

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**II FALLIMENTARE**

**Fallimento**

N. Gen. Rep. **0787/04**

**Giudice Delegato Dr. Pierdomenico Santolini**  
**Curatore Dott. Maurizio Storelli**

**RAPPORTO DI STIMA**

*Tecnico incaricato: Arch. Stefania Lucchini*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lodi N. 254*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di LODI*  
*C.F. LCCSFN72H43E648O- P.Iva N.02966370963*

*con studio in Lodi Via Maiocchi, 11*  
*telefono: 0371424846*  
*cellulare: 3476415553*  
*fax: 0331569798*  
*email: archstefanialucchini@libero.it*

**Beni in Milano, Corso Buenos Aires, 18 (Zona n. 3)  
Lotto 001**

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

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad **appartamento** sito nel comune di Milano, Corso Buenos Aires, 18. (Zona n. 3).

Composto da tre locali, con cucina, doppi servizi, balcone e ampio terrazzo. Annessi cantina e porzione di solaio. Posto al piano primo (secondo fuori terra) sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **159,90<sup>1</sup>**

Identificato in catasto: intestato a "IPO Istituto Professionale Odontotecnici srl" al foglio 315, mappale 35, subalterno 713, categoria A2, classe 3, composto da vani 6, della superficie catastale di mq 130, posto al piano primo (secondo fuori terra) -S1-6°, -rendita: 898,64.

Coerenze: a corpo, da nord in senso orario in base alla mappa del Catasto Fabbrica

**Appartamento:**

Nord: altra proprietà al mapp.n.35

Est: altra proprietà al mapp.n.35

Sud: Via Spallanzani

Ovest: cortile comune ed altra proprietà al mapp.n.35

**Cantina:**

Nord: cortile del mapp. n.35

Est: corridoio comune del mapp.n.35

Sud: corridoio comune del mapp.n.35

Ovest: cantina altra proprietà del mapp.n.35

**Solaio:**

Nord: altra proprietà del mapp.n.35

Est: altra proprietà del mapp.n.35

Sud: altra proprietà del mapp.n.35

Ovest: altra proprietà

Note: La pratica catastale è stata aggiornata dal perito

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Premessa**

Nell'adempiere all'incarico ricevuto si informa che il perito attraverso delle complesse ricerche notarili/catastali, confrontando vari documenti, dovendo meglio identificare (coerenziane) la pertinenza del vano cantina individuata agli atti solo come S1 (e risultata mancante nella precedente planimetria catastale rilasciata dall'Ufficio del Catasto) ha ravvisato dall'analisi dell'atto del 11.10.1949 a firma del Dr. Mario Ronchetti la presenza di una porzione di solaio (ubicato al piano sesto) in abbinamento all'appartamento oggetto di perizia.

Si evidenzia che all'atto del sopralluogo la cantina occupata non risulta essere quella relativa alla pertinenza individuata negli atti.

---

<sup>1</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

**L'Appartamento:**

è parte di un'immobile costruito all'inizi del '900, che, oggi mantiene ottime condizioni sia strutturali che architettoniche. L' edificio occupa una posizione privilegiata poichè posto direttamente sul Corso Buenos Aires, arteria di collegamento con i poli cittadini di importanza principale. L'immobile insiste in un' agglomerato urbano densamente edificato con destinazione a prevalenza commerciale/residenziale ove la maggior parte dei fabbricati esistenti sviluppano la tipologia a corte. La collocazione urbanistica e geografica, pur garantendo le peculiarità tipiche del vivere in città, ovvero servizi e agi, limita l'eccesso dei rumori in quanto l'appartamento è direttamente affacciante sulla via Spallanzani strada molto tranquilla (parallela al C.so Buenos A.) con prevalente destinazione residenziale. Un grazioso cortile, pavimentato e molto ben curato fa da invito al vano scala (B)/ascensore dal quale si accede per lo sbarco al piano primo ove è ubicato l'appartamento. Lungo l'androne d'ingresso, lateralmente, troviamo una guardiola per il servizio di portierato. L'appartamento, solo verso la fine del 2002 ha subito una ristrutturazione, precedentemente era destinato ad aule scolastiche (Istituto Professionale Odontotecnici). A fronte della nuova classificazione catastale il bene in oggetto avrà la seguente identificazione: **Fg.n.315;mapp.n.35; Sub. n. 713.**

**Caratteristiche zona:** semicentro (di pregio) a traffico sostenuto con parcheggi inesistenti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali/residenziali.

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

**Principali collegamenti pubblici (Km):** aeroporto Linate (25), autostrada Agrate (15), ferrovia P.ta Garibaldi (2 o metropolitana con linea verde), metropolitana (200 metri Stazione Lima e/o Porta Venezia), tangenziale (5), tram (100 metri (nn.11/5/33).

**Servizi offerti dalla zona:** centro commerciale (non presente), farmacie (buono), negozio al dettaglio (ottimo), ospedali Fatebenefratelli (buono), polizia Via Cadamosto (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi Giardini di P.ta Venezia (buono), supermercato (Sma) (buono), cinema (buono), università buono (Città studi).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da persona fisica (conduttore) con un contratto d'affitto (4+4) stipulato in data 28/11/2002. Il contratto è stato registrato e stipulato in data antecedente al pignoramento con decorrenza 01.01.2003. Alla voce n. 12 del contratto si evince:"..... *la IPO srl accetta e concede sin d'ora il diritto di prelazione a favore della Sig.ra Erica Pichler, o a terzi a lei designati all'atto dell'eventuale vendita dell'immobile*.....".

**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:**

Locazione - a firma di IPO (locatore)-Sig.ra Erica Pichler (Conduttore) in data 28/11/2002 registrato a presso l'Agenzia delle Entrate di Milano in data 06/12/2002 al n. 7234 - Decorrenza della locazione 01.01.2003

Dal contratto di locazione alla voce n. 12 si evince quanto segue:"

*STATO DEI LOCALI- Il Conduttore ed il Locatore si danno reciproco atto che i locali locati non sono attualmente in buono stato e necessitano di immediato restauro interno per poter essere utilizzati. Il pavimento è totalmente da rifare oltre che nella soletta anche nella pavimentazione e posa moquette, l'impianto elettrico è da sistemare per la messa a norma. Il Conduttore accetta di sostenere l'onere del restauro e per contro la IPO (locatore) accetta e concede sin d'ora il diritto di prelazione a favore del Conduttore, o terzi da lei designati all'atto dell'eventuale vendita dell'immobile, accettando sin d'ora e senza alcuna riserva il recupero dell'importo speso, purchè documentato, dal corrispettivo della vendita o nel caso di vendita a terzi compensando l'importo sostenuto con il canone di affitto dovuto nell'ultimo periodo di locazione. Il diritto di prelazione dovrà essere esercitato entro 3 (tre) mesi dalla ricezione di comunicazione scritta da parte del locatore. Il locatore autorizza sin d'ora il conduttore alla trascrizione di vincolo ipotecario sull'immobile a garanzia dell'esercizio del diritto di prelazione conferendogli anche in alternativa la facoltà di compensare l'importo con il pagamento dell'affitto in caso di risoluzione della locazione.*

L'importo pattuito per la ristrutturazione è stato di €. 40.000,00. Il Conduttore, a fronte delle fatture (allegate alla presente perizia), ha sostenuto un' onere di €. 10.650,00.

