

Esecuzione Forzata n. 1312/2018
UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. procuratrice della UBI FINANCE S.R.L.
contro

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI MILANO

Esecuzione Forzata

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.
procuratrice della UBI FINANCE S.R.L.

contro

sig. [REDACTED]

N. Gen. Rep. **1312/2018**

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode Giudiziaro: Avv. Laura Scarrone

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.ssa Simona Caterbi
Custode Giudiziaro: Avv. Laura Scarrone
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena

1



Bene immobile sito in Milano
Via Mac Mahon n. 111
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà in ragione di 1000/1000 di appartamento (interno n. 27) sito al piano terzo, composto da tre locali, un servizio e due balconi, con annessi **cantina** (interno n. 27) al piano S1 e **solaio** al piano sottotetto; all'unità immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi di regolamento negli spazi ed enti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 Codice Civile, in ragione di 11,23 millesimi. *****L'esperto fa presente che, come correttamente indicato nell'atto di provenienza del 02.10.2001, il bene immobile oggetto della vendita è localizzato nello stabile al numero civico 111 di Via Mac Mahon, anziché al numero civico 119 come erroneamente indicato nella visura storica catastale, e che sulla planimetria catastale e relativa visura storica non sono indicate le annessioni (cantina e solaio), le quali, come indicato nell'atto di provenienza e come accertato dall'esperto e dal custode giudiziario durante le O.P., sono di proprietà del debitore e risultano annesse all'appartamento*****

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. **102,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

[REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], nato a [REDACTED], il quale all'anagrafe risulta coniugato a [REDACTED] in data [REDACTED] con [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] in regime di comunione dei beni - **proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.** *****L'esperto fa presente che all'anagrafe il debitore risulta erroneamente indicato in regime di comunione dei beni, in quanto probabilmente non è stato registrato l'atto di separazione dei beni stipulato il 04.11.1986 a firma del Notaio Dott. Nicola Grimaldi e registrato a Milano il 24.11.1986 al n. 27990 serie 1B, come correttamente indicato nell'atto di provenienza dell'immobile.*****

descrizione:

Foglio n. 128, Mappale n. 96, Subalterno n. 41; Via Mac Mahon n. 119 Piano 3; Zona Censuaria 2, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale totale 42 mq. e totale escluse aree scoperte 41 mq., Rendita € 383,47.

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 18.04.1989.

*****L'esperto ribadisce che, come correttamente indicato nell'atto di provenienza del 02.10.2001, la visura storica catastale riporta erroneamente il numero civico 119, anziché il numero civico 111, e indica erroneamente solo l'appartamento (Piano 3), ma non la cantina (Piano S1) ed il solaio (Piano sottotetto), i quali, come accertato dall'esperto e dal custode giudiziario durante le O.P., sono di proprietà del debitore e risultano annessi all'appartamento; a tale riguardo, sarà pertanto necessario effettuare un aggiornamento/rettifica della visura e della planimetria catastale.*****

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode Giudiziario: Avv. Laura Scarrone
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



L'esperto fa presente che la superficie catastale indicata nella visura storica per immobile non corrisponde alle superfici rilevate durante il sopralluogo del 27.11.2018.

coerenze (da nord in senso orario):

- dell'appartamento: altro appartamento (interno n. 28), vano scale, area comune su due lati, Via Bramantino;
- della cantina: altro vano di cantina (interno n. 25), corridoio comune, altro vano di cantina (interno n. 21), Via Bramantino;
- del solaio: altro vano di solaio (interno n. 23), corridoio comune, altro vano di solaio (interno n. 24), area comune, Via Bramantino;

L'esperto fa presente che, poiché sulla planimetria catastale la cantina ed il solaio non sono inseriti graficamente, ha provveduto a riportare le coerenze indicate nell'atto di provenienza del 02.10.2001.

