

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA

contro:

[REDACTED] (terzo proprietario)

e nei confronti di:

[REDACTED] (debitore esecutato)

Creditore intervenuto:

BANCA POPOLARE DI SONDRIO

N° Gen. Rep. **808/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **05.04.2017 ad ore 12:00**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Rita Bottiglieri**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Lotto 002

Lotto 003

Esperto alla stima : Donatella Borgoglio Motta
Codice fiscale : BRGDTL48B46A182F
Partita IVA : 03258110158
Studio in : Via Leopardi 1 -20123 Milano
Telefono : 0272023709
Fax : 0289098619
Email : do.mo@libero.it
Pec : borgoglio.2367@oamilano.it

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: **Abitazione di categoria A/2 sita in via Valenza n. 5 piano: 2-S1
20144 Milano**
 Lotto: **001**
 Corpo: **A**
 Categoria: **A/2**
Dati Catastali: [REDACTED]

1.1 Bene **Autorimessa di categoria C/6 sita in via Valenza n. 5 piano: S1
20144Milano**
 Lotto **002**
 Corpo **B**
 Categoria **C/6**
Dati Catastali [REDACTED]

1.2 Bene **Autorimessa di categoria C/6 sita in via Valenza n. 5 piano: S2
20144Milano**
 Lotto **003**
 Corpo **C**
 Categoria **C/6**
Dati Catastali [REDACTED]

2. Stato di Possesso

Bene **Abitazione di categoria A/2 sita in via Valenza n. 5 piano: 2-S1
20144 Milano**
 Lotto **001**
 Corpo **A**
Possesso

La proprietà del suddetto immobile risulta catastalmente appartenere a [REDACTED] alla data della perizia 24.02.2017 e occupato dal debitore esecutato [REDACTED] sino alla data 10.04.2015 della sentenza di condanna esecutiva del Tribunale di Milano n. 2053 con cui venivano revocati e, per l'effetto, dichiarati inefficaci nei confronti di Banco Popolare Società Cooperativa i seguenti atti di cessione gratuita da [REDACTED]

- A) Cessione gratuita del 50% di porzioni immobiliari site in Milano Via Valenza 5 stipulata con atto Notaio Borgna del 22.02.2011 n. 9131/4731, trascritto a Milano il 24.02.2011 n. 10861/7224
 B) Cessione gratuita del 50% di porzioni immobiliari site in Milano Via Valenza 5 stipulata con atto Notaio Borgna del 15.09.2011 n. 9270/4809, trascritto a Milano il 19.09.2011 n. 57021/38683

2.1 Bene **Autorimessa di categoria C/6 sita in via Valenza n. 5 [REDACTED] piano: S1
20144 Milano**
 Lotto **002**
 Corpo **B**
Possesso **Proprietà [REDACTED] e occupato dalla stessa alla data della perizia 24.02.2017.**

N.B.: anche per questa autorimessa alla data 10.04.2015 entra in vigore la sentenza di condanna esecutiva del Tribunale di Milano n. 2053 con cui venivano revocati e, per l'effetto, dichiarati inefficaci nei confronti di Banco Popolare Società Cooperativa i suddetti atti di cessione gratuita da [REDACTED]

2.2 Bene **Autorimessa di categoria C/6 sita in via Valenza n. 5 [REDACTED] piano: S2
20144 Milano**
 Lotto **003**

Corpo
Possesso

C

_____ alla data della perizia 24.02.2017 con diritto di uso.
N.B.: anche per questa autorimessa alla data 10.04.2015 entra in vigore la sentenza di condanna esecutiva del Tribunale di Milano n. 2053 con cui venivano revocati e, per l'effetto, dichiarati inefficaci nei confronti di Banco Popolare Società Cooperativa i suddetti atti di cessione gratuita da _____

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

3.1 Bene Abitazione di categoria A/2 sita in via Valenza n. 5 piano: 2-S1
20144 Milano

Lotto 001

Corpo A

Accessibilità Possibile

3.1 Bene Autorimessa di categoria C/6 sita in via Valenza n. 5 piano: S1
20144 Milano

Lotto 002

Corpo B

Accessibilità Possibile

3.1 Bene Autorimessa di categoria C/6 sita in via Valenza n. 5 piano: S2
20144 Milano

Lotto 003

Corpo C

Accessibilità Possibile

4. Creditori Interventuti

Corpo A Abitazione di categoria A/2 sita in via Valenza n. 5 piano: 2-S1
20144 Milano

Corpo B Autorimessa di categoria C/6 sita in via Valenza n. 5 piano: S1
20144 Milano

Corpo C Autorimessa di categoria C/6 sita in via Valenza n. 5 piano: S2
20144 Milano

Lotto 001 – 002 - 003

Creditori BANCA POPOLARE DI SONDRIO

5. Comproprietari

Corpo A Abitazione di categoria A/2 sita in via Valenza n. 5 piano: 2-S1
20144 Milano

Corpo B Autorimessa di categoria C/6 sita in via Valenza n. 5 piano: S1
20144 Milano

Corpo C Autorimessa di categoria C/6 sita in via Valenza n. 5 piano: S2
20144 Milano

Lotto 001 – 002 - 003

Comproprietari Nessuno

6. Misure penali

Corpo A Abitazione di categoria A/2 sita in via Valenza n. 5 piano: 2-S1
20144 Milano

Corpo B Autorimessa di categoria C/6 sita in via Valenza n. 5 piano: S1
20144 Milano

Corpo C Autorimessa di categoria C/6 sita in via Valenza n. 5 piano: S2
20144 Milano

Lotto 001 – 002 - 003
Misure Penali No

7. Continuità delle trascrizioni

Corpo A Abitazione di categoria A/2 sita in via Valenza n. 5 piano:2-S1
 20144 Milano
 Corpo B Autorimessa di categoria C/6 sita in via Valenza n. 5 piano: S1
 20144 Milano
 Corpo C Autorimessa di categoria C/6 sita in via Valenza n. 5 piano: S2
 20144 Milano
 Lotto 001 – 002 - 003
Continuità Nulla

8. Prezzo

Corpo A **Abitazione di categoria A/2 sita in via Valenza n. 5 piano: 2-S1**
20144 Milano
 Lotto **001**

Appartamento libero

Valutazione stimata € 500.000,00

Prezzo base d'asta del lotto libero € 475.500,00

Appartamento occupato

Valutazione stimata € 350.000,00

Prezzo base d'asta del lotto occupato € 350.000,00

8.1 Prezzo

Corpo B **Autorimessa di categoria C/6 sita in via Valenza n. 5 piano: S1**
20144 Milano
 Lotto **002**

Autorimessa libera

Valutazione stimata € 30.800,00

Prezzo base d'asta del lotto libero € 29.250,00

8.2 Prezzo

Corpo C **Autorimessa di categoria C/6 sita in via Valenza n. 5 piano: S2**
20144 Milano
 Lotto **003**

Autorimessa libera

Valutazione stimata € 29.400,00

Prezzo base d'asta del lotto libero € 27.900,00

Autorimessa occupata

Valutazione stimata € 19.550,00

Prezzo base d'asta del lotto occupato € 18.570,00

BENI IN MILANO
VIA VALENZA n. 5 piano: 2-S1-S2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

Corpo A **Abitazione di categoria A/2 sita in via Valenza n. 5 piano: 2-S1
20144 Milano**

Corpo B **Autorimessa di categoria C/6 sita in via Valenza n. 5 piano: S1
20144 Milano**

Corpo C **Autorimessa di categoria C/6 sita in via Valenza n. 5 piano: S2
20144 Milano**

Quota e tipologia del diritto:

100/100 [REDACTED]

Identificativo corpo:

Corpo A

Corpo B

Corpo C

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
residente in via Valenza 5, Milano (ALLEGATO G)

[REDACTED]
 [REDACTED]
residente in via Valenza 5, Milano

[REDACTED]
 [REDACTED]
residente in via Valenza 5, Milano

Descrizione corpo:

Corpo A

Corpo B

Corpo C

Variazione Corpo A:

Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.

descrizione: [REDACTED], Z. Censita 2, Piano 2-S1, Cat A/2; classe 4, Consistenza vani 6,5 ,Sup. Catastale: 123 mq Totale escluse aree scoperte: 112 mq, R.C. Euro 1.141,37.

indirizzo: via Valenza, 5 piano: 2-S1, MILANO

Variazione del 03/05/1999 in atti dal 03/05/1999 RETTIFICA CLASSAMENTO (n. J00086.1/1999)

descrizione: [REDACTED], Z. Censita 2, Piano 2-S1, Cat A/2; classe 4, Consistenza vani 6,5 , R.C. Euro 1.141,37 L. 2.210.000

indirizzo: via Valenza, 5 piano: 2-S1, MILANO

Variazione del 01/01/1992 – VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

descrizione: [REDACTED], Z. Censita 2, Piano 2-S1, Cat A/2; classe 4, Consistenza vani 7, R.C. Euro 1.229,17L. 2.380.000

indirizzo: via Valenza, 5 piano: 2-S1, MILANO

Variazione del 13/12/1991. Variazione nel classamento in atti dal 25/09/1998 PF 1998/99 (n.126548.3/1991)

descrizione: [REDACTED], Z. Censita 2, Piano 2-S1, Cat A/2; classe 4, Consistenza vani 6,5, R.C. L. 4.480

indirizzo: via Valenza, 5 piano: 2-S1, MILANO

COSTITUZIONE in atti dal 06/06/1991 (n. 100216/1990)

descrizione: [REDACTED]

indirizzo: via Valenza, 5 piano: 2-S1, MILANO

Variazione Corpo B:

Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.

descrizione: [REDACTED], Z. Censita 2, Piano 2-S1, Cat C/6; classe 8, Consistenza 14 mq, Sup. Catastale: 14 mq R.C. Euro 159,79

indirizzo: via Valenza, 5 piano: S1, MILANO

Variazione del 03/05/1999 in atti dal 03/05/1999 RETTIFICA CLASSAMENTO (n. J00093.1/1999)

descrizione: [REDACTED], Z. Censita 2, Piano 2-S1, Cat C/6; classe 8, Consistenza 14 mq, Sup. Catastale: 14 mq R.C. Euro 159,79

indirizzo: via Valenza, 5 piano: S1, MILANO

Variazione del 25/09/1998 CLASSAMENTO del 25/09/1998 in atti dal 25/03/1999 FIN. 98 (n. DI5024.180/1999)

descrizione: [REDACTED], Z. Censita 2, Piano 2-S1, Cat C/6; classe 7, Consistenza 11 mq, R.C. L. 209.000

indirizzo: via Valenza, 5 piano: S1, MILANO

Variazione del 01/01/1992 – VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

descrizione: [REDACTED], Z. Censita 2, Piano 2-S1, Cat C/6; classe 8, Consistenza 14 mq, R.C. Euro 159,79 L. 309.400

indirizzo: via Valenza, 5 piano: S1, MILANO

Variazione del 13/12/1991. Variazione nel classamento in atti dal 25/09/1998 PF 1998/99 (n. 126548.3/1991)

descrizione: [REDACTED], Z. Censita 2, Piano 2-S1, Cat C/6; classe 8, Consistenza 14 mq, Sup. Catastale: 14 mq R.C. L. 533

indirizzo: via Valenza, 5 piano: S1, MILANO

COSTITUZIONE in atti dal 06/06/1991 (n. 110216/1990)

descrizione: foglio 472, particella 336, subalterno 117.

indirizzo: via Valenza, 5 piano: S1, MILANO

Variazione Corpo C:

Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.

descrizione: [REDACTED], Z. Censita 2, Piano S2, Cat C/6; classe 8, consistenza mq. 12 R.C. Euro 136,96.

indirizzo: via Valenza, 5 piano: S2, MILANO

Variazione del 04/05/1999 in atti dal 04/05/1999 RETTIFICA CLASSAMENTO - FIN. 98/99 (n.J00150.1/1999)

descrizione: [REDACTED], Z. Censita 2, Piano S2, Cat C/6; classe 8, consistenza mq. 12 , R.C. Euro 136,96 L. 265.200

indirizzo: via Valenza, 5 piano: S2, MILANO

Variazione del 28/09/1998. CLASSAMENTO in atti dal 25/03/1999 FIN. 98 (n. DI5024.225/1999)

descrizione: [REDACTED], Z. Censita 2, Piano S2, Cat C/6; classe 7, consistenza mq. 11 , R.C. L. 209.000

indirizzo: via Valenza, 5 piano: S2, MILANO

Variazione del 01/01/1992 – VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

descrizione: [REDACTED], Z. Censita 2, Piano S2, Cat C/6; classe 8, consistenza mq. 12 , R.C. Euro 136,96 L. 265.200

indirizzo: via Valenza, 5 piano: S2, MILANO

Variazione del 13/12/1991. CLASSAMENTO in atti dal 28/09/1998 PF 1998/99 (n. 126548.6/1991)

descrizione: [REDACTED], Z. Censita 2, Piano S2, Cat C/6; classe 8, consistenza mq. 12 , R.C.L. 457

indirizzo: via Valenza, 5 piano: S2, MILANO

COSTITUZIONE in atti dal 06/06/1991 (n. 245216/1990)

descrizione: [REDACTED]

indirizzo: via Valenza, 5 piano: 2-S1, MILANO

Coerenze:

- Corpo A** Appartamento: nord: altra abitazione sub 108, corridoio e parti comuni; est: altra abitazione sub 108, corridoio e parti comuni; sud: parti comuni; ovest: parti comuni
Cantina: nord: altra cantina sub 110; est: altra cantina sub 93; sud: corridoio comune; ovest: altra cantina sub 84
- Corpo B** Box S1: nord: corridoio comune; est: parti comuni; sud: parti comuni; ovest: altro box sub 118
- Corpo C** Box S2: nord: bene comune sub 260; est: altro box sub 253; sud: corridoio comune; ovest: altro box sub 251

2. DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile è ubicato in una zona semi periferica della città nelle vicinanze della stazione di Porta Genova: via Valenza,5

Caratteristiche zona:	semi centrale residenziale
Area urbanistica:	residenziale con parcheggi scarsi
Centri limitrofi:	zona Tortona, Naviglio Grande
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Attrazioni paesaggistiche:	nessuna
Principali collegamenti pubblici:	a circa 200 m dallo stabile si trova la fermata della metro M2 "Porta Genova "; inoltre dal piazzale della stazione di Porta Genova passa la linea bus n. 74 "Famagosta M2 - P.le Cantore" e la linea del tram n. 2 "Bausan - P.le Negrelli " . In via Vigevano si trova la fermata del tram n. 10 "V.le Lunigiana - 24 Maggio

Servizi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria: asilo nido, scuole d'infanzia e scuole medie, banche, ufficio postale e supermercati (a circa 4 minuti a piedi si trova un Carrefour Express)

3. STATO DI POSSESSO:

Le unità immobiliari risultano di proprietà della [REDACTED], occupa i beni staggiti con diritto di abitazione e di uso per l'autorimessa posizionata al secondo piano seminterrato.

