



AB STUDIO ARCHITETTURA  
VALERIA ARMANI ARCHITETTO IN MILANO

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

## **Esecuzione Forzata**

**Prof. VANDONI ENRICO CARLO**

Contro

Intervenuti

**UNICREDIT  
EQUITALIA**

N. Gen. Rep. **1271/2012**

**Giudice: Dott. sa Mennuni**  
**Custode Giudiziario: Avv. Giulia Minini**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Arch. Valeria G. ARMANI**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 3498*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 9192*  
*C.F. RMNVRG55E46F2050 – P.IVA N. 09761080150*

*con studio in Milano – Via m. Fiamminghino n.9*  
*Telefono 02 33490558 - Fax 02 30068487 - Cellulare: 339 4144390*  
*e-mail: archiarmani@tiscali.it - PEC armani.3498@oamilano.it*



**Beni immobili siti in Milano  
Via Pontaccio 8/10  
Lotti 01- 02**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: lotto 01 - 02**

Proprietà - sino al 13.06.2017 - per la quota di 1/1 della signora \_\_\_\_\_ nata a Milano il 02.09.1963 - C.F. \_\_\_\_\_ ; regime di separazione dei beni.

Precisazioni:

dalla visura storica catastale si rileva che attualmente i beni risultano intestati al DEMANIO DELLO STATO con sede a Roma - C.F. 06340981007.

Si fa esplicito riferimento alla Sentenza (Atto Autorità Giudiziaria) del 13.06.2017 - Trascrizione in atti dal 20.06.2017 - Repertorio n.40/17 - Rogante Proc. Gen. CORTE d'APPELLO sede Milano - Registrazione sede PROVVEDIMENTO DI CONFISCA PER EQUIVALENTE (n. 29680.1/2017).

La Sentenza è successiva al Pignoramento immobiliare trascritto il 29 marzo 2012 ai nn. 1610/11651 del Tribunale di Milano in data 20 febbraio 2012 n.3480 a favore del sig. Carlo Enrico Vandoni nato a Milano il 4 febbraio 1937.

**LOTTO 01 - posto auto** sito in Milano - Via Pontaccio 8/10 - Piano 4 interrato in autosilo meccanizzato. Contrassegnato con il n.177 (attiguo al n. 176)

L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale di circa mq 12**

Identificato in Catasto come segue

**intestazione:**

DEMANI DELLO STATO C.F. 06340981007 (si veda precisazioni precedenti)

**Descrizione posto auto:**

**Foglio n. 348; Mapp. n. 360; Sub. 87;** Categoria C/6; classe 7; consistenza mq12; superficie cat. Totale mq 12; R.C. Euro 196,46; posto al piano S4.

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Istrumento (Atto Pubblico) del 08.06.1994 in atti dal 11.07.2000 (n. 218634.1/1994)
- Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992

- Coerenze del posto auto in blocco unico da nord in senso orario: posto auto n. 178, enti comuni, posto auto n. 176 (sub. 88), vuoto per carrelli elevatori (corsia).

**LOTTO 02 - posto auto** sito in Milano - Via Pontaccio 8/10 - Piano 4 interrato in autosilo meccanizzato. Contrassegnato con il n.176 (attiguo al n.177)

L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale di circa mq 12**

Identificato in Catasto come segue

**intestazione:**

DEMANI DELLO STATO C.F. 06340981007 (si veda precisazioni precedenti)



## Descrizione posto auto:

**Foglio n. 348; Mapp. n. 360; Sub. 88;** Categoria C/6; classe 7; consistenza mq12; superficie cat. Totale mq 12; R.C. Euro 196,46; posto al piano S4.

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Istrumento (Atto Pubblico) del 08.06.1994 in atti dal 11.07.2000 (n. 218634.1/1994)
- Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992

- Coerenze del posto auto in blocco unico da nord in senso orario: posto auto n. 177 (sub. 87), enti comuni, posto auto n. 175, vuoto per carrelli elevatori (corsia).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche di zona:** prevalenza edilizia residenziale di pregio e commercio al dettaglio traffico sostenuto con parcheggi inadeguati.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale e commercio al dettaglio

**Servizi offerti dalla zona:** scuole dall'infanzia alle scuole superiori (buono) - centri commerciali e supermercati (carente) - farmacie (buono) - cinema-teatro(buono) - negozi al dettaglio (buono) - parco giochi (discreto) - carabinieri (buono) - Ospedali (buono) - Municipio (buono).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** meno di 1 Km.

**3. STATO DI POSSESSO:** non occupati, presumibilmente liberi per la procedura.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 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.ti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuno

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 4.2.1. Trascrizioni contro:

**Pignoramento** del 29.03.2012 ai nn. 16010/11651 del Tribunale di Milano contro  
nata a Milano il 02.09.1963 - C.F. a favore di VANDONI Carlo Enrico nato a  
Milano il 04.02.1937.