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, Ghisolfi, Fiera, Il Portello, Cagnola, Quartiere Campo dei Fiori, Villapizzone, Quartiere Varesina, Boldinasco, Garegnano, Musocco, Quarto Oggiaro, 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 di media intensità 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 6 scuole dell'infanzia (materne), 4 scuole primarie (elementari), 2 scuole secondarie di I grado (medie), 3 scuole secondarie di II grado (superiori), 1 istituto comprensivo (che raggruppa scuole d'infanzia, primarie e secondarie di I grado), mentre nel Municipio 9 attiguo, non molto distante dall'immobile oggetto della procedura, si trova il campus universitario di Bovisa - Via Candiani (Design) ed il campus universitario di Bovisa - Via La Masa (Ingegneria), entrambi facenti parte del Politecnico di Milano, serviti dalle stazioni ferroviarie di Milano Villapizzone e Milano Bovisa; 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 vicinanze dell'immobile) e il Parco del Portello e il Parco Cascina Merlata; dal punto di vista socio-culturale

3

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode Giudiziario: Avv. Laura Scarrone
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



sono presenti diverse istituzioni, tra cui un Centro di Aggregazione Giovanile (C.A.G.), il Progetto Poliedro, che offre servizi ricreativi e didattici per favorire lo sviluppo e l'aggregazione di adolescenti, preadolescenti e giovani nei quartieri periferici di Milano, sei Centri di Aggregazione Multifunzionale (C.A.M.), un servizio erogato dal Comune di Milano con l'obiettivo di favorire l'aggregazione, la partecipazione sociale, lo svolgimento di attività ricreative, culturali, formative e sportive accessibili a tutte le fasce di età, il Civico Auditorium, l'Uci Cinemas, quattro biblioteche comunali rionali e diversi impianti sportivi; dal punto di vista commerciale sono presenti diverse attività - negozi al dettaglio, farmacie, supermercati, ristoranti/pizzerie, bar, pub, oltre al Centro Commerciale Il Portello, nelle vicinanze dell'immobile oggetto della procedura; l'immobile si trova inoltre non lontano dal Cimitero Monumentale e dal Cimitero Maggiore.

Collegamenti pubblici:

l'immobile è sufficientemente servito dal punto di vista infrastrutturale: dista circa 500 m. dalla stazione della Rete Ferroviaria Italiana Milano Villapizzone, ubicata sul tronco comune alle linee Domodossola-Milano e Torino-Milano, nonché alla linea di cintura e al passante ferroviario, servita anche da treni regionali da e per Bergamo e Cremona via Treviglio e dalle linee del servizio ferroviario suburbano di Milano S5 (Varese-Milano Passante-Treviglio), S6 (Novara-Milano Passante-Treviglio) e S11 (Chiasso-Como-Milano-Rho), che incontrano la Metropolitana Milanese nelle fermate di Rho Fiera, Mi Porta Venezia e Sesto San Giovanni (M1), Mi Porta Garibaldi (M2-M5) e Mi Repubblica (M3); dista circa 3 km. dalla fermata Maciachini della linea M3 (gialla) della Metropolitana Milanese, che collega la zona con il centro cittadino (n. 7 fermate) e circa 2 km. dalla fermata Cenisio della linea M5 (viola) della Metropolitana Milanese; nelle vicinanze fermano anche alcuni mezzi pubblici di superficie, che collegano l'immobile con diversi punti della città, in particolare i tram 12-19 nelle vicinanze prossime e l'autobus 57 poco più in là; l'aeroporto di Linate si trova a circa 15 km. di distanza dall'immobile oggetto della procedura, mentre quello di Malpensa a circa 45 km. e di Orio al Serio a circa 55 km..



