - IL QUALE INDIVIDUA IL PASSAGGIO COMUNE IN PIANO TERZO;  
= FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 715 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 716,717,718,719,720,721,722,723,724,725,726 - IL QUALE INDIVIDUA IL CORRIDOIO DI ACCESSO ALLE CANTINE IN PIANO INTERRATO;  
= FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 727 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO T - BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 728, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736 E 737 - IL QUALE INDIVIDUA IL CORSELLO DI ACCESSO AI BOX; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 729 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO T BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTO IL FABBRICATO - IL QUALE INDIVIDUA IL LOCALE RIFIUTI; CON LA PRECISAZIONE CHE DETTI IDENTIFICATIVI CATASTALI SONO STATI ASSUNTI A SEGUITO DI DENUNCIE DI VARIAZIONE REGistrate AL CATASTO FABBRICATI IN DATA 5 SETTEMBRE 2007 PROTOCOLLO 746368 ED IN DATA 11 MARZO 2008 PROTOCOLLO 225245."

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 04.02.2013 rep. 145719/11557 presentata il 07/02/2013 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 940 Registro generale n. 725 – RESTRIZIONE DI BENI:

Riguardante beni non oggetto di questa procedura

Al quadro D come segue:

"LE PORZIONI DI FABBRICATO INDIVIDUATE CATASTALMENTE NEL PRECEDENTE QUADRO B FACEVANO PARTE DEL FABBRICATO IN LOCALITA' "VIA GIOVANNI TERRUGGIA N. 17" ORIGINARIAMENTE DISTINTO NELLA VECCHIA CONSISTENZA AL CATASTO FABBRICATE DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 76 PARTICELLA 149 SUBALTERNO 501 - PARTICELLA 150 SUBALTERNO 501 (PARTICELLE TRA LORO GRAFFATE) OLTRE LE QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI, TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148."

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 04.02.2013 rep. 145719/11557 presentata il 07/02/2013 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 941 Registro generale n. 7256 – RIDUZIONE DI SOMMA:

Riduzione di somma dovuta da € 314.638,26 a € 257.638,26

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Ciro De Vivo di Milano del 15.10.2013 rep. 20181/13148 presentata il 22/10/2013 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 5507 Registro generale n. 51885 – RIDUZIONE DI SOMMA:

Riduzione di somma dovuta da € 246.930,14 a € 172.637,97

- ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Ciro De Vivo di Milano del 15.10.2013 rep. 20181/13148 presentata il 22/10/2013 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 5508 Registro generale n. 51886 - **FRAZIONAMENTO IN QUOTA:** relativo all'unità negoziale 2 composta come segue: **fg 76, mapp150, Sub 717-722-724-725-726-728-732-736-734-735, fg. 76 mapp. 149, Sub.705 e 706**  
Importo capitale € 132.637,97  
Importo complessivo € 265.275,94

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 19.05.2014 rep. 98 **trascritto a Milano 1 il 11.06.2014 ai nn. 28993/21393** promosso da .....  
..... a carico dell'esecutata ..... L gravante sulla piena proprietà di tutti gli immobili oggetto della presente procedura.

Altre trascrizioni:

nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuata dalla scrivente da ultimo al 02.09.2019, non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione ipotecaria facente stato al 03.04.15

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

*(all. B: ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e immobili sintetici + estrazione di note - aggiornata alla 02.09.19)*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### Posizione condominiale/ Spese scadute:

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail in data 22.07.19 all'amministrazione del condominio Dott.ssa Sonia Giuliani la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio e le spese medie annuali per ogni unità ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi delle unità, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali se presenti, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria deliberati o da deliberare, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

L'amministratore di Condominio, Dott. ssa Sonia Giuliani, riferisce a mezzo mail che il contratto di comodato gratuito stipulato con l'esecutata (di cui al punto 3 della presente relazione) costituisce: "una sorta di patto di pace, a scomputo di tutte le spese di condominio pregresse e future (rispetto alla data del contratto), ordinarie e straordinarie imputabili a

Dalla tabella millesimale ricevuta (indicante i subalterni), si riporta quanto segue:  
Sub 724 cantina, millesimi di proprietà 1,74

In merito alla richiesta della scrivente al riguardo di eventuali vizi/cause in corso, l'amministratore ha riferito che sono state incardinate due procedure civili (una promossa dal condominio, una da un privato), nei confronti dell'esecutata costruttrice, per risarcimento danni per vizi di costruzione (infiltrazioni) e opere non realizzate (locale pattumiera), entrambe vinte non in modo soddisfacente per i condomini.