Riferito limitatamente a: Fg.315;mapp.35;sub.713

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

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

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo concesso al Sig. Bielli Francesco (IPO) a favore di **FINZIARIA IMMOBILIARE FINSCAMBI S.P.A - MILANO-** - a firma di Notaio Dr. Domenico Moretti in data 18/07/1977, ai nn. 123972/24281; trascritto a presso la Conservatoria dei RR.II di Milano I in data 26/07/1977 ai nn. 18519/2039

Importo ipoteca £144.093.000 (€. 74.417,80)

Importo capitale £120.078.000 (€. 62.015,10)

L'ipoteca viene iscritta a garanzia della completa restituzione del capitale concesso a mutuo con rimborso mediante n. 60 cambiali.

Si informa che sulla nota di iscrizione compare la seguente dicitura: in data 11.05.1990 con n. 19253 R.g n.1571 in base al Decreto del Tribunale di Milano del 13.05.1987 n. 19859 R.E, viene cancellata l'ipoteca.

Dalla relazione notarile del Dott. Arcuri – Milano - l'ipoteca viene definita non rinnovata..

Riferito limitatamente a: Fg.315; mapp. 35;sub. 713

Iscrizione volontaria (non rinnovata) derivante da garanzia della parte restante del prezzo d'acquisto gravante sull'immobile a favore di **SIGNORA BORASIO MARIA (NATA A NIZZA M. IL 01.10.1922)** - a firma di Notaio Dr. Reschigna in data 02/02/1978 al n. 9733 di rep.; registrato a Milano in data 16/02/1978 ai nn. A/2-07241; trascritto a presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 21/02/1978 ai nn. 7029/656

Importo ipoteca £. 27.000.000 €. 13.944,34

Rimborso mediante n. 12 cambiali

La relazione notarile del Dott. Nicolò Arcuri segnala l'ipoteca non rinnovata.

Riferito limitatamente a: Fg.315;mapp.35;sub. 713

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da vari crediti a favore di **CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE -MILANO-** Emesso dal Presidente del Tribunale di Milano in data 16/05/1987, registrato a Milano in data 14/07/1987 al n. 38086 serie 4A Atti Giudiziari, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 28/08/1987 ai nn. 40422/7748  
Importo ipoteca £. 121.604.000 (€. 62.803,00)  
Importo capitale £. 80.530.431 (€. 41.590,50)  
Il decreto ingiuntivo è stato dichiarato esecutivo il 07.07.1987.  
Riferito limitatamente a: Fg.315;mapp.35;sub. 713

Iscrizione giudiziale (cancellata il 27/03/2001) derivante da sentenza di condanna nei confronti della società IPO a favore dei **SIGG. CESARE RATTI, CARLO RATTI, LAURA RATTI (MILANO)** - a firma di Avv. Aldo Aldisio in data 02/03/1987, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 12/03/1987 ai nn. 14531/002455  
Importo ipoteca £. 40.000.000 (€. 20.658,28)  
Il Tribunale di Milano, Sez. X, nella causa n. 11.692/83 (Dott. Pannullo) ha emesso in data 29 aprile 1986/16 ottobre 1986 sentenza di condanna al pagamento della cifra trascritta in ipoteca.  
Numero di registrazione della cancellazione 16536/1331.  
Riferito limitatamente a: Fg.315;mapp.35;sub. 713

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna nei confronti della società IPO a favore di **SIG. PANARONI LORENZO (SENIGALLIA AN)** - a firma di Avv. Aldo Aldisio in data 03/04/1989, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II in data 03/04/1989 ai nn. 14963/2667  
Importo ipoteca £ 125.672.984 (€. 64.904,67)  
Il Tribunale di Milano Sez. X, nella causa n. 6507/83 RG, ha emesso in data 11.10-01.12.1988 sentenza, condannando la società IPO al pagamento della cifra trascritta in Ipoteca.  
Riferito limitatamente a: Fg.315;mapp.35;sub. 713.

Iscrizione volontaria (cancellata il 07/05/1998) derivante da concessione di credito a favore di **DEL SIG. SCARPA GIANPAOLO** - a firma di Studio Notarile Dott. A. Ricevuti e A.M. Ferrara in data 29/10/1990 ai nn. 69575/9068, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data 02/11/1990 ai nn. 40715/8602  
Importo ipoteca £ 72.000.000 (€. 37.184,89)  
N. di registrazione della cancellazione 17979/1388.  
Riferito limitatamente a: Fg.315;mapp.35;sub. 713

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Contributi dovuti (IVS e Ass. sanitaria) a favore di **INPS -ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE-** - a firma di Avv. Gloria Ferrighi – Milano - in data 30/01/1992 al n. 3368, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data 30/04/1993 ai nn. 15163/2752  
Importo ipoteca £ 318.715.175 (€. 164.602,65)  
Il Decreto Ingiuntivo è stato notificato in data 04.03.1992.  
Riferito limitatamente a: Fg.315;mapp.35;sub. 713

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da imposte diverse a favore di **ESATRI - ESAZIONE TRIBUTI SPA- VIA DELLA CHIUSA,2 -MILANO-** - a firma di Esatri Spa Milano in data 22/02/2001 al n. 215, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data 22/02/2001 ai nn. 9330/2170  
Importo ipoteca a garanzia di £. 915.512.034 (€ 472.822,50)  
Ipoteca Legale cod. atto 300- a norma art. 77 DPR 602 del 29.09.1973-.  
Riferito limitatamente a: Fg.315;mapp.35;sub. 713

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Credito per £. 80.530.431(€ 41.590,49) concesso alla Società IPO a favore di **CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE -MILANO-** - a firma degli Avv.ti A.Urzi e L. Pontiroli in data 21/03/1989, trascritto a presso la Conservatoria dei RR.II di Milano in data 04/04/1989 ai nn. 14989/010391 - L'atto di pignoramento immobiliare è stato notificato dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'ufficio Unico Esecuzioni presso la Corte d'Appello di Milano.  
Riferito limitatamente a: Fg.315; mapp.35;sub. 713

Pignoramento derivante da Spese di procedimento oltre a IVA e CPA e tutte le successive occorrenze per €. 13.704,81 a favore di **CONDominio DI CORSO BUENOS AYRES,18-MILANO-** a firma di Avv. V. Albano -Milano- in data 18/10/2003 al n. 12895 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data 22/12/2003 ai nn. 100839/64689 - Si informa che la procedura di Esecuzione Immobiliare con n Rge.1302/03 è stata assorbita dalla procedura fallimentare n. 787 RGe.  
Riferito limitatamente a: Fg.315;mapp.35;sub. 713

4.2.3. *Altri oneri:*

Sentenza di fallimento derivante da vari crediti concessi a favore di **MASSA DEI CREDITORI** - a firma di Tribunale di Milano in data 16/12/2004 rep n.. 895 trascritto a Milano, presso la Conservatoria dei RR.II I in data 16/12/2004 ai nn. 23455/42607 - Atto giudiziario n. 617 sentenza dichiarativa di fallimento.  
Riferito limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 713

**4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Difformità riscontrate:

Nell'atto di provenienza del 24.07.1979 n. 7573di rep. e n. 1279 di racc. a firma del notaio Dott. Leonardo Giuliano (MI) non viene menzionato la data della Licenza Edilizia con la quale è stato costruito l'immobile, pertanto, non avendo nessun disegno da confrontare con lo stato di fatto attuale, (dell'appartamento oggetto di causa) non è possibile evidenziare con estrema certezza eventuali non conformità rispetto a quanto concesso. Anche nell'atto del 22.10.1949, n. 25613 di rep. (reperito dal perito), a firma del notaio Dott. Mario Ronchetti, non viene citata la data di costruzione dell'immobile è pero allegato un' elaborato planimetrico dell'appartamento e delle relative pertinenze ove si può notare alcune differenze nella distribuzione dei locali.