Con atto in data 22.02.2011 N. 9131/4731 rep. Notaio Dr. Grazia Borgna di Monza trascritto a Milano 1 il 24.02.2011 nn. 10861/7224 nell'ambito del procedimento di separazione consensuale instaurato presso il Tribunale di Milano N. 57919 R.G. sep. Anno 2010 verbale ai sensi art. 711 c.p.c. del 15.11.2010 omologato dal Tribunale di Milano sez. IX Civile il 14.12.2010 [REDACTED], riservandosi vita natural durante il diritto di abitazione sull'appartamento e il diritto d'uso sulle due autorimesse cede gratuitamente a: [REDACTED] la quota di metà appartamento in Milano via Valenza 5, di quattro locali, doppi servizi e cucina al piano secondo, con annesso locale cantina al piano primo interrato, nonché box ad uso autorimessa privata al piano secondo interrato e altro box ad uso autorimessa privata al piano primo interrato, il tutto così censito:

Lotto A [REDACTED]

Lotto B [REDACTED]

Lotto C [REDACTED]

A margine della predetta formalità si rilevano le seguenti **annotazioni**:

n. 24698/2824 in data 15.05.2013: avvenuta tras. Domanda giudiziale trascritta a Milano il 12.04.2013 n. 13673 reg. part. Con cui Banco Popolare Società Cooperativa con sede Verona chiedeva di accertare e dichiarare ex art. 2901 c.c l' **inefficacia**, nei propri confronti, della cessione gratuita di immobili disposta con atto Notaio Borgna del 22.02.2011 n. 9131/4731 trascritto a Milano il 24.02.2011 n. 10861/7224

n. 10688/1467 del 04.03.2015: **revoca** con sentenza del Tribunale di Milano in data 06.02.2015 n. 18313 viene revocata e, per l'effetto, dichiarata inefficace nei confronti di Banco Popolare Soc. Coop. Sede Verona la cessione gratuita da [REDACTED] della quota del 50% di immobili in Milano via Valenza 5 stipulata con atto Notaio Borgna del 22.02.2011 n. 9131/4731 rep. Trascritto a Milano il 24.02.2011 n. 10861/7224

Con Atto in data 15.09.2011 N. 9270/4809 rep. Notaio Dr. Grazia Borgna di Monza trascritto a Milano 1 il 19.09.2011 nn 57021/38683 in esecuzione degli accordi intervenuti tra i coniugi per la modifica parziale delle condizioni della separazione consensuale già in essere – decreto del Tribunale di Milano - sez. IX Civile il 19.07.2011 – ruolo 5405 anno [REDACTED] cede gratuitamente a: [REDACTED] la quota di metà appartamento in Milano via Valenza 5, di quattro locali, doppi servizi e cucina al piano secondo, con annesso locale cantina al piano primo interrato, nonché box ad uso autorimessa privata al piano secondo interrato e altro box ad uso autorimessa privata al piano primo interrato, il tutto così censito:

Lotto A
Lotto B
Lotto C

Si precisa che, [redacted] sarà, da ora in poi, di proprietà esclusiva di [redacted]

A margine della predetta formalità si rilevano le seguenti **annotazioni**:

n. 24699/2825 in data 15.05.2013: avvenuta tras. Domanda giudiziale trascritta a Milano il 12.04.2013 n. 13673 reg. part. Con cui Banco Popolare Società Cooperativa con sede Verona chiedeva di accertare e dichiarare ex art. 2901 c.c l' **inefficacia**, nei propri confronti, della cessione gratuita di immobili disposta con atto Notaio Borgna del 15.09.2011 n. 9270/4809 trascritto a Milano il 19.09.2011 n. 57021/38683

n. 10689/1468 del 04.03.2015: **revoca** con sentenza del Tribunale di Milano in data 06.02.2015 n. 18313 viene revocata e, per l'effetto, dichiarata inefficace nei confronti di Banco Popolare Soc. Coop. Sede Verona la cessione gratuita [redacted] della quota del 50% di immobili in Milano via Valenza 5 stipulata con atto Notaio Borgna del 15.09.2011 n. 9270/4809 rep. Trascritto a Milano il 19.09.2011 n. 38683/57021

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
Vedi atto di separazione consensuale: decreto Tribunale di Milano sezione IX Civile in data 19.07.2011 ruolo n. 5405
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico
Piano di Recupero approvato con delibera della Giunta Municipale in data 11.10.1983 N. 6822 di cui alla convenzione in data 08.06.1987 N. 18249/2673
- 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**
- 4.2.1.1 **Iscrizione del 01/02/2001** Registro Particolare 1239 Registro generale n. 4752
Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
a favore di
BANCA POPOLARE DI SONDRIO - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata
Sede SONDRIO (SO) Codice fiscale 00053810149
contro

Descrizione dei beni ipotecati:

Corpo A - Appartamento:

descrizione: [redacted] Z. Censita 2, Piano 2-S1, Cat A/2; classe 4, Consistenza vani 6,5, Sup. Catastale: 123 mq Totale escluse aree scoperte: 112 mq, R.C. Euro 1.141,37

Corpo B - Box [redacted]:

descrizione: [REDACTED], Z. Censita 2, Piano S1, Cat C/6; classe 8, consistenza mq. 14 R.C. Euro 159,79

Corpo C - Box [REDACTED]

descrizione: [REDACTED], Z. Censita 2, Piano S2, Cat C/6; classe 8, consistenza mq. 12 R.C. Euro 136,96

Dati relativi all'ipoteca

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Capitale L 700.000,00

Tasso interesse

annuo 5.75%

Totale L 1.400.000,00

Termine dell' ipoteca 25.07.2002

Annotazioni

presentata il 05/04/2013. Registro particolare n. 2124 Registro generale n. 17496. Tipo di atto: 0820 - RETTIFICA

4.2.1.2

Iscrizione del 15.02.2008 - Registro Particolare 1930 Registro Generale 9704

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a

favore di

BANCA POPOLARE DI SONDRIO - Societa' Cooperativa a Responsabilita' Limitata

Sede SONDRIO (SO) Codice fiscale 00053810149

contro

[REDACTED]

Descrizione dei beni ipotecati:

Corpo A - Appartamento:

[REDACTED] 472, particella 336, subalterno 107, Z. Censita 2, Piano 2-S1, Cat A/2; classe 4, Consistenza vani 6,5 ,Sup. Catastale: 123 mq Totale escluse aree scoperte: 112 mq, R.C. Euro 1.141,37

Corpo B - Box [REDACTED]

descrizione: [REDACTED], Z. Censita 2, Piano S1, Cat C/6; classe 8, consistenza mq. 14 R.C. Euro 159,79

Corpo C - Box [REDACTED]

descrizione: [REDACTED], Z. Censita 2, Piano S2, Cat C/6; classe 8, consistenza mq. 12 R.C. Euro 136,96

Dati relativi all'ipoteca

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Capitale L 350.000,00

Tasso interesse interesse annuo 5.35%

Totale € 595.000,00

Durata 1 anni 6 mesi 1 giorni

4.2.2

4.2.2.1

Trascrizioni

Trascrizione del 24/02/2011- Registro Particolare 7224 Registro Generale 10861

Atto tra vivi: **cessione di diritti reali a titolo gratuito**

Descrizione delle unità negoziali

Unità negoziale 1

Corpo A - Appartamento:

descrizione: [REDACTED], Z. Censita 2, Piano 2-S1, Cat A/2; classe 4, Consistenza vani 6,5 ,Sup. Catastale: 123 mq Totale escluse aree scoperte: 112 mq, R.C. Euro 1.141,37

Unità negoziale 2**Corpo B - Box**

descrizione: [redacted], Z. Censita 2, Piano S1, Cat C/6; classe 8, consistenza mq. 14 R.C. Euro 159,79

Corpo C - Box

descrizione: [redacted], Z. Censita 2, Piano S2, Cat C/6; classe 8, consistenza mq. 12 R.C. Euro 136,96

A favore

Soggetto 1 –in qualità di **cessionario**

[redacted]

Relativamente a tutte le unità negoziali Per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione di beni

Soggetto 2 –in qualità di **a favore**

[redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di abitazione per la quota di 1/2 in regime di separazione di beni.

Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di uso per la quota di 1/2 in regime di separazione di beni.

Contro

Soggetto 1 - in qualità di **cedente**

[redacted]

Relativamente a tutte le unità negoziali Per il diritto di proprietà Per la quota di 1/2 In regime di separazione di beni

Soggetto 2 - in qualità di **contro**

[redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 [redacted] per la quota di 1/2 in regime di separazione di beni

Relativamente all'unità negoziale n. 2 [redacted] per la quota di 1/2 in regime di separazione di beni

Nota

Il trasferimento è avvenuto tra coniugi nell'ambito del procedimento di separazione consensuale instaurato presso il tribunale di Milano - n. 57919 ruolo gen. sep. anno 2010 -verbale ai sensi dell'art. 711 c.p.c. del 15/11/2010 omologato dal tribunale di Milano -sezione IX civile - il 14/12/2010-. agli immobili compravenduti compete la quota di proprietà dell'area su cui sorge il complesso edilizio di cui fanno parte e di quant'altro per legge, destinazione, consuetudine, precedenti titoli e regolamenti di condominio e proprietà comune ed indivisa tra i condomini nella misura di 10,24 -dieci virgola ventiquattro- millesimi per l'appartamento, 0,98 -zero virgola novantottomillesimi per l'autorimessa al sub.117 e 0,90 -zero virgola novanta- millesimi per l'autorimessa al sub.252. la cessionaria si è impegnata per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo ad osservare il vigente regolamento di condominio che ha dichiarato di ben conoscere ed accettare. la parte cessionaria ha dichiarato di ben conoscere e accettare tutti i patti contenuti nell'atto autentico nelle firme dal notaio C. Cantu' di Milano in data 17 marzo 1994 al n.16608 rep. -registrato a Milano - atti privati -in data 28/3/1994 al n.10777, serie 2a, e trascritto a Milano 1 il 20/4/1994 ai nn.14204/9281-,nonché nella convenzione stipulata a favore del comune di Milano -atto a rogito notaio M. Marchetti di Milano in data 8/6/1987 al n.18249/2673 rep., regolarmente registrata e trascritta a Milano 1 il 30/6/1987 ai nn.31125/21558-. la parte cessionaria ha reso le dichiarazioni di cui alle leggi in materia edilizia e urbanistica, comprese quelle di cui alla legge 122/2010. si richiede l'esenzione da imposte di bollo, di

registro, ipotecaria e catastale ai sensi dell'art. 19 l. 6/3/1987 n. 74 e conformemente al disposto della sentenza della Corte costituzionale n. 154 del 29/4/1999.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2824 del 15/05/2013 (**avvenuta trascrizione di domanda giudiziale**)
2. Annotazione n. 1467 del 04/03/2015 (**revocazione**)

4.2.2.2

Trascrizione del 19/09/2011 - Registro Particolare 38683 Registro Generale 57021

Atto tra vivi: cessione di diritti reali a titolo gratuito a seguito di atto notarile pubblico del 22/02/2011 numero di repertorio 9131/4731 a firma del notaio BORGNA GRAZIA Codice fiscale BRG GRZ 40M58 F205 P Sede MONZA (MI)

Descrizione delle unità negoziali

Unità negoziale 1

Corpo A - Appartamento:

descrizione: [REDACTED], Z. Censita 2, Piano 2-S1, Cat A/2; classe 4, Consistenza vani 6,5, Sup. Catastale: 123 mq Totale escluse aree scoperte: 112 mq, R.C. Euro 1.141,37

Unità negoziale 2

Corpo B - [REDACTED]:

descrizione: [REDACTED], Z. Censita 2, Piano S1, Cat C/6; classe 8, consistenza mq. 14 R.C. Euro 159,79

Corpo C - [REDACTED]

descrizione: [REDACTED], Z. Censita 2, Piano S2, Cat C/6; classe 8, consistenza mq. 12 R.C. Euro 136,96

A favore

Soggetto 1 - in qualità di **cessionario**

[REDACTED]
Relativamente a tutte le unità negoziali Per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione di beni

Soggetto 2 - in qualità di **favore**

[REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di separazione di beni.

Relativamente all'unità negoziale n. 2 [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di separazione di beni.

Contro

Soggetto 1 - in qualità di **cedente**

[REDACTED] Relativamente a tutte le unità negoziali Per il diritto di proprietà Per la quota di 1/2 In regime di separazione di beni

Soggetto 2 - in qualità di **contro**

[REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di separazione di beni

Relativamente all'unità negoziale n. 2 [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di separazione di beni

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 2825 del 15/05/2013 (**avvenuta trascrizione di domanda giudiziale**)

Annotazione n. 1468 del 04/03/2015 (revocazione)

4.2.2.3**Trascrizione del 12/04/2013** - Registro Particolare 13673 Registro Generale 18725Domanda Giudiziale del 12/03/2013 Numero di repertorio 1828 Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Milano Sede MILANO (MI) **dichiarazione inefficaciaatti ex art. 2901 c.c.****Richiedente****Banco Popolare Soc.Coop.** Indirizzo Verona, Piazza NOGARA 2

Descrizione delle unità negoziali

Unità negoziale n. 1

Corpo A - Appartamento:**descrizione:** [REDACTED], Z. Censita 2, Piano 2-S1, Cat A/2; classe 4, Consistenza vani 6,5 ,Sup. Catastale: 123 mq Totale escluse aree scoperte: 112 mq, R.C. Euro 1.141,37**Corpo B - [REDACTED]:****descrizione:** [REDACTED], Z. Censita 2, Piano S1, Cat C/6; classe 8, consistenza mq. 14 R.C. Euro 159,79**Corpo C - [REDACTED]****descrizione:** [REDACTED], Z. Censita 2, Piano S2, Cat C/6; classe 8, consistenza mq. 12 R.C. Euro 136,96**A favore****Banco Popolare Societa' Cooperativa** Sede Verona (Vr) Codice Fiscale 03700430238**Contro**

[REDACTED]

Note

A conclusione è dichiarata, ex art. 2901 c.c., **l'inefficacia, nei confronti di Banco Popolare Soc.Coop.**, della cessione gratuita di immobili disposta con atto a rogito dott.ssa Grazia Borgna Di Monza n. 9131 rep. e n. 4731 racc. del 22.2.2011 trascritto a Milano 1 in data 24.2.2011 nn. 10861/7224; e con atto a rogito notaio dott.ssa Grazia Borgna Di Monza n. 9270 rep. e n. 4809 racc. del 15.9.2011 trascritto a Milano 1 in data 19.9.2011 nn. 57021/38683.**4.2.2.4****Trascrizione del 25/07/2013** - Registro Particolare 28980 Registro Generale 39379**ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** del 16/07/2013 Numero di repertorio 18313

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede MILANO (MI)

