

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO CASE DI VIA CALZINI N. 4/6/8 (già VIA PASCARELLA N. 24) IN MILANO
R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO DI VIA SATTA, 30/32 – 2015 – MILANO (Intervenuto)
R.G.E. n. 3048/2014: UNICREDIT S.P.A. e per essa UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. (Intervenuto)
R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO CASE DI VIA CALZINI N. 4/6/8 IN MILANO (Intervenuto)
R.G.E. n. 1622/2018: UNICREDIT S.P.A. e per essa DOBANK S.P.A.
contro

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI MILANO

Esecuzione Forzata

R.G.E. n. 3048/2014:
- CONDOMINIO CASE DI VIA CALZINI N. 4/6/8
(già VIA PASCARELLA N. 24) IN MILANO
- CONDOMINIO DI VIA SATTA, 30/32 – 2015 – MILANO (Intervenuto)
- UNICREDIT S.P.A. e per essa
UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. (Intervenuto)
- CONDOMINIO CASE DI VIA CALZINI N. 4/6/8 IN MILANO (Intervenuto)
R.G.E. n. 1622/2018:
- UNICREDIT S.P.A. e per essa DOBANK S.P.A.

contro

Sig. _____
SI _____

N. Gen. Rep. **3048/2014 + 1622/2018**

Giudice: Dott.ssa IDAMARIA CHIEFFO
Custode Giudiziarlo: Avv. MICHELE GILIBERTI

**IL PRESENTE ELABORATO PERITALE ANNULLA E SOSTITUISCE
IL PRECEDENTE DEPOSITATO IN DATA 30.03.2018**

Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Mariangela Sirena

scritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5388
Iscrio all'Albo del Tribunale al n. 1.823
C.F. SRNWNQ66551P2055 – P.IVA 12054300156

con studio in Milano – Via Arzaga n. 15
Telefono 02 4120766 – Fax 02 87262081
e-mail: mariangela.sirena@atp.pedagogia.it

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo
Custode Giudiziarlo: Avv. Michele Giliberti
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena

1

PHILIPPER PASQUALE LINDVALL 1971-19222013
R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO CASE DI VIA CALZINI N. 4/6/8 (già VIA PASCARELLA N. 24) IN MILANO
R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO DI VIA SARTÀ, 30/32 - 30/37 - MILANO (Intervento)
R.G.E. n. 3048/2014: UNICREDIT S.P.A. a per essa UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. (Intervento)
R.G. Ed. 3348/2014: CONDOMINIO CASE DI VIA CALZINI N. 4/6/8 IN MILANO (Intervento)
R.G.E. n. 362/2014: UNICREDIT S.P.A. a per essa JCBANK S.P.A.
contro

Beni immobili siti in Milano
A: Via Privata Raffaele Calzini n. 6
(Catasto - Via Cesare Pascarella n. 24)
B: Via Sebastiano Satta n. 30
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento per civile abitazione, sito al piano secondo (terzo fuori terra), composto di due vani ed accessori (disimpegno, cucina e bagno) oltre balcone, con annesso **solaio n. 12 sito al piano sottotetto, nella "Palazzina 6" del Condominio "Calzini", Via Calzini n. 6 - già Via Pascarella Cesare n. 24.**

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. **67,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

Debitore: [redacted] Codice Fiscale [redacted] quale all'anagrafe risulta coniugata con la [redacted] regime di comunione dei beni - **proprietà per 1/2:**

Debitrice: [redacted] Codice Fiscale [redacted] quale all'anagrafe risulta coniugata con il sig. [redacted] regime di comunione dei beni - **proprietà per 1/2.**

descrizione:

Foglio n. 33, Mappale n. 21, Subalterno n. 12: Via Cesare Pascarella n. 24 piano 2-3. Zona Censuaria 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, superficie catastale totale 60 mq. e totale escluse aree scoperte 69 mq., Rendita € 322,18.

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: appartamento interno 11, cortile comune su tre ali, appartamento interno 13, corridoio comune di accesso;
- del solaio: cortile comune, solaio sub. 13, corridoio comune di accesso, solaio sub. 15.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box autorimessa al piano interrato, nell'edificio avente accesso da via Satta n. 30 (edificio B).

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. **16,00** circa.

Giudice Dott.ssa Idamaria Chierici
Custode Giudiziale Avv. Michele Ciliberti
Penta: Dott. Arch. Managala Sironi

PRIVILEGI PER IL CREDITO IMMOBILIARE
R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO CASE DI VIA CAZZINI N. 4/6/8 (già VIA PASCARELLA N. 24) IN MILANO
R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO DI VIA SARTTA, 30/32 - 30/37 - MILANO (Intervento)
R.G.E. n. 3048/2014: UNICREDIT S.P.A. a per es. UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. (Intervento)
R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO CASE DI VIA CAZZINI N. 4/6/8 IN MILANO (Intervento)
R.G.E. n. 3048/2014: UNICREDIT S.P.A. a per es. BCBANK S.P.A.
contro

Identificata in Catasto come segue:

intestazione:

Debitore: [redacted] Codice Fiscale [redacted]
[redacted] nata a Milano il 10.04.1978, il quale all'anagrafe risulta
coniugato con la signora [redacted] regime di comunione dei beni -
proprietà per 1/2

Debitrice: [redacted] Codice Fiscale [redacted] nata a [redacted]
[redacted] quale all'anagrafe risulta coniugata con il sig. [redacted]
[redacted] regime di comunione dei beni - **proprietà per 1/2**.

descrizione:

Foglio n. 33, Mappale n. 5, Subalterno n. 35: Via Sebastiano Satta n. 30 piano S1,
Zona Censuaria 3, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 14 mq., Rendita € 51,70.

