

Esecuzione Forzata n. 1593/2017
CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A.
CONDOMINIO DI VIA LESSONA N. 2, MILANO (Intervenuto)
contro

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI MILANO

Esecuzione Forzata

CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A.
CONDOMINIO DI VIA LESSONA N. 2, MILANO (Intervenuto)

contro

[REDACTED]
e
[REDACTED]

N. Gen. Rep. **1593/2017**

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo
Custode Giudiziario: SIVAG S.p.a.

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Mariangela Sirena

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9388

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11523

C.F. SRNMNG66S51F205S – P.IVA 12054360156

con studio in Milano – Via Arzaga n. 15
Telefono 02 4120786 - Fax 02 87262041
e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo
Custode Giudiziario: SIVAG S.P.A.
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



Bene immobile sito in Milano
Via Michele Lessona n. 2
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà in ragione di 1000/1000 di **appartamento** al piano secondo (terzo fuori terra), con ingresso frontale per chi sale le scale e/o a sinistra per chi esce dall'ascensore, costituito da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, una camera, ripostiglio, bagno, con annessa loggia, corredato in proprietà esclusiva da pertinenziale **locale adibito a ripostiglio** al piano interrato (piano sottostrada); porzione facente parte del fabbricato per abitazioni e locali accessori di non recente costruzione sito in Comune di Milano, cui si accede dal civico n. 2 della Via Michele Lessona, con annesso appezzamento di terreno di pertinenza; con la proporzionale quota di comproprietà, quantificata in ragione di 8,09/1000, ai sensi dell'art. 1117 Codice Civile, sull'area di sedime, l'appezzamento di terreno di pertinenza, le fondazioni, i muri maestri, l'androne di ingresso, il vano scale, gli impianti in dotazione ed i servizi in genere.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. **70,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Debitore: [redacted] [redacted] Codice Fiscale [redacted] nato a Bechet (Romania) il 11.02.1988 - **proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con** [redacted] - il quale all'anagrafe risulta coniugato;

Debitrice: [redacted] Codice Fiscale [redacted] nata a Fagaras (Romania) il 01.09.1991 - **proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con** [redacted] - la quale all'anagrafe risulta coniugata.

descrizione:

Foglio n. 32, Mappale n. 41, Subalterno n. 52; Zona Censuaria 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Piano 2 - S1, Superficie Catastale totale 67 mq. e totale escluse aree scoperte 67 mq., Rendita Catastale € 429,95.

L'unità immobiliare è derivata in base a:

- 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.

coerenze (da nord in senso orario):

- *dell'appartamento:* a nord-est residui beni di cui alla particella 41 ed interposto vano ascensore, a sud-est residui beni di cui alla particella 41 e prospetto su area condominiale, a sud-ovest residui beni di cui alla particella 41 ed interposto vano ascensore, a nord-ovest residui beni di cui alla particella 41, pianerottolo ed interposto vano ascensore;
- *del ripostiglio:* a nord-est, sud-ovest e nord-ovest residui beni di cui alla particella 41; a sud-est corridoio di accesso.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Lo stabile si trova nel Municipio 8 della Città Metropolitana di Milano (Porta Volta, Fiera, Gallaratese, Quarto Oggiaro), che si estende verso Nord-Ovest dal centro cittadino con una superficie di circa 24 kmq. ed una popolazione di circa 182.000 abitanti, e comprende le seguenti aree: Porta Volta Bullona, Ghisolfia, Fiera, Il Portello, Cagnola, Quartiere Campo dei Fiori, Villapizzone, Quartiere Varesina, Boldinasco, Garegnano, Musocco, Quarto Oggiaro (dove si trova l'immobile oggetto della procedura), Vialba, Roserio, Cascina Triulza, Quartiere T.8 o Q.T.8, Lampugnano, Quartiere Comina, Quartiere Gallaratese (I e II), Quartiere San Leonardo, Trenno e Quartiere Cascina Merlata.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico moderato con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/terziaria

