
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

GE CAPITAL INTERBANCA S.P.A.

contro:

OMISSIS

+

ING BANK N.V.

contro

OMISSIS

N° Gen. Rep. **236/2014 + 2245/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/12/2017 – ORE 12:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa RITA BOTTIGLIERI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 – NEGOZIO PIANO TERRA PIU' SOPPALCO – FG. 182, PART 240, SUB 714

**Lotto 002 – UFFICIO PIANO TERRA, PRIMO, INTERRATO – FG 182, PART 240, SUB
715**

Lotto 003 – APPARTAMENTO PIANO PRIMO – FG 182, PART 240, SUB 716

Esperto alla stima: Isabella Tangari
Codice fiscale: TNGSLL67D41F205B
Studio in: Via La Marmora 18 - 20122 Milano
Telefono: 025460390
Email: isabella.tangari@gmail.com
Pec: tangari.9110@oamilano.it
Custode: Avv. Carmen Corsetto



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

LOTTO 1 Bene: VIA G. A. PLANA, 30 - MILANO - 20155

Lotto: 001 - NEGOZIO PIANO TERRA PIU' SOPPALCO

Corpo: A: NEGOZIO PIANO TERRA PIU' SOPPALCO

Categoria: Negozi e botteghe [C1]

Dati Catastali: foglio 182, particella 240, subalterno 714

LOTTO 2 Bene: VIA G. A. PLANA, 30 - MILANO - 20155

Lotto: 002 – UFFICIO PIANO TERRA, PRIMO, INTERRATO

Corpo: B: UFFICIO PIANO TERRA, PRIMO, INTERRATO

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: foglio 182, particella 240, subalterno 715

LOTTO 3 Bene: VIA G. A. PLANA, 30 - MILANO - 20155

Lotto: 003 – APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Corpo: C: APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 182, particella 240, subalterno 716

2. Stato di possesso

LOTTO 1 Bene: VIA G. A. PLANA, 30 - MILANO - 20155

Lotto: 001 - NEGOZIO PIANO TERRA PIU' SOPPALCO

Corpo: A: NEGOZIO PIANO TERRA PIU' SOPPALCO

Possesso: libero da persone, occupato da cose

LOTTO 2 Bene: VIA G. A. PLANA, 30 - MILANO - 20155

Lotto: 002 - UFFICIO PIANO TERRA, PRIMO, INTERRATO

Corpo: B: UFFICIO PIANO TERRA, PRIMO, INTERRATO

Possesso: libero da persone, occupato da cose

LOTTO 3 Bene: VIA G. A. PLANA, 30 - MILANO - 20155

Lotto: 003 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Corpo: C: APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Possesso: libero da persone, occupato da cose

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

LOTTO 1 Bene: VIA G. A. PLANA, 30 - MILANO - 20155



Lotto: 001 - NEGOZIO PIANO TERRA PIU' SOPPALCO

Corpo: A: NEGOZIO PIANO TERRA PIU' SOPPALCO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

LOTTO 2 Bene: VIA G. A. PLANA, 30 - MILANO - 20155

Lotto: 002 - UFFICIO PIANO TERRA, PRIMO, INTERRATO

Corpo: B: UFFICIO PIANO TERRA, PRIMO, INTERRATO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

LOTTO 3 Bene: VIA G. A. PLANA, 30 - MILANO - 20155

Lotto: 003 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Corpo: C: APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

LOTTO 1 Bene: VIA G. A. PLANA, 30 - MILANO - 20155

Lotto: 001 - NEGOZIO PIANO TERRA PIU' SOPPALCO

Corpo: A: NEGOZIO PIANO TERRA PIU' SOPPALCO

Creditori Iscritti: GE CAPITAL INTERBANCA, ING LEASE ITALIA SPA (ING BANK NV), CONDOMINIO VIA BARTOLINI, CONDOMINIO VIA PLANA

LOTTO 2 Bene: VIA G. A. PLANA, 30 - MILANO - 20155

Lotto: 002 - UFFICIO PIANO TERRA, PRIMO, INTERRATO

Corpo: B: UFFICIO PIANO TERRA, PRIMO, INTERRATO

Creditori Iscritti: GE CAPITAL INTERBANCA, ING LEASE ITALIA SPA (ING BANK NV), CONDOMINIO VIA BARTOLINI, CONDOMINIO VIA PLANA

LOTTO 3 Bene: VIA G. A. PLANA, 30 - MILANO - 20155

Lotto: 003 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Corpo: C: APPARTAMENTO PIANO PRIMO **Creditori Iscritti:** GE CAPITAL INTERBANCA, ING LEASE ITALIA SPA (ING BANK NV), CONDOMINIO VIA BARTOLINI, CONDOMINIO VIA PLANA

5 Comproprietari

LOTTO 1 Bene: VIA G. A. PLANA, 30 - MILANO - 20155

Lotto: 001 - NEGOZIO PIANO TERRA PIU' SOPPALCO

Corpo: A: NEGOZIO PIANO TERRA PIU' SOPPALCO

Comproprietari: Nessuno

LOTTO 2 Bene: VIA G. A. PLANA, 30 - MILANO - 20155

Lotto: 002 - UFFICIO PIANO TERRA, PRIMO, INTERRATO

Corpo: B: UFFICIO PIANO TERRA, PRIMO, INTERRATO



Comproprietari: Nessuno

LOTTO 3 Bene: VIA G. A. PLANA, 30 - MILANO - 20155

Lotto: 003 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Corpo: C: APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

LOTTO 1 Bene: VIA G. A. PLANA, 30 - MILANO - 20155

Lotto: 001 - NEGOZIO PIANO TERRA PIU' SOPPALCO

Corpo: A: NEGOZIO PIANO TERRA PIU' SOPPALCO

Misure Penali: NO

LOTTO 2 Bene: VIA G. A. PLANA, 30 - MILANO - 20155

Lotto: 002 - UFFICIO PIANO TERRA, PRIMO, INTERRATO

Corpo: B: UFFICIO PIANO TERRA, PRIMO, INTERRATO

Misure Penali: NO

LOTTO 3 Bene: VIA G. A. PLANA, 30 - MILANO - 20155

Lotto: 003 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Corpo: C: APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

LOTTO 1 Bene: VIA G. A. PLANA, 30 - MILANO - 20155

Lotto: 001 - NEGOZIO PIANO TERRA PIU' SOPPALCO

Corpo: A: NEGOZIO PIANO TERRA PIU' SOPPALCO

Continuità delle trascrizioni: SI

NOTA BENE: nel certificato notarile datato 16.11.2016 non è citata la formalità **ipoteca giudiziale attiva**; A favore di LA RONDA SERVIZI DI VIGILANZA S.P.A. contro IMMOBILIARE COLOGNOLA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE; Derivante da: 281 – **DECRETO INGIUNTIVO, trascritta il 12/02/2016**

LOTTO 2 Bene: VIA G. A. PLANA, 30 - MILANO - 20155

Lotto: 002 - UFFICIO PIANO TERRA, PRIMO, INTERRATO

Corpo: B: UFFICIO PIANO TERRA, PRIMO, INTERRATO

Continuità delle trascrizioni: SI

NOTA BENE: nel certificato notarile datato 16.11.2016 non è citata la formalità **ipoteca**



giudiziale attiva; A favore di LA RONDA SERVIZI DI VIGILANZA S.P.A. contro IMMOBILIARE COLOGNOLA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE; Derivante da: 281 – **DECRETO INGIUNTIVO**, trascritta il **12/02/2016**