L'unità immobiliare è derivata in base a:

- Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 25.05.1989 in atti dal 24.08.2000 fraz. da deposito ad autorimessa
[n. 56720/1/1989] - Proveniente dal precedente Foglio 33 Mappale 5 Subalterno 19;
- Classamento automatico del 03.12.1986 in atti dal 14.09.1990 [n. 50736/1956];
- Costituzione in atti del 10.07.1990 [n. 50736/1986].

coerenze (da nord in senso orario):

- del box; cortile comune, altro box, Via Cazzini, altro box.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

I fabbricati si trovano 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, Ghisolfi, Fiera, Il Portello, Cagnola, Quartiere Campo dei Fiori, Villapizzone, Quartiere Varesina, Baldinacca, Garegnano, Musocca, Quarto Oggiaro (dove si trovano le unità immobiliari oggetto della procedura), Vialba, Rasera, Cascina Triulza, Quartiere T.8 o Q.T.8, Lampugnano, Quartiere Comino, Quartiere Gallaratese (I e II), Quartiere San Leonardo, Trenno e Quartiere Cascina Merlata.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico moderato con parcheggi sufficienti (sia la Via Privata Cazzini sia la Via Satta).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/terziaria

Servizi offerti dalla zona: la zona dove si trovano le unità immobiliari 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 (mateme), 5 scuole primarie (elementari), 3 scuole secondarie di I grado (medie), 4 scuole secondarie di II grado (superiori), 2 istituti comprensivi (che raggruppano

Giulio: Dott.ssa Idamaria Chierici
Cristina: Dott.ssa Annalisa Ayv. Michele Oliveri
Piero: Dott. Arch. Manonela Strano

PRINCIPALI PARTI DELL'OPERA (art. 1022/2015)
R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO CASE DI VIA CAZZINI N. 4/6/8 (già VIA PASCARELLA N. 24) IN MILANO
R.G.E. n. 3049/2014: CONDOMINIO DI VIA SALLA, 30/32 - 30/37 - MILANO (Intervento)
R.G.E. n. 3048/2014: UNICREDIT S.P.A. a per esca UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. (Intervento)
R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO CASE DI VIA CAZZINI N. 4/6/8 IN MILANO (Intervento)
R.G.E. n. 3049/2014: UNICREDIT S.P.A. a per esca BC BANK S.P.A.
contro

scuole d'infanzia, primarie e secondarie di I grado, e un Istituto superiore (che raggruppa più scuole secondarie di I grado), mentre nel Municipio 9 otliguo, non molto lontano dagli immobili oggetto della procedura, si trova il campus universitario di Milano Bovisio / Via Durando, dove sono alloggiate la seconda facoltà di Architettura e Disegno Industriale, ed il campus universitario di Milano Bovisio / 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 Bovisio e Villapizzone: sono presenti aree a verde pubblica, tra cui il Parco Monte Stella, il Parco Pallavicino, il Parco Franco Verga, il Parco di Villa Scheibler (nelle vicinanze delle unità immobiliari) 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 Palestra, 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'Jci Cinemas, quattro biblioteche comunali riqualificate e diversi impianti sportivi; dal punto di vista commerciale sono presenti diverse attività - negozi al dettaglio, farmacia, supermercati, ristoranti/pizzeria, bar, pub, oltre al Centro Commerciale Merropol, nelle vicinanze delle unità immobiliari oggetto della procedura: del Municipio 8 fa parte il Cimitero Maggiore.

Collegamenti pubblici:

Le unità immobiliari sono sufficientemente servite dal punto di vista infrastrutturale: distano circa 500 m. 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; distano circa 2 km. dalla stazione ferroviaria Milano Certosa, ubicata sul tronco comune alle linee Domodossola-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-

Giulio: Dott.ssa Idamaria Chierici
Cristina: Dott.ssa Annalisa Cusi
Piero: Dott. Arch. Manuella Strano

Milano Passante-Treviglio) e S11 (Chiasso- Como-Milano-Rho) del servizio ferroviario suburbano di Milano e da treni regionali; distano circa 3 km. dalla stazione Affari FN della linea M3 (gialla) della Metropolitana Milanese, che collega la zona con il centro cittadino (n. 10 fermate); nelle vicinanze femono anche alcuni mezzi pubblici di superficie, che collegano gli immobili con diversi punti della città, in particolare gli autobus urbani 40-57.

3. STATO DI POSSESSO:

Unità immobiliare A, appartamento e solaio

Durante il sopralluogo effettuato in data 10.01.2018, alla presenza del custode giudiziario, l'Avv. Michele Gliberti, e del debitore, il sig. [REDACTED] l'esperto verificava che l'unità immobiliare non risulta occupata né dal debitore né da alcun'altra persona, anche se dalla certificazione anagrafica risulta che i debitori sono ancora residenti presso l'immobile staggito; quindi l'esperto fa presente che l'immobile risulta "libero".

Unità immobiliare B, box

Durante il sopralluogo effettuato in data 22.02.2019, alla presenza del sostituto del custode giudiziario, l'Avv. Michele Gliberti, e della debitrice, la signora [REDACTED] l'esperto verificava che l'immobile risulta vuoto; quindi l'esperto fa presente che l'immobile risulta "libero".

Dalla banca dati dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Milano non risultano registrati contratti di locazione come fonte di 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:**
nessuna
- 4.1.4. **Diritti di prelazione:**
nessuna
- 4.1.5. **Altre limitazioni d'uso:**
nessuna
- 4.1.6. **Altri vincoli:**
- ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova al momento della vendita, con tutti i diritti relativi sulle parti comuni di ciascun fabbricato e di ciascun complesso per legge, per progetto, per destinazione o per regolamento di condominio, come indicato nell'atto di

PRIVILEGI PER IL CREDITO IMMOBILIARE
R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO CASE DI VIA CAZZINI N. 4/6/8 (già VIA PASCARELLA N. 24) IN MILANO
R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO DI VIA SALLA, 30/32 - 30/32 - MILANO (Intervento)
R.G.E. n. 3048/2014: UNICREDIT S.P.A. a per esito UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. (Intervento)
R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO CASE DI VIA CAZZINI N. 4/6/8 IN MILANO (Intervento)
R.G.E. n. 3048/2014: UNICREDIT S.P.A. a per esito BCS BANK S.P.A.
contro

compravendita a firma del Notaio Dott. Carlo Munafò Repertorio n. 5935
Raccolta n. 1675 del 04.06.2004;

Unità immobiliare A, appartamento e solaio

- Regolamento di Condominio allegato sotto la lettera B all'atto a firma del
Notaio Dott. Palma Memoli Rep. n. 9471 del 23.09.1977, registrato a Milano il
07.10.1977 al n. 43949 e trascritto il 14.10.1977;

- ogni azione, diritto e ragione come indicato nell'atto di vendita a firma
del Notaio Dott. Palma Memoli Repertorio n. 10273 del 03.11.1978.

Unità immobiliare B, box

- Regolamento di Condominio allegato sotto la lettera C all'atto a firma del
Notaio Schorillo di Milano Rep. n. 24050 del 15.03.1988 e relativo tabella
millesimale;

- ogni azione, diritto e ragione come indicato nell'atto di assegnazione a
firma del Notaio Dott. Nicola Caputo Repertorio n. 111006 del 04.03.1994.