Servizi offerti dalla zona: la zona dove si trova l'immobile è sufficientemente dotata per quanto riguarda i servizi primari e secondari: nelle vicinanze sono presenti diversi istituti di istruzione scolastica statali o paritari, tra cui 7 scuole dell'infanzia (nido e materne), 5 scuole primarie (elementari), 3 scuole secondarie di I grado (medie), 4 scuole secondarie di II grado (superiori), 2 istituti comprensivi (che raggruppano scuole d'infanzia, primarie e secondarie di I grado) e un istituto superiore (che raggruppa più scuole secondarie di II grado), mentre nel Municipio 9 attiguo, non molto lontano dall'immobile, si trova il campus universitario di Milano Bovisa / Via Durando, dove sono alloggiati la seconda facoltà di Architettura e Disegno Industriale, ed il campus universitario di Milano Bovisa / Via La Masa, dove sono alloggiati alcuni Dipartimenti della facoltà di Ingegneria, entrambi facenti parte del Politecnico di Milano, serviti dalle stazioni ferroviarie di Milano Bovisa e Villapizzone; sono presenti aree a verde pubblico, tra cui il Parco Monte Stella, il Parco Pallavicino, il Parco Franco Verga, il Parco di Villa Scheibler (nelle immediate vicinanze dell'immobile) e il Parco del Portello; dal punto di vista socio-culturale sono presenti diverse istituzioni, tra cui un Centro di Aggregazione Giovanile (C.A.G.), il Progetto Poliedro, che offre servizi ricreativi e didattici rivolti a giovani adolescenti nei quartieri periferici di Milano, cinque Centri di Aggregazione Multifunzionale (C.A.M.), un servizio erogato dal Comune di Milano con l'obiettivo di favorire l'aggregazione sociale, lo svolgimento di attività ricreative, culturali, formative e sportive accessibili a tutte le età, il Civico Auditorium, l'Uci



Cinemas, quattro biblioteche comunali rionali e diversi impianti sportivi, tra cui, nei pressi dell'immobile, l'Associazione Quarto Oggiaro Vivibile (Via Lessona/Angolo Via Invernizio), struttura dotata di una tribuna scoperta, dove si svolgono diverse attività quali calcio a 11, pallacanestro, pallavolo; dal punto di vista commerciale sono presenti diverse attività - negozi al dettaglio, farmacie, supermercati, ristoranti/pizzerie, bar, pub, oltre al Centro Commerciale Metropoli, nelle vicinanze dell'immobile, il polo urbano della Fiera di Milano, denominato Fieramilanocity, situato nel quartiere Portello, una piccola città-shopping dove ipermercato, negozi, bar e ristoranti si affacciano su piazzette e porticati, ed il Centro Commerciale Bonola; del Municipio 8 fa parte, infine, il Cimitero Maggiore, situato in zona non lontana dall'immobile oggetto di pignoramento.

Collegamenti pubblici:

l'immobile è sufficientemente servito dal punto di vista infrastrutturale: dista circa 1,5 km. dalla stazione Milano Quarto Oggiaro, una fermata ferroviaria posta sulla linea Milano-Saronno delle Ferrovie Nord, servita anche dalle linee S1 (Saronno-Milano-Lodi) ed S3 (Saronno-Cadorna) del servizio ferroviario suburbano di Milano; dista circa 1 km dalla stazione ferroviaria Milano Certosa, ubicata sul tronco comune alle linee Domodossola-Milano, Luino-Milano, Porto Ceresio-Milano e Torino-Milano, nonché origine della linea di cintura e del passante ferroviario, servita anche dalle linee S5 (Varese-Milano Passante-Treviglio), S6 (Novara-Milano Passante-Treviglio) e S11 (Chiasso-Como-Milano-Rho) del servizio ferroviario suburbano di Milano e da treni regionali; dista circa 3,5 km dalla stazione Uruguay della linea M1 (rossa) della Metropolitana Milanese, che collega la zona con il centro cittadino (n. 11 fermate); nelle vicinanze fermano anche alcuni mezzi pubblici di superficie, che collegano l'immobile con diversi punti della città, in particolare gli autobus urbani 35-40-57.