LOTTO 3 Bene: VIA G. A. PLANA, 30 - MILANO - 20155

Lotto: 003 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Corpo: C: APPARTAMENTO PIANO PRIMO O

Continuità delle trascrizioni: SI

NOTA BENE: nel certificato notarile datato 16.11.2016 non è citata la formalità **ipoteca giudiziale attiva**; A favore di LA RONDA SERVIZI DI VIGILANZA S.P.A. contro IMMOBILIARE COLOGNOLA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE; Derivante da: 281 – **DECRETO INGIUNTIVO**, trascritta il **12/02/2016**

8. Prezzo

LOTTO 1 Bene: VIA G. A. PLANA, 30 - MILANO - 20155

Lotto: 001 - NEGOZIO PIANO TERRA PIU' SOPPALCO – **SUB 714**

Prezzo da libero: € 75.000,00

Prezzo da occupato: € 60.000,00

LOTTO 2 Bene: VIA G. A. PLANA, 30 - MILANO – 20155

Lotto: 002 - UFFICIO PIANO TERRA, PRIMO, INTERRATO – **SUB 715**

Prezzo da libero: € 880.000,00

Prezzo da occupato: € 700.000,00

LOTTO 3 Bene: VIA G. A. PLANA, 30 - MILANO – 20155

Lotto: 003 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO – **SUB 716**

Prezzo da libero: € 107.000,00

Prezzo da occupato: € 86.000,00



Beni in **MILANO**
Località/Frazione **MILANO**
VIA G.A. PLANA, 30

Lotto: 001 - NEGOZIO PIANO TERRA PIU' SOPPALCO – SUB 714

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A: NEGOZIO PIANO TERRA PIU' SOPPALCO

Negozi e botteghe [C1] sito in frazione: MILANO – VIA G.A. PLANA, 30

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale OMISSIS – Sede legale: OMISSIS - Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione OMISSIS, foglio 182, particella 240, subalterno 714, indirizzo VIA G. A PLANA n. 30 piano: T-1; comune MILANO, categoria C/1, classe 7, consistenza 35 MQ, superficie 44 MQ, rendita € 1.391,85

Derivante da: COMPRAVENDITA: SCRITTURA PRIVATA: **data 17 febbraio 2012**, n. 7266/3916 di rep., notaio Dott. TODESCHINI EDMONDO di MILANO , trascritto in data 8 Marzo 2012 alla Conservatoria di Milano 1 ai nn. 12288/8931, con il quale ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A. vendeva a OMISSIS

Millesimi di proprietà di parti comuni: 2,03

Confini:

NEGOZIO: Nord altra unità immobiliare, Sud cortile interno, Est mapp 240 sub 180, Ovest Via Plana

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le **seguenti irregolarità:**

Lo stato dei luoghi rilevato corrisponde alla scheda catastale depositata, non sono corrette le altezze scritte per i vari locali

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: regolarizzazione altezze

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note sulla conformità catastale: L'unità rilevata è conforme alla scheda catastale depositata per quanto riguarda i tavolati non è conforme per le altezze.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare si trova a Milano, in un quartiere semicentrale, CAGNOLA/GHISOLFA. Il quartiere è situato a Nord/Ovest ed è costituito da palazzi ad uso residenziale e commerciale di 5/7 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.



Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: EX FIERA PORTELLO (NORMALE), ESERCIZI COMMERCIALI (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS 57 FERMATA VIA PLANA/VIA MONTE CENERI – 11 M

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore: attualmente l'immobile è libero da persone e occupato da cose.

NOTA BENE: in seguito a richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti d'affitto, la stessa ha risposto come segue: *"Si comunica che a nome della società OMISSIS risulta registrato Un contratto per locazione di fabbricato presso U.T. di Legnano al n. 5180 serie3 del 19/11/2008."*, ma ad oggi non è stato reperito alcun contratto in merito, quindi non si è potuto stabilire né se il contratto sia valido, né a quale immobile si riferisca.

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. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 **Iscrizioni:**

- **Ipoteca giudiziale attiva;**

A favore di ING LEASE ITALIA S.P.A. contro OMISSIS.;

Derivante da: 281 – **DECRETO INGIUNTIVO;**

Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 341.215,24 ;

Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 04/06/2013 ai nn. 28251/4204

- **Ipoteca giudiziale attiva;**

A favore di ING LEASE ITALIA S.P.A. contro OMISSIS.;

Derivante da: 200 – **ORDINANZA INGIUNZIONE** esecutiva (art. 186-ter c.p.c.);

Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 698.615,48 ;



Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 05/11/2015 ai nn. 62332/10492

- Ipoteca giudiziale attiva;

A favore di LA RONDA SERVIZI DI VIGILANZA S.P.A. contro OMISSIS;

Derivante da: 281 – **DECRETO INGIUNTIVO**;

Importo ipoteca: € 55.000,00; Importo capitale: € 28.835,49 ;

Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 12/02/2016 ai nn. 8086/1218

NOTA BENE: questa formalità non è citata nella Certificazione notarile datata 16.11.2016

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **GE CAPITAL INTERBANCA S.P.A.** contro OMISSIS;

Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 05/02/2014 ai nn. 5075/3804;

- Pignoramento a favore di **ING BANK N.V.** contro OMISSIS;

Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 15/11/2016 ai nn. 74506/50407

4.2.3 Altre trascrizioni:

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON NOTE. Purtroppo non si conoscono le spese inerenti all'unità immobiliare, poiché l'Amministratore ha fornito una tabella nella quale non sono indicate le unità a cui si riferiscono le spese citati.

Spese condominiali scadute ed insolte con riferimento a tutti i condomini morosi: 42.386,17 €.

Le spese condominiali insolte ammontano a €. 42.386,17 di cui €. **1.001,20** a carico OMISSIS

Spese straordinarie già deliberate: €. 0,00

Millesimi di proprietà: 2,03

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI – L'ingresso al negozio può avvenire anche dalla strada – Via Plana – tramite vetrina di accesso a livello marciapiede

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G. kWh/mq/a 177,00

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica è valido fino al 05.10.2026

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO

Avvertenze ulteriori: Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano



risulta altro procedimento pendente su OMISSIS n. 2245/2016 riunito al presente provvedimento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: NATHAN JACOB nato in Israele il 18/11/1944 e **PAOLINI MARIA ALIDA** nata a Fontanella il 11/05/1944 **dal 02/04/1981 al 09/07/2001**. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ANGELO MASCIA DI MILANO, in data 02/04/1981, trascritto a MILANO 1, in data 22/04/1981, ai nn. 15499/12544 e atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ANGELO MASCIA DI MILANO, in data 02/04/1981, trascritto a MILAMO 1, in data 19/05/1981, REP. 45068; trascritto a MILANO 1, in data 15/06/1981, ai nn. 2300/18452.

Titolare/Proprietario: AGRILEASING - BANCA PER IL LEASING DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO/CASSE RURALI ED ARTIGIANE - S. P. A. con sede in ROMA **dal 09/07/2001 al 15/09/2001** In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CATTANEO LUCIO DI PADOVA, in data 15/09/2001, REP. 44308; trascritto a MILANO 1, in data 06/07/2001, ai nn. 51348/3942.