3. STATO DI POSSESSO:

Durante il sopralluogo effettuato in data 27.11.2018, alla presenza del Custode Giudiziario, l'Avv. Laura Scarrone, e del debitore, il sig. [REDACTED], l'esperto verificava che l'immobile (appartamento, cantina e solaio) risulta occupato da quest'ultimo insieme alla moglie, la sig.ra [REDACTED], per un totale di n. 2 occupanti; l'esperto, quindi, 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 dello stabile;
 - quanto riportato nell'atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Giovanni Averoldi Repertorio n. 86777 Raccolta n. 21246 del 02.10.2001 ed in particolare che quanto in oggetto è dedotto in contratto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, con fissi ed infissi e con ogni inerente diritto, ragione, azione, accessione, pertinenza e servitù, sia attiva che passiva;
 - patti, clausole e servitù contenuti e richiamati nell'atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Giovanni Averoldi Repertorio n. 69897 Raccolta n. 7532 del 26.03.1997, che si ritengono integralmente riportati.

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 a carico di [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] (proprietario per la quota di 1/1) e [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], nata a [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca) e a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI, Codice Fiscale 03480180177, con sede in Brescia - Corso Martiri della Libertà n. 13; Atto Repertorio n. 86778 Raccolta n. 21247 del 02.10.2001 a firma del Dott. Giovanni Averoldi, Notaio in Monza, registrato a Monza il 17.10.2001 al n. 11568, iscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità



Immobiliare di Milano 1 in data 16.10.2001 al Reg. Gen. n. 65802 e Reg. Part. n. 13026.

Importo capitale: £ 200.000.000

Importo ipoteca: -£ 400.000.000

Costo di cancellazione: € 227,24

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo a carico di [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] (proprietario per la quota di 1/1) e [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], nata a [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca) e a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI, Codice Fiscale 03480180177, con sede in Brescia - Corso Martiri della Libertà n. 13; Atto Repertorio n. 10511 Raccolta n. 4812 del 02.08.2006 a firma del Dott. Enrico Lainati, Notaio in Milano, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Milano 2 il 08.08.2006 al n. 12998 Serie 1T, iscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 08.08.2006 al Reg. Gen. n. 66775 e Reg. Part. n. 15609.

Importo capitale: € 58.000,00

Importo ipoteca: € 116.000,00

Costo di cancellazione: € 227,24

4.2.2. **Pignoramenti:**

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], nato a [REDACTED] Atto di pignoramento immobiliare promosso da UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A., Codice Fiscale 03053920165, con sede in Bergamo - Piazza Vittorio Veneto n. 8, procuratrice di UBI FINANCE S.R.L., Codice Fiscale 06132280964, con sede in Milano - Foro Buonaparte n. 70, rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Pesenti, Codice Fiscale PSNMRC63E05F205W, Repertorio n. 21386 del 12.06.2018, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 11.07.2018 al Reg. Gen. n. 56419 e Reg. Part. n. 39421, **Inerente alla quota di 1/1 dell'unità immobiliare.**

Importo: € 135.768,89

Costo di cancellazione: € 262,00

L'esperto fa presente che l'atto di pignoramento, facendo riferimento ai registri catastali vigenti, nella descrizione dell'immobile pignorato riporta erroneamente il numero civico 119, anziché il numero civico 111, e indica solo l'appartamento (Piano 3), ma non la cantina (Piano S1) ed il solaio (Piano sottotetto), i quali, come accertato dall'esperto e dal custode giudiziario durante le O.P., sono di proprietà del debitore e risultano annessi all'appartamento

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):**

nessuno

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

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:**

Lo stato di fatto dell'immobile non è conforme con la planimetria reperita dall'esperto, relativa alla Licenza Edilizia n. 189733 del 28.12.1926 (Lotto C



Fabbricato n. 16), in quanto non risultano indicate le seguenti modifiche effettuate nel tempo:

Locale soggiorno/pranzo/angolo cottura:

- è stata demolita quasi interamente la parete, con porta, che divideva il locale cucina dal locale ingresso; all'interno del locale cucina è stata demolita la parete, con porta, del locale lavanderia; non è presente la nicchia sul muro a confine con il corpo scale, all'interno della quale era alloggiata la cappa;
- il nuovo locale aperto che si è venuto a creare, adibito a soggiorno/pranzo/angolo cottura è stato ribassato ad altezza di circa m. 3,10, nell'area di accesso alle camere da letto a circa m. 2,20 e nell'area dell'angolo cottura e di fronte ad esso a circa m. 2,50.