L'attuale locale cucina comunicava con il bagnetto adiacente al terrazzo per mezzo di un corridoio interno, probabilmente l'attuale bagno 1 era una cucina affacciata direttamente sul terrazzo; anche l'attuale soggiorno era diviso con una parete a formazione di un'altro locale. Inoltre si informa della redazione, a suo tempo, di una scheda catastale n. 6025164, partita n. 6734 in data 1 dicembre 1929 (a firma dell'Arch. Mario Bianchini) ove l'appartamento ricalca il medesimo disegno allegato all'atto del 1949 (annotando la mancanza di un vano su strada più il, vano cantina).

Riferito limitatamente a: Fg.315;mapp.35; sub. 713

#### 4.3.2. *Conformità catastale:*

##### Difformità riscontrate:

La redazione della pratica catastale eseguita dal perito è risultata di estrema complessità, in quanto oltre a diverse non conformità riscontrate tra la precedente planimetria catastale (prot. n. 8528 del 10 marzo 1986 a firma del Geom. Guido Bielli) e l'attuale stato di fatto ove si denota: la mancanza del locale destinato a camera singola, il balcone, affacciato sulla Via Spallanzani non viene segnalato ed altri piccoli accorgimenti murari, si evidenzia la mancanza del disegno del vano cantina sulla planimetria catastale. Questo è segnalato negli atti (come già reso noto in premessa) solo con la dicitura S1 (senza la citazione di nessuna coerenza per la meglio identificazione). Infatti sia sul contratto di locazione, sia sull'atto di provenienza del notaio Dott. Giuliano non sono riportate le coerenze. Solo nell'atto del 1949 viene identificata la cantina (con il supporto di un elaborato grafico di colore rosa). Sempre dall'analisi di quest'ultimo atto emerge anche la presenza di una porzione di solaio, abbinato all'appartamento oggetto di perizia. Numerose sono state le indagini effettuate all'Ufficio del Catasto per verificare la certezza delle pertinenze identificate. Soprattutto si sono ricercati eventuali frazionamenti del bene ove, magari, la porzione di solaio o cantina (abbinati all'appartamento) risultassero appartenenti ad altre unità immobiliari facenti parte dello stabile. Si segnala inoltre che le ricerche sono state rivolte anche all'Amministratore Condominiale, nella persona della Dott.ssa Serra, in quanto, magari, attraverso la suddivisione delle spese condominiali delle parti comuni (es. elettricità nel piano interrato) si poteva risalire a una identificazione ancora più attendibile.

A fronte di tutto ciò oltre a rilevare un preciso e puntuale aggiornamento architettonico, redigendo una nuova planimetria, abbinando la porzione di solaio con la cantina e considerando che alla fine dell'anno 2002 l'appartamento ha subito una parziale ristrutturazione si è aumentato di un punto la Categoria catastale e la classe di appartenenza, di logica si è così avuto un' incremento nella rendita catastale..

Riferito limitatamente a: Fg.315;mapp.35;sub. 713

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

Spese ordinarie annue (04/05) di gestione dell'immobile :	<b>€ 2.596,58</b>
Spese straordinarie di gestione immobile (all'ordine del giorno nell'assemblea del 01.02.05), già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
-pulizia scale	<b>€ 0,00</b>
-lavori di ampliamento del locale comune sottotetto 5° piano	<b>€ 0,00</b>
-installazione antenna satellitare comune	<b>€ 0,00</b>
-definizione lavori ascensori	<b>€ 0,00</b>

N.B. i lavori straordinari verranno pagati dai fondi accantonati negli anni precedenti.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 2.131,58**  
Cause in corso: Pignoramento a favore di Condominio Buenos Aires in data 18.10.2003 presso il Tribunale di Milano (Rge n.1302/03) la pratica è stata assorbita dalla procedura fallimentare.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuale proprietario:

**Istituto Professionale Odontotecnici srl (IPO)** –Legale Rappresentante Sig. Italo Improta-

Il Sig. Bielli Francesco vende all'Istituto Professionale Odontotecnici proprietario dal 27/04/1979 ad oggi con atto a firma di Notaio Dott. Leonardo Giuliano in data 27/04/1979 ai nn. 7573 di rep.-1279 di racc. Voltura nn.19075/1979 del 27/04/1979, registrato a Milano in data 16/05/1979 ai nn. 13170 serie H, trascritto presso la Conservatorie dei RR.II di Milano I in data 06/06/1979 ai nn. 21482/18594. L'atto cita anche un'altro appartamento identificato al Fg.315;mapp.35;sub.30 posto al piano secondo- terzo fuori terra-che verrà in seguito ceduto con atto a firma del Dott. O. De Magistris in data 08.05.1980 rep.n.219722; racc n. 6933 , non oggetto della presente perizia

Riferito limitatamente a: Fg.n.315:mapp.35;sub. 713

*Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà*

### 6.2 Precedenti proprietari

Il Sig. Catacchio Giuseppe vende al Sig. Bielli Francesco proprietario dal 15/03/1977 al 27/04/1979, con atto a firma di Notaio Marco Reschigna -Milano- in data 15/03/1977 ai nn. rep.n.242011/13174, Voltura n. 16071/1977 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano I in data 12/04/1977 ai nn. 8732/17290. L'identificazione del bene oggetto di vendita viene precisato facendo riferimento all'atto del 22.10.1949 rep. 25613 a firma del Notaio M. Ronchetti.: " *E come meglio i beni di cui sopra sono indicati in rosa nel tipo allegato all'atto di origine 22.10.1949, n. 25613 di rep. Dr. Mario Ronchetti, al quale atto si è fatto riferimento per quanto riguarda patti e condizioni anche speciali e servitù;.....* "

Riferito limitatamente a: Fg.315;mapp.35;Sub. 713

Sig. Catacchio Giuseppe proprietario dal 23/02/1955 al 15/03/1977 con atto in data 23/02/1955 ai nn..55408/6589 di rep.; trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data 12/03/1955 ai nn. 10228/8852

Riferito limitatamente a: Fg.315;mapp.35; Sub. 713

Il Commendatore Romolo Agosti vende alla Sig.ra Margherita Maggini in Gavazzi proprietaria dal 11/10/1949 con atto a firma di Notaio Mario Ronchetti in data 22/10/1949 al n.. 25613 di rep., registrato a Milano in data 08/11/1949 ai nn. 8113-Vol.908 Fol.109

Riferito limitatamente a: Fg.315;mapp.35;Sub. 713

Con lo scioglimento della Società "Immobiliare Cavour" si assegnava l'intero immobile (di cui l'appartamento in oggetto ne è parte) all'unico azionista Sig. Romolo Agosti proprietario dal 12/12/1941 al 22/10/1949 con atto a firma di Notaio Dr. T. Tassavalli in data 12/12/1941 al n. 14303 di rep., trascritto a Milano in data 22/01/1942 al n. 1315

Riferito limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35;Sub. n. 713

Il Commendatore Ernesto Sanchioli vende all'Immobiliare Cavour proprietario dal 04/12/1924 al 12/12/1941 con atto a firma di Notaio Dr. Monforte Ferrario in data 04/12/1924 al n.. 3621, trascritto a Milano in data 05/12/1924 al n.. 17269  
Riferito limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 713

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n.** Non sono presenti pratiche edilizie si informa però che alla fine dell'anno 2002 l'appartamento ha subito una ristrutturazione in particolare si è rimosso tutto il pavimento (compreso il massetto) dell'appartamento. Adeguamenti anche all'impianto idro-termo-sanitario ed elettrico.

Riferito limitatamente a: Fg.315;mapp.35; sub. 713

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito nel comune di Milano in Corso Buenos Aires, 18 (Zona n. 3).