Titolare/Proprietario: ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A. con sede in ROMA **dal 15/09/2001 al 17/02/2012**. In forza di verbale di assemblea - NOTAIO GRAZZI ALFIO DI ROMA, in data 15/09/2011, REP. 157387; registrato a Roma in data 20/09/2011 al n. 33096, con il quale la **AGRI-LEASING - BANCA PER IL LEASING DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO/CASSE RURALI ED ARTIGIANE - S. P. A.** cambiava denominazione in **ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A.**.

Titolare/Proprietario: OMISSIS con sede in PARABIAGO **dal 17/02/2012 al 17/04/2015**. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO TODESCHINI EDMONDO DI MILANO, in data 17/02/2012, ai nn. 7266/3916; trascritto a MILANO 1, in data 08/03/2011, ai nn. 12288/8931.

Titolare/Proprietario: OMISSIS con sede in MILANO **dal 17/04/2015 ad oggi** (attuale/i proprietario/i). In forza di verbale di assemblea - NOTAIO TODESCHINI EDMONDO DI MILANO, in data 17/04/2015, REP 17679; registrato a Milano in data 07/05/2015 al n. 17336 con il quale la **OMISSIS** cambiava denominazione in **OMISSIS** con sede in MILANO.

NOTA BENE: questo passaggio non è citato nella Certificazione notarile datata 16.11.2016

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **548/1932**

Intestazione: SOCIETA' ANONIMA EDILIZIA IMMOBILIARE PACINOTTI

Tipo pratica: LICENZA DI OCCUPAZIONE

Per lavori: Fabbricato abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione al n. di prot. 36335/6733 del 1932

NULLA OSTA in data 25/05/1932

Numero pratica: **657/1939**

Intestazione: SOCIETA' ANONIMA EDILIZIA IMMOBILIARE PACINOTTI

Tipo pratica: LICENZA DI OCCUPAZIONE

Oggetto: PIANO INTERRATO

NULLA OSTA in data 30/12/1940

Numero pratica: **2718/1970**

Intestazione: MASSELLI GIOVANNI

Tipo pratica: LICENZA PER OPERE EDILIZIE



Oggetto: Sostituzione impennata negozio
LICENZA EDILIZIA in data 14/12/1970

Numero pratica: **5.347/2001**

Intestazione: MULTIPRINT DI MARCO E TACOB NATHAN

Tipo pratica: CONCESSIONE IN SANATORIA

Per lavori: Formazione soppalco, cambio d'uso da commerciale ad ufficio, cambio d'uso da abitazione ufficio, aumento s.u. uffici, soppalco e ampliamento al piano interrato

Oggetto: CONDONO

Presentazione al n. di prot. 81121.400/86 del 1986

CONCESSIONE IN SANATORIA in data 12/02/2001

Numero pratica: **12486.178/2001**

Intestazione:

Tipo pratica: DIA

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Oggetto: MODIFICHE INTERNE

Presentazione in data 04/04/2001

NOTA BENE: di tale pratica edilizia non è stata ad oggi reperita la Documentazione richiesta presso il Comune di Milano

7.1 Conformità edilizia:

Negozi e botteghe [C1]

Note sulla conformità edilizia: Non avendo reperito l'ultima pratica edilizia protocollata, che dovrebbe essere del 2001, non si può affermare se l'unità sia o meno conforme a quanto depositato.

Al momento, infatti, non si può affermare se l'unità sia conforme all'ultima pratica edilizia protocollata, poiché non è stata reperita la pratica del 2001 con la quale l'unità dovrebbe essere stata frazionata e divisa dal pianerottolo comune al sub 180 con un tavolato.

In via precauzionale, poiché l'eventuale difformità sarebbe sanabile con una pratica edilizia CILA in sanatoria per opere eseguite, il sottoscritto Perito individua di seguito i costi di regolarizzazione:

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria per manutenzione straordinaria e frazionamento

Descrizione delle opere da sanare: frazionamento unità e modifiche interne.

CILA SANZIONE AMMINISTRATIVA: € 1.000,00

ONORARIO PROFESSIONISTA: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi e botteghe [C1]

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | 22-11-2012 |
| Zona omogenea: | TUC - TRF |
| Norme tecniche di attuazione: | TRF: tessuto urbano di recente formazione - ART. 2.1.a.ii ADR: AMBITI CONTRADDISTINTI DA UN DISEGNO URBANO RICONOSCIBILE – ART. 15.2 |



| | |
|---|---|
| | <p>Nei Tessuti urbani compatti a cortina, gli interventi edilizi diretti seguono le 2. seguenti indicazioni:</p> <p>a. la costruzione in cortina può arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più alto adiacente alla costruzione. Per le facciate degli edifici in cortina che prospettano su cortili, non è richiesta la verifica del rapporto tra superficie del cortile e superfici delle facciate che vi prospettano;</p> <p>b. l'edificazione in tutto o in parte all'interno di cortili dovrà essere di altezza pari o inferiore rispetto alla costruzione in cortina ed è tenuta all'applicazione delle regole di definizione delle distanze tra edifici in relazione alla loro altezza e della disciplina dei cortili previste dal Regolamento Edilizio, limitatamente alle facciate di altezza pari all'edificio di nuova costruzione;</p> <p>c. in presenza di frontespizi ciechi l'edificazione deve essere in aderenza, salva la dimostrazione di impossibilità.</p> <p>NON VINCOLATO</p> |
| Immobile soggetto a convenzione: | NO |
| Se sì, di che tipo? | |
| Estremi delle convenzioni: | |
| Obblighi derivanti: | |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Nessuna.

L'immobile è conforme alla normativa urbanistica vigente.

Descrizione: **Negozi e botteghe [C1]** di cui al punto **A: NEGOZIO PIANO TERRA PIU' SOPPALCO – SUB 714**

L'unità oggetto di pignoramento (negozio al piano terra più soppalco) è situata in una palazzina ad uso residenziale e commerciale, con cortile interno, di n. 5 piani fuori terra più un piano interrato, situata nella zona Nord/Ovest di Milano in Via G.A. Plana, 30, zona semicentrale.



La palazzina è stata costruita nel 1931, la facciata è in intonaco plastico con zoccolatura in pietra, i serramenti sono parte in legno, parte in alluminio con persiane in legno, i balconi hanno ringhiera in ferro. L'ingresso alla palazzina avviene da Via G. A. Plana attraverso un portone pedonale in ferro e vetro che porta alla scala interna, all'unità pignorata si accede o direttamente dalla vetrina su strada su Via Plana o dal cortile interno attraverso un cancello in ferro carrabile.

Il bene pignorato è costituito da:

NEGOZIO PIU' SOPPALCO – PIANO T/1 (fg. 182, part.240, sub 714)

L'unità immobiliare pignorata è costituita da un locale più servizio al piano terra più soppalco (locale negozio, bagno, soppalco).

NEGOZIO: pavimento in linoleum; muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, vetrina di ingresso in ottone e vetro, porta di ingresso sul retro in ferro, il negozio è diviso dal retro negozio da un serramento in ottone e vetro a tutta altezza con porta; si hanno due finestre che affacciano sul cortile interno.

SOPALCO: pavimento in gomma; muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, porta in legno; il piano terra è collegato al piano soppalco da una scala in ferro con parapetto in ferro;

BAGNO : pavimento in piastrelle; muri rivestiti in piastrelle, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta in legno.

