

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CORDUSIO RMBS SECURITISATION S.R.L.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **940/2017 + 261/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30/04/2019 h. 9,30

Giudice Esecuzioni: **Dr.ssa Simonetta SCIRPO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE - Lotto unico

piena proprietà di appartamento a Milano in via Fra Cristoforo n. 1



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco

Studio in: Via Chiasserini 68 - 20157 Milano

Email: sabrinagreco.arch@gmail.com

INDICE SINTETICO

Bene: Via Fra' Cristoforo n. 1 - Milano

1. Dati Catastali

Lotto: unico

Corpo: A Categoria: A/3

Dati Catastali:

foglio 601, part. 35, sub 30, piano 6-9, cat. A3, vani 4, rc 511,29, consist. 4,5 vani,
sup. cat. totale 71 mq

2. Stato di possesso

occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili :

si, previo installazione di servoscala nell'atrio condominiale

4. Creditori Iscritti

Ipotecari

- Unicredit Banca Spa sede di Bologna

Pignoramento

- CORDUSIO RMBS SECURITISATION SRL sede Verona

5 Comproprietari

nessuno

6. Misure Penali

NO

7. Continuità delle trascrizioni

SI

8. Prezzo

Lotto: 001 -

Valutazione: € 167.500,00

Prezzo base d'asta da libero e al netto delle decurtazioni € 159.000,00

(detratte riduzione del 5%, eventuali regolarizzazioni catastali e urbanistiche)

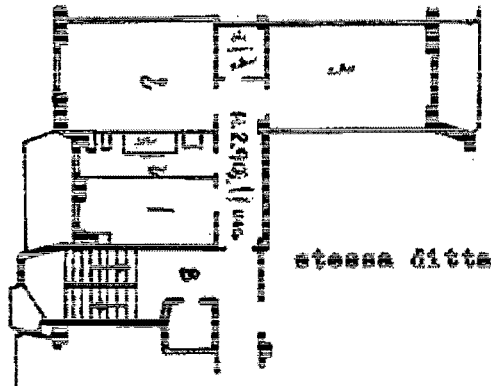
Note:

- dalle visure ipotecarie e catastali non risulta il decesso di uno dei proprietari, la rinuncia all'eredità degli eredi, la nomina di un curatore dell'eredità giacente
- in atti il sottoscritto perito non ha rinvenuto il duplo della nota di trascrizione del pignoramento trascritto in data 15/05/2017, è presente quella del pignoramento in data 19/03/2018

**Beni in Milano
via Fra Cristoforo n. 1**

Lotto: UNICO

Bilocale al 6° piano, composto da ingresso, soggiorno, camera, cucina abitabile, bagno, sgabuzzino e due balconi, con annesso un vano di solaio nel sottotetto



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

bene sito in via Fra Cristoforo n. 1 – Milano già Alzaia Naviglio Pavese n. 150/1

1. Quota e tipologia del diritto

- 1) [redacted] nata [redacted], CF [redacted] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
- 2) [redacted] nato a [redacted], CF [redacted] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni (stato civile come da atto di provenienza)

nota: [redacted] Come indicato in atti da parte procedente gli eredi (moglie e figlia) hanno rinunciato all'eredità. Curatore dell'eredità giacente [redacted] con studio [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati di Milano:

Intestazione:

- 1) [redacted], CF [redacted] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
- 2) [redacted], CF [redacted] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

foglio	partic	sub.	Cat	consistenza	clas	Superficie catastale	Rendita	partita
601	35	30	A/3	4,5 vani	3	Totale: 71 m ² Totale escluse aree scoperte: 68 m ²	€ 511,29	250232
Indirizzo: Alzaia Naviglio Pavese n. 150						Piano 6 – 9		

Mappali terreni correlati Foglio 601 - Particella 35

Scheda catastale n. 0076347 presentata in data 02/04/1962

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni:

14,71/1000 (come da atto di compravendita e tabelle millesimali condominiali)

Confini

Appartamento – a nord proprietà di terzi e corpo scale comune; a est particella 65; a sud proprietà di terzi; a ovest marciapiede comune e proprietà di terzi.

Solaio – a nord proprietà di terzi; a est corridoio comune; a sud proprietà di terzi; a ovest proprietà comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal confronto della scheda catastale con quanto in fatto (rilievo in data 22/11/2018) è stata riscontrata l'errata denominazione del corpo scale ("B" nella scheda, "A" in fatto), l'errata indicazione di via Alzaia (oggi via Fra Cristoforo) e l'errata disposizione dei sanitari nel locale bagno.

La visura catastale non è aggiornata nell'intestazione e nell'indirizzo (Alzaia Naviglio Pavese n. 150 anziché via Fra Cristoforo n.1)

Regolarizzabili mediante:

Per la scheda, presentazione di una nuova planimetria per migliore definizione tramite modello DOCFA, previo incarico di un professionista qualificato

Per la visura, presentazione di istanza di correzione tramite apposito modello o online, l'istanza può essere presentata dalla proprietà senza il supporto di un professionista

Costi:

Per la scheda, circa euro 450 comprensivi di compenso professionale e oneri catastali, oltre iva e oneri accessori

Per la visura, nessuno

Note sulla conformità catastale: unità immobiliare conforme a meno dell'aggiornamento di cui sopra

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene è situato in via Fra Cristoforo 1 a Milano, nel municipio 5, quartiere Torretta – zona Chiesa Rossa/Stadera - tra la bretella di innesto con l'autostrada per Genova A7, il cavalcavia Giovanni Schiavoni e il Naviglio Pavese, a circa 2 Km dall'Ospedale San Paolo.

Il quartiere sorge negli anni Sessanta, ha connotazione residenziale con tipologie edilizie in linea di 8-10 piani fuori terra per lo più poste parallelamente al naviglio, complessi condominiali con verde privato e servizi commerciali ai piani terra che offrono complessivamente una buona dotazione di servizi di quartiere (commercio al dettaglio -tabacchi, bar, panificio,..- e una biblioteca di zona), le facciate degli edifici hanno soluzioni unitarie e nel complesso il quartiere risulta accogliente.

Caratteristiche zona: residenziale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: quartiere Barona, quartiere Stadera, quartiere Chiesa Rossa, Assago

Servizi offerti dalla zona: sede del municipio 5 a circa 1,5 km, farmacie (a 50 m.), ufficio postale, banche, scuole (a 350 m.), attrezzature sportive/tempo libero, supermercato (Carrefour o Lidl a 500 m.), ampie zone verdi a parco entro un percorso a piedi di 1 km; Nuova Accademia di belle arti a Milano e Università IULM a ca 1,2 km, Ospedale San Paolo a ca 2 km.

Attrazioni paesaggistiche: Parco di Chiesa Rossa; parco agricolo sud Milano, sistema dei navigli,

Attrazioni storiche/artistiche: Chiesa Rossa; sistema delle cascine agricole del parco sud; Fondazione Prada a ca 3,5 km, Mudec e zona Tortona a ca. 3 km.