L'amministratore ha fornito inoltre regolamento di condominio con integrazione al regolamento, alla cui lettura si rimanda

Al riguardo delle parti comuni, come anche riportato al quadro D di alcune note di trascrizioni di immobili venduti consultate dalla scrivente e come riportato in alcuni atti di compravendita consultati dalla scrivente, si riporta quanto segue:

*"Articolo 2) Precisazioni - Provenienza*

*La vendita avviene a corpo e non a misura e comprende tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze nonché la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato di cui l'immobile in contratto costituisce porzione, e precisamente:*

- il cortile comune di cui al mappale 148 del foglio 76;
- il vano scale, bene comune non censibile censito al Foglio 76, mappale 150, subalterno 702, via GIOVANNI TERRUGGIA, piano S1-T-1-2-3;
- il passaggio comune al piano terzo, bene comune non censibile censito al Foglio 76, mappale 150, subalterno 711, via GIOVANNI TERRUGGIA, piano 3;
- il locale rifiuti, bene comune non censibile censito al Foglio 76, mappale 150, subalterno 729, via GIOVANNI TERRUGGIA, piano T.

*La parte venditrice garantisce che l'accesso pedonale e carroio al fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, avviene dalla via Giovanni Terruggia attraverso l'androne, il porticato e la corte comune all'intero condominio.*

*La parte venditrice si riserva la proprietà e comunque ogni e qualsiasi diritto del sottosuolo al fine di realizzare uno o più vani interrati che resteranno di sua proprietà esclusiva; il sottosuolo rimane pertanto di piena ed esclusiva disponibilità della società venditrice."*

*Articolo 7)..... dichiara che:*

*a) le opere di realizzazione dell'intero condomino di cui fa parte immobile in oggetto, a seguito di demolizione di fabbricato preesistente, sono state poste in essere in forza di denunce di inizio attività presentate al comune di Milano in data:*

- 28 ottobre 1998 protocollo 1576/98;
- 9 novembre 2005 PG 1.105.063/2005, con relativa domanda di voltura spedita con raccomandata in data 26 maggio 2006;
- 29 maggio 2008 PG 440359/2008;

*con precisazione che:*

- ciascuna denuncia era corredata dalla prescritta documentazione e relazione di asseverazione;
- sull'immobile in oggetto non esistono vincoli artistici, ambientali o di bosco;
- gli interventi realizzati sono conformi alle prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici;
- sono stati versati gli oneri concessori;
- il Comune non ha manifestato determinazioni sospensive dell'intervento edilizio programmato;
- in data 4 marzo 2009 PG 170.921/2009-0 è stata presentata al comune di Milano dichiarazione di fine lavori e richiesta di rilascio del certificato di agibilità

*b) la configurazione, consistenza, superficie coperta ed utile, volumetria complessiva e destinazione d'uso di detto immobile sono interamente conformi a quanto autorizzato.....*

*(all. A.: mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta con documentazione, atti di compravendita del 2013 scaricati da Sister)*

#### **Attestazione Prestazione Energetica:**

L'immobile oggetto della presente, naturalmente esente.

#### **Avvertenze ulteriori:**

##### **5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dal certificato ipotecario al ventennio in atti al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, facente stato al 20.03.2015, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano1 alla data del 02.09.2019 per nominativo ed immobili con estrazione di note, si riporta quanto segue:

### 6.1. Attuali proprietari:

- o All'esecutata (che ha provveduto all'edificazione del complesso immobiliare di cui sono parte le unità pignorate) i beni, identificati nella loro precedente consistenza, (fg. 76 mapp 149 sub 501, fg. 76 mapp. 150 sub 501 e fg. 75 mapp. 148) sono pervenuti da , di , con atto di compravendita del 02.05.2006 rep.141151/9339, notaio Lucia Baiconi ai sondrio trascritto **a Milano1 il 10.05.2006 ai nn. 36530/20639**