Il bagno è a due elementi (water, lavabo).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 06230010966 – Sede legale: MILANO - VIA G. B. PERGOLESI, 24 - Stato Civile:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **48**

E' posto al piano: T/1

L'edificio è stato costruito nel: 1931

L'unità immobiliare è stata ristrutturata nel: epoca non nota

Ha un'altezza utile interna di circa m. 4,12, sotto soppalco m. 2,12, sopra soppalco m. 1,97

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in scarse condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|--|
| Cancello | tipologia: anta doppia a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: discrete |
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno condizioni: discrete |
| Pareti esterne | rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti |
| Pavim. Esterna | materiale: cortile battura di cemento condizioni: scarse |
| Pavim. Interna | materiale: linoleum condizioni: scarse |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: ferro e vetro accessori: |



Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle** condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni:
scarse: conformità: **non reperito certificato di conformità**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|----------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | NON NOTA |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

| | |
|------------------------------------|---------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | CENTRALIZZATO |
| Stato impianto | NORMALE |
| Potenza nominale | kW 225.00 |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | non nota |
| Impianto a norma | NO |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
|--|----|

Impianto antincendio:

| | |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

Ascensori montacarichi e carri ponte:

| | |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esistenza carri ponte | NO |

Scarichi:

| | |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la superficie vendibile si è proceduto al calcolo della superficie commerciale considerando i



muri esterni al 100% e i muri di confine al 50%. In seguito per determinare la Superficie convenzionale vendibile si sono applicati dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-----------------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| NEGOZIO P.T.PIU' SOPPALCO P.1. | sup lorda di pavimento | 48,00 | 1,00 | 48,00 |
| | | 48,00 | | 48,00 |

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2017

Zona: CENISIO/FARINI/SARPI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: NEGOZIO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2.500,00

Valore di mercato max (€/mq): 3.300,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

SINTETICO COMPARATIVA:

considerando tutti gli aspetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari) si procede al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **NOVEMBRE 2017** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Il valore di mercato é il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO - COMUNE MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 1;

Uffici del registro di MILANO 1;

Ufficio tecnico di COMUNE DI MILANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia Entrate omi - negozio qualità NORMALE primo semestre 2017 - €. 2.500,00-3.300,00 - Zona C16 - semicentrale



Borsa Immobiliare osservatorio immobiliare di Milano - negozi, primo semestre 2017 -
 €.1.500,00 -2.000,00 - Milano – Generale Govone/Cenisio;

Altre fonti di informazione:

Agenzie immobiliari di zona - negozi simili €.2.000,00 – 2.500,00

Borsino Nazionale - negozi, qualità normale: €. 1.200,00 - 1.600,00 – Musocco/Varesia/Certosa.

8.3 Valutazione corpi:

A: NEGOZIO PIANO TERRA PIU' SOPPALCO – SUB 714. Negozi e Botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| NEGOZIO PT+SOP- PALCO | 48,00 | € 1.750,00 | € 84.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 84.000,00 |
| Valore corpo | | | € 84.000,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 84.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 84.000,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|----------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A: NEGOZIO P.T. PIU' SOPPALCO | Negozi e botteghe [C1] | 48,00 | € 84.000,00 | € 84.000,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) € 4.200,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € **1.800,00**

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità per la presenza di un solo ingresso e l'impossibilità di crearne un altro NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **75.500,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **75.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **60.000,00**



Lotto: 002 – UFFICIO PIANO TERRA, PIANO PRIMO, PIANO INTERRATO – SUB 715

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B: UFFICIO PIANO TERRA, PIANO PRIMO, PIANO INTERRATO.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: MILANO, VIA G.A. PLANA, 30

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS – Sede legale: OMISSIS - Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in MILANO, foglio 182, particella 240, subalterno 715, indirizzo VIA G.A. PLANA, 30 piano: T/1/S1; comune MILANO, categoria A/10, classe 4, consistenza 20 vani, superficie 495 mq, rendita € 10.432,43

Derivante da: COMPRAVENDITA: SCRITTURA PRIVATA: **data 17 febbraio 2012**, n. 7266/3916 di rep., notaio Dott. TODESCHINI EDMONDO di MILANO, trascritto in data 8 Marzo 2012 alla Conservatoria di Milano 1 ai nn. 12288/8931, con il quale ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A. vendeva a OMISSIS

Millesimi di proprietà di parti comuni: 28,66.

Confini:

UFFICIO: Nord parti comuni/cortile interno, Sud cortile in proprietà esclusiva, Est altra unità, Ovest Via Plana.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: L'unità rilevata è conforme alla scheda catastale depositata.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare si trova a Milano, in un quartiere semicentrale, CAGNOLA/GHISOLFA. Il quartiere è situato a Nord/Ovest ed è costituito da palazzi ad uso residenziale e commerciale di 5/7 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: EX FIERA PORTELLO (NORMALE), ESERCIZI COMMERCIALI (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS 57 FERMATA VIA PLANA/VIA MONTE CENERI – 11 M



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore: attualmente l'immobile è libero da persone e occupato da cose.

NOTA BENE: in seguito a richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti d'affitto, la stessa ha risposto come segue: *"Si comunica che a nome della società OMISSIS risulta registrato Un contratto per locazione di fabbricato presso U.T. di Legnano al n. 5180 serie3 del 19/11/2008."*, ma ad oggi non è stato reperito alcun contratto in merito, quindi non si è potuto stabilire né se il contratto sia valido, né a quale immobile si riferisca.

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. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 **Iscrizioni:**

- **Ipoteca giudiziale attiva;**

A favore di ING LEASE ITALIA S.P.A. contro OMISSIS.;

Derivante da: 281 – **DECRETO INGIUNTIVO;**

Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 341.215,24 ;

Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 04/06/2013 ai nn. 28251/4204

- **Ipoteca giudiziale attiva;**

A favore di ING LEASE ITALIA S.P.A. contro OMISSIS.;

Derivante da: 200 – **ORDINANZA INGIUNZIONE** esecutiva (art. 186-ter c.p.c.);

Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 698.615,48 ;

Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 05/11/2015 ai nn. 62332/10492

- **Ipoteca giudiziale attiva;**

A favore di LA RONDA SERVIZI DI VIGILANZA S.P.A. contro OMISSIS;

Derivante da: 281 – **DECRETO INGIUNTIVO;**

Importo ipoteca: € 55.000,00; Importo capitale: € 28.835,49 ;

Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 12/02/2016 ai nn. 8086/1218

NOTA BENE: questa formalità non è citata nella Certificazione notarile datata 16.11.2016



4.2.2 **Pignoramenti:**

- **Pignoramento** a favore di **GE CAPITAL INTERBANCA S.P.A.** contro OMISSIS;

Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 05/02/2014 ai nn. 5075/3804;

- **Pignoramento** a favore di **ING BANK N.V.** contro OMISSIS;

Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 15/11/2016 ai nn. 74506/50407

4.2.3 **Altre trascrizioni:**

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON NOTE. Purtroppo non si conoscono le spese inerenti all'unità immobiliare, poiché l'Amministratore ha fornito una tabella nella quale non sono indicate le unità a cui si riferiscono le spese citati.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 42.386,17 €.