Principali collegamenti pubblici: il quartiere è attraversato dalle linee n.59 Famagosta M2-Porta Lodovica (frequenza delle corse ogni 12 min.) e n. 71, stazione Famagosta M2 distante 3 min. di percorso in auto e 25 a piedi, Romolo M2 distante 8 min. di percorso in auto e 20 a piedi; entro un raggio di 250 metri vi sono inoltre fermate della linee bus n 46, Famagosta – Quartiere Cantalupa, n. 74 P.le Cantore-Famagosta M2,

n.98 P.le Lotto M1 M5 – Famagosta M 2; a circa 800 m è situata la fermata del tram n. 3 (Duomo-Gratosoglio)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore

Note: In data 22/11/2018 si eseguiva regolarmente l'accesso congiuntamente al custode nominato. L'immobile risultava occupato dalla debitrice che vi risiede stabilmente.

Da interrogazione in Anagrafe tributaria alla data del 20/11/2018 non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato a nome dei debitori (si veda la corrispondenza con l'Agenzia delle Entrate, in allegato).

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, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

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

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

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

4.2.1 Iscrizioni ipotecarie:

- Ipoteca volonatria

A favore di Unicredit Banca Spa sede di Bologna

Contro [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo dr. PICCIOLO SANTA Repertorio 39154 del 18/12/2002

Importo ipoteca: € 206.000,00, capitale € 103.000,00

durata 15 anni

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1

in data 20/12/2002 - Registro Particolare 18042 Registro Generale 81470

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

A favore di CORDUSIO RMBS SECURITISATION SRL sede Verona

per la quota di 1/1

Contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobile del Tribunale di Milano rep. 16297 del 06/04/2017

trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1

in data 15/05/2017 - Registro Particolare 22575 Registro Generale 33070

certificazione ai sensi dell'art. 561 cpc non presente (manca in atti il duplo della nota di trascrizione)

- Pignoramento

A favore di CORDUSIO RMBS SECURITISATION SRL sede Verona

per la quota di 1/1

Contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobile del Tribunale di Milano rep. 4288 del 01/02/2018

trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1

in data 19/03/2018 - Registro Particolare 15823 Registro Generale 22184

certificazione ai sensi dell'art. 561 cpc positiva: verbale pignoramento immobili trascritto in data 15/05/2017

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamenti catastali nelle date del 26/10/2018 e 18/03/2019; aggiornamento ipotecario in data 18/03/2019

4.3 Misure Penali

Nessuna risultante dalla documentazione acquisita in ambito peritale e/o agli atti

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: L'immobile è amministrato dallo studio Lucchelli di Milano. Il regolamento di condominio è depositato in atti del notaio Gallavresi con verbale del 23/11/1962 n. 34183 di repertorio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Le spese indicate nel consuntivo della gestione ordinaria 2017-18 per l'immobile in oggetto sono di circa € 2.100 (comprenditive di spese per proprietà, generali, riscaldamento, ascensore, impianto tv, man. straordinarie).

Spese straordinarie deliberate:

In data 24/01/2019 è stato deliberato ed approvato in merito a: opere straordinarie di rifacimento del tetto, dei balconi e coibentazione della facciate. La spesa complessivamente approvata è di circa € 1.060.000,00 ed è prevista l'accensione di un finanziamento bancario decennale per € 750.000,00. La rimanenza sarà pagata in 8 rate trimestrali. Il verbale non è ancora pronto poiché è sottoposto a controllo e visione della banca presso cui sarà acceso il finanziamento. Si effettua un conto sommario della quota spettante alla unità immobiliare in oggetto sulla base dei millesimi. Il conto ha semplicemente l'obiettivo di orientare il futuro acquirente nella valutazione delle spese, l'importo effettivo andrà chiesto all'amministratore una volta approvato il progetto finanziario: $1.060.000 / 1000 * 14,71 = € 15.592,6$. Si evidenzia che il futuro aggiudicatario delle porzioni immobiliari facenti parte del Lotto dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Come da dichiarazione ricevuta dall'amministratore, nel condominio non vi sono casi di morosità.

Millesimi di proprietà: 14,71/1000 (come da atto di compravendita e tabelle millesimali condominiali)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: immobile accessibile previo dotazione di servo scala nell'ingresso condominiale (con una spesa di circa euro 3.600)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: --

Attestazione Prestazione Energetica: è presente l'ACE (Attestato di Certificazione Energetica) con validità fino al 25/07/2019

Indice di prestazione energetica: 154 kwh/mq anno – classe F

Note Indice di prestazione energetica: --

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non rilevati in ambito peritale

Avvertenze ulteriori --

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali Proprietari

1) [REDACTED] nata a [REDACTED], CF [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

2) [REDACTED] nato [REDACTED] [REDACTED], CF [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni dal 18/12/2002

In forza di compravendita del 18/12/2002 notaio dr.ssa PICCIOLO SANTA Repertorio 39153 trascritto a Milano 1 il 20/12/2002 - Registro Particolare 48951 Registro Generale 81468 contro [REDACTED]

nota: [REDACTED] Curatore dell'eredità giacente [REDACTED] [REDACTED] con studio [REDACTED] Decesso, rinuncia all'eredità degli eredi e nomina del curatore non risultano dalle visure ipotecarie.

6.2 Precedenti proprietari

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] nato il [REDACTED]

Proprietà per 1/1 dal 13/07/1993 al 18/12/2002

In forza di certificato di denuncia di successione Ufficio del Registro di Milano del 31/10/2001 Rep 15/94,

trascritto a Milano 1 il 25/02/2004 - Registro Particolare 7936 Registro Generale 13430 in morte di [REDACTED] il [REDACTED]

Con atto del 18/12/2002 accettazione tacita di eredità in [REDACTED] notaio dr.ssa PICCIOLO SANTA Repertorio 39153

trascritto a Milano 1 il 20/12/2002 - Registro Particolare 48952 Registro Generale 81469

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] a Milano (MI) [REDACTED]

Proprietà per 1/1 dal 20/06/1973 al 13/07/1993

In forza di compravendita del 20/06/1973 notaio dr. AVANZINI AGOSTINO Repertorio 19716 trascritto a Milano 1 il 04/07/1973 - Registro Particolare 19716 Registro Generale 23107

Contro [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

In data 30/10/2018 pg 475723/2018 veniva protocollata la richiesta di accesso atti edilizi presso l'ufficio preposto del Comune di via Bernina.

Con pg n. 89061/2019 del 26/02/2019 l'area S.U.E. comunicava che gli atti di fabbrica "risultano al momento non disponibili alla visura, in quanto il fascicolo è tra quelli rimandati alla Cittadella degli Archivi - Archivio Civico, ancora da inserire nel meccanizzato".

E' stata comunque acquisita copia della concessione edilizia, ma senza potere visionare i documenti a questa allegati (in particolare relazioni e elaborati grafici).

Tipo pratica: Licenza per Opere Edilizie in Strada Alzaia Naviglio Pavese n. 150/1

Intestazione: Soc. Imm.re La Torretta Alfa sede via Cusani Milano

Rilascio in data: 24/1/1961 n. 256 atti 222815/26339/1960

Per lavori: Costruzione 3° lotto - fabbricato di 9 piani fuori terra ad uso abitazioni e seminterrato ad uffici

e laboratori con annesse autorimesse
Certificato di abitabilità: --

7.1 Conformità edilizia: Unità immobiliare conforme

Dato che la documentazione edilizia risulta depositata ma irreperibile, non essendo quindi possibile confrontare lo stato dei luoghi con il progetto assentito, l'unità immobiliare è da considerarsi conforme a meno di prova contraria.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di C.C. n. 16 del 22 maggio 2012 (e successive modifiche ed integrazioni. Ultima modifica delibera CC n 10, del 13 marzo 2017)
Zona omogenea:	ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II – Capoll) Tessuto urbano a impianto aperto
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15.3
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	no
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione: di cui al corpo A)
Abitazione di tipo economico [A3]

Bilocale al 6° piano, composto da ingresso, soggiorno, camera, cucina abitabile, bagno, sgabuzzino e due balconi, con annesso un vano di solaio nel sottotetto

A parte di edificio condominiale a prevalente destinazione residenziale, costruito nei primi anni Sessanta del Novecento, composto da un fabbricato in linea che affaccia ad est su Largo Promessi Sposi e ad ovest su via Fra Cristoforo.