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

Unità immobiliare A, appartamento e solaio - R.G.E. 3048/2014 e 1622/2018

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo
fendiarlo a carico del sig. _____

Codice Fiscale _____ della
sig.ra _____ codice Fiscale _____ nata a _____

il 22.01.1980 e a favore _____ Codice
Fiscale _____

con sede sociale e direzione generale in Milano -
Via Calabria n. 31, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale
di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano il
08.06.2004 al Reg. Gen. n. 4199 e Reg. Part. n. 9124; Atto Repertorio n. 5936
Raccolta n. 1676 stipulato il 04.06.2004 a firma del Dott. Carlo Munafò,
Notaio in Saronno, e registrato a Saronno il 07.06.2004 al n. 1483 serie 'T'.

Importo capitale: € 278.886,72

Importo ipoteca: € 139.443,36

Costo di cancellazione: € 340,86

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento: Rif. R.G.E. 3048/2014 - derivante da atto di precetto contro il
sig. _____ Codice Fiscale _____

_____ nato a _____ la sig.ra _____
_____ nata _____

promosso dal _____
_____ persona del _____

suo Amministratore pro-tempore Studio Ispica s.o.s. di _____
rappresentato e difeso dall'Avv. Enrica Busco, Codice Fiscale
B5CNRC075M53G388B; Atto di pignoramento immobiliare Repertorio n. 19912
del 03.10.2014, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale
di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano il
15.12.2014 al Reg. Gen. n. 63218 e Reg. Part. n. 45931 inerente alla quota di
1/1 dell'unità immobiliare (Fg. 33 Mapp. 21 Sub. 12).

PRIVILEGI PASSIVI DI AMBITO ART. 1622/2018
R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO CASE DI VIA CAZZINI N. 4/6/8 (già VIA PASCARELLA N. 24) IN MILANO
R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO DI VIA SALLA, 30/32 - 30/37 - MILANO (Intervento)
R.G.E. n. 3048/2014: UNICREDIT S.P.A. a perizia UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. (Intervento)
R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO CASE DI VIA CAZZINI N. 4/6/8 IN MILANO (Intervento)
R.G.E. n. 1622/2018: UNICREDIT S.P.A. a perizia BCS BANK S.P.A.
contro

Importo: € 3.796,90

Costo di cancellazione: € 262,00

Pignoramento: Rif. R.G.E. 1622/2018 - derivante da atto di precetto contro il sig. [redacted] Codice Fiscale [redacted]

promosso da [redacted] Codice Fiscale e Partita Iva [redacted]
con sede legale in [redacted] or essa
quale mandatario [redacted] nominazione assunta da [redacted]

[redacted] Codice Fiscale 00390840239 e Partita Iva 02659940239, con sede legale in Verona - Piazzetta Monto n. 1, rappresentata e difesa dall'Avv. Gianmaria Lapicciolla, Codice Fiscale LPCGMR73A01C514H; Atto di pignoramento immobiliare Repertorio n. 27011 del 25.07.2018, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano il 12.09.2018 al Reg. Gen. n. 69548 e Reg. Part. n. 48081 **Inerente alla quota di 1/1 delle unità immobiliari (Fg. 33 Mapp. 21 Sub. 12 + Fg. 33 Mapp. 5 Sub. 35).**

Importo: € 121.982,55

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: Ricorso per intervento nell'esecuzione immobiliare n. 3048/2014

promosso da [redacted] persona dell'Amministratore Dott. Giordano Rossi, rappresentato e difeso dall'Avv. Vito De Palo, Codice Fiscale DPLVTI62S21F2051,

Importo: € 5.614,73

Intervento: Ricorso per intervento nell'esecuzione immobiliare n. 3048/2014 contro il sig. [redacted]

con sede legale in Roma

mandatario [redacted]

S.P.A. Cod. [redacted] sede in [redacted] Avv. Gianmaria Lapicciolla, Codice Fiscale LPCGMR73A01C514H.

Importo: € 120.921,38

Intervento: Atto di intervento nell'esecuzione immobiliare n. 3048/2014 contro il sig. [redacted] e Fiscale [redacted]

PRIVILEGI PER IL CREDITO IMMOBILIARE (R.G.E. n. 1622/2018)
R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO CASE DI VIA CAZZINI N. 4/6/8 (già VIA PASCARELLA N. 24) IN MILANO
R.G.E. n. 3049/2014: CONDOMINIO DI VIA SALLA, 30/32 - 30/37 - MILANO (Intervento)
R.G.E. n. 3048/2014: UNICREDIT S.P.A. a per esca UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. (Intervento)
R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO CASE DI VIA CAZZINI N. 4/6/8 IN MILANO (Intervento)
R.G.E. n. 3049/2014: UNICREDIT S.P.A. a per esca UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. (Intervento)
R.G.E. n. 3049/2014: UNICREDIT S.P.A. a per esca UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. (Intervento)
R.G.E. n. 3049/2014: UNICREDIT S.P.A. a per esca UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. (Intervento)

promessa da [redacted]
Codice Fiscale [redacted] persona del suo Amministratore pro-tempore, rappresentata e difesa dall'Avv. Enrica Busco, Codice Fiscale B5CNRC75M53G358I.
Importo: € 2.718,25

Unità immobiliare B. box - R.G.E. 1622/2018

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a carico del sig. [redacted]

Codice Fiscale [redacted] alla
sig.ra [redacted] nata il [redacted]
il 22/06/1972

Fiscale [redacted] con sede sociale e direzione generale in Milano - Via Calabria n. 31, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 08.06.2004 al Reg. Gen. n. 41991 e Reg. Part. n. 9124; Atto Repertorio n. 5936 Raccolta n. 1676 stipulato il 04.06.2004 a firma del Dott. Carlo Murafò, Notaio in Saronno, e registrato a Saronno il 07.06.2004 al n. 1483 serie IT.

Importo capitale: € 278.886,72

Importo ipoteca: € 139.443,36

Costo di cancellazione: già indicato per il punto A.

Pignoramento: Rif. R.G.E. 1622/2018 - derivante da atto di precetto contro il sig. [redacted]

[redacted]
rappresentata e difesa dall'Avv. Annamaria Lapiacirella, Codice Fiscale LPCGMR73A01C514H; Atto di pignoramento immobiliare Repertorio n. 27011 del 25.07.2018, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 12.09.2018 al Reg. Gen. n. 69548 e Reg. Part. n. 48081 inerente alla quota di 1/1 delle unità immobiliari (Fg. 33 Mapp. 21 Sub. 12 + Fg. 33 Mapp. 5 Sub. 35).