Richiedente**Banco Popolare Soc.Coop.** Indirizzo Verona, Piazza NOGARA 2

Descrizione delle unità negoziali

Unità negoziali 1

Corpo A - Appartamento:**descrizione:** [REDACTED], Z. Censita 2, Piano 2-S1, Cat A/2; classe 4, Consistenza vani 6,5 ,Sup. Catastale: 123 mq Totale escluse aree scoperte: 112 mq, R.C. Euro 1.141,37**Corpo B - Box [REDACTED]:****descrizione:** [REDACTED], Z. Censita 2, Piano S1, Cat C/6; classe 8, consistenza mq. 14 R.C. Euro 159,79**Corpo C - Box [REDACTED]**

descrizione: [REDACTED], Z. Censita 2, Piano S2, Cat C/6; classe 8, consistenza mq. 12 R.C. Euro 136,96

A favore

Banco Popolare Societa' Cooperativa Sede Verona (Vr) Codice Fiscale 03700430238

Contro

[REDACTED]

Note

Visto l'art. 2905 II COM. C.C., Autorizza Banco Popolare Societa' Cooperativa a procedere al sequestro conservativo degli immobili e dei crediti costituenti oggetto dei contratti impugnati e cioé:- degli atti di cessione a titolo gratuito di un appartamento e relativi accessori in Milano, via Valenza 5 in data 22 febbraio e 15 settembre 2011 (atti notaio dott.ssa Borgna, rep. n. 9131 e n. 9270) e del contratto di vendita in data 22 novembre 2011 avente ad oggetto vari immobili posti nel comune di tirano (atto notaio dott.ssa Borgna, rep. n. 9309) tutti a favore di [REDACTED].

4.2.3

Altre trascrizioni:

4.2.3.1

Trascrizione del 24/06/1998 - Registro Particolare 17683 Registro Generale 25317

Pubblico ufficiale Tribunale Civile E Penale Repertorio 1053 del 11/06/1998

Atto Esecutivo O Cautelare - Decreto Di Sequestro Conservativo

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 2235 del 22/06/2000 (CANCELLAZIONE)

Riferito limitatamente a corpo unico

4.2.4

Annotazioni:

4.2.4.1

Annotazione del 05/04/2013 - Registro Particolare 2124 Registro Generale 17496

Pubblico ufficiale RICCI EZIO Repertorio 38634/4822 del 24/01/2001

Annotazione a iscrizione - rettifica

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1239 del 2001

La presente nota e' in rettifica a quella iscritta in data 1febbraio 2001 ai nn. 4752/1239, nella quale per mero errore materiale e' stato indicato come 25 luglio 2002 il termine dell'ipoteca anziche' la durata del finanziamento di cui all'atto a rogito dr. Ezio Ricci, notaio in Milano, n. 38634/4822 di rep., registrato a Milano atti pubblici il 29 gennaio 2001 al n. 1949 serie 1e. fermo ed invariato il resto.

4.2.5

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna

4.3

Misure penali:

Nessuna

5.

ALTRE INFORMAZIONE PER L'ACQUIRENTE

Spese gestione condominiale in riferimento a Condominio di via Valenza 5, Milano

Amministrazione Studio Giuseppe Signorile con studio in via Osma, 5
20151 Milano

Mail Giuseppe_signorile@fastwebnet.it

Tel 02 38001031

Note

per i dati sopra elencati si fa riferimento all'autocertificazione del sig. [REDACTED] (ALLEGATO E) consegnata alla sottoscritta con richiesta di allegarla agli atti facendone riferimento, tralasciando la richiesta diretta all'amministratore

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

€ 2.600,00

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2015/2016: € 0

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2016/2017: € 0

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e scadute: € 0

Totale spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **possibile**

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: **si rimanda al regolamento di condominio in particolare per quanto concerne gli spazi condominiali, la loro utilizzazione, le quote condominiali. (ALLEGATO F)**

Attestazione Prestazione Energetica: **Al riguardo non è stata rilevata alcuna documentazione attinente**

Avvertenze ulteriori

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi e acquisire presso l'amministratore dello stabile le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile, per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché le eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Corpo A – Appartamento sub. 107

6.1.1 Attuali proprietari

6.1.1.1 risultano essere, dal 15/09/2011 a oggi, i signori:

[REDACTED]

[REDACTED], residente in via Valenza 5, Milano divenuti proprietari in forza di VOLTURA D'UFFICIO del 15/09/2011 protocollo n. MI1178576 Voltura in atti dal 07/10/2011 Repertorio n.: 9270 Rogante: BORGNA GRAZIA Sede: MONZA Registrazione: Sede: CANC. PASS. INT. DA ES. TRASCRIZ.38683/11 (n. 67218.1/2011) Riferito limitatamente a corpo unico

6.1.2 Precedenti proprietari

6.1.2.1 Situazione degli intestati dal 15/09/2011

risultano essere i signori:

[REDACTED]
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 15/09/2011

[REDACTED], residente in via Valenza 5, Milano divenuti proprietari in forza di ATTO PUBBLICO del 15/09/2011 protocollo n. MI1162813 Voltura in atti dal 03/10/2011 Repertorio n.: 9270 rogante BORGNA GRAZIA Sede: MONZA Registrazione: Sede: CESSIONE GRATUITA DI IMMOBILI (n. 65785.2/2011)

6.1.2.2**Situazione degli intestati dal 22/02/2011**

risultano essere i signori:

Proprieta` per ½ in regime di separazione dei beni fino al 15/09/2011, residente in via Valenza 5, Milano

a seguito di Voltura d'ufficio del 22/02/2011 protocollo n. MI1110408 Voltura in atti dal 12/09/2011 Repertorio n.: 9131 Rogante: BORGNA GRAZIA Sede: MONZA Registrazione: Sede: RETTIFICA INTESTAZIONE ISTANZA C9998584 (n. 60637.1/2011)

6.1.2.3**Situazione degli intestati dal 22/02/2011**

risultano essere i signori::

con diritto di abitazione in regime di separazione dei beni , residente in via Valenza 5, Milano divenuti proprietari in forza di VOLTURA D'UFFICIO del 22/02/2011 protocollo n. MI0166685 Voltura in atti dal 28/02/2011 Repertorio n.: 9131 Rogante: BORGNA GRAZIA Sede: MONZA Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI TR.7224/2011 (n. 15054.1/2011)

6.1.2.4**Situazione degli intestati dal 17/03/1994**

risulta essere il signor:

Proprieta` per 1/1 fino al 22/02/2011 divenuto proprietario in forza di scrittura privata del 17/03/1994 protocollo n. 77222 Voltura in atti dal 25/01/2001 Repertorio n.: 16608 Rogante: CANTU` CESARE Sede: MILANO Registrazione: AP Sede: ASTI Volume: 21 n: 10777 del 28/03/1994 (n. 212212.1/1994)

6.1.2.5**Situazione degli intestati dal 06/06/1991**

risulta essere la COOPERATIVA EDILIZIA CENTRO STORICO SOC COOP A R L con sede in MILANO C.F. 04215920150 Proprieta` per 1000/1000 fino al 17/03/1994 in atti dal 06/06/1991.