Le spese condominiali insolute ammontano a €. 42.386,17 di cui €. **33.685,60** a carico OMISSIS

Spese straordinarie già deliberate: €. 0,00

Millesimi di proprietà: 28,66

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI – L'ingresso all'ufficio avviene dal cortile in uso esclusivo e la scala interna è dotata di servoscala per disabili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: IL CORTILE SU CUI SI AFFACCIA L'INGRESSO DELL'UNITA' IMMOBILIARE E' IN USO ESCLUSIVO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E. kWmq/a 43,23

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica è valido fino al 07.10.2026

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO

Avvertenze ulteriori: Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano risulta altro procedimento pendente su IMMOBILIARE COLOGNOLA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE n. 2245/2016 riunito al presente provvedimento

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: **NATHAN JACOB** nato in Israele il 18/11/1944 e **PAOLINI MARIA ALIDA** nata a Fontanella il 11/05/1944 **dal 02/04/1981 al 09/07/2001**. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ANGELO MASCIA DI MILANO, in data 02/04/1981, trascritto a MILANO 1, in data



22/04/1981, ai nn. 15499/12544 e atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ANGELO MASCIA DI MILANO, in data 02/04/1981, trascritto a MILANO 1, in data 19/05/1981, REP. 45068; trascritto a MILANO 1, in data 15/06/1981, ai nn. 2300/18452.

Titolare/Proprietario: AGRILEASING - BANCA PER IL LEASING DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO/CASSE RURALI ED ARTIGIANE - S. P. A. con sede in ROMA dal 09/07/2001 al 15/09/2001
In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CATTANEO LUCIO DI PADOVA, in data 15/09/2001, REP. 44308; trascritto a MILANO 1, in data 06/07/2001, ai nn. 51348/3942.

Titolare/Proprietario: ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A. con sede in ROMA dal 15/09/2001 al 17/02/2012. In forza di verbale di assemblea - NOTAIO GRAZZI ALFIO DI ROMA, in data 15/09/2011, REP. 157387; registrato a Roma in data 20/09/2011 al n. 33096, con il quale la **AGRI-LEASING - BANCA PER IL LEASING DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO/CASSE RURALI ED ARTIGIANE - S. P. A.** cambiava denominazione in **ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A.**.

Titolare/Proprietario: OMISSIS con sede in PARABIAGO dal 17/02/2012 al 17/04/2015. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO TODESCHINI EDMONDO DI MILANO, in data 17/02/2012, ai nn. 7266/3916; trascritto a MILANO 1, in data 08/03/2011, ai nn. 12288/8931.

Titolare/Proprietario: OMISSIS con sede in MILANO dal 17/04/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di verbale di assemblea - NOTAIO TODESCHINI EDMONDO DI MILANO, in data 17/04/2015, REP 17679; registrato a Milano in data 07/05/2015 al n. 17336 con il quale la **OMISSIS** cambiava denominazione in **OMISSIS** con sede in MILANO.

NOTA BENE: questo passaggio non è citato nella Certificazione notarile datata 16.11.2016

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **548/1932**

Intestazione: SOCIETA' ANONIMA EDILIZIA IMMOBILIARE PACINOTTI

Tipo pratica: LICENZA DI OCCUPAZIONE

Per lavori: Fabbricato abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione al n. di prot. 36335/6733 del 1932

NULLA OSTA in data 25/05/1932

Numero pratica: **657/1939**

Intestazione: SOCIETA' ANONIMA EDILIZIA IMMOBILIARE PACINOTTI

Tipo pratica: LICENZA DI OCCUPAZIONE

Oggetto: PIANO INTERRATO

NULLA OSTA in data 30/12/1940

Numero pratica: **2718/1970**

Intestazione: MASSELLI GIOVANNI

Tipo pratica: LICENZA PER OPERE EDILIZIE

Oggetto: Sostituzione impennata negozio

LICENZA EDILIZIA in data 14/12/1970

Numero pratica: **5.347/2001**

Intestazione: MULTIPRINT DI MARCO E TACOB NATHAN

Tipo pratica: CONCESSIONE IN SANATORIA

Per lavori: Formazione soppalco, cambio d'uso da commerciale ad ufficio, cambio d'uso da abitazione ufficio, aumento s.u. uffici, soppalco e ampliamento al piano interrato

Oggetto: CONDONO



Presentazione al n. di prot. 81121.400/86 del 1986
 CONCESSIONE IN SANATORIA in data 12/02/2001

Numero pratica: **12486.178/2001**

Intestazione:

Tipo pratica: DIA

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Oggetto: MODIFICHE INTERNE

Presentazione in data 04/04/2001

NOTA BENE: di tale pratica edilizia non è stata ad oggi reperita la Documentazione richiesta presso il Comune di Milano

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e sudi privati [A10]

Note sulla conformità edilizia: Non avendo reperito l'ultima pratica edilizia protocollata, che dovrebbe essere del 2001, non si può affermare se l'unità sia o meno conforme a quanto depositato.

Al momento, infatti, non si può affermare se l'unità sia conforme all'ultima pratica edilizia protocollata, poiché non è stata reperita la pratica del 2001 con la quale l'unità dovrebbe essere stata suddivisa internamente come lo stato rilevato.

In via precauzionale, poiché l'eventuale difformità sarebbe sanabile con una pratica edilizia CILA in sanatoria per opere eseguite, il sottoscritto Perito individua di seguito i costi di regolarizzazione:

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria per manutenzione straordinaria e frazionamento

Descrizione delle opere da sanare: frazionamento unità e modifiche interne.

CILA SANZIONE AMMINISTRATIVA: € 1.000,00

ONORARIO PROFESSIONISTA: €. 1.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | 22-11-2012 |
| Zona omogenea: | TUC - TRF |
| Norme tecniche di attuazione: | TRF: tessuto urbano di recente formazione - ART. 2.1.a.ii ADR: AMBITI CONTRADDISTINTI DA UN DISEGNO URBANO RICONOSCIBILE – ART. 15.2 Nei Tessuti urbani compatti a cortina, gli interventi edilizi diretti seguono le 2. seguenti indicazioni: a. la costruzione in cortina può arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più alto adiacente alla costruzione. Per le facciate degli edifici in cortina che prospettano su cortili, non è richiesta la verifica del rapporto tra superficie del cortile e superfici delle facciate che vi prospettano; b. l'edificazione in tutto o in parte all'interno di cortili dovrà essere di altezza pari o inferiore rispetto |



| | |
|---|--|
| | <p>alla costruzione in cortina ed è tenuta all'applicazione delle regole di definizione delle distanze tra edifici in relazione alla loro altezza e della disciplina dei cortili previste dal Regolamento Edilizio, limitatamente alle facciate di altezza pari all'edificio di nuova costruzione;</p> <p>c. in presenza di frontespizi ciechi l'edificazione deve essere in aderenza, salva la dimostrazione di impossibilità.</p> <p>NON VINCOLATO</p> |
| Immobile soggetto a convenzione: | NO |
| Se si, di che tipo? | |
| Estremi delle convenzioni: | |
| Obblighi derivanti: | |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | CORTILE IN USO ESCLUSIVO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Nessuna.

L'immobile è conforme alla normativa urbanistica vigente.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **B: UFFICIO PIANO T/1/S1 - SUB 715**

L'unità oggetto di pignoramento (ufficio al piano terra, primo, interrato) è situata in una palazzina ad uso residenziale e commerciale, con cortile interno, di n. 5 piani fuori terra più un piano interrato, situata nella zona Nord/Ovest di Milano in Via G.A. Plana, 30, zona semicentrale.