#### 4.2.2. Altre trascrizioni contro:

- Pignoramento immobiliare trascritto il 5 giugno 2009 ai nn. 28203/17524 del Tribunale di Milano in data 14 maggio 2009 n. 7887 a favore del Condominio di Piazza Sempione 5 Milano.
- Trascrizione del 04.12.2013 ai nn. 43909/59398 del Tribunale di Milano repertorio 52947/11 del 28/11/2013 - Atto esecutivo o cautelare - DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 C.P.P.  
Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 2901 del 29.01.2014



- Rettifica Trascrizione del 29.01.2014 nn. 2901/3798 del Tribunale di Milano repertorio 52947/11 del 17.01.2014 - Atto esecutivo o cautelare - DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 C.P.P. Formalità di riferimento: Trascrizione 43909 del 2013.

- Trascrizione del 20.06.2017 ai nn. 29680/43514 del Proc. Gen. Corte d'Appello Tribunale di Milano repertorio 40/2017 del 13.06.2017 - Atto Giudiziario - PROVVEDIMENTO DI CONFISCA PER QUIVALENTE.

#### **4.2.3 Iscrizioni contro:**

- Ipoteca legale iscritta a norma dell'art. 77 del DPR 29 settembre 1973 n. 602 il 27 ottobre 2005 ai nn. 81714/19628 di Euro 60.120,58 di cui euro 30.060,29 per capitale a seguito di atto amministrativo del 18 ottobre 2005 n. 26658/68 a favore Esatri Esazioni Tributi SPA con sede a Milano.

- Ipoteca giudiziale iscritta il 28 ottobre 2009 ai nn. 61669/12703 a seguito di decreto ingiuntivo in data 23 luglio 2009 n. 15789 emesso dal tribunale di Milano a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA con sede in Verona per la somma di Euro 232.088,00.

**4.2.3 Altre limitazioni d'uso:** nessuna, salvo diverso parere del GE (si veda paragrafo 1 - voce precisazioni)

*E' presente nel fascicolo di causa il certificato notarile redatto dal Notaio Carlo Cafiero, nonché l'ispezione ipotecaria aggiornata al 22.02.2018, documenti ai quali si fa riferimento.*

### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico - edilizia:** conforme, si veda il successivo paragrafo n.7

**4.3.2. Conformità catastale:** conforme allo stato di fatto riscontrato nel sopralluogo del 19/10/'18.

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

Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie annuali per proprietà per singolo posto auto:  
Euro 137,00

Ammontare medio delle spese per gestione autosilo annuali per singolo posto:  
Euro 1.900,00

Spese scadute ed insolute alla data del 31.12.2018 per entrambi i posti auto: Euro 39.448,71 di cui

- Per spese scadute esercizio 2017 e 2018 totali: Euro 4.035,15 unità n.76 poste in detrazione sulla stima
- Per spese scadute esercizio 2017 e 2018 totali: Euro 4.035,15 unità n.77 poste in detrazione sulla stima

*Si allega comunicazione inviata dall'Avvocato Giovanni Ficani per conto dell'amministratore condominiale dott. Angelo Cardani in data 31.10.2018*

*Per aggiornamenti si invita il futuro acquirente ad assumere informazioni presso l'amministratore per la verifica di eventuali spese a proprio carico.*



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuale proprietario:

con atto del 29 marzo 2012 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari il 2 aprile 2003 ai nn. 32151/22564 la società *\_\_\_\_\_* prendeva i posti auto oggetto di procedura alla signora *\_\_\_\_\_* nata a Milano il 02.09.1963 - C.F. *\_\_\_\_\_* - in regime di separazione dei beni. Si precisa che la proprietà è rimasta a lei intestata sino al 13.06.2017.

Attualmente i beni risultano registrati al DEMANIO DELLO STATO con sede a Roma - C.F. 06340981007. Si fa esplicito riferimento alla Sentenza (Atto Autorità Giudiziaria) del 13.06.2017 - Trascrizione in atti dal 20.06.2017 - Repertorio n.40/17 - Rogante Proc. Gen. CORTE d'APPELLO sede Milano - Registrazione sede PROVVEDIMENTO DI CONFISCA PER EQUIVALENTE (n. 29680.1/2017).