3. STATO DI POSSESSO:

Durante il sopralluogo effettuato in data 02.03.2018, alla presenza del Custode Giudiziario sig. Loparco della SIVAG S.P.A. e della debitrice sig.ra [REDACTED] l'esperto verificava che l'immobile risulta occupato dai proprietari eseguiti e dalla propria famiglia (totale 5 persone).



Dalla banca dati dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Milano non risultano registrati contratti di locazione come dante causa [REDACTED] quindi l'esperto fa presente che l'immobile risulta "occupato dai debitori" e di regola sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. **Domande giudiziali, sequestri o altre trascrizioni pregiudizievoli:**
nessuna
- 4.1.2. **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:**
nessuna
- 4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico e limiti all'edificabilità:**
nessuno
- 4.1.4. **Diritti di prelazione:**
nessuno
- 4.1.5. **Altre limitazioni d'uso:**
nessuna
- 4.1.6. **Altri vincoli:**
- Regolamento di Condominio e relative tabelle millesimali;
 - pattuizioni di natura obbligatoria e reale contenute nell'atto di compravendita a firma del Dott. Giovanni Andreottola, Notaio in Milano, Repertorio n. 325516 del 20.02.1989, nell'atto di compravendita a firma del Dott. Antonio Guzzi Piola, Notaio in Milano, Repertorio n. 2881 del 22.03.1984 e nei rogiti traslativi di data anteriore;
 - normativa in materia di condominio negli edifici per i rapporti tra condomini, l'uso ed il godimento delle cose comuni, la ripartizione delle spese, i diritti e gli obblighi di ciascun condomino, la destinazione delle unità immobiliari di proprietà individuale e l'amministrazione.

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

- 4.2.1. **Iscrizioni:**
- Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a carico dei sig.ri [REDACTED] [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] nato a Bechet (Romania) il 11.02.1988 e [REDACTED] [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] nata a Fagaras (Romania) il 01.09.1991 e a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A., Partita Iva e Codice Fiscale 00060550050, con sede in Asti – Piazza Libertà n. 23; Atto Repertorio n. 287557 Raccolta n. 24758 del 11.06.2014 a firma del Dott. Francesco Ruta, Notaio in Cantù (CO), iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 04.07.2014 al Reg. Gen. n. 34470 e Reg. Part. n. 5166.
- Importo capitale: € 105.000,00
Importo ipoteca: € 210.000,00
Costo di cancellazione: € 227,24



4.2.2. **Pignoramenti:**

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro i sig.ri [REDACTED]
Codice Fiscale [REDACTED] nato a Bechet (Romania) il 11.02.1988 e
[REDACTED] [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] nata a Fagaras
(Romania) il 01.09.1991; Atto di pignoramento immobiliare promosso da
CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A., Partita Iva e Codice Fiscale
00060550050, con sede in Asti – Piazza Libertà n. 23, rappresentata e difesa
dall'Avv. Giorgio Todeschini, Codice Fiscale TDSGRG42S21A479H, e
dall'Avv. Luciana Orrù, Codice Fiscale RROLCN50H56B354H, Repertorio
n. 23828 del 31.05.2017, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio
Provinciale di Milano – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano
1 il 17.07.2017 al Reg. Gen. n. 52036 e Reg. Part. n. 35471 **inerente alla quota
di 1/1 dell'unità immobiliare.**

Importo: € 109.912,69

Costo di cancellazione: € 262,00

4.2.3. **Altre trascrizioni:**

nessuna

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:**

nessuna

4.2.5. **Altro (intervento non trascritto – nessun costo di cancellazione):**

Intervento: Atto di intervento nell'esecuzione immobiliare n. 1593/2017,
promosso da CONDOMINIO DI VIA LESSONA N. 2, MILANO, Codice Fiscale e
Partita Iva 80344070158, rappresentato e difeso dall'Avv. Roberta Cervi,
Codice Fiscale CRVRR75S46F205W, contro i sig.ri [REDACTED] Codice
Fiscale [REDACTED] nato a Bechet (Romania) il 11.02.1988 e [REDACTED]
[REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] nata a Fagaras (Romania) il
01.09.1991.