La palazzina è stata costruita nel 1931, la facciata è in intonaco plastico con zoccolatura in pietra, i serramenti sono parte in legno, parte in alluminio con persiane in legno, i balconi hanno ringhiera in ferro.

L'ingresso alla palazzina avviene da Via G. A. Plana attraverso un portone pedonale in ferro e vetro che porta alla scala interna, all'unità pignorata si accede dal cortile interno attraverso un cancello in ferro carabile su Via Plana.

Il bene pignorato è costituito da:

UFFICIO – PIANO T/1/S1 (fg. 182, part.240, sub 715)

L'unità immobiliare pignorata è costituita da:

PIANO TERRA : adibito ad ufficio e suddiviso in vari locali ufficio

PIANO PRIMO : costituito da un locale adibito a sala riunioni più un locale a vano tecnico

PIANO INTERRATO : adibito a locali ad uso servizi igienici.



I pavimenti degli uffici e del piano primo sono in piastrelle di gres colore grigio, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate colore bianco e i soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati colore bianco.

Le porte interne sono in legno, la porta di accesso è in ferro, i serramenti sono in alluminio e vetrocamera con inferriate in ferro.

BAGNI : pavimento in piastrelle; muri rivestiti in piastrelle, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porte in legno.

I bagni sono tutti a due elementi (water, lavabo).

NOTA BENE: tutti i locali al piano terra, interrato e primo, presentano grandi macchie da infiltrazione, probabilmente in corrispondenza dei pluviali e macchie da risalita di umidità dal terreno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS – Sede legale: OMISSIS - Stato Civile:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **475**

E' posto al piano: T/1/S1

L'edificio è stato costruito nel: 1931

L'unità immobiliare è stata ristrutturata nel: epoca non nota

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 al piano terra, m. 2,90 al piano primo, m. 2,40 al piano interrato.

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in stato di abbandono.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|--|
| Cancello | tipologia: anta doppia a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: discrete |
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno condizioni: discrete |
| Pareti esterne | rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti |
| Pavim. Esterna | materiale: cortile battura di cemento condizioni: scarse |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di gres condizioni: discrete |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: ferro e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: discrete |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: scarse |

Impianti:



Elettrico

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 236 / 2014 + 2245/2016

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni:

scarse: conformità: **non reperito certificato di conformità**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|----------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | NON NOTA |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

| | |
|------------------------------------|---------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | CENTRALIZZATO |
| Stato impianto | NORMALE |
| Potenza nominale | kW 225.00 |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | non nota |
| Impianto a norma | NO |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|--|------------|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | SI A SPLIT |
|--|------------|

Impianto antincendio:

| | |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

Ascensori montacarichi e carri ponte:

| | |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esistenza carri ponte | NO |

Scarichi:

| | |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la superficie vendibile si è proceduto al calcolo della superficie commerciale considerando i muri esterni al 100% e i muri di confine al 50%. In seguito per determinare la Superficie convenzionale vendibile si sono applicati dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.



| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| UFFICI PIANO TERRA | sup lorda di pavimento | 475,00 | 1,00 | 475,00 |
| | | 475,00 | | 475,00 |

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2017

Zona: CENISIO/FARINI/SARPI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: UFFICIO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2.3500,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.850,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****SINTETICO COMPARATIVA:**

considerando tutti gli aspetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari) si procede al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **NOVEMBRE 2017** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Il valore di mercato é il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO - COMUNE MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 1;

Uffici del registro di MILANO 1;

Ufficio tecnico di COMUNE DI MILANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia Entrate omi - uffici qualità NORMALE primo semestre 2017 - €. 2.300,00-2.850,00 - Zona C16 - semicentrale

Borsa Immobiliare osservatorio immobiliare di Milano - uffici, primo semestre 2017 - €.2.350,00 -2.800,00 - Milano – Generale Govone/Cenisio;

Altre fonti di informazione:

Agenzie immobiliari di zona - negozi simili €.2.000,00 – 2.800,00



Borsino Nazionale - uffici, qualità normale: €. 1.300,00 - 1.800,00 – Musocco/Varesia/Certosa.

8.3 Valutazione corpi:**B - UFFICIO- PIANO T/1/S1 - SUB 715. uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Ufficio | 475,00 | € 2.000,00 | € 950.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 950.000,00 |
| Valore corpo | | | € 950.000,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 950.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 950.000,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| B: UFFICIO PIANO T71TS1 | Uffici e studi privati [A10] | 475,00 | € 950.000,00 | € 950.000,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) € 47.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€. 64.500,00**

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità per la presenza di un solo ingresso e l'impossibilità di crearne un altro NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 883.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 880.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 700.000,00

Lotto: 003 – APPARTAMENTO PIANO PRIMO – SUB 716



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: C: APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: MILANO – VIA G.A. PLANA, 30 – CON INGRESSO DA VIA BARTOLINI, 29 – SCALA A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS – Sede legale: OMISSIS - Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 182, particella 240, subalterno 716, indirizzo VIA G. A PLANA n. 30 piano: 1; comune MILANO, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 67 MQ, rendita € 402,84

Derivante da: COMPRAVENDITA: SCRITTURA PRIVATA: **data 17 febbraio 2012**, n. 7266/3916 di rep., notaio Dott. TODESCHINI EDMONDO di MILANO, trascritto in data 8 Marzo 2012 alla Conservatoria di Milano 1 ai nn. 12288/8931, con il quale ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A. vendeva a OMISSIS.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 5,02

Confini:

APPARTAMENTO: Nord cortile, Sud cortile, Est vano scala, Ovest Altra unità

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: L'unità rilevata è conforme alla scheda catastale depositata.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare si trova a Milano, in un quartiere semicentrale, CAGNOLA/GHISOLFA. Il quartiere è situato a Nord/Ovest ed è costituito da palazzi ad uso residenziale e commerciale di 5/7 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: EX FIERA PORTELLO (NORMALE), ESERCIZI COMMERCIALI (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS 57 FERMATA VIA PLANA/VIA MONTE CENERI – 11 M

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore: attualmente l'immobile è libero da persone e occupato da cose.



NOTA BENE: in seguito a richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti d'affitto, la stessa ha risposto come segue: "Si comunica che a nome della società OMISSIS risulta registrato Un contratto per locazione di fabbricato presso U.T. di Legnano al n. 5180 serie3 del 19/11/2008.", ma ad oggi non è stato reperito alcun contratto in merito, quindi non si è potuto stabilire né se il contratto sia valido, né a quale immobile si riferisca.