6.2 Corpo B – Box sub. 117**6.2.1****Attuali proprietari****6.2.1.1**

risultano essere, dal 15/09/2011 a oggi, i signori:

con diritto di uso, residente in via Valenza 5, Milano divenuti proprietari in forza di VOLTURA D'UFFICIO del 15/09/2011 protocollo n. MI1178576 Voltura in atti dal 07/10/2011 Repertorio n.: 9270 Rogante: BORGNA GRAZIA Sede: MONZA Registrazione: Sede: CANC. PASS. INT. DA ES. TRASCRIZ.38683/11 (n. 67223.1/2011)

6.2.2**Precedenti proprietari****6.2.2.1****Situazione degli intestati dal 15/09/2011**

risultano essere i signori:

Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 15/09/2011 divenuta proprietaria in forza di ATTO PUBBLICO del 15/09/2011 protocollo n. MI1162813 Voltura in atti dal 03/10/2011 Repertorio n.: 9270 ro-

gante BORGNA GRAZIA Sede: MONZA
 Registrazione: CESSIONE GRATUITA DI IMMOBILI (n. 65785.1/2011)

6.2.2.2**Situazione degli intestati dal 22/02/2011**

Proprietari fino al 15.09.2011 risultano essere i signori:

[REDACTED]

Proprietari per ½ in regime di separazione dei beni

[REDACTED]

a seguito di Voltura d'ufficio del 22/02/2011 protocollo n. MI1110524
 Voltura in atti dal 12/09/2011 Repertorio n. 9131 Rogante: BORGNA
 GRAZIA Sede: MONZA Registrazione: RETTIFICA INTESTAZIONE I-
 STANZA C999851 (n. 60640.1/2011)

6.2.2.3**Situazione degli intestati dal 22/02/2011**

risultano essere i signori:

- [REDACTED]

divenuti proprietari in forza di VOLTURA D'UFFICIO del 22/02/2011 pro-
 tocollo n. MI0166637 Voltura in atti dal 28/02/2011 Repertorio n.: 9131
 Rogante: BORGNA GRAZIA Sede: MONZA Registrazione:
 CESSIONE DI DIRITTI REALI TR.7224/2011 (n. 15035.1/2011)

6.2.2.4**Situazione degli intestati dal 17/03/1994**

risulta essere il signor:

- [REDACTED]

Proprietari per 1/1 fino al 22/02/2011 divenuto proprietario in for-
 za di scrittura privata del 17/03/1994 protocollo n. 77222 Voltura in atti
 dal 25/01/2001 Repertorio n.: 16608 Rogante: CANTU' CESARE Sede:
 MILANO Registrazione: AP Sede: ASTI Volume: 21 n: 10777 del
 28/03/1994 (n. 212212.1/1994)

6.2.2.5**Situazione degli intestati dal 06/06/1991**

risulta essere:

la COOPERATIVA EDILIZIA CENTRO STORICO SOC COOP S R L
 con sede in MILANO C.F. 04215920150 Proprietari per 1000/1000 fino
 al 17/03/1994 in atti dal 06/06/1991.

6.3 Corpo C – Box sub. 252**6.3.1****Attuali proprietari****6.3.1.2**

risultano essere, dal 15/09/2011 a oggi, i signori:

[REDACTED]

[REDACTED] e, residente in via Valenza 5, Milano
 divenuti proprietari in forza di VOLTURA D'UFFICIO del 15/09/2011 pro-
 tocollo n. MI1178576 Voltura in atti dal 07/10/2011 Repertorio n.: 9270
 Rogante: BORGNA GRAZIA Sede: MONZA Registrazione: Sede:
 CANC. PASS. INT. DA ES. TRASCRIZ.38683/11 (n. 67218.1/2011)

6.3.2**Precedenti proprietari****6.3.2.1****Situazione degli intestati dal 15/09/2011**

risultano essere i signori:

[REDACTED]

[REDACTED], residente in via Valenza 5, Milano
 divenuti proprietari in forza di ATTO PUBBLICO del 15/09/2011 protocollo n. MI1162813 Voltura in atti dal 03/10/2011 Repertorio n. 9270 rogante BORGNA GRAZIA Sede: MONZA
 Registrazione: Sede: CESSIONE GRATUITA DI IMMOBILI (n. 65785.3/2011)

6.3.2.2 Situazione degli intestati dal 22/02/2011

2011 risultano essere i signori:

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni fino al 15/09/2011, residente in via Valenza 5, Milano

[REDACTED] con diritto di uso a seguito di Voltura d'ufficio del 22/02/2011 protocollo n. MI1110408 Voltura in atti dal 12/09/2011 Repertorio n.: 9131 Rogante: BORGNA GRAZIA Sede: MONZA Registrazione: Sede: RETTIFICA INTESTAZIONE ISTANZA C9998584 (n. 60637.1/2011)

6.3.2.3 Situazione degli intestati dal 22/02/2011

risultano essere i signori:

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] in regime di separazione dei beni, residente in via Valenza 5, Milano
 divenuti proprietari in forza di VOLTURA D'UFFICIO del 22/02/2011 protocollo n. MI0166637 Voltura in atti dal 28/02/2011 Repertorio n.9131 Rogante: BORGNA GRAZIA Sede: MONZA Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALITR 7224/2011 (n. 15035.1/2011)

6.3.2.4 Situazione degli intestati dal 17/03/1994

risulta essere il signor:

[REDACTED]
 [REDACTED] Proprietà per 1/1 fino al 22/02/2011 divenuto proprietario in forza di scrittura privata del 17/03/1994 protocollo n. 77222 Voltura in atti dal 25/01/2001 Repertorio n. 16608 Rogante: CANTU` CESARE Sede: MILANO Registrazione: AP Sede: ASTI Volume: 21 n: 10777 del 28/03/1994 (n. 212212.1/1994)

6.3.2.5 Situazione degli intestati dal 06/06/1991

Proprietaria fino al 17.03.1994 risulta essere la COOPERATIVA EDILIZIA CENTRO STORICO SOC COOP S R L con sede in MILANO C.F. 04215920150 Proprietà per 1000/1000 fino al 17/03/1994 in atti dal 06/06/1991.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

L'accesso agli atti presso l'ufficio Visure Atti del Comune di Milano e la presa visione del fascicolo edilizio relativo alle unità di stima richieste in data 19.01.2017 è iniziato in data 15.02.2017 presso l'ufficio condono di via Edolo dietro comunicazione Comunale ricevuta in data 06.02.2017.(ALLEGATO C).

Si è preso in esame il fascicolo della pratica N. Prog. 1296/2017 PG. 4685.171/1995 e si è però riscontrato che la documentazione visionata non era attinente all'unità immobiliare oggetto di stima.

Pertanto, in attesa di ricevere l'autorizzazione da parte del Comune per poter visionare il fascicolo richiesto, si comunicano i dati recuperati dall' Atto Notarile (ALLEGATO D) Rep.

16608 del 17.04.1994 registrato il 28.03.1994 (n. 212212.1/1994):

"la Cooperativa edilizia Centro Storico Soc. Coop. S.r.l." dopo aver acquistato vecchi fabbricati ed aree scoperte nelle aree circostanti le vie Valenza ed Alzaia Naviglio Grande ha demolito i fabbricati già esistenti per realizzare un complesso immobiliare con accesso da Via Valenza 5 composto da due fabbricati individuati con le lettere A e B.

Il complesso immobiliare di cui fan parte i beni staggiti è stato realizzato in attuazione del Piano di Recupero approvato con delibera della Giunta Municipale in data 11 ottobre 1983 N. 6822 di cui alla Convenzione in data 8 giugno 1987 N. 18249/2673 trascritta presso la C.RR.II di Milano in data 30 giugno 1987 N. 31125/21558.

Il complesso è stato edificato in virtù dei seguenti titoli autorizzativi:

Concessione edilizia N 483 rilasciata dal Comune di Milano in data 16.07.1987

Concessione edilizia N 2786 rilasciata dal Comune di Milano in data 25.10.1989

N.B.: poiché alla data della stesura della perizia (24.02.2017) non è stato ancora possibile, nonostante i ripetuti solleciti, effettuare la visura del fascicolo di cui sopra presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Milano, la sottoscritta provvederà a inoltrare nel PCT l' integrazione relativa alla Conformità Edilizia.