Importo: € 2.850,51

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

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:**

****L'esperto fa presente che, essendo irreperibile il progetto originario della
Licenza per opere edilizie Atti 84161/2246/1962 del 07.11.1962, come
indicato nella documentazione di cui al punto 7.2, e poiché nell'anno 1980
l'Amministratore del Condominio consegnava un rilievo planivolumetrico,
con sezioni e prospetti, che non rispecchiava però il reale stato di fatto,
come segnalato dal Comune di Milano, non è possibile, con la sola
documentazione reperita ed in mancanza della planimetria relativa alla
suddetta Licenza, esprimere un giudizio di conformità urbanistico-edilizia,
sia per quanto riguarda l'esterno dell'edificio sia per quanto riguarda
l'immobile oggetto della procedura.****

L'esperto evidenzia, pertanto, che non è possibile poter esprimere un
giudizio di conformità urbanistico-edilizia, in quanto la planimetria relativa
agli atti di fabbrica originari, a seguito del procedimento penale instaurato
dallo stesso Comune di Milano, risulta irreperibile.

4.3.2. **Conformità catastale:**

Lo stato di fatto dell'immobile visionato non è conforme con la planimetria
catastale del 07.04.1965 reperita dall'esperto, in quanto non risultano
dichiarate le seguenti modifiche, già realizzate nel tempo:



- i confini sul lato ovest dell'appartamento (ingresso, ascensore/ripostiglio e soggiorno) risultano differenti, ossia spostati verso l'esterno (come evidenziato in rosso nella planimetria elaborata dall'esperto, che si allega);
- nel locale cucina, parte della parete a confine con il locale bagno è stata modificata;
- nel locale bagno è presente una colonna verosimilmente contenente gli impianti;
- il locale ripostiglio risulta di dimensioni maggiori, in quanto è stato ingrandito verso il locale camera da letto.

L'esperto fa presente che, allo stato di fatto visionato, i rapporti aer-illuminanti di tutti i locali risultano verificati, ma evidenzia che, per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e d'Igiene del Comune di Milano, il locale cucina dovrà essere chiuso con una porta, così che l'ambiente contenente il vaso igienico sia disimpegnato dal locale cucina.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Amministratore pro-tempore:

DURSOGEST AMM.NE IMMOBILI - Avv. Paolo D'Urso – Via Bergamo n. 7 Milano
Tel. 02 54050412 – Fax 02 36551147 - e-mail: dursogest@live.it

Millesimi di proprietà appartamento e ripostiglio: 8,09/1000

Presenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sull'immobile:

nessuno

Spese ordinarie annue di gestione immobile - consuntivo 2016/2017: € 1.889,88

Spese ordinarie annue di gestione immobile - preventivo 2017/2018: c.ca € 1.500,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate

ma non ancora scadute al momento della perizia:

- costituzione di un fondo a copertura dei debiti pregressi relativi

alla Gestione Calore del Condominio – quota a carico dei sig.ri Tanasie € 260,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 12.206,83

(di cui € 374,12 x 3 rate = € 1.122,36 gestione anno 2017/2018 ed

€ 1.889,88 gestione anno 2016/2017 – gestione non solare)

Spese straordinarie manutenzione tetto:

nessuna

Cause in corso:

nessuna

Atti ablativi:

nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

██████████ Codice Fiscale ██████████ nato a Bechet (Romania) il 11.02.1988 e ██████████ Codice Fiscale ██████████ nata a Fagaras (Romania) il 01.09.1991, ciascuno per la quota di 1/2 di comproprietà in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita a firma del Dott. Francesco Ruta, Notaio in Cantù (CO), del 11.06.2014 Repertorio n. 287556 Raccolta n. 24757, registrato a Como il 20.06.2014 al n. 6390 Serie 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 20.06.2014 al Reg. Gen. n. 31283 e al Reg. Part. n. 23083.



