

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI MILANO

Esecuzione Forzata

BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI
MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A. (Intervenuto)
AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE (Intervenuto)
UNICREDIT S.P.A. tramite la mandataria DOBANK S.P.A. (Intervenuto)
BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI (Intervenuto)

contro



N. Gen. Rep. **2059/2016**

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

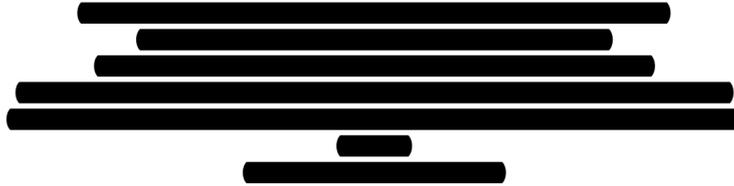
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11523

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

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





**Bene immobile sito in Milano
Via Marghera n. 45
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà in ragione di 1000/1000 di **appartamento** sito al piano primo, composto da quattro locali e servizi (cucina, due bagni e disimpegni) oltre ad un balcone ed un terrazzo, ed annesso **vano di cantina** al piano seminterrato, con accesso scoperto dal cortile interno; è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali in ragione di 88,24/1000.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. **221,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

[REDACTED]

proprietà per 1/1

****L'esperto fa presente che nella visura storica catastale, così come nell'atto di provenienza, il debitore risulta erroneamente identificato come [REDACTED]*

[REDACTED]

*così come risulta anche dalla certificazione anagrafica reperita dall'esperto.****

descrizione:

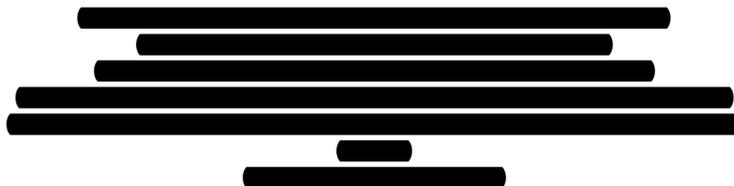
Foglio n. 381, Mappale n. 40, Subalterno n. 5; Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 8 vani, Piano 1 – S1, Superficie catastale totale 151 mq. e totale escluse aree scoperte 150 mq., Rendita € 1.652,66.

L'unità immobiliare è derivata in base a:

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 22.11.1986 protocollo n. MI0769323 in atti dal 23.11.2004 diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione (n. 46689.1/1986);
- Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

****L'esperto evidenzia che, a seguito del rilievo effettuato in loco, la superficie catastale sopra indicata, pari a mq. 151, non corrisponde alla superficie commerciale accertata, pari a mq. 198, che risulta dunque di dimensioni superiori rispetto alla superficie della planimetria catastale.****





coerenze (da nord in senso orario):

- *dell'appartamento*: cortile comune verso via Marghera, altre proprietà su due lati, cortile comune, vano scala e appartamento sub. 4;
- *del vano di cantina*: altre proprietà su due lati, parte comune su due lati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Lo stabile si trova nel Municipio 7 della Città Metropolitana di Milano (Baggio, De Angeli, San Siro), che si estende verso ovest dal centro cittadino con una superficie di circa 31 kmq. ed una popolazione di circa 172.000 abitanti. La zona 7 comprende i seguenti quartieri: Porta Magenta, Fopponino, La Maddalena, San Siro, Quartiere Harar, Quartiere Vercellese, Quarto Cagnino, Quinto Romano, Figino, Trenno, Sella Nuova, Baggio, Quartiere Valsesia, Quartiere degli Olmi, Assiano, Muggiano.