L'edificio si compone di nove piani fuori terra, oltre solaio e seminterrato, il piano terra è destinato ad attività commerciali. Le strutture sono in cemento armato, la copertura è a falde con rivestimento in laterizio, le facciate sono trattate con mattoni faccia a vista e telaio strutturale a vista. I balconi sono in loggia e protetti da ringhiere in bacchette di ferro verniciato, i serramenti sono di colore bianco oscurati da tapparelle della medesima tonalità. Al piano terra la facciata ha rivestimento lapideo. Le parti comuni si presentano in ordine e ben mantenute.

Il riscaldamento è centralizzato, è presente l'ascensore, il servizio di portineria, l'impianto citofonico funzionante, l'impianto antenna tv centralizzata. Il condominio è costituito da n. 79 unità immobiliari.

Lo stabile è collegato a tutte le normali utenze urbane (acqua sanitaria, fogna, elettrica ecc.).

L'appartamento oggetto di perizia è situato al sesto piano della scala "A". Ha doppio affaccio verso nord-ovest (soggiorno e balcone) e sud-est (cucina, bagno, camera e balcone). Dal corpo scale si accede al corridoio che distribuisce tutti gli ambienti a partire dalla cucina. Gli ambienti hanno forma regolare e altezza netta di circa m. 2,88. La cucina misura circa m. 1,95x4,10, si apre sul balcone e ha pavimento con rivestimento in piastrelle di ceramica dim. 20x20 posate diritte con fuga stretta, parziale rivestimento a parete in piastrelle di ceramica e tappezzeria lavabile. Il bagno mantiene la configurazione originale, è completo con vasca da bagno, bidet, wc e lavabo, il pavimento ha rivestimento in mattonelle di marmo nero, le pareti

sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa m. 1,50. La camera misura circa m. 3,30x4,70 (ca 15 mq), il pavimento è rivestito in moquette di colore marrone. Il soggiorno misura circa m. 3,25x5,00 (ca 16 mq), il pavimento è rivestito in piastrelle in palladiana di marmo.

I serramenti interni sono in legno tamburato con inserto in vetro, i serramenti esterni sono in alluminio con doppi vetri e tapparelle in plastica.

Gli impianti idraulico e elettrico sono sottotraccia.

E' presente l'impianto di raffrescamento con macchina su un balcone e split nella camera e nel soggiorno.

La soffitta è identificata con il n. 21, ha forma regolare, copertura inclinata in latero-cemento con travi ribassate, pavimento in battuto di cemento, altezza massima di m. 3,00.

1. Quota e tipologia del diritto

- 1) [REDACTED], CF [REDACTED], Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
- 2) [REDACTED] nato [REDACTED] deceduto [REDACTED] [REDACTED] CF [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Superficie complessiva lorda di circa mq 80

E' posto al piano: sesto (settimo fuori terra)

L'edificio è stato costruito nel: 1961

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,88

L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 (oltre sottotetto) di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto.

Il condominio si presenta in discreto/buono stato di manutenzione, le manutenzioni ordinarie e straordinarie vengono svolte regolarmente. A gennaio sono stati deliberati lavori per opere straordinarie di rifacimento del tetto, dei balconi e coibentazione delle facciate.

L'appartamento è ben mantenuto ma probabilmente non è mai stato ristrutturato ad eccezione della sostituzione dei serramenti, necessita quindi di un generale ammodernamento.

Impianti: Impianto elettrico: Esiste l'impianto elettrico. In data 08/10/2018 certificazione dell'impianto condominiale ai sensi dell'art. 7 comma 6 del DM 37/08.

Riscaldamento: Esiste l'impianto di riscaldamento. In ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione relativa all'impianto e/o verificarne il funzionamento

Ascensori: Esiste l'impianto. In ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione relativa all'impianto

Scarichi: Non è stata rilevata la presenza di scarichi potenzialmente pericolosi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Criterio di misurazione consistenza:

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Alle diverse tipologie di superficie si applica un coefficiente utile per ricavare la superficie commerciale equivalente. La misurazione in mq della superficie è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali. Se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato, viene calcolato solo al 50%.

APPARTAMENTI IN CONDOMINIO			
Tipologia superficie	Superficie	Percentuale da considerare	Superficie commerciale
Superficie principale	63,00	100%	63,00

Balconi			
<u>comunicanti con i vani principali e con i vani accessori diretti</u> fino a mq. 25	8,40	30%	2,52
<u>Vani Accessori a servizio indiretto dei vani principali</u> <u>quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura</u>			
comunicanti con i vani principali e con i vani accessori diretti	0	50%	0
non comunicanti	9,00	25%	2,25
totale	80		68

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2018

Zona: Periferica/BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA

Tipo di destinazione: residenziale

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.950

Valore di mercato max (€/mq): 2.500

Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 2.500

Valore di mercato max (€/mq): 3.500

Criteria estimativi FIMAA (Milano MonzaBrienza Lodi)

Camera di Commercio

Periodo: 2-2017

Zona: Q.re S.Ambrogio - Torretta

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Appartamenti vecchi / da ristrutturare

Valore di mercato min (€/mq): 1.700

Valore di mercato max (€/mq): 2.300

Tipologia: Appartamenti recenti

Valore di mercato min (€/mq): 2.400

Valore di mercato max (€/mq): 2.900

COMPARATIVO 1Tipo fonte: PRELIMINARE DI VENDITA

Data rilevazione: 31/03/2019

Fonte di informazione: https://www.wikicasa.it/appartamento-vendita-milano-4661558?utm_source=Caasa&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium

Descrizione: Rif. 09/19 Gabetti Santa Rita/Famagosta - Ad.ze MMFAMAGOSTA / Via Fra' Cristoforo in stabile medio-signorile anni '70 con servizio di portineria, ascensore e giardino condominiale proponiamo panoramico due locali di mq70 ca situato al settimo piano composto da: disimpegno, soggiorno e cucina abitabile con balcone, camera matrimoniale, ampio ripostiglio (poss.tà cabina armadio) ampio bagno finestrato con balcone e solaio. Doppia esposizione! Buone condizioni interne! Piano alto!

Indirizzo: Via Fra' Cristoforo n. 2

Osservazioni: piano 7, stessa tipologia di condominio e appartamento

Superfici principali e secondarie: 70

Prezzo/Prezzo richiesto: 167.500

pari a 2.393,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 31/03/2019

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/15879840/>

Descrizione: Proponiamo, a pochi minuti a piedi dai caratteristici Navigli e ubicata in ottimo contesto condominiale con giardino e servizio di portineria, soluzione immobiliare di mq 90 c. a, sita al piano secondo, razionalmente suddivisa e così composta: ingresso, ampia zona living, cucina abitabile, TERRAZZINO, due camere da letto matrimoniali, bagno finestrato con box doccia e ripostiglio. L'appartamento gode di una tripla esposizione e di ampie finestre ed è, perciò, luminoso e arioso. Completa la soluzione immobiliare una cantina di pertinenza al piano interrato. Riscaldamento centralizzato.