Locale bagno:

- il locale ha una larghezza (lato corto) maggiore;
- il locale è stato ribassato ad altezza di circa m. 3,10 e la suo interno è presente un gradino, di circa cm. 10, a partire dal bidet fino alla finestra;

Locale camera ad un posto letto:

- il locale ha una larghezza (lato corto) inferiore ed è presente sopra la porta di accesso un'apertura relativa al ripostiglio in quota;
- è presente su tutti i piani una finestra (lato ovest), realizzata in corso d'opera, ma non dichiarata nella suddetta pratica edilizia.

Locale camera a due posti letto:

- la finestra (lato ovest) è stata chiusa internamente con un pannello e pertanto l'esperto non è in grado di accertarne l'integrità;
- è presente, solo ai piani secondo e terzo, un balcone (lato Via Bramantino), realizzato in corso d'opera, ma non dichiarato nella suddetta pratica edilizia.

L'esperto fa presente che tutti i locali hanno rapporti aero-illuminanti verificati, ma l'immobile non è a norma secondo il Regolamento Edilizio e di Igiene del Comune di Milano, in quanto il locale bagno non risulta correttamente disimpegnato dal locale contenente l'angolo cottura e pertanto sarà necessario, per creare il disimpegno, realizzare una parete con porta in prossimità del locale bagno e del locale camera a due posti letto.

4.3.2. Conformità catastale:

Lo stato di fatto dell'immobile visionato non è conforme con la planimetria catastale del 28.12.1939 reperita dall'esperto, in quanto non risultano indicate le modifiche di cui al punto 4.3.1., escluse quelle di seguito indicate, che sono invece dichiarate nella suddetta planimetria:

Locale camera ad un posto letto:

- finestra (lato ovest);

Locale camera a due posti letto:

- balcone (lato Via Bramantino).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Amministratore pro-tempore Condominio Via Mac Mahon 111:
Quorum S.r.l. Avv. Francesca Pizzagalli – Viale Certosa n. 1 Milano
Tel. 02 36594050 Fax 02.3313794 - e-mail: annamaria.cardamone@quorum.milano.it

Millesimi di proprietà appartamento, cantina e solaio: 11,23/1000
Presenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode Giudiziario: Avv. Laura Scarrone
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



gravanti sull'immobile: nessuno
Spese ordinarie annue di gestione immobile 2017/2018 c.ca € 1.200/1.300,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile 2018/2019 c.ca € 1.200/1.300,00
(gestione non ancora chiusa, pertanto consuntivo e preventivo non presenti)
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate
ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna
Totale spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 7.346,57
(di cui € 6.678,17 spese ordinarie ed € 668,40 spese straordinarie)
Spese condominiali scadute ed insolute biennio 2017/2018 e 2018/2019:
- spese ordinarie c.ca € 2.500,00
- spese straordinarie (€ 536,24 al 21.03.17 + € 132,16 al 28.02.18) € 668,40
Spese straordinarie manutenzione tetto: nessuna
Cause in corso: questioni pendenti con diversi condomini (tra cui il debitore)
Atti ablativi: nessuno

Amministratore pro-tempore Supercondominio (Centrale Termica):
Studio Amministrativo Nizza & C. S.r.l. - Via M. Lessona n. 1 Milano - Tel. 02 39000615
e-mail: info@amministrazioninizza.it - manutenzione@amministrazioninizza.it

Gli oneri condominiali derivano dalla presenza di una centrale termica centralizzata in uso al Supercondominio costituito da 8 sub condomini, tra cui il Condominio Via Mac Mahon 111.