Importo: € 121.982,53

Costo di cancellazione: già indicato per il punto A.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Unità immobiliare A. appartamento e solai

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

***L'esperto ha presentato che, in seguito alle richieste di visura atti edilizi presentate in data 03.11.2017 e in data 15.01.2018, tramite posta elettronica certificata, al Settore Sportello Unico per l'Edilizia, in data 27.03.2018 la responsabile della Direzione Urbanistica - Area Sportello Unico per l'Edilizia, la sig.ra Patrizia Pasquini, comunicava, solo tramite e-mail, che nulla figura in merito alle modifiche richieste per gli anni 1997/2007 e

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chierici
Custode Giudiziale: Avv. Michele Olivero
Perito: Dott. Arch. Manangola Strano

8

R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO CASE DI VIA CAZZINI N. 4/6/8 (già VIA PASCARELLA N. 24) IN MILANO
 R.G.E. n. 3049/2014: CONDOMINIO DI VIA SALLA, 30/32 - 30/32 - MILANO (Intervento)
 R.G.E. n. 3048/2014: UNICREDIT S.P.A. a per esca UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. (Intervento)
 R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO CASE DI VIA CAZZINI N. 4/6/8 IN MILANO (Intervento)
 R.G.E. n. 3049/2014: UNICREDIT S.P.A. a per esca UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.
 contro

2007/2017 e che gli atti di fabbrica non sono ancora disponibili, in quanto consegnati ad altri uffici e mai restituiti; successivamente, in data 28.01.2019, la Direzione Urbanistica comunicava ufficialmente all'esperto che, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti richiesti risultano irreperibili e che nulla figura essere stato presentato presso l'Area Spartello Unica per l'Edificio nel decennio 1997/2007; infine, in data 06.05.2019, la Direzione Urbanistica comunicava ufficialmente all'esperto che, a seguito della verifica effettuata e di quanto visionato presso gli archivi, nulla figura essere stata presentata presso l'Area Spartello Unica per l'Edificio, relativamente alle modifiche richieste (decennio 2007/2017).***

L'esperto evidenzia, pertanto, che non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistico-edilizia, in quanto non è stata reperita alcuna planimetria relativa all'unità immobiliare.

4.3.2. Conformità catastale:

Lo stato di fatto dell'appartamento non è conforme con la planimetria catastale del 29.05.1964, reperita dall'esperto, in quanto non risultano indicate le seguenti modifiche, già realizzate nel tempo:

- è stata demolita la parete con porta tra il locale disimpegno ed il locale soggiorno/pranzo ed al suo posto è presente un arco, realizzato solamente nella parte superiore;

- è stata chiusa la porta di accesso dal locale disimpegno al locale cucina ed è stato aperta un arco privo di porta per accedere dal locale soggiorno/pranzo;

- nel locale cucina è presente una colonna impianti in muratura di dimensioni ml. 0,43x0,38.

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

Unità immobiliare B. box

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Lo stato di fatto del box non è conforme con l'ultima planimetria depositata presso il Comune di Milano e reperita dall'esperto, ossia la Concessione Edilizia n. 2966 del 10.11.1989 atti n. 309654/929/88, in quanto non risultano indicate le seguenti modifiche, già realizzate nel tempo:

- nell'area sul fondo del box è presente un ribassamento, avente altezza pari a m. 1,90, con soppalco in quota dotato di aperture.

4.3.2. Conformità catastale:

Lo stato di fatto del box non è conforme con la planimetria catastale del 26.05.1989 reperita dall'esperto, in quanto non risultano indicate le modifiche già evidenziate al punto 4.3.1..

PRODOTTORE RESPONSABILE: ANTONIO L. BAZZOLI
R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO CASE DI VIA CAZZINI N. 4/6/8 (già VIA PASCARELLA N. 24) IN MILANO
R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO DI VIA SALLA, 30/32 - 30/32 - MILANO (Intervento)
R.G.E. n. 3048/2014: UNICREDIT S.P.A. a per esca UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. (Intervento)
R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO CASE DI VIA CAZZINI N. 4/6/8 IN MILANO (Intervento)
R.G.E. n. 362/2018: UNICREDIT S.P.A. a per esca BC BANK S.P.A.
contro

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Unità immobiliare A: appartamento e solaio

Amministratore pro-tempore:

Millesimi di proprietà appartamento e solaio: 20,04/1000

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

nessuno

Spese ordinarie annue di gestione immobile - consuntivo 2017: € 811,89
(di cui € 3.235,92 di cui € 2.424,03 addebiti personali)

Spese ordinarie annue di gestione immobile - preventivo 2018: € 1.053,00

Spese straordinarie di gestione immobile,

già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Totale spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 11.366,68

(di cui € 7.077,76 anni precedenti + € 811,89 anno solare 2017

+ € 2.424,03 addebiti personali + € 1.053,00 anno solare 2018)

Spesa straordinaria manutenzione tetto: € 0,00

Cause in corso: nessuna, oltre la presente procedura RGE 3048/14

Atti oblativi: nessuno

Unità immobiliare B: box

Amministratore pro-tempore:

Millesimi di proprietà box: 3,39/1000

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

nessuno

Spese ordinarie annue di gestione immobile - consuntivo 2018: € 120,07

Spese ordinarie annue di gestione immobile - preventivo 2019: € 157,05

Spese straordinarie di gestione immobile,

già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 4.641,10

(di cui € 1.583,55 spese ordinarie al 31.12.17 + € 2.780,43 spese straordinarie al 31.12.17 + € 120,07 spese ordinarie anno solare 2018 e € 157,05 spese ordinarie anno solare 2019)

Spesa straordinaria manutenzione tetto: € 0,00

Cause in corso: nessuna

Atti oblativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà, con atto di compravendita a firma del Dott. Carlo Munafò, Notaio in Saronno, del 04.06.2004 Repertorio n. 5935 Raccolta n. 1675, registrato a Saronno il 07.06.2004 al n. 1482 serie II e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano -

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chierici
Custode Giudiziale: Avv. Michele Olivero
Perito: Dott. Arch. Manangola Sironi

PRATICHE EDILIZIE: 147/1522/2018
R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO CASE DI VIA CAZZINI N. 4/6/8 (già VIA PASCARELLA N. 24) IN MILANO
R.G.E. n. 3049/2014: CONDOMINIO DI VIA SALLA, 30/32 - 30/34 - MILANO (Intervento)
R.G.E. n. 3048/2014: UNICREDIT S.P.A. a perizia UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. (Intervento)
R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO CASE DI VIA CAZZINI N. 4/6/8 IN MILANO (Intervento)
R.G.E. n. 324/2018: UNICREDIT S.P.A. a perizia BCBANK S.P.A.
contro

Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 l 08.06.2004 al Reg. Gen. n. 41990 e al Reg. Part. n. 23632.