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- *\_\_\_\_\_* con sede in Milano alla medesima pervenuti in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Enrico Chiodi Daelli di Milano in data 25 luglio 1990 rep. 71608/8636 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano il 8 agosto 1990 ai nn. 32692/23343;
- la predetta società con atto di vendita a rogito notaio Giuseppe Antonio Masini di Milano in data 8 giugno 1994 rep. 43090/6865 trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Milano il 5 luglio ai nn. 25558/16511 ha venduto quanto sopra descritto alla società *\_\_\_\_\_* con sede a Milano;
- quest'ultima a sua volta ha venduto i sopra descritti posti auto alla società *\_\_\_\_\_* con sede in Milano con atto di vendita in autentica notaio Luciano Severini di Milano in data 18 giugno 2002 rep. 165939/17733 trascritto alla predetta conservatoria il 17 luglio 2002 ai nn. 48196/30093 rettificato per specificare l'esatta denominazione della società acquirente con atto di compravendita in autentica notaio Fausta Piazza di Milano in data 19 marzo 2003 rep. 324075/6075 trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Milano il 2 aprile 2003 ai nn.32150/22563;

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Come risulta dall'atto di compravendita del 2 aprile 2003 Notaio Fausta Piazza di Milano, trascritto in data 2 aprile 2003 ai nn. 32151/22564 (in allegato) a cui si fa riferimento.

..... i beni in contratto sono stati costruiti in virtù di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 30 marzo 1966 n.682 atti 252768/26079/1963 e successiva variazione in data 13 dicembre 1967 n. 2616 atti 149469/16356/1967 ed in seguito non sono state apportate modifiche o effettuate opere per le quali sarebbe stato necessario richiedere licenza, concessione o altra autorizzazione amministrativa. (omissis).

Inoltre lo stabile di cui fanno parte le unità immobiliari in contratto è gravato da vincolo "indiretto" di tutela monumentale ex art. 21 Legge 1 giugno 1939 n. 1089 (ora art. 49 T.U. 29 ottobre 1999 n. 490), trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano il 4 giugno 1955 ai nn.20457/17583.



## Descrizione posto auto Lotto 1 di cui al punto 1

### Descrizione posto auto sub. 87:

Proprietà - sino al 13.06.2017 - per la quota di 1/1 della signora . nata a Milano il  
02.09.1963 - C.F. . in regime di separazione dei beni.

### Precisazioni:

dalla visura storica catastale si rileva che attualmente i beni risultano intestati al DEMANIO DELLO STATO con sede a Roma - C.F. 06340981007.

Si fa esplicito riferimento alla Sentenza (Atto Autorità Giudiziaria) del 13.06.2017 - Trascrizione in atti dal 20.06.2017 - Repertorio n.40/17 - Rogante Proc. Gen. CORTE d'APPELLO sede Milano - Registrazione sede PROVVEDIMENTO DI CONFISCA PER EQUIVALENTE (n. 29680.1/2017).

La Sentenza è successiva al Pignoramento immobiliare trascritto il 29 marzo 2012 ai nn. 1610/11651 del Tribunale di Milano in data 20 febbraio 2012 n.3480 a favore del sig. Carlo Enrico Vandoni nato a Milano il 4 febbraio 1937.

**LOTTO 01 - posto auto** sito in Milano - Via Pontaccio 8/10 - Piano 4 interrato in autosilo meccanizzato. Contrassegnato con il n.177 (attiguo al n. 176)

L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale di circa mq 12**

Identificato in Catasto come segue

### **intestazione:**

DEMANI DELLO STATO C.F. 06340981007 (si veda precisazioni precedenti)

### **Descrizione posto auto:**

**Foglio n. 348; Mapp. n. 360; Sub. 87;** Categoria C/6; classe 7; consistenza mq12; superficie cat. Totale mq 12; R.C. Euro 196,46; posto al piano S4.

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Istrumento (Atto Pubblico) del 08.06.1994 in atti dal 11.07.2000 (n. 218634.1/1994)
- Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992

- Coerenze del posto auto in blocco unico da nord in senso orario: posto auto n. 178, enti comuni, posto auto n. 176 (sub. 88), vuoto per carrelli elevatori (corsia).

L'immobile è stato costruito dopo il 1° settembre 1967 (vedi paragrafo n. 7)

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 2,00

### Verifica:

<u>Immobile</u>	<u>Piano</u>	<u>Destinazione/ Parametro correttivo</u>	<u>Superfici Equiparate</u>
Auto silos	4 S	Posto auto meccanizzato mq 12,00 x 1,00	mq E. 12,00
TOTALE			mq E. 12,00



## Caratteristiche descrittive: posto auto meccanizzato in Silo pluripiano interrato

*Strutture verticali ed orizzontali*

*materiale CLS*

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Accesso*

tipologia: rampa discesa al piano S1

Ai piani interrati successivi tramite montacarichi meccanizzato  
Non previsto il carico di utenza se non personale specializzato

Condizione: in uso

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Ingresso*

tipologia: cancello su Via Pontaccio

Condizione: in uso

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Si è adottato un metodo comparativo in base ai prezzi correnti di mercato di beni simili per: tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici, attrezzature, stato di fatto, di manutenzione o di degrado, vetustà, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2018 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018