Composto da tre locali, con cucina, doppi servizi, balcone e ampio terrazzo. Annessi cantina e porzione di solaio. Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **159,90<sup>2</sup>**

Identificato in catasto: intestata a "IPO Istituto Professionale Odontotecnici srl" al foglio 315 mappale 35 subalterno 713, categoria A2, classe 3, composto da vani 6, della superficie catastale di mq 130, posto al piano primo -S1-6°, - rendita: 898,64.

L'edificio è stato costruito nel primo decennio del '900 e l'appartamento è stato ristrutturato nel 2002 (solo parzialmente)

Costituito da 5 piani complessivi con piano sottotetto ed un piano interrato.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 18 di interno, ha un'altezza interna di circa 345cm circa./ed h. 260 per la posa in alcune parti dell'appartamento di un contro soffitto.

Dotazioni condominiali: servizio di portierato, cortile comune, porzione di sottotetto comune, ascensore, riscaldamento centrale

Proprietà generale = 23.78mill

Ascensore = 65.80 mill

Riscaldamento mc =301.39

---

<sup>2</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

**L'appartamento** è ubicato al piano primo (corpo B), è accessibile mediante un vano scala ed in alternativa per mezzo di un' ascensore. Due sono i possibili accessi all'appartamento, di cui uno, però internamente, è stato tamponato (quello sul lato del soggiorno) con una porta d'arredo.

Il piccolo ingresso contro soffittato fa da invito sia alla zona giorno, composta da un'ampia cucina, con un disimpegno direttamente affacciante sul terrazzo da un piccolo bagno oggi usato anche come lavanderia; sia alla zona notte composta da una camera matrimoniale, direttamente collegata alla stanza da bagno. Questa di notevoli dimensioni, è caratterizzata da una grande vasca idromassaggio. Una parete in legno a tutta altezza con relativa porta, costituisce un lato della camera singola oggi adibita a studio. Un' ampio soggiorno, comunicante con il locale studio è direttamente prospiciente alla Via Spallanzani, presenta ampie finestre ed un balcone. Un camino, non funzionante è posto su un lato corto del locale.

Alla fine dell'anno 2002 l'appartamento ha subito una parziale ristrutturazione. Sono stati rimossi tutti i pavimenti (a partire dal massetto) inoltre sono stati eseguiti degli adeguamenti all'impianto idraulico/elettrico.

**Particolari pregi:** il tutto presenta da un punto di vista dimensionale e distributivo spazi abbastanza ampi e luminosi, non particolarmente ricchi di scelte architettoniche e dotato di rifiniture nello standard della normalità con la sola eccezione della stanza da bagno di particolare rilievo. Si segnala inoltre, di particolare interesse il terrazzo, abbastanza ampio e curato è direttamente affacciante sul cortile interno dello stabile. Al pavimento è fissata una struttura metallica a funzione di gazebo.

Pertinente all'appartamento esiste una cantina posta al piano interrato, ed un solaio/sottotetto al piano sesto occupato da materiali vari.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	condizioni
Ingresso <sup>3</sup>	2,72	1	2,72	Interno	sufficiente
Cucina <sup>4</sup>	18,72	1	18,72	Nord	Discrete
Disimpegno	3,76	1	3,76	Sud	discrete
Antibagno	1,78	1	1,78	Nord – Est	Sufficiente
Bagno di servizio <sup>5</sup>	4,18	1	4,18	Nord	Discreto
Soggiorno <sup>6</sup>	37,03	1	37,03	Sud	Discreto
Camera singola <sup>7</sup>	15,82	1	15,82	Sud	Discrete
Camera matrimoniale <sup>8</sup>	24,63	1	24,63	Sud	Discrete
Bagno padronale <sup>9</sup>	14,56	1	14,56	Interno	Discreto
Balcone	5,35	0,5	2,675	Sud	Sufficiente
Terrazzo <sup>10</sup>	23,74	0,15	3,561	Nord	Discrete
Cantina	6,53	0,05	0,3265	Sud	Discreta
Solaio <sup>11</sup>	9,62	0,05	0,481	Sud	Scarse
Parti comuni condominiali <sup>12</sup>	7,61	1	7,61		Ottime
	<b>176,05</b>		<b>137,8535</b>		

<sup>3</sup> L'ingresso presenta un controsoffitto ad altezza cm 260

<sup>4</sup> il lato corto della parete attrezzata è controsoffittata

<sup>5</sup> Lungo la parete aiacente al terrazzo è posato il tubo di areazione dello scaldacqua

<sup>6</sup> Una porta d'arredo a tipologia scorrevole è ubicata a tamponamento di uno dei due ingressi facenti parte dell'immobile. il camino presente non è funzionante. Una porzione di soffitto è controsoffittata (ad h.260cm) presenti dei faretti per l'illuminazione.

<sup>7</sup> Sul soffitto è presente una macchia di umidità. Una sottile paretina mobile ne scherma l'ingresso

<sup>8</sup> Una mensola con faretti corre per tutto un lato lungo del locale

<sup>9</sup> Nel bagno è ubicata la doccia e una vasca idromassaggio a forma circolare molto ampia. Il lavabo incassato su un piano orizzontale presenta in adiacenza dei ripiani in muratura

<sup>10</sup> Presente oltre ad una struttua in metallo in parte coperta a funzione di gazebo, troviamo un punto acqua per innaffiare le piante

<sup>11</sup> Il solaio risulta occupato da materiali vari.

<sup>12</sup> Valutazione con una maggiorazione del 5% rispetto alla superficie lorda dell'unità immobiliare

**Caratteristiche descrittive:**

<i>Pavim. Interna (componente edilizia):</i>	materiale: ceramica, condizioni: discrete. Note: Il rivestimento ceramico è posato nel locale cucina e nei servizi Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 713
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno grande, materiale: ceramica, condizioni: discrete, altezza rivestimento: a tutta altezza dimensioni piastrelle 25*13 cm. Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 713
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: mattoni pieni, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 713.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solai in legno ad orditura semplice con andamento ortogonale ai muri principali ed integrati da tavolate di legno, condizioni: discrete. Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 713.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti. Note: Sottotetto non coibentato Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 713
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti. Note: Il balcone del locale soggiorno è prospiciente alla Via Spallanzani Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 713.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti. Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 713.
<i>Pavim. Esterna (componente edilizia):</i>	materiale: marmette di ceramica sul balcone, condizioni: sufficienti. Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 713.
<i>Pavim. Esterna (componente edilizia):</i>	materiale: elementi auto bloccanti cm 50*50 sul terrazzo, condizioni: discrete. Note: balastra sagomata di spessore cm20 Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315; Mapp. n. 35; Sub. n. 713.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: Stabilitura e pittura per interni, condizioni: discrete. Note: Il soggiorno e la cucina risultano parzialmente contro soffittati, mentre l'ingresso risulta totalmente contro soffittato. Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 713.
<i>Pavim. Interna (componente edilizia):</i>	materiale: moquette, condizioni: sufficienti. Note: La moquette di colore grigio è presente nel locale soggiorno, e nelle due camere. Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 713.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	materiale: ceramica, condizioni: discrete. Note: Il rivestimento è posato lungo la parete attrezzata della cucina Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 713.