7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Abitazione di tipo civile [A2]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **Servitù di passaggio**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **NO**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **NO**

Note sulla conformità: **si provvederà a inoltrare nel PCT l' integrazione sulla Conformità Urbanistica**

7.3 CONFORMITA' CATASTALE: Conforme

Alla data del sopralluogo 03.02.2016 l'immobile staggito risulta corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 30.10.1990

DESCRIZIONE CORPO A: Abitazione con cantina [A/2]

L'unità immobiliare oggetto di stima, sita in via Valenza 5 al piano secondo con una cantina di pertinenza posta al piano primo seminterrato, è inserita all'interno di un complesso composto da due edifici uno prospiciente via Valenza e uno, più all'interno verso Alzaia Naviglio grande, suddiviso in tre corpi denominati scala A scala B scala C.

Il corpo in cui è ubicato l'U.I staggita, denominato scala C, è composto da cinque piani fuori terra oltre il piano terreno, e, in adiacenza allo stesso, è situata la portineria che serve l'intero complesso.

L'unità immobiliare, con tripla esposizione, è composta da un ampio soggiorno esposto a sud, un locale cucina al quale si accede direttamente dallo stesso soggiorno esposto ad est e da due zone notte, entrambe disimpegnate, di cui la principale di due camere letto ed un bagno con esposizione a sud e la seconda con una camera letto ed un bagno esposta a ovest.

L'appartamento è circondato su tre lati da un terrazzo, con diversa profondità e con accesso dal soggiorno, dalla cucina e dalla camera letto matrimoniale; presenta un parapetto in muratura per tutto lo sviluppo del terrazzo e, nella parte più sporgente lato cucina presenta superiormente un traliccio in legno e ferro verniciato con raccordo sino alla soletta del balcone sovrastante, per piante rampicanti, attualmente spoglio senza alcuna essenza. Nella parte meno aggettante e non coperta dalla soletta sovrastante sono posizionate tre tende a rullo in tessuto.

Superficie commerciale: **mq 125**

Piano: **2-S1 cantina**

Anno di costruzione: **1989**

Altezza interna media: **m 2.70**

Stato manutentivo: **buono**

Destinazione d'uso: **appartamento**

Accessibilità ai soggetti diversamente abili: **possibile**

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE CORPO A

Componenti edilizie e costruttive

Muratura	Tipologia: mattoni forati Condizioni: non verificate
Infissi esterni	Tipologia: serramento in legno abete tinto con doppio vetro Condizioni: ottime Persiane composte da due pannelli incernierati pieghevoli a libro in abete tinto Condizioni: ottime
Infissi interni	Tipologia: porte a battente in legno laccate con vetro acidato con disegno a riquadrature lato soggiorno, lato notte completamente in legno con unica riquadratura. Porta d'ingresso principale blindata Condizioni: ottime
Pavimentazione interna	Tipologia: in tutti gli ambienti è presente una pavimentazione in legno con posa "a correre" essenza tipo Iroko, con zoccolatura in rovere chiaro ad eccezione dei bagni con piastrelle in ceramica e della cucina con piastrelle in monocottura. Parquet: in generale necessita di rilamatura Piastrelle: buono stato di conservazione ma risalenti al periodo di costruzione Condizione: buone
Plafoni	Tipologia: intonaco civile Condizioni: buone
Rivestimenti	Materiale: intonaco civile con rivestimento a gesso in tutti i locali ad eccezione della cucina e dei bagni in cui il rivestimento h.2.20 è in piastrelle di ceramica
Terrazzo	Materiale: Pavimentazione in lastre prefabbricate di graniglia. E' presente, nel lato est, un pergolato in legno. Lo spazio del terrazzo è riparato da n3 tende da sole. Condizioni: buone
Impianti	
Antenna collettiva	Tipologia: presente Condizioni: funzionante
Citofono	Tipologia: presente Condizioni: funzionante
Elettrico	Tipologia: in parte sottotraccia tensione: 220V Condizioni: funzionante ma da rifare con placche non a norma Certificazioni: non presenti
Gas	Tipologia: presente Condizioni: funzionante Certificazioni: nessuna
Idrico	Tipologia: sottotraccia Funzionante Bagni completi di rubinetterie, lavabo, wc (ditta Ideal Standard), doccia nel bagno principale e vasca nel bagno adiacente alla camera letto ospiti. Certificazioni: nessuna
Telefonico	Tipologia: presente almeno una presa all'interno dell'immobile

Termico	Tipologia: riscaldamento termoautonomo con radiatori in ghisa smaltati. Caldaia per riscaldamento e produzione di acqua calda ditta Saunier Duval
Ascensore	Presente: n. 1 padronale e n.3 di servizio
Condizionamento	presenti split nel soggiorno e nelle 2 camere letto con unità esterna posizionata nel terrazzo ditta Daikin
Antifurto	Impianto di antifurto con sensori volumetrici di vecchia generazione e attuazione

Informazione relative al calcolo della consistenza:

Superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750 , ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti principali parametri:

100%	superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali
50%	superfici pareti perimetrali confinanti con altra
25%	balconi e dei terrazzi scoperti
35%	balconi e terrazzi chiusi su tre lati
25%	cantine ed accessori

Calcolo Superfici Equivalenti in Base ai Criteri Estimativi della norma UNI 10750:2005e allegato C al D.P.R. n. 138/98				
Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff. (%)	Superficie equivalente (mq)
Appartamento	Superficie potenziale coperta	108,00	100%	108,00
Terrazzo 2° piano	superficie potenziale scoperta	62,00	25%	15,50
Cantina	Superficie potenziale coperta	6,40	25%	1,60
TOTALE				125,10
TOTALE CON ARROTONDAMENTO				125,00

8. VALUTAZIONE IMMOBILE A: APPARTAMENTO

8.1 Criterio di stima

Per garantire una stima il più possibile coerente con le condizioni di mercato, con la zona in cui è situato l'immobile, con le condizioni, le caratteristiche e l'età dell'unità immobiliare di cui trattasi, si è

attuata una ricerca basata sui valori forniti dagli enti e osservatori sotto riportati e sulle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

Il metodo adottato è il Market Comparison Approach (MCA) con aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto, rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (Coefficienti correttivi)

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano

Ufficio Tecnico del Comune di Milano

O.S.M.I. Prezzi di mercato Borsa Imm.re di Milano – Camera di Commercio

1° semestre 2016 :

€/mq. 3.550/5.300 valore medio = €/mq 4.400,00

€/mq 4.400,00 x 125,00 mq = € 550.000,00

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio –

1° semestre 2016

€/mq 2.650/3.600 = valore massimo €3.600 – 12% coefficienti correttivi=€/mq 3.100,00

€/mq 3.160,00 x 125.00 mq = €.	395.000,00	
Agenzie Immobiliari di zona: €/mq. 4.500/5.000= valore medio €/mq 4.750,00		
€/mq 4.750,00 x 125.00 mq = €.	593.750,00	
Valore medio ponderale	€	512.916,00
Valore medio ponderale al mq	€	4.100,00

8.2 Valutazione corpo: Abitazione [A/2]

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€ /mq)	Valore Complessivo (€)
Appartamento	108,00	4.100	442.800,00
Terrazzo 2° piano	15,50	4.100	63.550,00
Valore accessori: Cantina	1,60	4.100	6.560,00
Valore complessivo diritto e quota	125,00		512.910,00

Riepilogo

Immobile	Superficie Equivalente(mq)	Valore Unitario (€ /mq)	Valore Complessivo (€)
Abitazione A/2	125,00	4.100,00	500.000,00

Valore di stima appartamento libero	€	500.000,00
Valore di stima appartamento occupato (-30%)	€	350.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima: appartamento libero

Riduzione del 5% per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: (500.000,00 – 5% 25.000,00) € 475.000,00

Rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: alla data della perizia risulta pagato sia periodo 2015/2016 sia periodo 2016/2017 € nessuno

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 475.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" € **475.000,00**

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima: appartamento occupato

Riduzione del 5% per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: (350.000,00 – 5% 25.000,00) € 332.500,00

Rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: alla data della perizia risulta pagato sia periodo 2015/2016 sia periodo 2016/2017 € nessuno

8.7 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 332.500,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" € 332.500,00

DESCRIZIONE CORPO B: Autorimessa 1 [C/6]

Autorimessa sita in via Valenza 5 posto al piano primo seminterrato.