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Unità immobiliare A, appartamento e solaio

6.2.1.

coniugati in regime di comunione legale dei beni ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà, con atto di vendita a firma del Dott. Palma Memoli, Notaio in Milano, del 03.11.1978 Repertorio n. 10273, registrato a Milano il 14.12.1978 al n. 47666 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 16.12.1978 al Reg. Gen. n. 36217 e al Reg. Part. n. 30792.

6.2.2.

ascuno per la quota di 1/2 di proprietà.

Unità immobiliare B, box

6.2.1.

coniugati in regime di comunione legale dei beni ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà, con atto di assegnazione a firma del Dott. Nicola Caputo, Notaio in Milano, del 04.03.1994 Repertorio n. 111008, registrato il 11.03.1994 al n. 6184 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 30.03.1994 al Reg. Gen. n. 11176 e al Reg. Part. n. 7241.

6.2.2.

solo

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. Dall'atto di compravendita del 04.06.2004 reperito dall'esperto, di sensi e per gli effetti della normativa edilizia urbanistica vigente, risulta che:

Unità immobiliare A, appartamento e solaio

- i lavori di costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto risultano iniziati in data anteriore all'1 settembre 1967 e successivamente in esso non sono state realizzate opere per le quali si sarebbe reso necessario il rilascio di provvedimenti concessori e/o autorizzativi.

Unità immobiliare B, box

è stato edificato in forza della concessione di costruzione n. 155 rilasciata dal Comune di Milano 1 l 17.04.1954 atti n. 56166/158/83 e successive varianti in corso d'opera n. 325 dell'1.07.1985 e 14.04.1987 Prof. Gen. n. 93277.

Unità immobiliare A, appartamento e solaio

7.2. In seguito alle richieste di visita atti edilizi presentate in data 03.11.2017 e in data 15.01.2018, tramite posta elettronica certificata, al Settore Sportello Unico per l'Edilizia, in data 27.03.2018 la responsabile della Direzione Urbanistica - Area Sportello Unico per l'Edilizia, la signora Patrizia Pasquini, comunicava, solo

Giulio: Dott.ssa Idamara Chierici
Cristina: Dott.ssa Annalisa C. Rossi
Piero: Dott. Arch. Manuella Sironi

tramite e-mail, che nulla figura in merito alle modifiche richieste per gli anni 1997/2007 e 2007/2017 e che gli atti di fabbrica non sono ancora disponibili, in quanto consegnati ad altri uffici e mai restituiti; successivamente, in data 28.01.2019, la Direzione Urbanistica comunicava ufficialmente all'esperto che, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti richiesti risultano irreperibili e che nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia nel decennio 1997/2007; infine, in data 06.05.2019, la Direzione Urbanistica comunicava ufficialmente all'esperto che, a seguito delle verifiche effettuate e a quanto visionato presso gli archivi, nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia, relativamente alle modifiche richieste (decennio 2007/2017).

- 7.3. Domanda di abitabilità: non reperibile, per le motivazioni di cui al punto precedente.

Unità immobiliare B_box

- 7.2. In seguito alla richiesta di visura atti edili protocollata in data 13.02.2019 presso il Comune di Milano, in data 29.03.2019 la Direzione Urbanistica - Area Sportello Unico per l'Edilizia comunicava che, a seguito delle verifiche effettuate e a quanto visionato presso gli archivi, nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia nel decennio 2008/2018; successivamente, in data 08.04.2019, la stessa comunicava la possibilità, previa appuntamento, di prendere visione dei fascicoli (atti di fabbrica) presso la Cittadella degli Archivi - Via Gregorovius 15; pertanto, in data 08.05.2019 l'esperto visionava il fascicolo e accertava la presenza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 155 del 17.04.1984 atti n. 56166/158/83 o rinuncia del 13.11.1984 alla variante in corso d'opera alla C.E. n. 155 del 17.04.1984;
- Variante in corso d'opera n. 325 del 01.07.1985 atti n. 236766/29103/84;
- Variante in corso d'opera del 14.04.1987 Prot. Gen. n. 93277 e relativa dichiarazione del 21.05.1987 e presentazione del 24.09.1987; fine lavori del 15.04.1987;
- Concessione Edilizia n. 2966 del 10.11.1989 atti n. 309684/929/85 con relativi disegni di progetto;
- approvazione di progetto n. 140241 del 05.09.1989 da parte del Comando Provinciale del Vgll del fuoco agli effetti della Prevenzione Incendi.

- 7.3. Domanda di abitabilità: non reperita.

Descrizione Immobili di cui al punto 1

A. Appartamento per civile abitazione, sito al piano secondo (terzo fuori terra), composto di due vani ed accessori (cassimagno, cucina e bagno) oltre balcone, con annesso **solaio** n. 12 sito al piano sottotetto, nella "Palazzina 6" del Condominio "Calzini", Via Calzini n. 6 - già Via Pascarella Cesare n. 24.

Identificata in Catasto come segue:

Intestazione:

Debitore:

_____ : te risulta

R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO CASE DI VIA CAZZINI N. 4/6/8 (già VIA PASCARELLA N. 24) IN MILANO
 R.G.E. n. 3049/2014: CONDOMINIO DI VIA SALLA, 30/32 - 30/37 - MILANO (Intervento)
 R.G.E. n. 3048/2014: UNICREDIT S.P.A. a per esca UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. (Intervento)
 R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO CASE DI VIA CAZZINI N. 4/6/8 IN MILANO (Intervento)
 R.G.E. n. 3049/2014: UNICREDIT S.P.A. a per esca BC BANK S.P.A.

coniugato con la signora [redacted] regime di comunione dei beni -
proprietà per 1/2;

[redacted] quale all'anagrafe risulta coniugata con il sig.
 [redacted] regime di comunione dei beni - **proprietà per 1/2.**

descrizione:

Foglio n. 33, Mappale n. 21, Subalterno n. 12; Via Cesare Pascarella n. 24 piano 2-3,
 Zona Censuaria 3, Categoria A/3, Classe 2. Consistenza 4 vani, superficie catastale
 totale 60 mq, e totale escluse aree scoperte 59 mq., Rendita € 382,16.

coerenze (da nord in senso orario):

- dell'appartamento: appartamento interno 11, cortile comune su tre ali, appartamento interno 13, corridoio comune di accesso;
- dei solai: cortile comune, solaio sub. 13, corridoio comune di accesso, solaio sub. 15.