<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	materiale: ceramica, ubicazione:bagno piccolo, dimensioni piastrelle 20*20 condizioni: discrete. Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 713.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 713.
<i>Ascensore (componente edilizia):</i>	tipologia: a fune, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 713.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno (doppi vetri), protezione: persiane (a scomparsa nel muro), materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti, si consiglia ove necessita la registrazione Note: Nel locale cucina la persiana è assente, alcune necessitano di manutenzione. La porta finestra del terrazzo presenta una serranda in ferro, a scomparsa. Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315; Mapp. n. 35; Sub. n. 713.
<i>Condizionamento (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: split, condizioni: discrete, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: Il condizionamento è presente solo nel locale soggiorno, l'unità esterna è ubicata sul balcone. Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 713.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: funzionante, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 713
<i>Elettrico (impianto)</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n..713.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: funzionante, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 713.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: tutti gli apparecchi presenti nell'unità immobiliare, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: funzionante. Note: E' presente uno scalda acqua nel bagno di servizio con il tubo di scarico diretto sulla parete adiacente al terrazzo (non rispettoso dalle normative vigenti) Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 713.
<i>Telefonico (impianto):</i>	centralino: presente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 713.

<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: funzionante, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 713.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: non funzionante, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 713.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: doppia serratura, condizioni: sufficienti. Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 713.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: ferro, ubicazione: esterna, condizioni: buone. Note: Il vano scala di riferimento è il corpo B, ben tenuto con gradini rivestiti in marmo. Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 713.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno massello verniciato di colore grigio, condizioni: discrete. Note: Lo stipite sopra alle porte presenta una motivo ornamentale, alcuni infissi sono a doppio battente. La finestra a basculante del bagno grande è direttamente affacciante verso il disimpegno della cucina Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 713.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonacato e successive mani di tinteggiatura, condizioni: buone. Note: il colore dell'immobile è giallo verso il Corso Buenos Aires e per tutto l'interno del cortile, rosa su Via Spallanzani. Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 713.

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1.Criterio di Stima

Per i comuni della provincia di Milano, nella suddivisione “centro”, “periferia” e “zone di pregio”, ci si è riferiti a:

**centro:** normalmente coincidente con il centro storico del comune.

**Periferia:** tutto ciò che è al di fuori del centro storico del comune.

**Di pregio:** quelle aree che per caratteristiche morfologiche e/o urbanistiche rivestono, rispetto alle zone in cui sono inserite, un'importanza particolare. Per ogni tipologia di immobile (appartamenti, negozi, capannoni, ecc.) può essere individuata una propria zona di pregio.

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella “commerciale” calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i “coefficienti di differenziazione”.

I prezzi –espressi in euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Tali superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario.

I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc) viene valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 4-5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc.

Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore non che il piano su cui insiste l'unità di vendita.

Con riferimento, poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di box o posto auto e della eventuale portineria.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia., Fascicolo di causa Esecuzione Immobiliare n. 1302/03 Rge – Tribunale di Milano – Avvocato V. Albano con studio a Milano –

Archivio Notarile – Milano –

Rivista: "Il Consulente Immobiliare n. 747 pag.1179, par.4.a" (Il Sole 24 ore)

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
<b>A. appartamento</b>	159,90	€ 344.633,75	<b>€ 344.633,75</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

**€ 51.695,06**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 0,00**

**€ 292.938,69**

### 8.5. Adeguamenti per lo stato di possesso

Decurtazione del 20% per lo stato di locazione in essere

**€ 68.927,31**

### 8.6. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

**€ 224.011,38**

Mercoledì, 31 agosto 2005

Il perito  
Architetto Stefania Lucchini

Giudice Dr. Pierdomenico Santolini  
Curatore/Custode: Dott. Maurizio Storelli  
Perito: Arch. Stefania Lucchini

**Beni in Milano, Corso Buenos Aires,18 (Zona n. 3)  
Lotto 002**

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

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a **laboratorio medico** sito nel comune di Milano, in Corso Buenos Aires,18 (Zona n. 3).  
Composto da due locali con servizio ed accessori, posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **80,87**<sup>13</sup>

Identificato in catasto: intestato a : “IPO Istituto Professionale Odontotecnici srl” foglio 315, mappale 35, subalterno 712, categoria A10, classe 7, composto da vani 3, della superficie catastale di mq 79, posto al piano terra, - rendita: € 2471,25.

Coerenze: a corpo, da nord in senso orario in base alla mappa del Catasto Fabbricati:

Nord: altra proprietà al mapp. n. 35

Est: cortile comune

Sud: altra proprietà al mapp. n. 35

Ovest: altra proprietà al mapp. n. 36

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Premessa:**

Nell'adempiere all'incarico ricevuto si informa che il perito attraverso il vaglio dei documenti ricevuti e analizzando tutta la documentazione presente nel fascicolo di causa della procedura di esecuzione forzata a firma dell'Avv. V. Albano per il condominio Buenos Aires ha riscontrato un errore nell'accatastamento del bene oggetto di vertenza e più precisamente identificato (precedentemente) al Catasto come segue: Fg.n.315; Mapp. n. 35; Sub. n. 28. La planimetria catastale (con la relativa visura) prodotta in allegato ricalca l' appartamento ubicato al piano sesto di altra proprietà .(nota evidenziata anche dalla relazione notarile redatta dal Notaio Dr. N. Arcuri) Pertanto si è dovuto identificare il bene con un nuovo subalterno, in quanto il Sub. n. 28 identificava un'altra proprietà. (Si informa che il problema dell'identificazione catastale si è posto anche per la proprietà del piano sesto la quale dovendo, in questo periodo, vendere l'appartamento si è trovata a carico la pendenza di una procedura fallimentare)

Si evidenzia inoltre che a fronte della ristrutturazione eseguita nel 1999 non è stata evasa la pratica catastale di migliore identificazione con il relativo cambio di destinazione d'uso (da magazzino a /laboratorio medico)

Si informa che l'unità immobiliare usufruisce (da oltre 10 anni) di una cantina al piano interrato senza un comprovato titolo di proprietà.

Il bene attualmente è stato rigenerato con una nuova identificazione catastale, con l'elaborazione di una aggiornata planimetria, attribuendogli una giusta rendita (a fronte della totale ristrutturazione avvenuta nel 1999) pertanto, la classificazione alla quale si farà riferimento nella presente perizia sarà: **Fg.n. 315;Mapp.n.35; Sub.n.712**

<sup>13</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

**Laboratorio medico:**

è parte di un'immobile costruito all'inizi del '900, che, oggi mantiene ottime condizioni sia strutturali che architettoniche. L' edificio occupa una posizione privilegiata poi che posto direttamente sul Corso Buenos Aires, arteria di collegamento con i poli cittadini di importanza principale. L'immobile insiste in un' agglomerato urbano densamente edificato con destinazione a prevalenza commerciale/residenziale ove la maggior parte dei fabbricati esistenti sviluppano la tipologia a corte.

La collocazione urbanistica e geografica, pur garantendo le peculiarità tipiche del vivere in città, ovvero servizi e comodità, genera un' ambiente molto tranquillo e riservato. Un grazioso cortile, pavimentato e molto ben curato fa da accesso al laboratorio. Lungo l'androne d'ingresso, lateralmente, troviamo una guardiola per il servizio di portierato. Il laboratorio (ex magazzino) ha subito nel 1999 una ristrutturazione totale (muraria ed impiantistica) per essere adeguato alla destinazione d'uso attuale

D'altro canto, non deve sfuggire nella valutazione la posizione strategica che assume il laboratorio, nell'essere ottimamente servito sia dalla metropolitana che dai mezzi di superficie.

**Caratteristiche zona:** semicentro (di pregio) a traffico sostenuto con parcheggi inesistenti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciale/residenziale.

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

**Principali collegamenti pubblici:** (Km): aeroporto di Linate (25), autostrada Agrate (15), ferrovia P.ta Garibaldi (2) (o in alternativa MM2), metropolitana (200 m) Stazione di Lima e/o P.ta Garibaldi), tangenziale (5), tram (NN.11/5/33).