6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- 6.2.1. GILARDONI GIANFRANCO, Codice Fiscale GLRGFR52B22F205L, nato a Milano il 22.02.1952 e GILARDONI PATRIZIA, Codice Fiscale GLRPRZ56E71F205K, nata a Milano il 31.05.1956, ciascuno per la quota di 1/2 di comproprietà, con:
- atto di accettazione tacita di eredità in morte di GILARDONI CESARE, Codice Fiscale GLRCSR29H09F205K, nato a Milano il 09.06.1929 e deceduto a Milano il 10.02.2012 a firma del Dott. Francesco Ruta, Notaio in Cantù (CO), del 11.06.2014 Repertorio n. 287556 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 29.08.2017 al Reg. Gen. n. 62416 e al Reg. Part. n. 42258;
 - atto di successione legittima come da dichiarazione registrata presso l'Ufficio Registri di Milano 2 il 06.02.2013 Repertorio n. 438 Volume 9990/13 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 23.04.2013 al Reg. Gen. n. 20848 e Reg. Part. n. 15286;
 - verbale di inventario di eredità a firma del Dott. Giovanni Margherita, Notaio in Milano, del 23.07.2012 Repertorio n. 56897 Raccolta n. 7389, registrato a Milano 1 - Atti Pubblici il 25.07.2012 al n. 27536 Serie 1T;
 - atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario a firma del Dott. Giovanni Margherita, Notaio in Milano, del 09.05.2012 Repertorio n. 56814 Raccolta n. 7332, registrato a Milano 1 - Atti Pubblici il 23.05.2012 al n. 18368 Serie 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 23.05.2012 al Reg. Gen. n. 26327 e al Reg. Part. n. 19176.
- 6.2.2. GILARDONI CESARE, Codice Fiscale GLRCSR29H09F205K, nato a Milano il 09.06.1929, per la quota di 1/1 di proprietà, con decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Milano Repertorio n. 204 del 04.02.2004, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 26.02.2004 al Reg. Gen. n. 13803 e al Reg. Part. n. 8160.
- 6.2.3. ABD ALLA MAGDY, Codice Fiscale BDLMDY57R03Z336F, nato in Egitto il 03.10.1957 e SAVARESE SIMONA, Codice Fiscale SVRSMN57A56F205Y, nata a Milano il 16.01.1957, ciascuno per la quota di 1/2 di comproprietà in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita a firma del Dott. Giovanni Andreottola, Notaio in Milano, Repertorio n. 325516 del 20.02.1989, registrato a Milano - Atti privati il 24.02.1989 al n. 5933 serie 2a e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 04.03.1989 al Reg. Gen. n. 10568 e al Reg. Part. n. 7595.
- 6.2.4. D'AMICO ROSANNA JEAN, Codice Fiscale DMCRNN48A46Z114Q, nata in Gran Bretagna-Irlanda il 06.01.1948, per la quota di 1/1 di proprietà, con atto di compravendita a firma del Dott. Antonio Guzzi Piola, Notaio in Milano, Repertorio n. 2881 del 22.03.1984 registrato a Milano - Atti privati il 04.04.1984 al n. 22269 serie 2a e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 13.04.1984 al Reg. Gen. n. 17481 e al Reg. Part. n. 13425.



7. PRATICHE EDILIZIE:

- 7.1. Dall'atto di compravendita a firma Notaio Dott. Francesco Ruta del 11.06.2014, reperito dall'esperto, ai fini delle menzioni in materia di urbanistica, risulta:
- che la costruzione del corpo di fabbrica comprendente l'immobile oggetto della procedura risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;
 - che, successivamente a tale data, non sono stati eseguiti interventi edilizi o mutamenti di destinazione tali da richiedere provvedimenti, istanze o comunicazioni;
 - che, successivamente al 26.10.2009, data della redazione dell'Attestato di Certificazione Energetica, non sono stati posti in essere interventi anche non strutturali o cambiamenti di tipologia d'uso tali da pregiudicare o modificare la relativa prestazione energetica, rendendo necessaria la predisposizione di una nuova documentazione rappresentativa.
- 7.2. In seguito alla richiesta presentata in data 04.10.2017, tramite posta elettronica certificata, al Settore Sportello Unico per l'Edilizia – Ufficio visure atti e rilascio copie, l'esperto in data 09.01.2018 visionava il fascicolo e accertava la presenza delle seguenti pratiche edilizie:
- Licenza per opere edilizie Atti 84161/2246/1962 del 07.11.1962;
 - Segnalazione da parte del Comune di Milano del 20.10.1980 di irreperibilità del suddetto fascicolo e segnalazione da parte dello stesso del 27.11.1980 della presenza di un rilievo planivolumetrico, con sezioni e prospetti, che non rispecchia il reale stato di fatto;
 - Comunicazione da parte del Comune di Milano del 16.10.1981 relativa all'archiviazione del procedimento penale concernente l'irreperibilità del suddetto fascicolo;
 - Comunicazione da parte del Comune di Milano del 23.06.1981 e successiva del 29.11.2004 in merito ai tipi da presentare rispecchianti lo stato di fatto dell'immobile, per il rilascio della licenza di abitabilità.
- In seguito, in data 01.03.2018, il Settore Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano comunicava allo scrivente che nulla figura in merito alle modifiche richieste per gli anni 2006/2017.
- 7.3. Domanda di abitabilità: non presente per quanto specificato al punto 7.2.