Indirizzo: Via Fra' Cristoforo

Osservazioni: ristrutturato, stessa tipologia di condominio, 2 piano

Superfici principali e secondarie: 90

Prezzo/Prezzo richiesto: 258.000

pari a 2.867,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 31/03/2019

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/16106455/>

Descrizione: MILANO FAMAGOSTA PIANO RIALZATO DA RISTRUTTURARE 75 MQ

Proponiamo ambio bilocale o piccolo trilocale a seconda delle esigenze può essere ridistribuito e personalizzato. Il taglio è semplice e comodo: grande disimpegno, cucina con balcone, sala o camera da letto, grande ripostiglio, altra camera e bagno con balconcino. Tutti gli ambienti sono finestrati e l'affaccio è sul cortile box al semiinterrato, quindi l'appartamento risulta come essere al piano primo. Ottimo investimento vista la vicinanza alla metro. Completa la proposta immobiliare il vano cantina. L'edificio non necessita di lavori straordinari e c'è la portineria tutto il giorno. Vi è la possibilità di acquisto box o posto auto privato

Indirizzo: Via Fra' Cristoforo

Osservazioni: piano rialzato, h. locali m 3,40, un solo balcone piccolo

Superfici principali e secondarie: 75

Prezzo/Prezzo richiesto: 169.000

pari a 2.253,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 31/03/2019

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/16106455/>

Descrizione: MILANO FAMAGOSTA PIANO RIALZATO DA RISTRUTTURARE 75 MQ

Proponiamo ambio bilocale o piccolo trilocale a seconda delle esigenze può essere ridistribuito e personalizzato. Il taglio è semplice e comodo: grande disimpegno, cucina con balcone, sala o camera da letto, grande ripostiglio, altra camera e bagno con balconcino. Tutti gli ambienti sono finestrati e l'affaccio è sul cortile box al semiinterrato, quindi l'appartamento risulta come essere al piano primo. Ottimo investimento vista la vicinanza alla metro. Completa la proposta immobiliare il vano cantina. L'edificio non necessita di lavori straordinari e c'è la portineria tutto il giorno. Vi è la possibilità di acquisto box o posto auto privato

Indirizzo: Via Fra' Cristoforo

Osservazioni: piano rialzato, h. locali m 3,40, un solo balcone piccolo. Stessa tipologia di condominio e immobile

Superfici principali e secondarie: 75

Prezzo/Prezzo richiesto: 169.000

pari a 2.253,00 Euro/mq

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione del bene è eseguita seguendo il metodo del confronto di mercato in base al prezzo medio, con riferimento a valori riscontrati in seguito ad indagini sul venduto, opportunamente ragguagliati con coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione e confrontati con il mercato attivo nella zona di riferimento (proposte delle agenzie immobiliari). Inoltre si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta e unica, riferita ad un rilievo "a vista". I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, di conseguenza la valutazione non è a misura ma a

corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1; Uffici del registro; Comune – ufficio urbanistica e edilizia privata; Atto di provenienza; Bollettini e agenzie immobiliari di zona; documentazione condominiale; Ufficio Anagrafe; documentazione agli atti.

8.3 Valutazione corpi:

8.3.1 Confronto di mercato

Le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio II-2018 forniscono un valore massimo di riferimento per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione nella zona di € 3.500 al mq. Per altro verso è stato riscontrato il valore sul venduto nel 2019 di un immobile con caratteristiche analoghe all'immobile oggetto di stima e situato al civico n. 2 (€ 2.393 al mq. a corpo € 167.500,00).

Si apportano quindi i seguenti aggiustamenti nel confronto tra il bene comparato e l'immobile oggetto di stima.

- maggiorazione del 1% per presenza di secondo balcone con diversa esposizione
- differenza di piano – 1%
- finiture interne 0%
- bagni 0%

Aggiustamento complessivo 0 e quindi valutazione = € 167.500,00

Per verifica, prescindendo dal valore della vendita rilevata, si considera il valore massimo dell'Agenzia del Territorio II-2018 e lo si riparametra con un coefficiente che tiene conto delle condizioni specifiche del bene (posizione, vetustà, piano, ecc.), il coefficiente calcolato equivale ad una riduzione del 34,5 % del valore massimo e quindi € 3.500,00 x 0,655 = € 2.292,50

Conteggi: € 2.292,50 x mq 68 = € 155.890,00

Si riportano i coefficienti applicati:

Coefficienti e punti di merito

descrizione	indice
FATTORI POSIZIONALI	
Posizione relativa alla zona OMI Posizione rispetto alla zona presa in considerazione dai prezziari	3,00
CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio	
Stato conservativo	
Realizzato da oltre 30 anni con manutenzioni	-20,00
Livello manutentivo complessivo	
Sono state deliberate manutenzioni straordinarie	-3,00
Impianto riscaldamento centralizzato	-3,00
Ascensore	
Presente	0,00
Destinazione prevalente del fabbricato	
Residenziale	0,00
CARATT. INTRINSECHE dell'Unità	
Livello manutentivo complessivo	
da ristrutturare	-15,00
Piano	
piano sesto	3,00
Esposizione	
Normale	0,50

La divergenza tra i due valori calcolati è contenuta nella percentuale di tolleranza del 5%, si conferma quindi il prezzo calcolato a partire dal prezzo di vendita del comparativo n. 1.

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Superficie commerciale mq	Valutazione al mq	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
68	€ 2.393,0	€ 167.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 167.500,00
Valore corpo	€ 167.500,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 167.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 167.500,00

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%)	€ 8.375,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita –le spese risultano pagate:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 450,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non ricorre il caso

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

8.5.a Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 158.675,00
Arrotondato	€ 159.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 159.000,00

Allegati

- A. Copia atto di provenienza
- B. Documentazione ipocatastale aggiornata
- C. Fotografie interno – esterno
- D. Scheda catastale
- E. Documentazione edilizia
- F. Interrogazione dell'Anagrafe Tributaria
- G. Attestato di Certificazione Energetica
- H. Documentazione condominiale
- I. Valutazione dei bollettino dell'Agenzia del Territorio (Geopoi), della Camera di Commercio (FI-MAA)
- J. Dichiarazione di invio del rapporto di valutazione

Inoltre si dichiara che:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

Deposito della relazione

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione.

La presente relazione si compone di 14 pagine più allegati.