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. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 **Iscrizioni:**

- **Ipoteca giudiziale attiva;**

A favore di ING LEASE ITALIA S.P.A. contro OMISSIS.;

Derivante da: 281 – **DECRETO INGIUNTIVO;**

Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 341.215,24 ;

Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 04/06/2013 ai nn. 28251/4204

- **Ipoteca giudiziale attiva;**

A favore di ING LEASE ITALIA S.P.A. contro OMISSIS.;

Derivante da: 200 – **ORDINANZA INGIUNZIONE** esecutiva (art. 186-ter c.p.c.);

Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 698.615,48 ;

Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 05/11/2015 ai nn. 62332/10492

- **Ipoteca giudiziale attiva;**

A favore di LA RONDA SERVIZI DI VIGILANZA S.P.A. contro OMISSIS;

Derivante da: 281 – **DECRETO INGIUNTIVO;**

Importo ipoteca: € 55.000,00; Importo capitale: € 28.835,49 ;

Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 12/02/2016 ai nn. 8086/1218

NOTA BENE: questa formalità non è citata nella Certificazione notarile datata 16.11.2016

4.2.2 **Pignoramenti:**

- **Pignoramento** a favore di **GE CAPITAL INTERBANCA S.P.A.** contro OMISSIS;

Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 05/02/2014 ai nn. 5075/3804;



- **Pignoramento** a favore di **ING BANK N.V.** contro OMISSIS;
Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 15/11/2016 ai nn. 74506/50407

4.2.3 **Altre trascrizioni:**

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON NOTE. Purtroppo non si conoscono le spese inerenti all'unità immobiliare, poiché l'Amministratore ha fornito una tabella nella quale non sono indicate le unità a cui si riferiscono le spese citati.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 42.386,17 €.

Le spese condominiali insolute ammontano a €. 42.386,17 di cui €. **2.701,33** a carico OMISSIS

Spese straordinarie già deliberate: €. 0,00

Millesimi di proprietà: 5,02.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI – L'ingresso al negozio può avvenire anche dalla strada – Via Plana – tramite vetrina di accesso a livello marciapiede

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F. kWh/mq/a 172,25

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica è valido fino al 29.01.2025

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO

Avvertenze ulteriori: Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano risulta altro procedimento pendente su OMISSIS n. 2245/2016 riunito al presente provvedimento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **NATHAN JACOB** nato in Israele il 18/11/1944 e **PAOLINI MARIA ALIDA** nata a Fontanella il 11/05/1944 **dal 02/04/1981 al 09/07/2001**. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ANGELO MASCIA DI MILANO, in data 02/04/1981, trascritto a MILANO 1, in data 22/04/1981, ai nn. 15499/12544 e atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ANGELO MASCIA DI MILANO, in data 02/04/1981, trascritto a MILANO 1, in data 19/05/1981, REP. 45068; trascritto a MILANO 1, in data 15/06/1981, ai nn. 2300/18452.

Titolare/Proprietario: **AGRILEASING - BANCA PER IL LEASING DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO/CASSE RURALI ED ARTIGIANE - S. P. A.** con sede in ROMA **dal 09/07/2001 al 15/09/2001**



In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CATTANEO LUCIO DI PADOVA, in data 15/09/2001, REP. 44308; trascritto a MILANO 1, in data 06/07/2001, ai nn. 51348/3942.

Titolare/Proprietario: ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A. con sede in ROMA dal **15/09/2001 al 17/02/2012**. In forza di verbale di assemblea - NOTAIO GRAZZI ALFIO DI ROMA, in data 15/09/2011, REP. 157387; registrato a Roma in data 20/09/2011 al n. 33096, con il quale la **AGRI-LEASING - BANCA PER IL LEASING DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO/CASSE RURALI ED ARTIGIANE - S. P. A.** cambiava denominazione in **ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A.**.

Titolare/Proprietario: OMISSIS con sede in PARABIAGO dal **17/02/2012 al 17/04/2015**. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO TODESCHINI EDMONDO DI MILANO, in data 17/02/2012, ai nn. 7266/3916; trascritto a MILANO 1, in data 08/03/2011, ai nn. 12288/8931.

Titolare/Proprietario: OMISSIS con sede in MILANO dal **17/04/2015 ad oggi** (attuale/i proprietario/i). In forza di verbale di assemblea - NOTAIO TODESCHINI EDMONDO DI MILANO, in data 17/04/2015, REP 17679; registrato a Milano in data 07/05/2015 al n. 17336 con il quale la **OMISSIS** cambiava denominazione in **OMISSIS** con sede in MILANO.

NOTA BENE: questo passaggio non è citato nella Certificazione notarile datata 16.11.2016

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **548/1932**

Intestazione: SOCIETA' ANONIMA EDILIZIA IMMOBILIARE PACINOTTI

Tipo pratica: LICENZA DI OCCUPAZIONE

Per lavori: Fabbricato abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione al n. di prot. 36335/6733 del 1932

NULLA OSTA in data 25/05/1932

Numero pratica: **657/1939**

Intestazione: SOCIETA' ANONIMA EDILIZIA IMMOBILIARE PACINOTTI

Tipo pratica: LICENZA DI OCCUPAZIONE

Oggetto: PIANO INTERRATO

NULLA OSTA in data 30/12/1940

Numero pratica: **2718/1970**

Intestazione: MASSELLI GIOVANNI

Tipo pratica: LICENZA PER OPERE EDILIZIE

Oggetto: Sostituzione impennata negozio

LICENZA EDILIZIA in data 14/12/1970

Numero pratica: **5.347/2001**

Intestazione: MULTIPRINT DI MARCO E TACOB NATHAN

Tipo pratica: CONCESSIONE IN SANATORIA

Per lavori: Formazione soppalco, cambio d'uso da commerciale ad ufficio, cambio d'suo da abitazione ufficio, aumento s.u. uffici, soppalco e ampliamento al piano interrato

Oggetto: CONDONO

Presentazione al n. di prot. 81121.400/86 del 1986

CONCESSIONE IN SANATORIA in data 12/02/2001

Numero pratica: **12486.178/2001**

Intestazione:

Tipo pratica: DIA



Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Oggetto: MODIFICHE INTERNE

Presentazione in data 04/04/2001

NOTA BENE: di tale pratica edilizia non è stata ad oggi reperita la Documentazione richiesta presso il Comune di Milano

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Note sulla conformità edilizia: Non avendo reperito l'ultima pratica edilizia protocollata, che dovrebbe essere del 2001, non si può affermare se l'unità sia o meno conforme a quanto depositato.

Al momento, infatti, non si può affermare se l'unità sia conforme all'ultima pratica edilizia protocollata, poiché non è stata reperita la pratica del 2001 con la quale l'unità dovrebbe essere stata suddivisa internamente come lo stato rilevato.

In via precauzionale, poiché l'eventuale difformità sarebbe sanabile con una pratica edilizia CILA in sanatoria per opere eseguite, il sottoscritto Perito individua di seguito i costi di regolarizzazione:

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria per manutenzione straordinaria e frazionamento

Descrizione delle opere da sanare: frazionamento unità e modifiche interne.

CILA SANZIONE AMMINISTRATIVA: € 1.000,00

ONORARIO PROFESSIONISTA: €. 1.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | 22-11-2012 |
| Zona omogenea: | TUC - TRF |
| Norme tecniche di attuazione: | TRF: tessuto urbano di recente formazione - ART. 2.1.a.ii ADR: AMBITI CONTRADDISTINTI DA UN DISEGNO URBANO RICONOSCIBILE – ART. 15.2 Nei Tessuti urbani compatti a cortina, gli interventi edilizi diretti seguono le 2. seguenti indicazioni: a. la costruzione in cortina può arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più alto adiacente alla costruzione. Per le facciate degli edifici in cortina che prospettano su cortili, non è richiesta la verifica del rapporto tra superficie del cortile e superfici delle facciate che vi prospettano; b. l'edificazione in tutto o in parte all'interno di cortili dovrà essere di altezza pari o inferiore rispetto alla costruzione in cortina ed è tenuta all'applicazione delle regole di definizione delle distanze tra edifici in relazione alla loro altezza e della disciplina |



| | |
|---|---|
| | dei cortili previste dal Regolamento Edilizio, limitatamente alle facciate di altezza pari all'edificio di nuova costruzione; c. in presenza di frontespizi ciechi l'edificazione deve essere in aderenza, salva la dimostrazione di impossibilità. NON VINCOLATO |
| Immobile soggetto a convenzione: | NO |
| Se si, di che tipo? | |
| Estremi delle convenzioni: | |
| Obblighi derivanti: | |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Nessuna.