Descrizione immobile di cui al punto 1

Appartamento al piano secondo (terzo fuori terra), con ingresso frontale per chi sale le scale e/o a sinistra per chi esce dall'ascensore, costituito da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, una camera, ripostiglio, bagno, con annessa loggia, corredato in proprietà esclusiva da pertinenziale **locale adibito a ripostiglio** al piano interrato (piano sottostrada).

Identificato in Catasto come segue:

infestazione:

Debitore: [REDACTED] [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] nato a Bechet (Romania) il 11.02.1988 - **proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con TANASIE IZABELA;**



Debitrice: [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] nata a Fagaras (Romania) il 01.09.1991 - **proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con** [REDACTED]

descrizione:

Foglio n. 32, Mappale n. 41, Subalterno n. 52; Zona Censuaria 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Piano 2 – S1, Superficie Catastale totale 67 mq. e totale escluse aree scoperte 67 mq., Rendita Catastale € 429,95.

coerenze (da nord in senso orario):

- *dell'appartamento:* a nord-est residui beni di cui alla particella 41 ed interposto vano ascensore, a sud-est residui beni di cui alla particella 41 e prospetto su area condominiale, a sud-ovest residui beni di cui alla particella 41 ed interposto vano ascensore, a nord-ovest residui beni di cui alla particella 41, pianerottolo ed interposto vano ascensore;
- *del ripostiglio:* a nord-est, sud-ovest e nord-ovest residui beni di cui alla particella 41; a sud-est corridoio di accesso.

L'appartamento (Scala D) ha un'altezza interna di ml. 2.90.

Il locale adibito a ripostiglio (Scala C) ha un'altezza interna di ml. 2.50.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano secondo					
Appartamento	65,23	100%	65,23	Sud	discrete
Loggia	1,94	2/3	1,29	Sud	-
Piano interrato					
Ripostiglio	2,65	30%	0,80	-	-
Totale	69,82		67,32		
Totale	70,00 Arr.		67,00 Arr.		

Caratteristiche descrittive appartamento:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute

Strutture verticali (struttura): materiale: mattoni

Travi (struttura): materiale: non conosciute

Solai (struttura): tipologia: non conosciuta

Muratura (struttura): tipologia: Prospetti su strada: piano terra in lastre di pietra – piani superiori in klinker di colore marrone o beige e intonaco civile da esterni di colore marrone in corrispondenza delle logge/balconi
Prospetti interni: intonaco civile da esterni di colore marrone
Condizioni: ottime

Copertura (struttura e rivestimento): tipologia: tetto a falde inclinate, con presenza di terrazzi



Infissi interni

(componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno di colore bianco e/o in legno di colore bianco e vetro
Condizioni: mediocri

Infissi esterni

(componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno di colore bianco
Condizioni: mediocri
Protezioni esterne: avvolgibili in pvc di colore grigio

Plafoni

(componente edilizia): materiale: stabilitura e varie mani di pittura di colore bianco
Lo stato dei plafoni è discreto

Pareti (interne):

materiale: forati + intonaco + tinteggiatura di diversi colori (rosa, blu, giallo, grigio)
Lo stato delle pareti è discreto