**Servizi offerti dalla zona:** centro commerciale (non presente), farmacie (buono), ospedali buono (Fatebenefratelli), polizia buono (Via Cadamosto), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi buono (Giardini di P.ta Venezia), supermercato buono (Sma), cinema (buono), università buono (Città studi).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da persona giuridica (conduttore) con un contratto d'affitto (8+8) stipulato in data in data antecedente al pignoramento (05/03/1999). Il contratto è stato registrato. Dal contratto di locazione alla voce n. 18 si evince quanto segue:” *La società locatrice si impegna a concedere alla conduttrice il diritto di prelazione nel caso intenda cedere a qualsiasi titolo l'immobile locato*”.

**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:*

Locazione – a firma di “ IPO Istituto Professionale Odontotecnici srl”(locatore) Legale Rappresentante Sig. Italo Improta – Centro Radiologico e Fisioterapia (conduttore) di F. Boioli – Legale Rappresentante Sig. Ascanio Pagni in data 05/03/1999, registrato a Pisa, presso l'Ufficio del Registro in data 19/03/1999 ai nn. 1793 serie E - Tipo di contratto 8+8. Decorrenza della locazione 05.03.1999

Alla voce n. 8 si evince quanto segue :” I locali si consegneranno subito nello stato di fatto in cui si trovano e la conduttrice si impegna prima dell’inizio del contratto a ristrutturarli a sue spese per renderli atti all’uso”.

Alla voce n. 10 si evince quanto segue:” In ogni caso eventuali addizioni e migliorie apportate dalla conduttrice dopo i suddetti lavori di ristrutturazione saranno alla stessa rimborsate nella misura prevista dagli artt.1582 e 1583 c.c.

Alla voce n. 18 si evince quanto segue:” La Società locatrice si impegna a concedere alla conduttrice il diritto di prelazione nel caso intenda cedere a qualsiasi titolo l’immobile locato”.

In allegato copia della comunicazione della cessione fabbricato.

Riferito limitatamente a: Fg. n.315;Mapp.n.35;Sub.n.712

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. D’assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d’uso: Nessuna*

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

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

Iscrizione volontaria (non rinnovata) derivante da ipoteca convenzionale a garanzia a favore di **SIG. CATAACCHIO GIUSEPPE** – a firma di Notaio Dott. Mario Reschigna in data 11/11/1977 al n. 243893 di rep.; trascritto a presso l’Ufficio dei Registri Immobiliari di Milano I in data 05/12/1977 ai nn. 27411/3112

Importo ipoteca £. 34.000.000 (€17.559,53)

Rimborso mediante n. 17 cambiali.

La relazione notarile del Dott. Nicolò Arcuri segnala l’ipoteca non rinnovata..

Riferito limitatamente a: Fg.315.Mapp.35;Sub. 712

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da vari crediti a favore di **CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE –MILANO-** emesso dal Presidente del Tribunale di Milano in data 16/05/1987; registrato a Milano in data 14/07/1987 al n. 38086 serie 4° Atti Giudiziari; trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data 28/08/1987 ai nn. 40422/7748

Importo ipoteca £121.604.000 (€ 62.803,00)

Importo capitale £80.530.431 (€ 41.590,50)

Il Decreto ingiuntivo è stato dichiarato esecutivo il 07.07.1987

Riferito limitatamente a: Fg.315;Mapp.35;Sub. n. 712

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna nei confronti della Società IPO a favore del **SIG. PANARONI LORENZO (SENIGALLIA –AN-)** – a firma di Avv. Aldo Aldisio in data 03.04.1989, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data 03.04.1989 ai nn. 14963/2667

Importo ipoteca £ 125.672.984 (€ 64.904,67)

Il Tribunale di Milano Sez. X, nella causa n. 6507/83 Rg. Ha emesso in data 11.10-01.12.1988 sentenza, condannando la Società IPO al pagamento della cifra trascritta in Ipoteca..

Riferito limitatamente a: Fg.315;Mapp.35; Sub n. 712

Iscrizione volontaria (cancellata il 07/05/1988) derivante da concessione di credito a favore del **SIG. SCARPA GIANPAOLO** – a firma di Studio Notarile Dr. A. Ricevuti e A.M. Ferrara in data 29/10/1990 ai nn. 69575/9068, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data 02/11/1990 ai nn. 40715/8602

Importo ipoteca £72.000.000 (€ 37.184,89)

N. di registro della cancellazione 17979/1388.

Riferito limitatamente a: Fg.315;Mapp.35; Sub. n. 712

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Contributi dovuti (IVS e Assistenza sanitaria a favore di **INPS ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE** – a firma di Avv. Gloria Ferrighi – Milano - in data 30/01/1992 al n. 3368 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data 30/04/1993 ai nn. 15163/2752

Importo ipoteca £318.715.175 (€ 164.602,65)

Il Decreto Ingiuntivo è stato notificato in data 04.03.1992.

Riferito limitatamente a: Fg.315;Mapp.35; Sub. n. 712

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Imposte diverse a favore di **ESATRI ESAZIONE TRIBUTI SPA –VIA DELLA CHIUSA,2 –MILANO-** - a firma di Esatri Spa –Milano- in data 22/02/2001 al n. 215 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data 22/02/2001 ai nn. 9330/2170

Importo ipoteca a garanzia di £. 915.512.034 (€ 472.822,50)

Ipoteca Legale cod.atto 300 a norma art. 77 DPR 602 del 29.09.1973.

Riferito limitatamente a: Fg.315;Mapp.35; Sub. n. 712

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Concessione di credito per £. 80.530.431 (€ 41.590,49) a favore di **CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE – MILANO-** - a firma degli Avv.ti A.Urzi e L.Pontiroli in data 21/03/1989 al n. 12895; trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 04/04/1989 al n. 14989/010391 - L'atto di pignoramento immobiliare è stato notificato dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico esecuzioni presso la Corte d'Appello di Milano.

Riferito limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.35;Sub. n. 712.

Pignoramento derivante da Spese di procedimento oltre a IVA E CPA e tutte le successive occorrenze per € 13.704,81 a favore di **CONDominio DI CORSO BUENOS AIRES,18 –MILANO-** a firma di Avv. Valeria Albano – Milano – in data 18/10/2003 al n. 12895, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data 22/10/2003 ai nn. 100839/64689 - Si informa che la procedura di Esecuzione Immobiliare Rge n. 1302/03 è stata assorbita dalla procedura fallimentare n. 787 Rge presso il Tribunale di Milano.

Riferito limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.35; Sub. n. 712

#### 4.2.3. *Altri oneri:*

Sentenza di fallimento derivante da vari crediti concessi a favore di **MASSA DEI CREDITORI** – a firma di Tribunale di Milano in data 16/12/2004 al n. 895 trascritto a Milano, presso la Conservatoria dei RR. II I in data 14/06/2005 ai nn. 23455/42607 - Atto giudiziario n. 617 sentenza dichiarativa di fallimento.

Riferito limitatamente a: Fg.n.315; Mapp. n.35; Sub. n. 712

### 4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizia e catastale**

#### 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Difformità riscontrate: nessuna difformità riscontrata con il progetto di ristrutturazione presentato  
Riferito limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 712

4.3.2. *Conformità catastale:*

Difformità riscontrate:

A fronte della ristrutturazione del 1999 non è stata evasa la pratica catastale, pertanto la planimetria allegata al contratto di locazione risulta essere ancora quella a destinazione magazzino. Il perito ha rigenerato tutta la pratica in un primo momento solo con una migliore identificazione del subalterno attribuendogli il sub. n. 601 (per diversificarlo dall'unità immobiliare del sesto piano) in un secondo momento a fronte del sopralluogo eseguito e dell'attuale destinazione d'uso si è attribuito una Cat.A10, di classe 7, con vani 3; di conseguenza anche la rendita catastale ha subito un adeguato incremento economico..