Data

28/05/2019

L'Esperto alla stima

Arch. Sabrina Greco

RS-940-17

SANTA PICCIOLO
NOTAIO
Via Victor Hugo, 1 - Ang. Via Orefici
20123 MILANO
C. F. PCC SNT 45M57 F206Q
Partita IVA 03911880165

CONTRATTO DI VENDITA

porzione immobiliare in Comune di Milano, via Fra Cristoforo n.1 (già via Alzaia Naviglio Pavese n. 150/1) da parte del signor [redacted] ai signori [redacted] e [redacted] per il prezzo di Euro 118.785,00

Tra le sotto indicate parti:

- [redacted], nato a [redacted], residente a [redacted], dirigente, codice fiscale [redacted]
- [redacted], nato a [redacted], residente a [redacted] imprenditore, codice fiscale [redacted]
- [redacted], nata a [redacted] il [redacted], residente a [redacted], commerciante, codice fiscale [redacted]

si conviene e si stipula quanto segue:

1) Il signor [redacted]

V E N D E

ai signori [redacted] e [redacted] che accettano, in comune e in parti uguali tra loro, la piena proprietà della porzione immobiliare posta nel fabbricato in Comune di Milano - via Fra Cristoforo n. 1 (già via Alzaia Naviglio Pavese n.150/1) - e precisamente:

- a) appartamento al piano sesto, costituito da due locali, oltre servizi ed annesso vano di solaio nel sottotetto.
- b) la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni della casa in ragione di 14,71/1000 (quattordici virgola settantuno millesimi).

Detta unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 601 (seicentouno), mappale 35 (trentacinque), subalterno 30 (trenta), via Alzaia Naviglio Pavese n. 150, Piano 6-9, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, Rendita Catastale Euro 511,29.

COERENZE

dell'appartamento:

- a est: proprietà comune;
- a sud: mappale 35 sub. 59;
- a ovest: proprietà comune e mappale 35 sub. 31;
- a nord: mappale 35 sub.31 e proprietà comune;

del vano solaio:

- a est e a ovest: proprietà comune;
 - a sud e a nord: solai di proprietà di terzi.
- Salvo errori e come meglio in fatto.

2) Dichiaro la parte venditrice che la porzione immobiliare in oggetto le è pervenuta per successione legittima alla madre signora [redacted] e deceduta il [redacted] la relativa denuncia di successione è stata registrata a Milano il 3 gennaio 1994 al n. 15.



(1)

M.S.

493

20 DIC. 2007

844 68

SAP

3) Il prezzo della presente vendita è stato stabilito in Euro 118.785,00 (centodiciottomilasettecentoottantacinque virgola zerozero) che la parte venditrice dichiara di aver ricevuto prima d'ora dalla parte acquirente a cui favore rilascia quietanza, rinunciando ad ogni diritto di ipoteca legale, con esonero del signor Conservatore dei Registri Immobiliari competente da ogni responsabilità al riguardo.

4) La parte acquirente è immessa da oggi nel possesso del bene acquistato, con tutti gli effetti utili ed onerosi che ne derivano.

5) L'immobile in contratto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto alla parte acquirente, con ogni inerente ragione, azione, pertinenza, accessione, servitù attive e passive, apparenti e non, così come competono alla parte venditrice in forza dei suoi titoli e del suo possesso.

6) La parte venditrice dichiara:

a) che l'immobile in oggetto è libero da ogni onere, da qualsiasi contributo di miglioria per opere eseguite sino ad oggi, da vincoli derivanti da piano regolatore, da pignoramenti e da qualsiasi pericolo di evizione ed espropriazione, da qualsiasi limitazione di proprietà e di godimento di natura reale, personale, volontaria, coattiva o legale, anche provvisoria o condizionata, da trascrizioni pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi specie, anche se non iscritti, diritti di prelazione di terzi, nonché da ipoteche ad eccezione dell'ipoteca iscritta a Milano in data 19 marzo 1981 ai nn. 10938/1417, rinnovativa dell'ipoteca iscritta a Milano in data 23 marzo 1961 n. 14102/1140, assentita di cancellazione con atto in data 29 settembre 1993 n. 55137/8916 di repertorio notaio Leonardo Giuliano di Milano, registrato a Milano Atti Pubblici il 5 ottobre 1993 n. 012871 vol. 339;

b) di essere in regola con il pagamento di oneri, imposte e tasse di qualsiasi natura e specie afferenti gli immobili in oggetto; oneri tutti che restano a suo carico ove maturati sino ad oggi, anche se accertati posteriormente.

La parte venditrice presta garanzia per tutto quanto precede per ogni caso di molestia e per la manutenzione del presente contratto.

7) Il signor [REDACTED] a' sensi e per gli effetti dell'art. 40 - Legge 28 febbraio 1985 n. 47, consapevole delle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, a' sensi dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000, dichiara che il fabbricato del quale fa parte la porzione in oggetto è stato costruito anteriormente all'1 settembre 1967, e che successivamente nella porzione in oggetto non sono stati realizzati interventi edilizi abusivi, nè sono stati mai adottati provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della predetta Legge 47/85.

8) Il signor [REDACTED] consapevole delle con-



conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, a' sensi dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000, con riferimento al disposto del D.L. 27 aprile 1990 n. 90, convertito nella Legge 28 giugno 1990 n. 165, dichiara e attesta che il reddito relativo alla porzione in oggetto è stato denunciato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale, alla data odierna, è scaduto il termine di presentazione.

1) La parte acquirente si obbliga a rispettare il Regolamento di Condominio della casa depositato in atti del notaio Gallavresi con verbale 23 novembre 1962 n. 34183 di repertorio.

2) Tutte le spese relative al presente atto sono a carico della parte acquirente che dichiara di non essere parente della parte venditrice.

3) Le parti si danno atto e dichiarano che il presente atto non è soggetto all'Imposta sul Valore Aggiunto, in quanto la parte venditrice non è imprenditore.

4) I contraenti chiedono l'applicazione delle agevolazioni previste dalla nota II bis all'art. 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'Imposta di Registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986 n. 300 ed all'uopo la parte acquirente dichiara:

1) di risiedere nel Comune di Milano;

2) di non essere titolare esclusiva, o in comunione con il proprio coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune di Milano, ove è situato l'immobile in contratto;

3) di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dai medesimi signori [redacted] con le agevolazioni disposte dalle norme richiamate nel comma 1 lettera c) della predetta nota II bis.

4) Entrambe le parti dichiarano che l'immobile qui compravenduto non ha le caratteristiche per essere considerato di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969.

5) La parte acquirente si dichiara edotta della decadenza dalle agevolazioni invocate, nell'ipotesi di cessione dei beni qui acquistati, anche a titolo gratuito, nel quinquennio decorrente da oggi, salvo il caso che, entro un anno dall'alienazione, provveda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

6) A' sensi e per gli effetti della legge 19 maggio 1975 n.

7) il signor [redacted] dichiara che il bene da lui venduto è personale in quanto pervenutogli per successione, i signori [redacted] dichiarano di aver contratto matrimonio il [redacted]

8) [redacted] di essere in regime di separazione dei beni.

9) Le parti concordemente acconsentono e richiedono che la

presente compravendita venga stipulata nella forma di scrittura privata con autentica notarile e che la stessa scrittura venga permanentemente trattenuta tra gli atti a raccolta del Notaio che ne autenticerà le firme.

Letto, approvato e sottoscritto

Milano, 18 dicembre 2002

F.to [redacted]
[redacted]
[redacted]

REPERTORIO N.39153

RACCOLTA N.11222

AUTENTICAZIONE DI FIRME

Certifico io sottoscritto dr. Santa Picciolo, Notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, che i signori:

- [redacted], nato a [redacted] il giorno [redacted]
[redacted], residente a Milano, [redacted]
- [redacted], nato a [redacted] g. [redacted]
[redacted] residente a [redacted] imprenditore,
- [redacted] A, nata a [redacted] il giorno [redacted]
[redacted] residente a [redacted] commerciante,

della cui identità personale io Notaio sono certo, previa espressa rinuncia, d'accordo fra loro e col mio consenso all'assistenza dei testimoni, hanno firmato, in mia presenza, in fine ed a margine alla scrittura che precede.