Caratteristiche della zona: semicentrale a traffico moderato con parcheggi insufficienti a pagamento;

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/terziaria;

Servizi offerti dalla zona: l'area nei dintorni dell'immobile è sufficientemente dotata per quanto riguarda i servizi primari e secondari: sono presenti diversi istituti di istruzione scolastica, tra cui 6 scuole dell'infanzia/materna (1 statale e 5 paritarie), due scuole primarie/elementari (1 statale 1 paritaria), una scuola secondaria di I grado/medie (statale), quattro scuole secondarie di II grado/superiori (3 statali 1 paritaria), un Istituto Comprensivo statale e un Istituto Superiore statale; la zona è quella con il maggior numero di aree verdi di tutto il Comune di Milano, si trovano difatti il Parco delle Cave, il Bosco in Città, il Parco di Trenno, il Parco di Baggio, il Parco Valsesia, il Parco Annarumma ed il parco del Centenario, che si trova in parte nel Comune di Trezzano sul Naviglio; la zona è dotata di un ospedale, il San Carlo Borromeo, e di uno stadio, il Giuseppe Meazza; dal punto di vista socio-culturale sono presenti diverse istituzioni, tra cui tre Centri di Aggregazione Giovanile (C.A.G.), il "Centro per Giovani", il "CDE Olmi" e il "Q.R.52", che offrono servizi ricreativi e didattici per favorire lo sviluppo e l'aggregazione di adolescenti, preadolescenti e giovani, tre Centri di Aggregazione Multifunzionale (C.A.M.), un servizio erogato dal Comune di Milano finalizzato all'aggregazione, alla partecipazione sociale e allo svolgimento di attività ricreative, culturali, formative e sportive accessibili a tutte le fasce di



[REDACTED]

età, e diverse biblioteche, tra cui quelle rionali la "Baggio", la "Harar" e la "Sicilia"; dal punto di vista commerciale la zona nelle vicinanze dell'immobile è molto servita, difatti sono presenti diverse attività – negozi al dettaglio, piccoli supermercati, ristoranti/pizzerie, bar, pub.

Collegamenti pubblici:

l'immobile è sufficientemente servito dal punto di vista infrastrutturale: dista 6/7 km. circa dalla stazione Milano Centrale delle Ferrovie dello Stato e 2/3 km. circa dalla Stazione Milano Nord Cadorna; dista pochi metri dalla fermata De Angeli della linea rossa M1 (n. 7 fermate dal centro cittadino); nelle vicinanze fermano anche alcuni mezzi pubblici di superficie, che collegano l'immobile con diversi punti della città, tra cui le linee 16-63-67-80.

3. STATO DI POSSESSO:

Durante il sopralluogo effettuato in data 27.09.2018, alla presenza del Custode Giudiziario, il [REDACTED]

(totale n. 4 occupanti), quindi il sottoscritto fa presente che l'immobile risulta "occupato dal debitore e suoi familiari" e di regola sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento".

Dalla banca dati dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Milano non risultano registrati contratti di locazione come dante causa [REDACTED]

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;
 - quanto indicato nell'atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Alberto Villa Repertorio n. 51387 Raccolta n. 8196 del 03.04.2000 ed in particolare che quanto in contratto si intende venduto ed acquistato a

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



[REDACTED]

corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto attuale, manutenzione e stabilità in cui si trova, con ogni relativa accessione e pertinenza, fissi ed infissi, azioni e ragioni, servitù attive e passive anche non apparenti e discontinue;

- quanto indicato nell'atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Pietro Sormani Repertorio n. 47158 Raccolta n. 15174 del 19.12.1986, al quale si fa ogni e più ampio riferimento per patti, condizioni e planimetrie in esso contenuti.

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 di [REDACTED]

[REDACTED]

n. 16, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano il 10.04.2000 al Reg. Gen. n. 18772 e Reg. Part. n. 4870; Atto Repertorio n. 51388 del 03.04.2000 a firma del Dott. Alberto Villa, Notaio in Milano.