L'appartamento ha un'altezza interna pari a ml. 2,87.

Il solaio ha un'altezza interna che varia da ml. 0,00 a ml. 2,50 (soffitto a falda inclinata) in prossimità dell'ingresso.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano secondo					
Appartamento	52,33	100%	52,33	Sud-Ovest-Est	discrete
Balcone	3,91	50%	1,96		
Piano sottotetto					
Solaio	10,37	25%	2,59	-	-
Totale	66,61		56,88		
Totale	67,00 Arr.		57,00 Arr.		

Caratteristiche descrittive appartamento:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute

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

Tavoli (struttura): materiale: non conosciute

Solai (struttura): tipologia: non conosciute

Muratura (struttura): tipologia: mattoni faccia a vista e neri in intonaco per esterni integgiato di colore beige o grigio o giallo; cornici dei vani delle porte finestre e finestre in pietra
 Condizioni: buone

Copertura (struttura e rivestimento): tipologia: tetto a falde inclinate con copertura in tegole

Cliente: Dott.ssa Idamara Chierici
 Custode Giudiziale: Avv. Michele Oliveri
 Perito: Dott. Arch. Managola Strano

PRODOTTORE RESPONSABILE: UNIVERSITÀ ILLUMINAZIONE
 R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO CASE DI VIA CAZZINI N. 4/6/8 (già VIA PASCARELLA N. 24) IN MILANO
 R.G.E. n. 3049/2014: CONDOMINIO DI VIA SALLA, 30/32 - 30/37 - MILANO (Intervento)
 R.G.E. n. 3048/2014: UNICREDIT S.P.A. a per esca UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. (Intervento)
 R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO CASE DI VIA CAZZINI N. 4/6/8 IN MILANO (Intervento)
 R.G.E. n. 3049/2014: UNICREDIT S.P.A. a per esca BC BANK S.P.A.
 contro

- Infilzi interni**
 (componente edilizia): tipologia: ante con apertura a battente (camera da letto) a scarrabile a sgrigno (bagno) in legno tanganika
 Condizioni: discrete
- Infilzi esterni**
 (componente edilizia): tipologia: ante in legno con apertura a battente all'interno di colore bianco e all'esterno di color marrone
 Condizioni: medio/b
 Protezioni esterne: avvolgibili in PVC di colore marrone
- Piafoni**
 (componente edilizia): materiale: stabiatura e varie mani di pittura di colore bianco
 Lo stato dei piafoni è medio/b
- Parafi (intomo):** materiale: forati + infonaco + fineggiatura di colore giallo ocra
 Lo stato delle parafi è medio/b
- R'vestimento**
 (componente edilizia): ubicazione: bagno, materiale: ceramica di colore bianco/grigio effetto mosaico, posata in senso ortogonale fino ad altezza di mt. 2,40
 ubicazione: cucina, materiale: ceramica di colore bianco/grigio posata in senso ortogonale
- Pavimenti**
 (componente edilizia): ubicazione: ingresso/d'impegno, soggiorno/pranzo, cucina, materiale: ceramica di forma esagonale di colore marrone
 ubicazione: bagno, materiale: ceramica di colore bianco/grigio, posata in senso ortogonale
- Portone di ingresso**
 (componente edilizia): porta in legno
- Antenna collettiva**
 (componente edilizia): tipologia: condominiale
 Condizioni: non conosciute
 Certificazione: non conosciuta
- Antifurto**
 (componente edilizia): tipologia: non presente
 Condizioni: -----
 Certificazione: -----
- Gas (impianto):** alimentazione: gas metano per cucina con impianto, per contatore (rimesso da A2A, in quanto obsoleto), posizionato nel locale cucina
 Condizioni: non funzionante - contratto cosiddetto
 Certificazione: non conosciuta
- Elettrica (impianto):** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V con quadro elettrico e contatore posizionati in prossimità della porta di ingresso
 Condizioni: non funzionante - contratto cosiddetto
 Certificazione: non conosciuta

Giulio: Dott.ssa Idamara Chierlo
 Custode Giudiziale Avv. Michele Olivero
 Foro: Cort. Arch. Manangola Sironi

Fognatura (impianto):	fognatura: non ispezionata Fognatura: comunale Condizioni: non ispezionata
Telefonica (impianto):	fognatura: presente Condizioni: non conosciute Certificazione: non conosciuta
Citofonico (impianto):	fognatura: Impianto videocitofonico con citofono (senza video) posizionato in prossimità della porta di ingresso Condizioni: non funzionante - contratto elettrico disattivato Certificazione: non conosciuta
Iatica (impianto):	alimentazione: scaldabagno a gas marca Vaillant per la produzione di acqua calda sanitaria Condizioni: non funzionante - contratto gas disattivato Certificazione: non conosciuta Bagno (con vasca), non completo di tutti i sanitari (mancante del lavabo, che è stato rimosso e posizionato a terra nel locale ingresso)
Termico (impianto):	fognatura: caldaia centralizzata condominiale con radiatori dotati di termostato Condizioni: funzionante Certificazione: non conosciuta
Condizionamento (componente edilizia):	fognatura: non presente Condizioni: ----- Certificazione: -----
Scale interne (componente edilizia):	fognatura: scala in c.c. con pedate e alzate in lastre di marmo beige; pianerottoli in marmette di vari colori
Certificazione energetica:	non presente
Ascensore (impianto):	non presente Condizioni: ----- Certificazione: -----
Portineria:	non presente
Barriere architettoniche:	barriere architettoniche accertate nelle parti comuni condominiali, in particolare presenza di un gradino in corrispondenza del portone di accesso al fabbricato, dove si trova l'appartamento oggetto della procedura e presenza di un corpo scale privo di ascensore; barriere architettoniche accertate all'interno dell'immobile pignorato, in particolare il locale bagno non è accessibile ai portatori di handicap. Il presunto costo per la rimozione o superamento delle suddette barriere architettoniche, ossia per la realizzazione di n. 1 rampa esterna di accesso al fabbricato, per la fornitura e posa di servoscala

R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO CASE DI VIA CAZZINI N. 4/6/8 (già VIA PASCARELLA N. 24) IN MILANO
 R.G.E. n. 3049/2014: CONDOMINIO DI VIA SALLA, 30/32 - 30/37 - MILANO (Intervento)
 R.G.E. n. 3048/2014: UNICREDIT S.P.A. a per esca UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. (Intervento)
 R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO CASE DI VIA CAZZINI N. 4/6/8 IN MILANO (Intervento)
 R.G.E. n. 3049/2014: UNICREDIT S.P.A. a per esca BC BANK S.P.A.
 contro

(dal piano terra al piano secondo - terzo fuori terra) e per l'adattabilità di n. 1 locale bagno è pari a circa € 6.000,00.