Io notaio attesto inoltre che il signor [redacted] da me previamente richiamato sulle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci, a' sensi dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000, ha reso alla mia presenza la dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui sopra.

Milano, Via Lazzaro Papi n. 2,

diciotto dicembre duemiladue.

F.to SANTA PICCIOLO - Notaio

* * * * *

Copia realizzata col sistema elettronico conforme all'originale conservato fra i miei atti.

Consta di 4 facciate.

Tutti i fogli dell'originale sono muniti delle prescritte firme.

Milano, 19 dicembre 2002

Santa Picciolo



Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1

Protocollo n. MI 155388 del 2018
Reg. - Segue



La presente copia consta di 5 pagine ed e' conforme al documento conservato da questo ufficio
TRASCRIZIONE del 2002 - Reg. Particolare 48951 (documento non informatizzato).

Si rilascia in carta semplice per gli usi consentiti dalla legge a richiesta di: GRECO SABRINA
Elementi per la liquidazione

- Numero di pagine complessive: 5

Agevolazioni concesse ART 18 DPR 30/05/2002 N 115 N. 115

Totale per tributo in EURO

Tassa ipotecaria	10,00
Imposta di bollo	-

19 OTT. 2018

Il presente prospetto di liquidazione non costituisce quietanza.

CONSERVATORE
(GIARDINO FRANCESCO)

IL GERENTE
Nicola Mazzone



Ispezione telematica

Ispezione n. T239561 del 28/03/2019

per immobile

Motivazione esecuzione immobiliare

Richiedente GRCSRN per conto di 80151430156

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di MILANO (MI)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 601 - Particella 35 - Subalterno 30

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

02/05/1995 al

28/03/2019

Elenco immobili

Comune di MILANO (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0601 Particella 00035 Subalterno 0030

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 20/12/2002 - Registro Particolare 48951 Registro Generale 81468
Pubblico ufficiale PICCIOLO SANTA Repertorio 39153 del 18/12/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 20/12/2002 - Registro Particolare 48952 Registro Generale 81469
Pubblico ufficiale PICCIOLO SANTA Repertorio 39153 del 18/12/2002
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 20/12/2002 - Registro Particolare 18042 Registro Generale 81470
Pubblico ufficiale PICCIOLO SANTA Repertorio 39154 del 18/12/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 25/02/2004 - Registro Particolare 7936 Registro Generale 13430
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 15/94 del 31/10/2001
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 16/12/2004 - Registro Particolare 20673 Registro Generale 99839
Pubblico ufficiale ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 22855/68 del 30/11/2004

Ispezione telematica

Ispezione n. T239561 del 28/03/2019

per immobile

Motivazione esecuzione immobiliare

Richiedente GRCSRN per conto di 80151430156

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

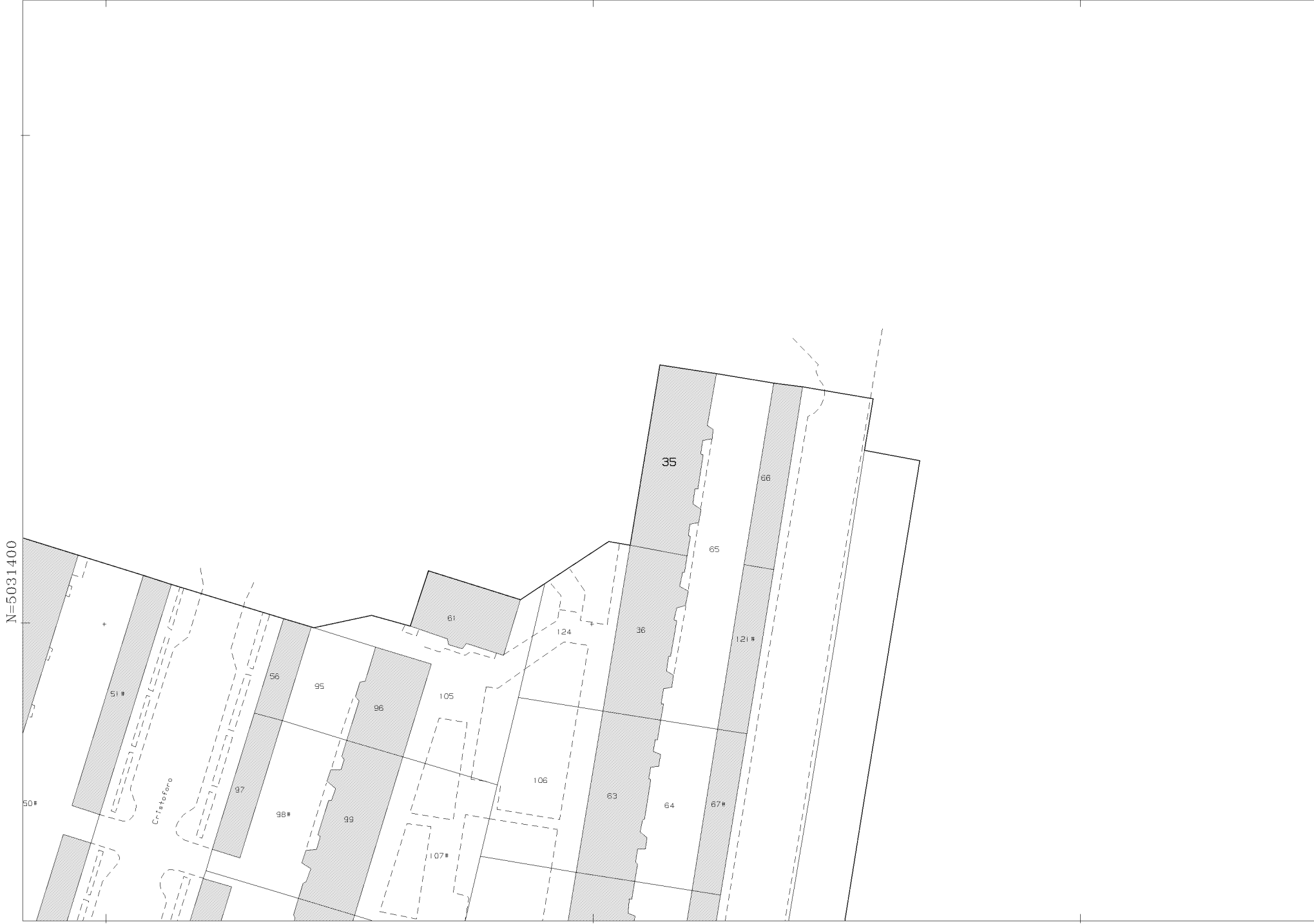
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5729 del 06/06/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. TRASCRIZIONE del 15/05/2017 - Registro Particolare 22575 Registro Generale 33070
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 16297 del 06/04/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 19/03/2018 - Registro Particolare 15823 Registro Generale 22184
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 4288 del 01/02/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



N=5031400

E=1513500

1 Particella: 35

Comune: MILANO
Foglio: 601
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
28-Mar-2019 17:40:21
Prot. n. T302278/2019