### 8.3. Valutazioni corpo

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1	Posto auto	mq 12,00	€ 4.500,00	<b>€ 54.000,00</b>





#### 8.4 Adeguamento correzione di stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	Euro 2.700,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale	Nessuna
Spese cond. totali per ultimi due anni di esercizio	Euro 4.035,15
TOTALE	Euro 6.735,15

**Giudizio di comoda divisibilità:** non previsto

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova - arrotondati per difetto. **Euro 47.000,00**



## Descrizione posto auto Lotto 2 di cui al punto 1

### Descrizione posto auto sub. 88:

Proprietà - sino al 13.06.2017 - per la quota di 1/1 della signora [redacted] nata a Milano il 02.09.1963 - C.F. [redacted] - in regime di separazione dei beni.

#### Precisazioni:

dalla visura storica catastale si rileva che attualmente i beni risultano intestati al DEMANIO DELLO STATO con sede a Roma - C.F. 06340981007.

Si fa esplicito riferimento alla Sentenza (Atto Autorità Giudiziaria) del 13.06.2017 - Trascrizione in atti dal 20.06.2017 - Repertorio n.40/17 - Rogante Proc. Gen. CORTE d'APPELLO sede Milano - Registrazione sede PROVVEDIMENTO DI CONFISCA PER EQUIVALENTE (n. 29680.1/2017).

La Sentenza è successiva al Pignoramento immobiliare trascritto il 29 marzo 2012 ai nn. 1610/11651 del Tribunale di Milano in data 20 febbraio 2012 n.3480 a favore del sig. Carlo Enrico Vandoni nato a Milano il 4 febbraio 1937.

**LOTTO 02 - posto auto** sito in Milano - Via Pontaccio 8/10 - Piano 4 interrato in autosilo meccanizzato. Contrassegnato con il n.176 (attiguo al n. 177)

L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale di circa mq 12**

Identificato in Catasto come segue

#### **intestazione:**

DEMANI DELLO STATO C.F. 06340981007 (si veda precisazioni precedenti)

#### **Descrizione posto auto:**

**Foglio n. 348; Mapp. n. 360; Sub. 88;** Categoria C/6; classe 7; consistenza mq12; superficie cat. Totale mq 12; R.C. Euro 196,46; posto al piano S4.

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Istrumento (Atto Pubblico) del 08.06.1994 in atti dal 11.07.2000 (n. 218634.1/1994)
- Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992

- Coerenze del posto auto in blocco unico da nord in senso orario: posto auto n. 177, enti comuni, posto auto n. 175, vuoto per carrelli elevatori (corsia).

L'immobile è stato costruito dopo il 1° settembre 1967 (vedi paragrafo n. 7)

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 2,00

#### Verifica:

<u>Immobile</u>	<u>Piano</u>	<u>Destinazione/ Parametro correttivo</u>	<u>Superfici Equiparate</u>
Auto silos	4 S	Posto auto meccanizzato mq 12,00 x 1,00	mq E. 12,00
TOTALE			mq E. 12,00



## Caratteristiche descrittive: posto auto meccanizzato in Silo pluripiano interrato

<i>Strutture verticali ed orizzontali:</i>	<i>materiale CLS</i> Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Accesso</i>	tipologia: rampa discesa al piano S1  Ai piani interrati successivi tramite montacarichi meccanizzato Non previsto il carico di utenza se non personale specializzato  Condizione: in uso Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Ingresso</i>	tipologia: cancello su Via Pontaccio  Condizione: in uso Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Si è adottato un metodo comparativo in base ai prezzi correnti di mercato di beni simili per: tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici, attrezzature, stato di fatto, di manutenzione o di degrado, vetustà, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2017 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018

### 8.3. Valutazioni corpo

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1	Posto auto	mq 12,00	€ 4.500,00	<b>€ 54.000,00</b>



#### 8.4 Adeguamento correzione di stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**Euro 2.700,00**  
Euro 2.700,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

**Nessuno**  
Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**  
Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale

**Nessuna**  
Nessuna

Spese cond. totali per ultimi due anni di esercizio

Euro 4.035,15  
**Euro 4.035,15**

TOTALE

Euro 6.735,15  
**Euro 6.735,15**

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova - arrotondati per difetto.

**Euro 47.000,00**

Milano 5 novembre 2018

Il CTU arch. Valeria Armani



Elenco Allegati:

- doc. 1 - Catasto sub 87: Planimetria - Estratto di mappa - Visure storiche
- doc. 2 - Catasto sub 88: Planimetria - Estratto di mappa - Visure storiche
- doc. 3 - Rilievo fotografico
- doc. 4 - Simulazione ingombro posto auto
- doc. 5 - Atto di proprietà
- doc. 6 - Spese condominiali riepilogo
- doc. 7 - Spese gestione autosilo
- doc. 8 - Spese condominiali tecniche per facciate