Importo capitale: € 206.582,76

Importo ipoteca: € 413.165,52

Costo di cancellazione: € 340,86

Ipoteca giudiziale: in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano Repertorio n. 32182 del 19.10.2015 a carico di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano il 11.11.2015 al Reg. Gen. n. 63682 e Reg. Part. n. 10661, inerente alla quota di 1/1 di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento (unità negoziale 1), oltre che alla quota di 1/2 di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] dell'unità immobiliare sita in viale Omero n. 26 piano 1 identificata al Catasto Fabbricati al Fg. 612 Mapp. 65 Sub. 7 (unità negoziale 2).

Importo capitale: € 952.633,41

Importo ipoteca: € 1.115.000,00

Costo di cancellazione: € 624,91

Ipoteca giudiziale: in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano Repertorio n. 61142 del 27.10.2015 a carico di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano il 06.05.2016 al Reg. Gen. n. 28934 e Reg. Part. n.



[REDACTED]

4893, inerente alla quota di 1/1 di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Importo capitale: € 600.000,00

Importo ipoteca: € 670.000,00

Costo di cancellazione: € 624,91

4.2.2. **Pignoramenti:**

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Repertorio n. 40121 del 19.08.2016, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 05.09.2016 al Reg. Gen. n. 58270 e Reg. Part. n. 39451, **inerente alla quota di 1/1 di proprietà dell'unità immobiliare.**

Importo: € 611.477,73

Costo di cancellazione: € 262,00

4.2.3. **Altre trascrizioni:**

Fondo Patrimoniale: costituito con atto a firma del Dott. Alberto Villa, Notaio in Milano, Repertorio n. 91391/33037 del 27.02.2014, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 07.03.2014 al Reg. Gen. n. 11231 e Reg. Part. n. 8497 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale)

Domanda giudiziale: revoca atti soggetti a trascrizione emesso dal Tribunale di Milano Repertorio n. 68323 del 01.12.2016 a carico di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 15.02.2017 al Reg. Gen. n. 10537 e Reg. Part. n. 7009, inerente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

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. 2059/2016, promosso da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]

Intervento: Atto di intervento nell'esecuzione immobiliare n. 2059/2016, promosso da [REDACTED]

[REDACTED]

Importo: € 38.585,76

Intervento: Atto di intervento nell'esecuzione immobiliare n. 2059/2016, promosso da [REDACTED]

[REDACTED]

Importo: € 10.490,37

Intervento: Atto di intervento nell'esecuzione immobiliare n. 2059/2016, promosso da [REDACTED]

[REDACTED]

Importo: € 2.069,03 in forza dell'ordinanza del 14.03.2018 - R.G.E. 258/2016, oltre spese ed interessi successivi

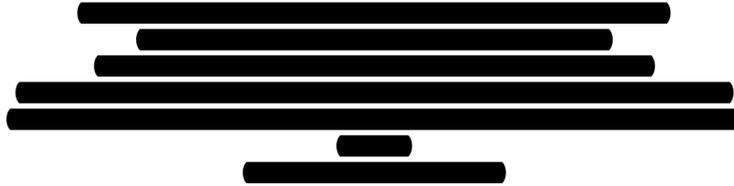
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Lo stato di fatto dell'immobile visionato, a seguito del rilievo effettuato in loco, non è conforme con la planimetria reperita dall'esperto, relativa all'autorizzazione per opere edilizie rilasciata dal Comune di Milano in data 27.01.1988 n. 000020 - Atti 101153/4029/87, di cui richiedeva una copia al Comune di Milano, al fine di verificare le effettive dimensioni dei locali, in quanto non risultano indicate le seguenti modifiche interne effettuate nel tempo:

- la superficie commerciale accertata dell'appartamento risulta di dimensioni inferiori rispetto alla superficie della suddetta planimetria comunale;
- nel locale ingresso, ai due lati della porta di accesso all'appartamento, sono presenti un pilastro ed una spalletta a tutt'altezza;
- è presente un ribassamento, che contiene al suo interno le tubazioni dell'impianto di condizionamento canalizzato, in corrispondenza di ingresso, corridoio, disimpegno, parte della cucina (altezza di ml. 2.56 c.ca) e parte del primo locale bagno (altezza di ml. 2.28 c.ca);
- la parete del locale cucina verso il corridoio risulta allineata alla parete degli altri locali affacciati sul disimpegno;





- non è presente la parete con porta che serviva per disimpegnare il primo locale bagno dal locale cucina e nel corridoio sono presenti due pilastri adiacenti alla parete di confine;
- il primo locale bagno ha accesso direttamente dal corridoio e non dal disimpegno antistante il locale ripostiglio, che non è più esistente, e le pareti risultano in posizione differente, così da avere superficie maggiore; di conseguenza, l'adiacente locale, che in origine era destinato a ripostiglio con antistante disimpegno, risulta di superficie inferiore ed è diventato un unico locale destinato a studio/ripostiglio/cabina armadio;
- è stata demolita la parete che divideva le due camere da letto, così da creare un locale unico, dove è presente una nicchia creata dal nuovo locale bagno di seguito descritto; all'interno del locale è stata realizzata una contro-parete in cartongesso a chiusura di una delle due porte di accesso; nel disimpegno antistante il suddetto locale è presente un pilastro adiacente alla parete di confine;
- è stato creato un ulteriore disimpegno con finestra (metà del serramento in origine a servizio della camera da letto matrimoniale) destinato a locale cabina armadio (ribassato ad altezza di ml. 2.70 c.ca e contenente le tubazioni dell'impianto di condizionamento canalizzato), antistante la camera da letto matrimoniale, dal quale si accede al secondo locale bagno ed al suddetto locale camera da letto matrimoniale; di conseguenza il locale camera da letto matrimoniale ed secondo locale bagno risultano di dimensioni inferiori e le pareti sono in posizione differente; sono inoltre presenti due pilastri, adiacenti alla parete di confine, uno nel disimpegno ed uno nella camera da letto matrimoniale.

Modifica esterna:

- l'apertura del serramento su facciata, che risulta diviso internamente tra camera da letto matrimoniale ed il disimpegno, ha dimensioni maggiori rispetto alla planimetria comunale ed alle corrispondenti aperture presenti ai piani superiori.

L'esperto fa presente che i rapporti aero-illuminanti di tutti i locali sono verificati, tranne quelli del locale ingresso/soggiorno/corridoio e che l'unità immobiliare, solo relativamente alle modifiche interne, non è conforme al Regolamento Edilizio e di Igiene del Comune di Milano, in quanto il locale bagno non risulta disimpegnato dal locale cucina; occorrerà pertanto realizzare una parete con porta nel corridoio, dopo il locale cucina, per far sì che i rapporti aero-illuminanti del locale ingresso/soggiorno/corridoio siano verificati e per far sì che il locale bagno risulti disimpegnato dal locale cucina.

4.3.2. **Conformità catastale:**

Lo stato di fatto dell'immobile visionato, a seguito del rilievo effettuato in loco, non è conforme con la planimetria catastale del 22.11.1986 reperita dall'esperto, in quanto non risultano indicate le modifiche già evidenziate al punto 4.3.1., eccetto per il punto relativo alla superficie commerciale accertata dell'appartamento che, in questo caso, invece, risulta di dimensioni superiori rispetto alla superficie della suddetta planimetria catastale.