Millesimi di proprietà: 51,92/1000

Presenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale

gravanti sull'immobile: nessuno
Spese ordinarie annue di gestione immobile - consuntivo 2016/2017 € 963,29
Spese ordinarie annue di gestione immobile - consuntivo 2017/2018 € 1.048,26
Spese ordinarie annue di gestione immobile - preventivo 2018/2019 c.ca € 1.100,00
(gestione 2018/19 non ancora approvata - nessuna rata emessa)
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate
ma non ancora scadute al momento della perizia: € 305,90
(debito nei confronti del manutentore principale CRISTOFORETTI SERVIZI ENERGIA SPA - decreto ingiuntivo esecutivo di € 480.000,00 - a carico del debitore n. 6 rate per un totale di € 367,08 di cui solo una rata scaduta al 15.12.2018 e insoluta pari a € 61,18)
Totale spese ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 5.469,70
(di cui: € 3.458,15 al 30.06.2016, inclusi € 1.436,35 debito proveniente dal precedente gestore centrale termica PANTA DISTRIBUZIONE SPA + € 963,29 al 30.06.2017 + € 1.048,26 al 30.06.2018 - diffida del 01.10.2018 eseguita da Avv. Spagnuolo Studio Lenti € 3.362,47 + € 126,88 spese legali)
Spese ordinarie scadute ed insolute gestione 2016/2017 e 2017/2018: € 2.011,55
Cause in corso: azione cautelare in opposizione alle richieste del manutentore CRISTOFORETTI SERVIZI ENERGIA SPA che ammonta a c.ca € 1.700.000,00 con nomina CTU per la valutazione della posizione delle parti)
Atti ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

[REDACTED], Codice Fiscale **[REDACTED]**, nato a **[REDACTED]** per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni (atto di separazione dei beni stipulato il 04.11.1986 a firma del Notaio Dott. Nicola Grimaldi e



registrato a Milano il 24.11.1986 al n. 27990 serie 1B), con atto di compravendita a firma del Dott. Giovanni Averoldi, Notaio in Monza, Repertorio n. 86777 Raccolta n. 21246 del 02.10.2001, registrato a Monza il 17.10.2001 al n. 5565 Serie 2V e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 16.10.2001 al Reg. Gen. n. 65801 e al Reg. Part. n. 45505.

L'esperto fa presente che, nell'atto di provenienza, l'immobile compravenduto viene correttamente identificato in Comune di Milano, nello stabile sito in via Mac Mahon n. 111, come appartamento sito al piano terzo, con annessi cantina e solaio, facendo però riferimento ai registri catastali vigenti, che erroneamente riportano il numero civico 119 e indicano solo l'appartamento (Piano 3), ma non la cantina (Piano S1) ed il solaio (Piano sottotetto), i quali, come accertato dall'esperto e dal custode giudiziario durante le O.P., sono di proprietà del debitore e risultano annessi all'appartamento

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1. [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], nato a [REDACTED] e [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], nata a [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita a firma del Dott. Giovanni Averoldi, Notaio in Monza, Repertorio n. 69897 Raccolta n. 7532 del 26.03.1997, registrato a Monza il 14.04.1997 al n. 1545 Serie 2V e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 04.04.1997 al Reg. Gen. n. 12344 e al Reg. Part. n. 8664.

6.2.2. [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], nata a [REDACTED] con atto di compravendita a firma del Dott. Miserocchi Luigi, Notaio in Milano, Repertorio n. 36599 del 30.10.1987.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. Dall'atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Giovanni Averoldi del 02.10.2001 reperito dall'esperto, in ottemperanza all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, risulta:

- che le opere di costruzione della porzione di immobile in contratto, nonché le opere di costruzione della casa di cui la stessa fa parte, vennero iniziate anteriormente al 1° settembre 1967;
- che successivamente alla fine dei lavori di costruzione della porzione immobiliare in contratto non vennero apportate alla stessa modifiche per le quali si sarebbero dovuti richiedere provvedimenti autorizzativi.