L'immobile è conforme alla normativa urbanistica vigente.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **C: APPARTAMENTO PIANO PRIMO – SUB 716**

L'unità oggetto di pignoramento (appartamento al piano primo) è situata in una palazzina ad uso residenziale e commerciale, con cortile interno, di n. 5 piani fuori terra più un piano interrato, situata nella zona Nord/Ovest di Milano in Via G.A. Plana, 30, zona semicentrale.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene da Via Bartolini, 29.

La palazzina è stata costruita nel 1931, la facciata è in intonaco plastico con zoccolatura in pietra, i serramenti sono parte in legno, parte in alluminio con persiane in legno, i balconi hanno ringhiera in ferro.

L'ingresso alla palazzina avviene da Via G. A. Plana attraverso un portone pedonale in ferro e vetro che porta alla scala interna, all'unità pignorata si accede però, dal portone in ferro e vetro su Via Bartolini, 29.

Il bene pignorato è costituito da:

APPARTAMENTO – PIANO 1 (fg. 182, part.240, sub 716)

L'unità immobiliare pignorata è costituita da due locali più servizi al piano primo (ingresso/soggiorno, camera, cucina, bagno).

INGRESSO/SOGGIORNO: pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e tinteggiati colore rosa, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, doppia porta di ingresso esterna in legno, interna blindata.

CAMERA: pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, porta in legno;

CUCINA: pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, porta in legno;

BAGNO : pavimento in piastrelle; muri rivestiti in piastrelle, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta in legno.



Il bagno è a quattro elementi (water, bidet, vasca, lavabo).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 06230010966 – Sede legale: MILANO - VIA G. B. PERGOLESI, 24 - Stato Civile:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **65,7**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1931

L'unità immobiliare è stata ristrutturata nel: epoca non nota

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in discrete condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|---|
| Cancello | tipologia: anta doppia a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: discrete |
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno condizioni: discrete |
| Pareti esterne | rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti |
| Pavim. Esterna | materiale: cortile battura di cemento condizioni: scarse |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle gres condizioni: buone |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: ferro e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: discrete |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: discrete |
| Rivestimento | ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: discrete |

Impianti:

| | |
|-----------|---|
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse : conformità: non reperito certificato di conformità |
|-----------|---|

Impianti (conformità e certificazioni)



Impianto elettrico:

| | |
|---|----------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | NON NOTA |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

| | |
|------------------------------------|---------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | CENTRALIZZATO |
| Stato impianto | NORMALE |
| Potenza nominale | kW 225.00 |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | non nota |
| Impianto a norma | NO |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
|--|----|

Impianto antincendio:

| | |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

Ascensori montacarichi e carri ponte:

| | |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esistenza carri ponte | NO |

Scarichi:

| | |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la superficie vendibile si è proceduto al calcolo della superficie commerciale considerando i muri esterni al 100% e i muri di confine al 50%. In seguito per determinare la Superficie convenzionale vendibile si sono applicati dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| APPARTAMENTO PIANO 1 | sup lorda di pavimento | 65,70 | 1,00 | 65,70 |
| | | 65,70 | | 65,70 |



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2017

Zona: CENISIO/FARINI/SARPI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: APPARTAMENTO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.700,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.100,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

SINTETICO COMPARATIVA:

considerando tutti gli aspetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari) si procede al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **NOVEMBRE 2017** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Il valore di mercato é il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO - COMUNE MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 1;

Uffici del registro di MILANO 1;

Ufficio tecnico di COMUNE DI MILANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia Entrate omi - appartamento qualità NORMALE primo semestre 2017 - €. 1.700,00-2.100,00 - Zona C16 - semicentrale

Borsa Immobiliare osservatorio immobiliare di Milano – appartamenti da ristrutturare, primo semestre 2017 - €.2.000,00 -2.800,00 - Milano – Generale Govone/Cenisio;

Altre fonti di informazione:

Agenzie immobiliari di zona - appartamenti simili €.1.500,00 – 2.800,00

Borsino Nazionale – appartamenti da ristrutturare: €. 1.220,00 - 1.450,00 – Musocco/Varesia/Certosa.

8.3 Valutazione corpi:

C: APPARTAMENTO PIANO TERRA– SUB 716. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)



| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| APPARTAMENTO PI-ANO PRIMO | 65,70 | € 1.750,00 | € 114.975,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 114.975,00 |
| Valore corpo | | | € 114.975,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 114.975,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 114.975,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------------------------|----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| C: APPARTAMENTO PIANO PRIMO | Abitazione di tipo popolare [A4] | 65,70 | € 114.975,00 | € 114.975,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) € 5.748,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€. 4.900,00**

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità per la presenza di un solo ingresso e l'impossibilità di crearne un altro NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 107.575,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 107.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 86.000,00

Allegati

- Allegato 1: atto di pignoramento immobiliare nn.23831/2014 del 08/01/2014
- Allegato 2: nota di trascrizione nn. 5075/3804 del 05/02/2014
- Allegato 3: atto di pignoramento immobiliare nn.45101/2016 del 19/09/2016
- Allegato 4: nota di trascrizione nn. 74506/50407 del 15/11/2016
- Allegato 5: ispezioni ipotecarie del 04/09/2017 e 02/11/2017
- Allegato 6: certificato notarile 24/02/2014 Notaio Simona Guerra
- Allegato 7: certificato notarile 16/11/2016 Notaio Giovanni Posio
- Allegato 8: atto di provenienza
- Allegato 9: estratto di mappa
- Allegato 10: visura storica per immobile sub 714
- Allegato 11 scheda catastale negozio sub 714



Allegato 12: visura storica per immobile sub 715
Allegato 13 scheda catastale ufficio sub 715
Allegato 14: visura storica per immobile sub 6
Allegato 15 scheda catastale appartamento sub 715
Allegato 16: verifica contratti d'affitto
Allegato 17: Pratiche edilizie
Allegato 18: Scheda Dati Immobili Negozio sub 714
Allegato 19: Scheda Dati Immobili Ufficio sub 715
Allegato 20: Scheda Dati Immobili Appartamento sub 716
Allegato 21: Elenco formalità pregiudizievoli Negozio sub 714, Ufficio sub 715, Appartamento Sub 716
Allegato 22: Visura Immobiliare Colognola
Allegato 23: Fotografie
Allegato 24: planimetria Via G.A. Plana
Allegato 25: lettera informativa creditori
Allegato 26: verbale sopralluogo
Allegato 27: fax simile APE sub 714, 715, 716
Allegato 28: spese condominiali
Allegato 29: mail creditori

Data generazione:
03-11-2017

L'Esperto alla stima
Isabella Tangari