L'esperto fa presente che per rendere a norma l'immobile, a seguito delle modifiche



[REDACTED]

Interne sopra evidenziate, dovrà essere presentata presso il Comune di Milano una sanatoria e, a chiusura dei fine lavori, presso il Catasto di Milano una nuova scheda catastale, completa di visura aggiornata, relativamente ai metri quadri accertati.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Amministratore pro-tempore:

[REDACTED]

Millesimi di proprietà appartamento e cantina: 88,24/1000

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

nessuno

Spese ordinarie annue di gestione immobile - consuntivo 2017/2018: € 9.821,09

Spese ordinarie annue di gestione immobile - preventivo 2018/2019:

prima rata scadenza 31.08.2018

€ 3.038,68

****L'esperto evidenzia che l'amministratore non ha inviato il preventivo 2018/2019, ma solo la rata scaduta sopra indicata, poiché l'assemblea non si è ancora tenuta****

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 503,96

Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, alla data della perizia:

(gestione anno 2017/2018 € 11.786,38 + 1° rata gestione anno

2018/2019 € 3.038,68)

€ 14.825,06

Spese straordinarie manutenzione tetto:

nessuna

Cause in corso:

nessuna

Atti ablativi:

nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

[REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, con atto di compravendita a firma del Dott. Alberto Villa, Notaio in Milano, del 03.04.2000 Repertorio n. 51387 Raccolta n. 8196, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano il 10.04.2000 al Reg. Gen. n. 18771 e al Reg. Part. n. 12473.

****L'esperto fa presente che nell'atto di provenienza, così come nella visura storica catastale, il debitore risulta erroneamente identificato come [REDACTED]*

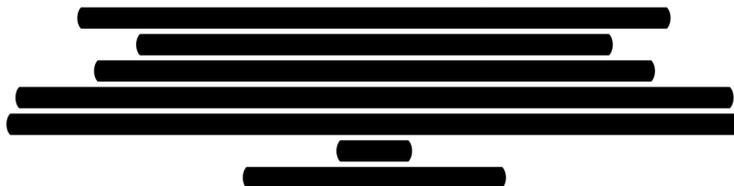
[REDACTED]

*così come risulta anche dalla certificazione anagrafica reperita dall'esperto.****

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1. [REDACTED]





Condoni, dove il tecnico di zona confermava l'assenza di condoni sull'immobile in questione, e infine provvedeva anche a visionare sul portale del Comune di Milano, pratiche edilizie online, la presenza di ulteriori pratiche presentate dall'anno 2003 all'anno 2018, di cui il portale non indicava la presenza di pratiche sull'immobile in oggetto.

- 7.3. Domanda di abitabilità: Certificato di Agibilità n. 346 (Atti PG n. 1133556/05) rilasciato dal Comune di Milano in data 23.11.2005 - Rif. Licenza Edilizia n. 2624 del 25.09.1962.

Descrizione immobile di cui al punto 1

Appartamento sito al piano primo, composto da quattro locali e servizi (cucina, due bagni e disimpegni) oltre ad un balcone ed un terrazzo, ed annesso **vano di cantina** al piano seminterrato, con accesso scoperto dal cortile interno.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in regime di separazione dei

beni - **proprietà per 1/1**

****L'esperto fa presente che nella visura storica catastale, così come nell'atto di provenienza, il debitore risulta erroneamente identificato come [REDACTED]*

[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

*[REDACTED] così come risulta anche dalla certificazione anagrafica reperita dall'esperto.****

descrizione:

Foglio n. 381, Mappale n. 40, Subalterno n. 5; Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 8 vani, Piano 1 – S1, Superficie catastale totale 151 mq. e totale escluse aree scoperte 150 mq., Rendita € 1.652,66.

****L'esperto evidenzia che, a seguito del rilievo effettuato in loco, la superficie catastale sopra indicata, pari a mq. 151, non corrisponde alla superficie commerciale accertata, pari a mq. 198, che risulta dunque di dimensioni superiori rispetto alla superficie della planimetria catastale.****

coerenze (da nord in senso orario):

- dell'appartamento: cortile comune verso via Marghera, altre proprietà su due lati, cortile comune, vano scala e appartamento sub. 4;
- del vano di cantina: altre proprietà su due lati, parte comune su due lati.