Rivestimento

(componente edilizia): ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica di colore bianco con disegni floreali di colore salmone posate in senso ortogonale fino ad altezza di mt. 1.80 c.ca
ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica di colore beige con decorazioni, posate in senso ortogonale fino ad altezza di mt. 1.60 c.ca
ubicazione: ripostiglio, materiale: piastrelle in ceramica di colore bianco con disegni di colore azzurro posate in senso ortogonale

Pavimenti

(componente edilizia): ubicazione: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, camera, materiale: marmette di colore bianco/beige/grigio
ubicazione: balcone, materiale: piastrelle antigelive

Portone di ingresso

(componente edilizia): porta in legno non blindata, ma rinforzata

Antenna collettiva

(componente edilizia): tipologia: condominiale
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta

Antifurto

(componente edilizia): tipologia: non presente
Condizioni: -----
Certificazione: -----

Gas (impianto):

alimentazione: gas metano per cucina, con contatore posizionato nell'ingresso, alloggiato all'interno di un armadietto
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V con quadro posizionato nell'ingresso
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta



- Fognatura (impianto):** tipologia: non ispezionata
Fognatura: comunale
Condizioni: non ispezionata
- Telefonico (impianto):** tipologia: presente
Condizioni: non conosciute
Certificazione: non conosciuta
- Citofonico (impianto):** Tipologia: impianto audio presente
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta
- Idrico (impianto):** alimentazione: scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria – marca Junkers, posizionato nel locale bagno
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta
Bagno (con vasca) completo di tutti i sanitari
- Termico (impianto):** tipologia: caldaia condominiale centralizzata, con termosifoni dotati di termovalvole
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta
- Condizionamento (componente edilizia):** tipologia: non presente
Condizioni: -----
Certificazione: -----
- Scale interne (componente edilizia):** tipologia: scala in c.a. con rivestimento in lastre di marmo di colore beige; pianerottoli in marmette
- Certificazione energetica:** presente
Attestato di Certificazione Energetica redatto da progettista abilitato in data 26.10.2009 protocollo n. 15146/18056/2009, allegato all'atto di provenienza dell'immobile a firma del Dott. Francesco Ruta Repertorio n. 287556 Raccolta n. 24757 del 11.06.2014, in copia conforme certificata dallo stesso Notaio Dott. Francesco Ruta in data 11.06.2014 Repertorio n. 287551.
- Ascensore(impianto):** presente n. 1 ascensore – non utilizzabile dai portatori di handicap
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta
- Portineria:** presente, tutta la giornata
- Barriere architettoniche:** barriere architettoniche accertate nelle parti comuni condominiali, in particolare presenza di tre dislivelli (il primo in corrispondenza della soglia del portone esterno di ingresso al Condominio, il secondo in corrispondenza del portone di accesso al percorso esterno che conduce ai diversi corpi scale ed il terzo in corrispondenza del portone di ingresso alla Scala D, dove si trova l'immobile oggetto della procedura), presenza, nell'atrio di ingresso della Scala D, solo di una rampa di scale dal piano terra al piano rialzato e di un



ascensore non utilizzabile dai portatori di handicap dal piano rialzato fino al piano secondo (appartamento dei debitori); barriere architettoniche accertate nell'immobile oggetto della procedura, in quanto il locale bagno non è accessibile ai portatori di handicap. Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per la realizzazione di tre piccole rampe esterne di accesso ai portoni, per la fornitura e posa di un servoscala dal piano terra fino al piano secondo e per l'adattabilità di n. 1 locale bagno è pari a circa € 8.000,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1. Criterio di stima