Riferito limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 712

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

Spese ordinarie annue (04/05) di gestione dell'immobile: **€ 2.063,41**

Spese straordinarie di gestione immobile (all'ordine del giorno nell'assemblea del 01.02.05), già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

-pulizia scale	<b>€ 0,00</b>
-lavori di ampliamento locale comune sottotetto 5° piano	<b>€ 0,00</b>
-installazione antenna satellitare comune	<b>€ 0,00</b>
-definizione lavori ascensori	<b>€ 0,00</b>

N. B: i lavori straordinari verranno pagati dai fondi accantonati negli anni precedenti

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 1.682,41**

Cause in corso: Pignoramento a favore di Condominio Buenos Aires in data 18.10.2003 presso il Tribunale di Milano (Rge n. 1302/03) la pratica è stata assorbita dalla procedura fallimentare.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuale proprietario:**

**Istituto Professionale Odontotecnici srl (IPO)** – Legale Rappresentante Sig. Italo Improta

Il Sig. Bielli Francesco vende all'Istituto Professionale Odontotecnici proprietario dal 27/04/1979 ad oggi con atto a firma di Notaio Dott. Leonardo Giuliano in data 27/04/1979 al n. 7573 di rep., al n. 1279 di racc., Voltura n. 19075/1979 del 27.04.1979 registrato a Milano in data 16/05/1979 al n. 13170 serie H, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data 06/06/1979 ai nn. 21482/18594. L'atto cita anche un'altro appartamento identificato al Fg.n.315;mapp.n.35;sub.30 (posto al piano secondo fuori terra), non oggetto della presente perizia.

Riferito limitatamente al: Fg.n.315;mapp.35; sub. n. 712.

*Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.*

**6.2 Precedenti proprietari**

Il Sig. Catacchio Giuseppe vende al Sig. Bielli Francesco proprietario dal 11/11/1977 al 27/04/1979 con atto a firma di Notaio Dott. Marco Reschigna, a Milano in data 11/11/1977 al n. 24280 di rep., a depositato in atti in data 11/11/1977 ai nn. 243894/13495, trascritto a Milano, presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari in data 06/12/1977 ai nn. 27410/22796 L'identificazione del bene oggetto di vendita viene precisato facendo riferimento all'atto del 07.04.1949, rep. n. 24280 a firma del Notaio Dott. Mario Ronchetti ove si evince: "*Detto bene risulta indicato in tinta rosa nel tipo planimetrico allegato. E' compresa la proporzionale quota di comproprietà .....*".

Riferito limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.35.Sub.n. 712.

Sig. Catacchio Giuseppe proprietario dal 20/11/1956 al 11/11/1977 con atto in data 20/11/1956 ai nn. 31530/ 17676 di rep., trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data 18/12/1956 ai nn. 48071/40402

Riferito limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 712

Il Commendatore Romolo Agosti vende ai Sigg. Catacchio Giuseppe e Aldo Gandellini quali unici amministratori e rappresentanti della Società Gi.Cat. srl – Milano - proprietari dal 07/04/1949 al 20/11/1956 con atto a firma di Notaio Dott. Mario Ronchetti -Milano- in data 07/04/1949 al nl. 24280 di Rep., registrato a Milano, presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari in data 12/04/1949 al n. 20653, Vol.n.894-Fol.168. Dal presente atto si evince: "*l'ipoteca iscritta il 21.12.1927 n. 18802 per mutuo di credito fondiario di £ 700.000 a favore della Cassa di Risparmio di Milano con gli atti del 20.12.1927 e 31.01.1928 a rogito del Notaio Dott. M. Ferrario, già completamente istinto. La parte venditrice comunque si impegna ed obbliga a far cancellare detta ipoteca a propria cura entro sei mesi da oggi*".

Riferito limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 712

Con lo scioglimento della Società "Immobiliare Cavour" si assegnava l'intero immobile (di cui oggi il laboratorio medico ne è parte) all'unico azionista Sig. Romolo Agosti proprietario dal 22/12/1941 al 07/04/1949 con atto a firma di Notaio Dr. P. Passavalli in data 22/12/1941 ai nn. 14303 di rep., trascritto a Milano in data 22/01/1942 al n. 1315

Riferito limitatamente a: Fg.n.315; Mapp. n.35; Sub. n. 712

Il Commendatore Ernesto Sanchioli vende all'Immobiliare Cavour proprietario dal 04/12/1924 al 22/12/1941 con atto a firma di Notaio dott. Monforte Ferrario in data 04/12/1924 al n. 3621, trascritto a Milano in data 04/12/1924 al n. 17269

Riferito limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 712

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 673/1999** per lavori di Opere interne intestata al Sig. Italo Improta Amministratore IPO srl. con Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 2 comma 60 della legge 23.12.1996 n. 662 e succ. modif.) presentata in data 24/03/1999- n. prot. 673

### Opere interne eseguite:

Demolizione e nuova costruzione di tavolati interni

Formazione di servizio igienico interno (dalla relazione tecnica: "*attualmente il servizio igienico ad uso dell'unità immobiliare è localizzato nelle parti comuni dell'edificio*".)

Adeguamento impianto elettrico riscaldamento e condizionamento rispetto alle norme vigenti.

Si comunica che il Ufficio Tecnico Zonale ( Zona n. 3) nel vagliare la pratica ha rilevato:

\* il contrasto con la Legge regionale 6/89 in materia di eliminazione delle barriere architettoniche e necessita della presentazione della scheda catastale pertanto, non si autorizza l'inizio dei lavori.

Riferito limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 712

**P.E. n. 1040/99** per lavori di Opere Interne intestata a Sig. Italo Improta Amministratore IPO srl. con Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 2 comma 60 della legge 23.12.1996 n. 662 e succ. modif.) presentata in data 17/05/1999- n. prot. 1040

L'ufficio Tecnico Zonale (Zona 3) preso atto della nuova istanza conforme alla richiesta revoca il procedimento di sospensione all'inizio dei lavori.

In data 26.10.1999 è stata protocollata la domanda di fine lavori (19.10.1999)

In data 26.10.1999 è stata protocollata la certificazione di collaudo finale e conformità dell'esecuzione delle opere rispetto al progetto presentato.

Riferito limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.35; Sub. n. 712

#### Descrizione **laboratorio medico** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito nel comune di Milano in Corso Buenos Aires,18 (Zona n. 3).

Composto da Due locali con servizio ed accessori, posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **80,87**<sup>14</sup>

Identificato in catasto: intestato a: IPO Istituto Professionale Odontotecnici srl al foglio 315 mappale 35, subalterno 712, categoria A10, classe 7, composto da vani 3, della superficie catastale di mq 79, posto al piano terra, - rendita: € 2471,25.

L'edificio è stato costruito nei primi anni del '900 ed il laboratorio (ex magazzino) ha subito una ristrutturazione nel 1999 per essere adeguato alla destinazione attuale.

E' costituito da 5 piani complessivi con piano sottotetto ed un piano interrato.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 18 di interno, ha un'altezza interna di circa 300 cm/250 cm.

Dotazioni condominiali: servizio di portierato, cortile comune, riscaldamento centrale, porzione di sottotetto comune.