7.2. In seguito alla richiesta presentata dall'esperto al Comune di Milano in data 18.10.2018 (relativa al civico n. 119 indicato nell'atto di pignoramento e nella documentazione catastale), la Direzione Urbanistica - Area Sportello Unico per l'Edilizia - Ufficio visure atti e rilascio copie in data 19.11.2018 comunicava la possibilità di prendere appuntamento per la visione dei fascicoli (atti di fabbrica) presso la Cittadella degli Archivi - Via Gregorovius 15; in data 29.11.2019 l'esperto richiedeva al Comune di Milano di modificare la suddetta richiesta (relativa al numero civico n. 111, verificato durante il sopralluogo effettuato presso l'immobile staggito); in data 30.11.2018 la Direzione Urbanistica comunicava che, relativamente alle modifiche richieste in merito al decennio 1997/2007, nulla figura essere stato presentato presso l'Area



Sportello Unico per l'Edilizia; in data 14.01.2019 l'esperto visionava il fascicolo non pertinente alla procedura (civico 119), inviando in data 15.01.2019 una e-mail di rimostranze al Dirigente dell'Ufficio Visure - Via Bernina; in data 17.01.2019 l'esperto, dunque, visionava il fascicolo corretto (civico 111) e accertava la presenza delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 189733 del 28.12.1926 rilasciata all'Istituto Case Popolari - Via Bramantino n. 3/Via Mac Mahon n. 119 - rif. Lotto C Fabbricato n. 16.

7.3. Domanda di abitabilità: Licenza di Abitabilità n. 553 del 1928.

Descrizione immobile di cui al punto 1

Appartamento (interno n. 27) sito al piano terzo, composto da tre locali, un servizio e due balconi, con annessi **cantina** (interno n. 27) al piano S1 e **solaio** al piano sottotetto.

L'esperto fa presente che, come correttamente indicato nell'atto di provenienza del 02.10.2001, il bene immobile oggetto della vendita è localizzato nello stabile al numero civico 111 di Via Mac Mahon, anziché al numero civico 119 come erroneamente indicato nella visura storica catastale, e che sulla planimetria catastale e relativa visura storica non sono indicate le annessioni (cantina e solaio), le quali, come indicato nell'atto di provenienza e come accertato dall'esperto e dal custode giudiziario durante le O.P., sono di proprietà del debitore e risultano annesse all'appartamento

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

[REDACTED], Codice Fiscale **[REDACTED]**, nato a **[REDACTED]** il quale all'anagrafe risulta coniugato a **[REDACTED]** con **[REDACTED]**, Codice Fiscale **[REDACTED]**, nata a **[REDACTED]** in regime di comunione dei beni - **proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

L'esperto fa presente che all'anagrafe il debitore risulta erroneamente indicato in regime di comunione dei beni, in quanto probabilmente non è stato registrato l'atto di separazione dei beni stipulato il 04.11.1986 a firma del Notaio Dott. Nicola Grimaldi e registrato a Milano il 24.11.1986 al n. 27990 serie 1B, come correttamente indicato nell'atto di provenienza dell'immobile.

descrizione:

Foglio n. 128, Mappale n. 96, Subalterno n. 41; Via Mac Mahon n. 119 Piano 3; Zona Censuaria 2, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale totale 42 mq. e totale escluse aree scoperte 41 mq., Rendita € 383,47.

L'esperto ribadisce che, come correttamente indicato nell'atto di provenienza del 02.10.2001, la visura storica catastale riporta erroneamente il numero civico 119, anziché il numero civico 111, e indica erroneamente solo l'appartamento (Piano 3), ma non la cantina (Piano S1) ed il solaio (Piano sottotetto), i quali, come accertato dall'esperto e dal custode giudiziario durante le O.P., sono di proprietà del debitore e risultano annessi all'appartamento; a tale riguardo, sarà pertanto necessario effettuare un aggiornamento/rettifica della visura e della planimetria catastale.