Stralcio dal rogito: "Via Giovanni Terruggia 17, il corpo di fabbrica ad un piano fuori terra ad uso officina e servizi con annessi un locale ad uso ufficio ad esso adiacente, un locale uso W.C. in cortile, nonché un locale deposito al piano seminterrato al quale si accede a mezzo di cortiletto interno e scala entrambi di proprietà, il tutto distinto la catasto Fabbricati di detto comune al foglio 76, particella 149 subalterno 501 – 150, subalterno 501, particelle tra loro graffate – Via Giovanni Terruggia n. 17, piano T-S1.....La Società venditrice garantisce che l'accesso sia pedonale che con automezzi a quanto in oggetto dalla Via Terruggia avviene attraverso l'androne, il porticato e la corte comuni all'intero complesso"

" .. sono altresì comprese nella compravendita le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero condominio tra le quali è compreso il cortile comune particella 148"  
 " la società venditrice: - garantisce espressamente che l'accesso sia pedonale che con automezzi a quanto in oggetto dalla via Terruggia avviene attraverso l'androne, il porticato e la corte comuni all'intero complesso.."

Si rimanda alla lettura del titolo, per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto

*(all. B1: copia conforme atto di provenienza reperito dalla scrivente presso il notaio rogante e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)*

### 6.2. Precedenti proprietari (al ventennio):

- o A i beni (identificati al fg. 76 mapp 149 sub 501, fg. 76 mapp. 150 sub 501 e fg. 75 mapp. 148), pervennero da , con atto di compravendita del 23.06.1997 rep. 60195/9905, notaio Roberto Banone di Milano del 23.06.1997 rep. 60195/9905, **trascritto a Milano1 il 25.06.1997 ai nn. 23680/16587**

*(allegati sotto B1: copia atto di provenienza reperito nei fascicoli edilizi visionati in comune, nota di trascrizione del titolo)*

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso immobiliare di cui sono parte i beni in oggetto è stato edificato, posteriormente al 1 settembre 1967, a seguito di demolizione e nuova costruzione di fabbricato ad uso residenziale con box di tre piani fuori terra oltre al piano interrato in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti presso gli uffici edilizi preposti del Comune di Milano a seguito di istanza accesso atti edilizi, come segue:

- o DIA P.G. 1105063/2005 progr. 10261/2005 per ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di edificio residenziale con superfici destinate a parcheggi
- o DIA P.G. 440359/2008, progr. 4421/2008 del 29.05.2008 a variante essenziale art. 70 Re N.B.: unitamente alla pratica, presenti dichiarazioni e certificazioni del progettista, tra le quali l'impegnativa a presentare atto di pertinenza trascritto dei box agli appartamenti in costruzione (atto di vincolo di pertinenzialità delle superfici destinate a parcheggi)

- o Dichiarazione di Fine lavori e richiesta di certificato di agibilità P.G. 170921/2009 del 04.03.2009
- Dalla documentazione prodotta dagli uffici preposti alla scrivente, si segnala che l'iter della pratica non risulta definito né concluso, in quanto, successivamente alla fine lavori, gli uffici preposti con comunicazione del 11.10.2016 invitavano la costruttrice al versamento di oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, nonché alla produzione del, necessario, atto di vincolo di pertinenzialità delle superfici destinate a parcheggio, completo di registrazione e trascrizione, mai prodotto dalla parte  
Dalla documentazione presente nel fascicolo, risultano mancati pagamenti di oneri per euro 33.647,12, per i quali risulta richiesta ingiunzione di pagamento in data 28.11.2016

Null'altro è stato prodotto dagli uffici alla scrivente

Note: si riporta che gli atti prodotti dagli uffici non brillano per chiarezza, sono risultati mal conservati e catalogati, oggetto di prese visioni

La scrivente esprime riserve sulla completezza dei documenti dei fascicoli prodotti dagli uffici.