Ispezione telematica

Motivazione esecuzione immobiliare

n. T 243983 del 28/03/2019

Inizio ispezione 28/03/2019 15:55:34

Richiedente GRCSRN per conto di 80151430156

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione*Registro generale n.* 23107*Registro particolare n.* 19716*Data di presentazione* 04/07/1973

La formalità è stata validata dall'ufficio

G. AGOSTINO AVANZINI
NOTAIO
20122 MILANO - Via Dario, 2
Tel. 70.12.43 - 70.43.24



Spett./le UFFICIO DEI REGISTRI IMMOBILIARI di

MILANO = FRIMA

NOTA DI TRASCRIZIONE

Il sottoscritto dr. AGOSTINO AVANZINI, notaio residente in Milano

chiede

a favore di:

67-78 ✓

[redacted] nata a Milano [redacted]

4-136

domiciliata a Milano, [redacted]

a carico di:

8-61 ✓

[redacted], nata a [redacted]

4-137

[redacted] domiciliata a [redacted]

LA TRASCRIZIONE

della privata scrittura 20 giugno 1973 autenticata dal sottoscritto notaio al n. 31388 di rep., qui unita in originale, con la quale

la signora [redacted]

vendette

alla signora [redacted], che acquistò

nella casa sita in Milano, via Fra Cristoforo n. 1 (già via Alzaia Naviglio Pavese n. 150/1) le seguenti porzioni:

un appartamento al piano sesto, costituito da due locali, oltre i servizi ed annesso vano di solaio nel

2307

19416

- 4100

1600
450

2.050
250
2300

55186265

sottotetto;

il tutto distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di
Milano, come segue:

Foglio 601, mappale 35 sub.30, via Alzaia Naviglio
Pavese n.150/1, piani 6° e 9°, zona cens.3°, categ.A/3,
classe 3°, vani 4,5, L.1746=;

coerenze dell'appartamento:

ad est proprietà comune, a sud il mappale 35 sub.59;

ad ovest proprietà comune ed il mappale 35 sub.31;

a nord il mappale 35 sub.31 e proprietà comune.

Coerenze del vano di solaio:

ad est e ad ovest proprietà comune; a sud e nord solai
di altri condomini.

Salvo errori e come in fatto.

A detti enti immobiliari compete e segue una quota
di comproprietà in ragione di 14,71/1000 (quattordici
millesimi e settantun centomillesimi) nel cortile co-
mune, nell'area ed in tutti i vani, spazi, impianti
e servizi condominiali.


Per una miglior identificazione degli enti immobi-
liari in contratto le Parti fecero riferimento ai tipi
planimetrici allegati sotto "A" e "B" all'atto 21 di-
cembre 1962 n.34574 di rep., in autentica dr.Gallavre-
si, trascritto all'Ufficio dei Registri Immobiliari
di Milano con nota 30 gennaio 1963 n.6293/5150.


-- La Parte Acquirente si dichiarò edotta di tutti

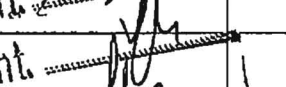
i patti, obblighi, condizioni e servitù contenuti e
richiamati nel citato atto 21 dicembre 1962 n.34574
di rep., in autentica dr.Gallařresi.


-- La Parte Acquirente si impegnò ad osservare ed
a far osservare dai suoi aventi causa ed affittuari
le norme del Regolamento di Condominio, depositato
in atti del dr.Gallařresi con verbale 23 novembre 1962
n.34183 di rep.



Intav. 

Repert. 

C. Int. 

C. Rep. 

Ispezione telematica

Ispezione n. T243983 del 28/03/2019

per dati anagrafici

Motivazione esecuzione immobiliare

Richiedente GRCSRN per conto di 80151430156

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]
Nome: [REDACTED]
Sesso: Femmina
Luogo di Nascita: [REDACTED]
Data di Nascita: [REDACTED]
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	02/05/1995 al	28/03/2019
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1973 al	29/04/1995

Elenco omonimi

1. [REDACTED]
Luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/07/1973 - Registro Particolare 19716 Registro Generale 23107
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2002 - Registro Particolare 48952 Registro Generale 81469
Pubblico ufficiale PICCIOLO SANTA Repertorio 39153 del 18/12/2002
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Immobili siti in MILANO(MI)
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/02/2004 - Registro Particolare 7936 Registro Generale 13430
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 15/94 del 31/10/2001

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1

Data 28/03/2019 Ora 15:56:19
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Motivazione esecuzione immobiliare

Richiedente GRCSRN per conto di 80151430156

Ispezione n. T243983 del 28/03/2019

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in MILANO(MI)

Nota disponibile in formato elettronico

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/10/2018

Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice: F205)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 601 Particella: 35 Sub.: 30

INTESTATI

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		601	35	30	3		A/3	3	4,5 vani	Totale: 71 m ² Totale escluse aree scoperte**: 68 m ²	Euro 511,29	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		ALZAIA NAVIGLIO PAVESE n. 150 piano: 6-9;										
Notifica		-		Partita		250232		Mod.58		-		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 601 - Particella 35

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		601	35	30	3		A/3	3	4,5 vani		Euro 511,29 L. 990.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		, ALZAIA NAVIGLIO PAVESE n. 150 piano: 6-9;										
Notifica		-		Partita		250232		Mod.58		-		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/10/2018

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		601	35	30	3		A/3	3	4,5 vani		L. 1.746	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		, ALZAIA NAVIGLIO PAVESE n. 150 piano: 6-9;											
Notifica		-				Partita		250232		Mod.58		-	

Situazione degli intestati dal 18/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 18/12/2002 protocollo n. MI0817876 Voltura in atti dal 12/08/2009 Repertorio n.: 39153 Rogante: PICCIOLO SANTA Sede: MILANO Registrazione: Sede: CANC. PASS. INTER. DA ESAM. TR.48951/02 (n. 66500.1/2009)	

Situazione degli intestati dal 18/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 18/12/2002
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 18/12/2002
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/2002 Trascrizione in atti dal 24/12/2002 Repertorio n.: 39153 Rogante: PICCIOLO SANTA Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 48951.1/2002)	

Situazione degli intestati dal 13/07/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 18/12/2002
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/07/1993 protocollo n. 236519 in atti dal 18/03/2002 Registrazione: Sede: SUCCESSIONE [REDACTED] 471311.1/1997)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 13/07/1993
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/10/2018

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Cooperativa
Sociale A77 Scrl