Appartamento altezza interna ml. 2.90; ribassamenti ingresso, corridoio, disimpegno, parte della cucina altezza ml. 2.56 c.ca e parte del primo locale bagno altezza



ml. 2,28 c.ca; ribassamento disimpegno (antistante la camera matrimoniale) altezza ml. 2,70 c.ca.

Vano cantina altezza interna di ml. 2,50.

Destinazione	Sup. Lorda	Coef.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano primo					
Appartamento	175,37	100%	175,37	Nord e Ovest	Ottime
Balcone	1,76	50%	0,88	Ovest	Ottime
Terrazzo	40,43	50%	20,22	Ovest	Ottime
Piano seminterrato					
Vano di cantina	3,52	30%	1,06	-	-
Totale	221,08		197,53		
Totale	221,00 Arr.		198,00 Arr.		

Caratteristiche descrittive appartamento:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute

Strutture verticali (struttura): materiale: pilastri in c.a. e pareti in mattoni

Travi (struttura): materiale: non conosciute

Solai (struttura): tipologia: non conosciuta

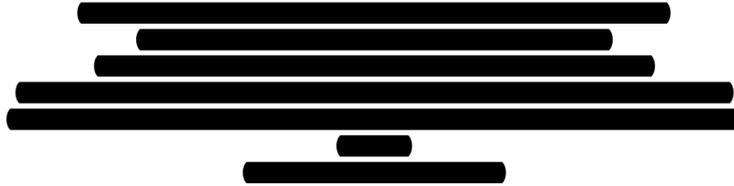
Muratura (struttura): tipologia: Prospetto su strada: piano terra/rialzato con rivestimento in lastre di marmo di colore beige – piani superiori con rivestimento in tasselli di colore grigio; Prospetto interno: intonaco civile da esterni di colore giallo Milano con zoccolatura di colore grigio
Condizioni: buone

Copertura (struttura e rivestimento): tipologia: piana

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: ante a battente/scorrevoli a scomparsa in legno di colore bianco
Condizioni: ottime

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: ante a battente/vasistas in alluminio internamente di colore bianco (tranne serramento del terrazzo di colore marrone) ed esternamente di colore bianco sulla via Marghera e di colore marrone sul cortile interno
Protezioni esterne: avvolgibili in pvc di colore marrone; inferriate fisse in corrispondenza del balcone (locale cucina) e del serramento del secondo locale bagno e inferriate apribili a scorrimento in corrispondenza del terrazzo
Condizioni: ottime





Plafoni

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

Pareti (interne): materiale: forati + intonaco + tinteggiatura di colore bianco e rosa/fucsia (pareti ingresso/soggiorno e camera da letto)
Lo stato delle pareti è ottimo

Rivestimento

(componente edilizia): ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica di colore grigio, posate in senso ortogonale per un'altezza di mt. 0.60/0.80 c.ca nella fascia centrale lungo tutto il perimetro
ubicazione: primo bagno, materiale: piastrelle in ceramica di colore verde acqua con fascia finale verde più scuro posate in senso ortogonale fino ad altezza di mt. 2.20 c.ca
ubicazione: secondo bagno, materiale: lastre di marmo di Carrara con greche di colore nero posate in senso ortogonale fino ad altezza di mt. 2.20 c.ca

Pavimenti

(componente edilizia): ubicazione: ingresso, soggiorno/pranzo, corridoio, disimpegno e anti-camera matrimoniale, materiale: piastrelle di marmo di colore beige posate in senso ortogonale
ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica di colore grigio
ubicazione: primo bagno, materiale: piastrelle in ceramica di colore verde acqua posate in senso diagonale
ubicazione: locale studio/ripostiglio/cabina armadio, materiale: lastre di marmo di colore marrone posate in senso ortogonale
ubicazione: camere, materiale: quadrotti di listelli in legno di colore marrone posati in senso ortogonale
ubicazione: secondo bagno, materiale: piastrelle di marmo di Carrara posate in senso ortogonale
ubicazione: balcone, materiale: piastrelle antigelive grecate di colore rosso posate in senso ortogonale
ubicazione: terrazzo, materiale: piastrelle antigelive di colore rosato posate in senso ortogonale