B. Box autorimessa al piano interrato, nell'edificio avente accesso da Via Salla n. 30 (edificio B).

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Debitore: [redacted] Codice Fiscale [redacted] quale all'anagrafe risulta coniugato con la signora [redacted] in regime di comunione dei beni - **proprietà per 1/2;**

Debitrice: [redacted] quale all'anagrafe risulta coniugata con il sig. [redacted] in regime di comunione dei beni - **proprietà per 1/2.**

descrizione:

Foglio n. 33, Mappale n. 5, Subalterno n. 35; Via Sebastiano Satta n. 30 piano S1; Zona Censuaria 3, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 14 mq., Rendita € 51,70. L'unità immobiliare è derivata in base a:

coerenze (da nord in senso orario):

- del box: cortile comune, altro box, Via Cazzini, altro box.

Il box ha un'altezza interna pari a m. 2,70, con una zona ribassata ad altezza m. 1,90.

Destinazione	Sup. Lorda	Coef.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano interrato					
Box a. autorimessa	16,07	100%	16,07	---	buone
Totale	16,07		16,07		
Totale	16,00 Arr.		16,00 Arr.		

Caratteristiche descrittive box:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute

Struttura verticale (struttura): materiale: piastri in c.a. e pareti in muratura

Tetti (struttura): materiale: non conosciute

Solai (struttura): tipologia: non conosciute

Muratura (struttura): tipologia: in intonaco per esterni l'integriata di colore grigio
Condizioni: in ristrutturazione

Copertura (struttura o rivestimento): tipologia: piano

Ufficio: Dott.ssa Idamaria Chierici
 Direzione Giudiziale: Avv. Michele Oliveri
 Foro: Dott. Arch. Manangola Strano

PRODOTTORE RESPONSABILE: ARCHITETTO LUZZI GIOVANNI
R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO CASE DI VIA CAZZINI N. 4/6/8 (già VIA PASCARELLA N. 24) IN MILANO
R.G.E. n. 3049/2014: CONDOMINIO DI VIA SALLA, 30/32 - 30/37 - MILANO (Intervento)
R.G.E. n. 3048/2014: UNICREDIT S.P.A. a perizia UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. (Intervento)
R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO CASE DI VIA CAZZINI N. 4/6/8 IN MILANO (Intervento)
R.G.E. n. 3049/2014: UNICREDIT S.P.A. a perizia BCBANK S.P.A.
contro

Piafoni (componente edilizia):	materiale: stoffatura e varie mani di pittura di colore bianco Lo stato dei piafoni è buono
Pareti (inteme):	materiale: forati + intonaco + tinteggiatura di colore bianco e vernice di colore grigio su due lotti fino ad altezza cm. 100 Lo stato delle pareti è buono
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: sul fondo in corrispondenza del livello, materiale: piastrelle in ceramica di colore bianco posate in senso ortogonale
Pavimenti (componente edilizia):	materiale: piastrelle antigelive di colore marrone posate in senso ortogonale
Portone di ingresso (componente edilizia):	stradinesca in alluminio verniciata di colore marrone con apertura basculante meccanizzata non funzionante
Elettrico (impianto):	presente un punto luce in corrispondenza del soffitto, con candele esterne Condizioni: non conosciute Certificazione: non conosciuta
Rognatura (impianto):	fisiologia: non ispezionata Rognatura: comunale Condizioni: non ispezionata
Idrico (impianto):	presente un punto acqua per il livello sul fondo Condizioni: non conosciute Certificazione: non conosciuta
Scale interne (componente edilizia):	fisiologia: scala a chiocciola in ferro di collegamento interno tra il piano terra ed il piano interrato
Ascensore (impianto):	non presente Condizioni: _____ Certificazione: _____
Portineria:	informazione non reperita

B. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

B.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

Giulio: Dott.ssa Idamara Chierici
Custode Giudiziale Avv. Michele Oliveri
Foto: Dott. Arch. Managola Sironi

PRIVILEGI PER IL CREDITO IMMOBILIARE

R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO CASE DI VIA CAZZINI N. 4/6/8 (già VIA PASCARELLA N. 24) IN MILANO
 R.G.E. n. 3049/2014: CONDOMINIO DI VIA SALLA, 30/32 - 30/37 - MILANO (Intervento)
 R.G.E. n. 3048/2014: UNICREDIT S.P.A. a perizia UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. (Intervento)
 R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO CASE DI VIA CAZZINI N. 4/6/8 IN MILANO (Intervento)
 R.G.E. n. 3049/2014: UNICREDIT S.P.A. a perizia BCBANK S.P.A.
 contro

esistenti sul libero mercato; tale criterio verrà definito attraverso il procedimento di stima sinterloco-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, pubblicato dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi, e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Studio Notarile Carlo Munafò - Via Armando Diaz n. 10 Saronno (Va)
- Agenzia del Territorio - Circonscrizione di Milano 1
- Agenzia delle Entrate:
 Ufficio Milano 1 - Via della Moscova n. 2
 Ufficio Milano 2 - Via Ugo Bossi n. 4/B
 Ufficio Milano 4 - Via Abelone n. 10
- Comune di Milano:
 Ufficio Anagrafe
 Direzione Urbanistica - Area Sportello Unico per l'Edilizia - Via Bernina n. 12
 Cittadella degli Archivi - Via Gregorovius n. 15
- Amm.re Di Giorgia Claudio - Via I Maggio n. 16 Baranzate (Mi)
- Amm.re Dott. Giordano Rossi - Viale Certosa n. 182 Milano
- 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 Monza Brianza Lodi - Periodo di rilevazione dati: II Semestre 2018
- Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valutazione immobile	Valore Immobile
A	Appartamento con balcone Piano 2 e soletto Piano sottotetto	mq. 57,00	€ 1.600,00/mq.	€ 91.200,00
B	Box autorimessa Piano interrato	mq. 16,00	a corpo	€ 17.000,00
Totale				€ 108.200,00

Giulio: Dott.ssa Idamaria Chierici
 Custode Giudiziale Avv. Michele Oliveri
 Fanto: Dott. Arch. Managola Strano

R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO CASE DI VIA CAZZINI N. 4/6/8 (già VIA PASCARELLA N. 24) IN MILANO
 R.G.E. n. 3049/2014: CONDOMINIO DI VIA SALLA, 30/32 - 30/37 - MILANO (Intervento)
 R.G.E. n. 3048/2014: UNICREDIT S.P.A. a per esca UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. (Intervento)
 R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO CASE DI VIA CAZZINI N. 4/6/8 IN MILANO (Intervento)
 R.G.E. n. 324/2018: UNICREDIT S.P.A. a per esca BC BANK S.P.A.
 contro

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfetario (nella misura del 5% del valore vendita) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni e non espressamente considerati dal perito.