Studio De Simone

Farmacia della Torretta

Via Fra Cristoforo, 1

Largo Promessi Sposi

Largo Promessi Sposi

Alzaia Naviglio Pavese

Google









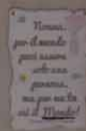
















































...ia
38

FRAGILE
CASHING
SCOTTI DEL
NOBIANCO
Barilla
NUOVI REGALI

1170
Ma

FRAGILE
CONTIENE
FRAGILE
CONTIENE
FRAGILE

salini
...salini
...SCOTTO
...25 MAR 1999

BAULETTO

21



38

CALA A



E' VIETATO FUMARE IN QUESTA AREA



ATTENZIONE AREA VETANOVITA' LATA





edicola - tollerìa
ARTICOLI DA SEGALD
GIRCAFFON

VENDISI

SALUMI
FORMAGGI

MACELLERIA
POLLERIA





Red awning

Red awning

Red awning

White awning

White awning

White awning

White awning

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

White balcony

White balcony

White balcony

White balcony

White balcony

White balcony

White balcony

White balcony

White balcony

White balcony

White balcony

White balcony

White balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

Blue balcony

La Grande della Torre

La Grande della Torre

La Grande della Torre

La Grande della Torre

La Grande della Torre

La Grande della Torre

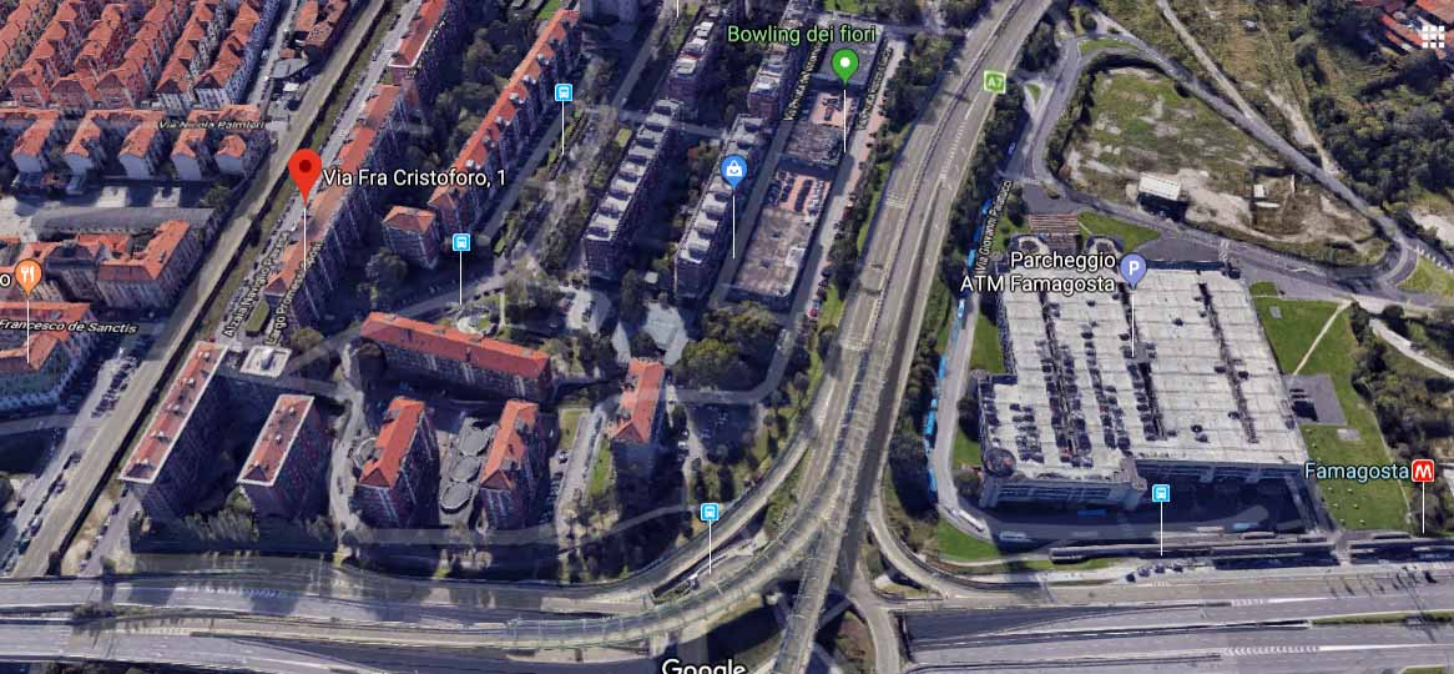
La Grande della Torre

ED-935ZH

Alzani al piano

Alzani al piano

Alzani al piano



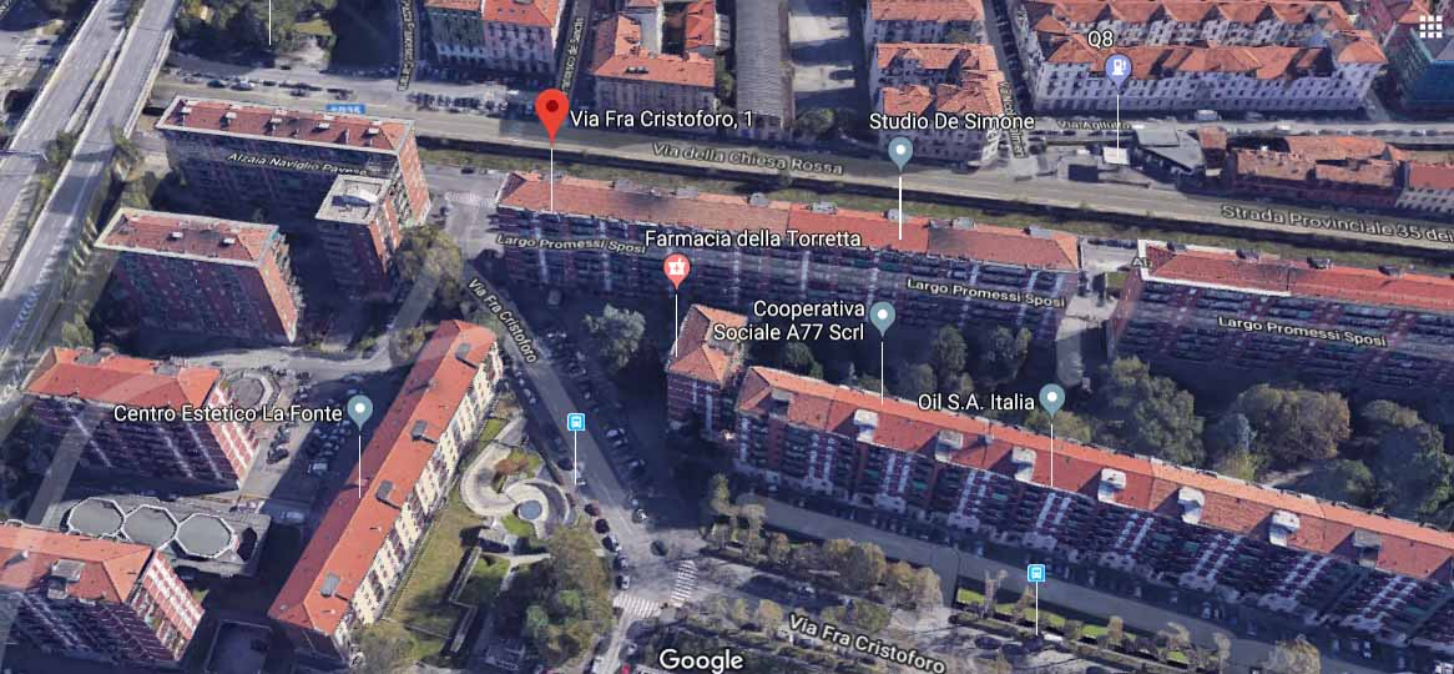
Bowling dei fiori

Via Fra Cristoforo, 1

Parcheggio
ATM Famagosta

Famagosta 

Google



Via Fra Cristoforo, 1

Studio De Simone

Farmacia della Torretta

Cooperativa
Sociale A77 Scrl

Oil S.A. Italia

Centro Estetico La Fonte

Google