Portone di ingresso

(componente edilizia): porta in legno blindata, con pannello di colore marrone esternamente e di colore bianco internamente

Antenna collettiva

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

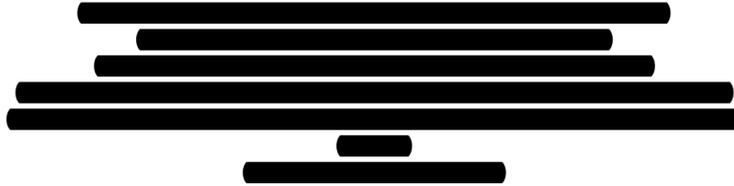
Antifurto

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

Gas (impianto):

alimentazione: gas metano per cucina
Condizioni: funzionante





Certificazione: non conosciuta

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220V con quadro posizionato nell'ingresso alloggiato all'interno di un armadietto
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta

Fognatura (impianto): tipologia: non ispezionata
Fognatura: comunale
Condizioni: non ispezionata

Telefonico (impianto): tipologia: presente
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta

Citofonico (impianto): Tipologia: presente, con citofonico posizionato nell'ingresso
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta

Idrico (impianto): alimentazione: scaldabagno esterno per la produzione di acqua calda sanitaria – marca Rinnai Infinity 16, posizionato sul balcone del locale cucina
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta
Primo bagno (con doccia) completo di tutti i sanitari
Secondo bagno (con vasca) completo di tutti i sanitari

Termico (impianto): tipologia: caldaia condominiale centralizzata (riscaldamento a gasolio), con termosifoni dotati di termovalvole
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta

Condizionamento (componente edilizia): tipologia: presente, impianto canalizzato con bocchette nei vari locali e macchinario esterno posizionato sul tetto
Condizioni: non funzionante
Certificazione: non conosciuta

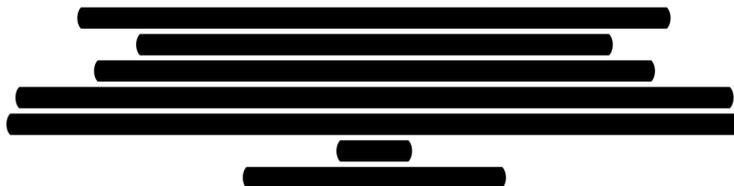
Scale interne (componente edilizia): tipologia: scala in c.a. con rivestimento in lastre di marmo di colore beige; pianerottoli in lastre di marmo di colore rosso

Certificazione energetica: non presente

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 un dislivello in corrispondenza della soglia del portone di ingresso al fabbricato, nell'atrio di ingresso 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 primo (appartamento del debitore); barriere architettoniche accertate nell'immobile oggetto della procedura, in quanto i locali bagno non sono accessibili/utilizzabili ai portatori di handicap.

Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per la realizzazione di una piccola rampa esterna di accesso al portone, per la fornitura e posa di due servoscala, uno dal piano terra fino al piano rialzato e uno dal piano rialzato fino al piano primo, e per l'adattabilità di n. 1 locale bagno è pari a circa € 8.000,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