	- €	5.410,00
--	-----	----------

Unità immobiliare A, appartamento e solaio:
 spese condominiali scadute e insolute nell'anno solare 2017 e nell'anno solare 2018 (esclusi addebiti personali)

	- €	1.864,89
--	-----	----------

fascicolo consuntivo 2018 e preventivo 2019 non ancora approvato

Unità immobiliare B, box:
 spese condominiali scadute e insolute nell'anno solare in corso e nell'anno solare precedente

	- €	277,12
--	-----	--------

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

Unità immobiliare A, appartamento e solaio:

per le motivazioni di cui al punto 4.3.	- €	0,00
---	-----	------

Unità immobiliare B, box:

per le modifiche indicate al punto 4.5.	- €	2.000,00
---	-----	----------

Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD.) per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizia e di Igiene del Comune di Milano:

Unità immobiliare A, appartamento e solaio:

- posa lavabo bagno inclusa manodopera idraulica	- €	150,00
- fornitura e posa porta scorrevole tra locale soggiorno e locale disimpegno	- €	500,00

Unità immobiliare B, box:

	- €	0,00
--	-----	------

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibili

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

	€	97.997,99
--	---	------------------

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

	€	97.997,99
--	---	------------------

Valore della quota indivisa (1/2): € 48.998,99

TRIBUNALE PENALE DI MILANO, n. 1022/2015
R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO CASE DI VIA CAZZINI N. 4/6/8 (già VIA PASCARELLA N. 24) IN MILANO
R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO DI VIA SA' TA, 30/32 - 30/32 - MILANO (Intervento)
R.G.E. n. 3048/2014: UNICREDIT S.P.A. a per esca UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. (Intervento)
R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO CASE DI VIA CAZZINI N. 4/6/8 IN MILANO (Intervento)
R.G.E. n. 3048/2014: UNICREDIT S.P.A. a per esca 30 BANK S.P.A.
contro

IMMOBILE OCCUPATO

Valore di riferimento:	€	97.597,99 -
Riduzione del 25% per lo stato di possesso	€	<u>24.499,49</u>
	€	73.498,50

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 € 73.498,50

Valore della quota indivisa (1/2): € 36.749,25

Il perito
Arch. Mariangela Sirena



TRIBUNALE CIVILE DI MILANO - 15/22/2019

R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO CASE DI VIA CALZINI N. 4/6/8 (già VIA PASCARELLA N. 24) IN MILANO
R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO DI VIA SALLA, 30/32 - 20157 - MILANO (Intervento)
R.G.E. n. 3048/2014: UNICREDIT S.P.A. e per esec. UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. (Intervento)
R.G.E. n. 3048/2014: CONDOMINIO CASE DI VIA CALZINI N. 4/6/8 IN MILANO (Intervento)
R.G.E. n. 3048/2014: UNICREDIT S.P.A. e per esec. BCC BANK S.P.A.
contro

Fanno parte della presente relazione i seguenti allegati:

- All. 1a R.G.E. 3048/2014: Verbale di nomina esperto e custode giudiziario
- All. 1b R.G.E. 3048/2014: Accettazione incarico e giuramento esperto
- All. 1c R.G.E. 3048/2014+1622/2018: Verbale di nomina esperto e custode giudiziario
- All. 1d R.G.E. 3048/2014+1622/2018: Accettazione incarico e giuramento esperto
- All. 2a R.G.E. 3048/2014: Corrispondenza tramite e-mail con il Custode Giudiziario
Avv. M. Gliberti
- All. 2b R.G.E. 3048/2014+1622/2018: Corrispondenza tramite e-mail con il Custode
Giudiziario Avv. M. Gliberti
- All. 3a APP.TO: Visura storica
- All. 3b BOX: Visura storica
- All. 4a APP.TO: Scheda catastale
- All. 4b BOX: Estratto di mappa e scheda catastale
- All. 5 APP.TO e BOX: Atto di provenienza
- All. 6 APP.TO e BOX: AGGIORNAMENTO ricerca contatti di locazione presso
l'Agenzia delle Entrate
- All. 7 APP.TO e BOX: AGGIORNAMENTO documentazione anagrafica
- All. 8a APP.TO: AGGIORNAMENTO ispezione ipotecaria
- All. 8b BOX: Ispezione ipotecaria
- All. 9a APP.TO: AGGIORNAMENTO informazioni di carattere condominiale reperite
presso l'Amministratore
- All. 9b Regolamento del "Condominio Case di Via Calzini n. 4/6/8"
- All. 9c BOX: Informazioni di carattere condominiale reperite presso l'Amministratore
- All. 9d Regolamento del "Condominio di Via Salla, 30/32 - 20157 - Milano"
- All. 10a APP.TO: Richieste del 03.11.2017 e del 15.01.2018 presso il Comune di Milano -
Ufficio Visure Atti Edilizi
- All. 10b APP.TO: AGGIORNAMENTO comunicazioni Comune di Milano
- All. 10c BOX: Richiesta del 13.02.2019 presso il Comune di Milano - Ufficio Visure Atti
Edilizi: comunicazioni Comune di Milano; appuntamento presso la Cittadella
degli Archivi per la visione del fascicolo
- All. 10d BOX: Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Milano
- All. 11 APP.TO e BOX: AGGIORNAMENTO documentazione fotografica relativa
all'esterno ed all'interno del bene
- All. 12 APP.TO e BOX: AGGIORNAMENTO rilevazione dei prezzi degli Immobili della
Città Metropolitana di Milano, odio dalla Camera di Commercio Milano
Monza Brianza Lodi Banca e dati delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia
delle Entrate
- All. 13 APP.TO e BOX: Anestazione d'invio alle parti della perizia

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chierici
Custode Giudiziario: Avv. Michele Gliberti
Perito: Dott. Arch. Manoncola Strano