Proprietà generale=16.00 mill

Ascensore = 0.00 mill

Riscaldamento mc=144.030

Il laboratorio, è ubicato al piano terra nel cortile dell'immobile. Si ribadisce come già evidenziato in premessa che l'unità immobiliare ha subito nel 1999 una ristrutturazione. La finalità dell'intervento è stata quella di destinare gli ambienti per un "centro medico", di conseguenza, gli spazi sono stati attrezzati con specificità e nel rispetto delle normative igienico sanitarie (per quella tipologia di locali).

Dalla porta d'ingresso in ferro e vetro si accede alla sala d'attesa, molto luminosa ove si dispone una reception con a fronte delle sedute. Il bagno cieco, attrezzato per l'uso di persone fisicamente impedite è preceduto da un' antibagno. Un disimpegno invita a destra alla disposizione di un locale destinato a laboratorio medico, a sinistra troviamo la presenza di un ripostiglio/spogliatoio.

**Particolari pregi:** il tutto presenta da un punto di vista dimensionale e distributivo spazi abbastanza ampi, non particolarmente ricchi di scelte architettoniche e dotato di rifiniture nello standard della normalità. Di particolare accorgimento architettonico è la porta d'ingresso che ben si addice alla facciata interna dell'immobile e alla tipologia degli infissi già presenti.

<sup>14</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Si informa che l'unità immobiliare usufruisce (da oltre 10 anni) di una cantina al piano interrato senza un comprovato titolo di proprietà.

A questo riferimento si sono eseguite delle ricerche notarili e catastali per verificare se attraverso i titoli di provenienza si poteva rilevare l'eventuale abbinamento con una cantina. La nota di trascrizione dell'atto n. 243893 di rep. a firma del Notaio Dott. Marco Reschigna in data 11.11.77 cita quale provenienza: "Detto bene risulta indicato in rosa nel tipo planimetrico allegato ad atto del Dott. Mario Ronchetti Notaio in Milano in data 7 aprile 1949 n.2428 di rep." Questo atto cita oltre al magazzino (perchè così era la precedente identificazione) anche due negozi e tre cantine ma tutti come beni distinti e separati.....oltretutto, nessuna delle cantine segnate di rosa risultano essere quella dell'attuale occupazione.....

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Sala d'attesa	22,57	1	22,57	Ovest	Buone
Disimpegno	4,05	1	4,05	Ovest	Buone
Antibagno	4,47	1	4,47	Ovest	Buone
Bagno <sup>15</sup>	4,22	1	4,22	Ovest	Buone
Laboratorio medico <sup>16</sup>	27,55	1	27,55	Ovest	Buone
Ripostiglio	14,16	1	14,16	Ovest	Buone
Parti comuni condominiali <sup>17</sup>	3,85	1	3,85		
	<b>80,87</b>		<b>80,87</b>		

#### Caratteristiche descrittive:

- Solai (struttura):* tipologia: solai in legno a orditura semplice con andamento ortogonale ai muri principali ed integrati da tavolame di legno, condizioni: discrete.  
Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 712.
- Copertura (struttura):* tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: discrete.  
Note: Sottotetto non coibentato  
Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 712.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.  
Note: la tipologia della porta si riferisce al locale bagno e antibagno  
Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 712.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: scorrevole a due ante, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.  
Note: la tipologia della porta si riferisce al locale ripostiglio/spogliatoio  
Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 712.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: a battente, materiale: alluminio rivestito, condizioni: buone.  
Note: la tipologia della porta si riferisce al locale medico  
Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 712.

<sup>15</sup> Il bagno è cieco, con impianto di aspirazione forzata ed è attrezzato per le persone fisicamente impedito

<sup>16</sup> le pareti sono in cartongesso rivestite con una tappezzeria lavabile, sulla parete a divisione con la sala d'attesa c'è un sopraluce per una giusta illuminazione. Finiture con rasatura a gesso

<sup>17</sup> Valutazione con una maggiorazione del + 5% rispetto alla superficie lorda dell'unità immobiliare

<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti. Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 712.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: marmette (del cortile) color cotto, condizioni: buone. Note: dimensioni piastrelle 4*4 Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 712.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: pittura per esterni di colore giallo, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 712.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno ad h.200 cm dal pavimento, dimensioni piastrelle 20*20, materiale: ceramica, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 712.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio preverniciato Ral 7001 (grigio), protezione: inferriate, materiale protezione: ferro, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 712.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: un'anta fissa laterale, 2 ante apribili, e sopra luce apribile a wasistas, materiale: alluminio preverniciato, accessori: profilo maggiorato, completo di vetro camera con finitura sabbata, maniglione antipanico interno, condizioni: buone. Note: Sulla porta è posato un vetro sabbato con il marchio della società conduttrice. Esternamente all'ingresso è montata una serranda motorizzata Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 712.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: impianto di rilevazione fumi con sirena, condizioni: buone, conformità: con certificato di collaudo. Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 712.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: con certificato di collaudo. Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 712.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di grès fine porcellanato, condizioni: buone. Note: Sono stati rifatti anche sottofondo e massetto. Posa di zoccolino in legno. Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 712.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: contro soffittatura, condizioni: buone. Note: Nella reception è posato un contro soffitto ad h. 300 dal pavimento Il contro soffitto del bagno e dell'antibagno è stato eseguito con pannelli in fibra minerale. Nel locale principale la contro soffittatura orizzontale è in pannelli grigliati di alluminio preverniciato, con aggiunta di materassino isolante 40mm di lana di vetro sopra il contro soffitto. Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 712.

<i>Condizionamento (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: alimentazione dal soffitto, condizioni: buone, conformità: con certificato di collaudo. Note: presenza del ricambio d'aria nell'impianto di condizionamento Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 712.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V + adeguamenti al laboratorio medico, condizioni: buone, conformità: con certificato di collaudo. Note: Presenza di punto luce in esterno Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 712.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente. Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315; Mapp.n.35; Sub. n. 712.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, apparecchi alimentati: apparecchi sanitari e lavamani. Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 712.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: presente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 712.
<i>Telematico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: supporti informatici alla reception Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 712.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: Nel bagno è montato uno scaldacqua elettrico
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: mattoni pieni, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: Fg.n.315;Mapp.n.35; Sub. n. 712.

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di stima:

Per i comuni della provincia di Milano, nella suddivisione "centro", "periferia" e "zone di pregio", ci si è riferiti a:

**centro:** normalmente coincidente con il centro storico del comune.

**periferia:** tutto ciò che è al di fuori del centro storico del comune.

**di pregio:** quelle aree che per caratteristiche morfologiche e/o urbanistiche rivestono, rispetto alle zone in cui sono inserite, un'importanza particolare. Per ogni tipologia di immobile (appartamenti, negozi, capannoni, ecc.) può essere individuata una propria zona di pregio.

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione".

I prezzi -espressi in euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Tali superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario.

I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc) viene valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 4-5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc.

Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore non che il piano su cui insiste l'unità di vendita.

Con riferimento, poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di box o posto auto e della eventuale portineria.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia, Fascicolo di causa Esecuzione Immobiliare n. 1302/03 Rge-Tribunale di Milano -Avvocato Valeria Albano – Milano -  
Rivista: "Il Consulente Immobiliare n. 747 pag 1179 par.4.c" (Il Sole 24 ore).

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
<b>A. laboratorio medico</b>	80,87	€ 242.610,00	<b>€ 242.610,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

**€ 36.391,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 0,00**

**€ 206.218,50**

### 8.5. Adeguamenti per lo stato di possesso

Decurtazione del 20% per lo stato di locazione in essere

**€ 48.522,00**

### 8.6. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

**€ 157.696,50**

mercoledì, 31 agosto 2005

il perito  
Arch. Stefania Lucchini