Considerando tutti gli aspetti quali ubicazione, consistenza, età, qualità e posizione dell'immobile, l'esperto ha proceduto al calcolo della seguente stima, applicando il criterio del più probabile valore di mercato; il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi, delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato; tale criterio verrà definito attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo, mediante confronto diretto tra il bene in oggetto ed altre unità immobiliari presenti nella stessa zona con caratteristiche e valori simili, mediante prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato e mediante risultanze desunte dal bollettino di Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Studio Notarile Dott. Francesco Ruta – Via Ettore Brambilla n. 1 Cantù (CO)
- Agenzia delle Entrate Ufficio Milano 2 - Via Ugo Bassi n. 4/A
- Comune di Milano - Ufficio Anagrafe
- Agenzia del Territorio – Circoscrizione di Milano 1
- Amministratore Avv. Paolo D'urso – Via Bergamo n. 7 - Milano
- Comune di Milano Settore Sportello Unico per l'Edilizia – Ufficio visure atti
- Cancelleria Civile del Tribunale – Punto informativo Avvocati:
l'esperto verificava l'assenza di ulteriori pendenze a carico dei debitori
- Agenzie immobiliari
- Osservatori del mercato di Milano: Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, pubblicato dalla Camera di Commercio Milano MonzaBrianza Lodi - Periodo di rilevazione dati: I Semestre 2017, pubblicati nel mese di Ottobre 2017

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valutazione immobile	Valore immobile
	Appartamento con loggia e ripostiglio	mq. 67,00	€ 1.400,00/mq.	€ 93.800,00
Totale				€ 93.800,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:	- €	4.690,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno	
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna	
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni che saranno cancellate a cura e spese della procedura:	- €	489,24
Spese condominiali insolute nell'anno in corso (2017/2018) e nell'anno precedente (2016/2017) – gestione non solare:	-€	3.012,24
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- €	3.000,00
<i>***L'esperto evidenzia che, poiché le pratiche edilizie non sono più reperibili, a seguito del procedimento penale instaurato e archiviato dallo stesso Comune di Milano, si rende necessario presentare una pratica edilizia relativa al nuovo stato di fatto, come evidenziato al punto 4.3.2.***</i>		
Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD.) per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Milano:		
- fornitura e posa della porta del locale cucina	- €	300,00

****L'esperto fa presente al Giudice che, poiché i confini ovest di proprietà risultano spostati, come da planimetria allegata (All. 11e), si suppone che gli stessi siano stati modificati in fase di costruzione dell'edificio, in quanto, a seguito della verifica presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Milano, non esistono cause in corso in merito alla suddetta problematica emersa; a tale proposito, il sottoscritto evidenzia però che, pur essendosi pronunciato sulla sanabilità dell'immobile pignorato, non è responsabile di eventuali problematiche e/o ulteriori costi che possano insorgere in fase di presentazione della pratica edilizia/catastale presso il Comune di Milano, non essendone per ovvi motivi a conoscenza.****

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € **82.308,52**



IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO: per la quota intera di possesso, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, al netto delle decurtazioni

immobile libero € **82.308,52**

Valore della quota indivisa (1/2): € 41.154,26

IMMOBILE OCCUPATO

Valore di riferimento: € 82.308,52 -

Riduzione del 25% per lo stato di possesso € 20.577,13

€ 61.731,39

PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO: per la quota intera di possesso, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, al netto delle decurtazioni

immobile occupato € **61.731,39**

Valore della quota indivisa (1/2): € 30.865,70

Il perito
Arch. Mariangela Sirena



Fanno parte della presente relazione i seguenti allegati:

- All. 1a Verbale di nomina dell'esperto
- All. 1b Accettazione incarico e giuramento dell'esperto
- All. 2 Contatti tramite posta elettronica con il custode giudiziario
- All. 3 Visura storica per immobile
- All. 4 Estratto di mappa
- All. 5 Scheda catastale
- All. 6 Atto di provenienza
- All. 7 Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate
- All. 8 Certificato contestuale (di residenza e di famiglia anagrafica) dei debitori e occupanti l'immobile pignorato
- All. 9 Ispezione ipotecaria
- All. 10a Informazioni di carattere condominiale reperite presso l'Amministratore
- All. 10b Regolamento di Condominio
- All. 11a Richiesta visura Pratiche Edilizie Comune di Milano
- All. 11b Prenotazione appuntamento per visura pratiche edilizie
- All. 11c Pratiche edilizie
- All. 11d Comunicazione del Comune di Milano in merito alle modifiche richieste
- All. 11e Planimetria dell'appartamento elaborata dall'esperto con programma AutoCAD
- All. 12 Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno del bene
- All. 13 Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, edito dalla Camera di Commercio Milano MonzaBrianza Lodi
- All. 14 Attestazione di invio alle parti della perizia