Si accede da via Valenza attraverso una rampa di discesa che conduce al piano interrato dove sono collocati i box. Le ridotte dimensioni della serranda del box non permettono l'entrata a macchine con altezza superiore ad h. 2,24 e larghezza superiore a m 2.

Tramite un ascensore di servizio si accede al piano primo seminterrato box.

Il box presenta una serranda basculante in ferro zincato verniciato, con pavimentazione in mattonelle di gres e parete divisoria in blocchi prefabbricati in malta cementizia e parete perimetrale in cemento armato a vista.

Il box di cui trattasi sviluppa una superficie commerciale allo stato di fatto di mq 14.

Piano: **S1**

Anno di costruzione: **1989**

Altezza interna media: **m 3.15**

Accessibilità ai soggetti diversamente abili: **possibile**

Calcolo Superfici Equivalenti in Base ai Criteri Estimativi della norma UNI 10750:2005e allegato C al D.P.R. n. 138/98				
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff. (%)	Superficie equivalente (mq)
Autorimessa Piano S1	Superficie potenziale coperta	14,00	100 %	14,00
TOTALE				14,00

8.1 VALUTAZIONE IMMOBILE B: AUTORIMESSA 1

8.1.1 Criterio di stima

Per garantire una stima il più possibile coerente con le condizioni di mercato, con la zona in cui è situato l'immobile, con le condizioni, le caratteristiche e l'età dell'unità immobiliare di cui trattasi, si è attuata una ricerca basata sui valori forniti dagli enti e osservatori sotto riportati e sulle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Il metodo adottato è il Market Comparison Approach (MCA) con aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto, rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano

Ufficio Tecnico del Comune di Milano

O.S.M.I. Prezzi di mercato Borsa Imm.re di Milano – Camera di Commercio 1° semestre 2016 : €/corpo 29.000,00/40.000,00 valore medio = €/corpo 34.500,00

€/corpo 34.500,00

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2016 : €/mq 1.750/2.600 = valore medio €/mq 2.175,00

€/mq 2.175,00 x 14,00 mq = 30.450,00 €.

Agenzie Immobiliari di zona:

€/a corpo 25.000/30.000 = €/a corpo 27.500,00

€/corpo 27.500,00

Valore medio ponderale € 30.800,00

8.2 Valutazione corpo: Autorimessa [C/6]

Immobile	Superficie Equivalente (mq)	Valore Complessivo (€)
Autorimessa [C/6]	14,00	30.800,00

Valore di stima autorimessa libera € **30.800,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 5% per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: (30.800,00 – 5% 1.540,00) € 29.260,00

Rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: alla data della perizia risulta pagato sia periodo 2015/2016 sia periodo 2016/2017 € nessuno

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 29.260,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" € **29.250,00**

DESCRIZIONE CORPO C: Autorimessa 2 [C/6]

Autorimessa sita in via Valenza 5 posto al piano secondo seminterrato.

Si accede da via Valenza attraverso una rampa che conduce al piano interrato dove sono collocati i box. Le dimensioni della serranda del box non permettono l'entrata a macchine con altezza superiore ad h. 2,04 e larghezza superiore a m 2,20. Tramite un ascensore di servizio si accede al piano secondo interrato box.

Il box presenta una serranda basculante in ferro zincato verniciato, con pavimentazione in mattonelle di gres e pareti divisorie in blocchi prefabbricati in malta cementizia.

Il box di cui trattasi sviluppa una superficie commerciale di mq 12 circa.

Piano: **S2**

Anno di costruzione: **1989**

Altezza interna media: **m 2.35**

Accessibilità ai soggetti diversamente abili: **possibile**

Calcolo Superfici Equivalenti in Base ai Criteri Estimativi della norma UNI 10750:2005e allegato C al D.P.R. n. 138/98				
Destinazione	Parametro	Superficie reale/ potenziale	Coeff. (%)	Superficie equivalente (mq)
Box p.S2	Superficie potenziale coperta	12,00	100 %	12,00
TOTALE CON ARROTONDAMENTO				12,00

8. VALUTAZIONE IMMOBILE C: AUTORIMESSA 2**8.1 Criterio di stima**

Per garantire una stima il più possibile coerente con le condizioni di mercato, con la zona in cui è situato l'immobile, con le condizioni, le caratteristiche e l'età dell'unità immobiliare di cui trattasi, si è

attuata una ricerca basata sui valori forniti dagli enti e osservatori sotto riportati e sulle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

Il metodo adottato è il Market Comparison Approach (MCA) con aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto, rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima

8.2 Fonti di informazione**Catasto di Milano****Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano****Ufficio Tecnico del Comune di Milano****O.S.M.I.**

Prezzi di mercato Borsa Imm.re di Milano – Camera di Commercio 1° semestre 2016 :

€/corpo 29.000,00/40.000,00 valore medio = €/corpo 34.500,00

€/corpo 34.500,00

O.M.I.

Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2016 :

€/mq €/mq 1.750/2.600 = valore medio €/mq 2.175,00

€/mq 2.175,00 x 12,00 mq = 26.100,00 €.

Agenzie Immobiliari di zona:

€/a corpo 25.000/30.000 = €/a corpo 27.500,00

€/corpo 27.500,00

Valore medio ponderale

€

29.360,00

8.2 Valutazione corpo: Autorimessa [C/6]

Immobile	Superficie Equivalente(mq)	Valore Complessivo (€)
Autorimessa [C/6]	12,00	29.400,00

Valore di stima autorimessa libera € 29.400,00

Valore di stima autorimessa occupato (-30%) € 19.550,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 5% per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: (29.400,00 – 5% 1.470,00) € 27.930,00

Rimborso di spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: alla data della perizia risulta pagato sia periodo 2015/2016 sia periodo 2016/2017 € nessuno

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 27.930,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" € 27.900,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima: autorimessa occupata

Riduzione del 5% per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: (19.550,00 – 5% 977,50) € 18.570,00

Rimborso di spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: alla data della perizia risulta pagato sia periodo 2015/2016 sia periodo 2016/2017 € nessuno

8.7 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 18.570,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" € 18.570,00

Data generazione:
Milano,24-02-2017

L'Esperto alla stima
Donatella Borgoglio Motta



ALLEGATI:

1. Documentazione Cartografica;
2. Fotografie interne ed esterne del bene;
3. Rilievo dello stato di fatto.

ALLEGATI SU FOGLIO SEPARATO

- A. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- B. Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
- C. Richiesta di accesso agli atti
Comunicazione da parte del Comune di Milano;
- D. Rogito;
- E. Autocertificazione consegnata dal signor Bonazzi Paolo Giacinto;
- F. Regolamento condominiale
- G. Certificato di residenza e stato di famiglia
- H. Raccomandata A/R per comunicazione inizio attività peritali
- I. Verbale di inizio attività peritali
- L. Ricevute di avvenuta consegna della Perizia.