La scrivente inoltre, attese le notorie "difficoltà" degli uffici visure Edilizi preposti, esprime riserve sulla completezza di quanto rinvenuto dagli uffici stessi

Pertanto, alla luce di quanto sopra, la scrivente ritiene operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 2%, per ogni lotto

*(allegati sotto C: istanza accesso atti, DIA del 2005, DIA del 2008 con certificazioni e dichiarazioni, Fine lavori del 2009 con certificazioni, stralci tipi grafici significativi, comunicazioni comune oneri e atto di vincolo)*

## 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

- o Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale ed alle ultime pratiche edilizie ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta.

Si richiama quanto riportato al punto 7

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato in ARU ambiti di rinnovamento urbano (titolo II capo IV) art 23

### Descrizione - calcolo della consistenza

Il complesso immobiliare di cui sono parte i beni in oggetto, con accesso pedonale e carraio da Via Giovanni Terruggia, è composto da un piccolo corpo di fabbrica di un solo piano (mappale 149) e di un fabbricato di tre piani fuori terra (mappale 150) affacciati sul cortile interno su cui affaccia anche il corpo di fabbrica principale edificato in cortina sulla pubblica Via Terruggia di quest'ultimo non fanno parte le unità staggite oggetto di questa procedura. I corpi di fabbrica hanno facciate intonacate e tinteggiate color giallo Milano e di colore rosso mattone ai piani superiori, il cortile comune ha pavimentazione a cubetti di porfido posato a secco a disegno semplice.

#### Sub. 724

Locale cantina posto a piano interrato, composto di un locale non finestrato con accesso dal corridoio comune.

H interna 243 cm ca.

#### Caratteristiche descrittive

Internamente l'unità immobiliare **sub. 724**, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in

stato di conservazione e manutenzione nella norma, con pareti e soffitti intonacati, tavolati divisorii fra le varie unità in blocchi di gas beton, pavimento in battuto di cemento, porta a battente metallica con sovrastante spazio libero per il passaggio d'aria.

Lo stato delle parti comuni interne ed esterne del complesso condominiale è parso a semplice vista buono.

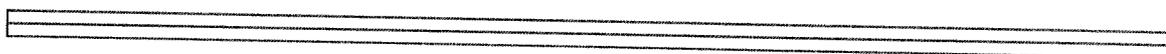
### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
cantina sub 724	sup. lorda di pavimento	7,00	100%	7,00
<b>TOTALE</b>		<b>7,00</b>		<b>7,00</b>

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 %, ininfluenti ai fini della stima.)

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura



## 9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto:

- dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico - sanitarie, della dotazione d'impianti, del piano e dell'esposizione, della regolarità o meno edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico - comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, in diminuzione o in aumento.

**9.2 Fonti di informazione:**

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili; portale aste per immobili nella zona; borsinoimmobiliare.it; unità compravendute nel medesimo fabbricato
- Osservatori del mercato:
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio - 1° semestre 2019- D33 –Milano-periferica Niguarda-Bignami-Parco nord

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria. (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

**9.3 VALUTAZIONE LOTTO 003:**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione catastale	Sup. commerciale lorda <b>circa</b>	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
C/2 sub. 724	7,00	€ 700,00	€ 4.900,00
			<b>€ 4.900,00</b>

**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Attenendosi a quanto richiesto, la scrivente riporta un adeguamento della stima 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito, oltre ad un adeguamento del 2% come da punto 7

- **VALORE LOTTO** € 4.900,00
- Riduzione del valore del 7% (5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria e 2% come da punto 7 edilizia) -€ 343,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00

Pendenze condominiali: non presenti, si richiama il punto 5 della presente

N.B.: si ricorda che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO € 4.557,00

**arrotondato € 4.600,00**

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni - con l'unità Occupata: non ricorre il caso

**N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.**

**NOTE**

La presente relazione costituisce una stima di un plausibile valore commerciale dei beni assoggettati ad esecuzione, tenendo conto della documentazione così come rilasciata dagli uffici pubblici interpellati a richiesta del perito e non costituisce né potrebbe in alcun modo costituire una certificazione e/o garanzia di valore. Si allegano in proposito le richieste e le risposte dei vari uffici pubblici interpellati, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.