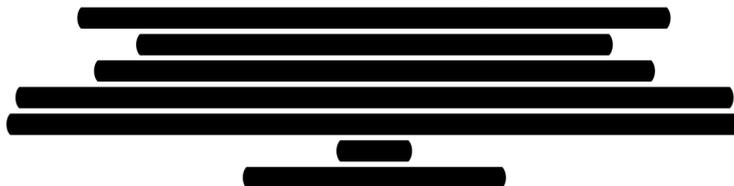
8.1. Criterio di stima

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 listino di Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, pubblicato dalla Camera di Commercio Milano MonzaBrianza Lodi.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Agenzia del Territorio – Circoscrizione di Milano 1
- Agenzia delle Entrate Ufficio Milano 1 - Via della Moscova n. 2
- Agenzia delle Entrate Ufficio Milano 2 - Via Ugo Bassi n. 4/A
- Comune di Milano - Ufficio Anagrafe
- Comune di Milano Settore Sportello Unico per l'Edilizia – Ufficio visure atti
- Comune di Milano – Ufficio Condoni – Via Edolo
- Comune di Milano – pratiche edilizie online
- Cittadella degli Archivi – Via Gregorovius n. 15
- Amministratore [REDACTED]
- Cancelleria Civile del Tribunale – Punto informativo Avvocati:
l'esperto verificava l'assenza di ulteriori pendenze a carico del debitore
- 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 2018





8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valutazione immobile	Valore immobile
	Appartamento P1 con balcone e terrazzo e vano cantina PS1	mq. 198,00	€ 4.200,00/mq.	€ 831.600,00
Totale				€ 831.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore vendibile) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:	- €	41.580,00
Spese condominiali insolute nell'anno in corso (2017/2018) e nell'anno precedente (2016/2017) – gestione non solare:	- €	14.825,06
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale, solo limitatamente all'interno dell'immobile:	- €	3.600,00
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, solo limitatamente all'interno dell'immobile:	- €	800,00
- realizzazione di una parete in cartongesso con porta, per disimpegnare il locale bagno dal locale cucina e garantire i R.A.I.		

*** L'esperto fa presente ed avverte, in merito alla sanabilità esterna dell'apertura di una porta/finestra, che risulta di dimensioni superiori rispetto a quella degli altri piani dell'immobile, che l'amministrazione comunale può anche richiedere l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi esterno, in quanto, in generale, quando ci si trova in presenza di abusi, il risultato della procedura, necessaria per l'ottenimento della regolarità edilizia, è del tutto discrezionale da parte dell'amministrazione interessata, sia per l'ottenimento della stessa sia per i relativi oneri richiesti, poiché non esiste un comportamento uniforme dei vari Comuni, non può quindi essere preventivamente né assicurato né definito economicamente.***

Giudizio di comoda divisibilità: non comodamente divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

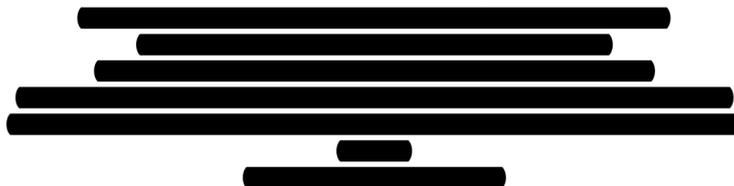
€ 770.794,94

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 **€ 770.794,94**





IMMOBILE OCCUPATO

Valore di riferimento:	€	770.794,94 -
Riduzione del 25% per lo stato di possesso	€	<u>192.698,73</u>
	€	578.096,21

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 € **578.096,21**

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 Planimetria catastale
- All. 6 Atto di provenienza
- All. 7 Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate ed esito ricerca
- All. 8 Documentazione anagrafica
- All. 9 Ispezione ipotecaria
- All. 10a Informazioni di carattere condominiale reperite presso l'Amministratore
- All. 10b Regolamento di Condominio
- All. 11a Prima richiesta visura pratiche edilizie Comune di Milano
- All. 11b Prenotazione appuntamento per visura pratiche edilizie
- All. 11c Pratiche edilizie reperite presso la Cittadella degli Archivi
- All. 11d Pratiche edilizie reperite presso gli Uffici di Via Bernina n. 12
- All. 11e Seconda richiesta visura Pratiche Edilizie Comune di Milano e relativa risposta
- All. 11f Portale del Comune di Milano – Pratiche edilizie online dal 2003
- 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

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