L'esperto fa presente che la superficie catastale indicata nella visura storica per immobile non corrisponde alle superfici rilevate durante il sopralluogo del 27.11.2018.



coerenze (da nord in senso orario):

- dell'appartamento: altro appartamento (interno n. 28), vano scale, area comune su due lati, Via Bramantino;

- della cantina: altro vano di cantina (interno n. 25), corridoio comune, altro vano di cantina (interno n. 21), Via Bramantino;

- del solaio: altro vano di solaio (interno n. 23), corridoio comune, altro vano di solaio (interno n. 24), area comune, Via Bramantino;

L'esperto fa presente che, poiché sulla planimetria catastale la cantina ed il solaio non sono inseriti graficamente, ha provveduto a riportare le coerenze indicate nell'atto di provenienza del 02.10.2001.

Appartamento altezza m. 3,30 – Ribassamenti altezza m. 3,10 - 2,20-2,50;

Cantina altezza m. 2,17;

Solaio altezza massima m. 2,45 e minima m. 0,50.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terzo					
Appartamento (n. 27)	66,52	100%	66,52	Est/Ovest/Sud	buone
Balcone 1	3,45	50%	1,73	Est	mediocri
Balcone 2	0,79	50%	0,40	Ovest	mediocri
Piano S1					
Cantina (n. 27)	6,46	30%	1,94	--	pesse
Piano sottotetto					
Solaio	24,55	25%	6,14	--	mediocri
Totale	101,77		76,73		
Totale	102,00 Arr.		77,00 Arr.		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute

Strutture verticali (struttura): materiale: setti portanti e tamponamenti in muratura

Travi (struttura): materiale: non conosciute

Solai (struttura): tipologia: non conosciuta

Muratura (struttura): tipologia: facciate in lastre lavorate di colore grigio e zoccolo in cemento su strada e in intonaco grezzo all'interno
Condizioni: buone

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

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno di colore marrone
Condizioni: buone



Infissi esterni

(componente edilizia): tipologia: ante a battente in alluminio di colore bianco
Protezioni esterne: persiane con ante a battente/scorrevoli di colore marrone
Condizioni: buone

Plafoni

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

Pareti (interne):

materiale: forati + intonaco + tinteggiatura di colore giallo
Lo stato delle pareti è buono

Rivestimento

(componente edilizia): ubicazione: angolo cottura, materiale: piastrelle in ceramica di colore bianco, posate in senso ortogonale fino ad altezza di m. 1.80 c.ca
ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica di colore grigio (parte bassa) e bianco (parte alta) con greca posate in senso ortogonale fino ad altezza di mt. 2.00 c.ca

Pavimenti

(componente edilizia): ubicazione: soggiorno/pranzo/angolo cottura, camere materiale: piastrelle in ceramica di colore bianco/grigio posate in senso diagonale
ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica di colore grigio posate in senso ortogonale
balcone, materiale: piastrelle antigelive di colore marrone posate in senso ortogonale

Portone di ingresso

(componente edilizia): porta in legno blindata con pannello a riquadri esternamente e pannello liscio 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, con contatore posizionato sul balcone del locale soggiorno/pranzo/angolo cottura
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V con quadro e contatore posizionati nella nicchia in prossimità dell'ingresso
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta

Fognatura (impianto):

tipologia: non ispezionata
Fognatura: comunale
Condizioni: non ispezionata



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
- Notaio Dott. Giovanni Averoldi - Piazza del Duomo n. 17 Milano
- Agenzia delle Entrate Ufficio Milano 1 - Via della Moscova n. 2
- Agenzia delle Entrate Ufficio Milano 2 - Via Ugo Bassi n. 4/B
- Agenzia delle Entrate Ufficio Milano 4 - Via Abetone n. 10
- Comune di Milano - Ufficio Anagrafe
- Comune di Milano - Atti edilizi:
Cittadella degli Archivi - Via Gregorovius n. 15
Direzione Urbanistica - Ufficio Visure - Via Bernina n. 12
- Agenzia del Territorio - Circoscrizione di Milano 1
- Quorum S.r.l. Avv. Francesca Pizzagalli - Viale Certosa n. 1 Milano
- Studio Amministrativo Nizza & C. S.r.l. - Via Michele Lessona n. 1 Milano
- Cancelleria Civile del Tribunale - Punto informativo Avvocati:
l'esperto verificava l'assenza di ulteriori pendenze a carico del debitore (R.G.E. 1255/09 passata in archivio/estinta per rinuncia)
- Agenzie immobiliari
- Osservatori del mercato di Milano: Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, pubblicato dalla Camera di Commercio Milano MonzaBrienza Lodi - Periodo di rilevazione dati: I Semestre 2018

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valutazione immobile	Valore immobile
	Appartamento P 3 con due balconi, con annessi cantina P S1 e solaio P sottotetto	mq. 77,00	€ 2.100,00/mq.	€ 161.700,00
Totale				€ 161.700,00



- Telefonico (impianto):** tipologia: presente
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta
- Citofonico (impianto):** Tipologia: presente, con citofono audio posizionato in prossimità dell'ingresso
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta
- Idrico (impianto):** alimentazione: scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria, posizionato sul balcone del locale soggiorno/pranzo/angolo cottura
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta
Bagno (con doccia) completo di tutti i sanitari
- Termico (impianto):** tipologia: caldaia condominiale centralizzata, con radiatori
Condizioni: funzionante
Certificazione: presente (All. 10e)
- Condizionamento (componente edilizia):** tipologia: presente con n. 2 split (angolo cottura e camera ad un letto) e n. 2 macchinari esterni posizionati sul balcone del locale soggiorno/pranzo/angolo cottura
Condizioni: non conosciute
Certificazione: non conosciuta
- Scale interne (componente edilizia):** tipologia: scala in c.a. con rivestimento in lastre di pietra di colore grigio; pianerottoli in piastrelle di ceramica di colore beige posate in senso diagonale
- Certificazione energetica:** non presente
- Ascensore (impianto):** non presente
Condizioni: -----
Certificazione: -----
- Partineria:** presente, tutta la giornata
- Barriere architettoniche:** barriere architettoniche accertate nelle parti comuni condominiali, in particolare presenza di un gradino in corrispondenza della soglia della porta di ingresso alla Scala C e presenza di rampe di scale dal piano terra al piano terzo (appartamento dei debitori) prive di ascensore; barriere architettoniche accertate nell'immobile oggetto della procedura, in quanto nel locale bagno è presente un gradino e lo stesso non è accessibile ai portatori di handicap.
Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per la realizzazione di una piccola rampa esterna in corrispondenza della porta di accesso alla Scala C, per la fornitura e posa di servoscala dal piano terra fino al piano terzo e per l'adattabilità di n. 1 locale bagno è pari a circa € 15.000,00.



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:	- €	8.085,00
Spese condominiali scadute e insolite nell'anno in corso e nell'anno precedente – gestione non solare:		
<u>Condominio Via Mac Mahon 111:</u>		
- spese ordinarie c.ca	- €	2.500,00
- spese straordinarie	- €	668,40
<u>Supercondominio (Centrale Termica):</u>		
- spese ordinarie c.ca	- €	2.011,55
- spese straordinarie	- €	61,18
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:		
- pratica edilizia con modifiche interne e aggiornamento scheda catastale, con inserimento cantina e solaio non presenti	- €	3.500,00
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:		
- realizzazione di parete in cartongesso con porta per la creazione del locale disimpegno	- €	800,00

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 € **144.073,87**

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 € **144.073,87**

IMMOBILE OCCUPATO

Valore di riferimento: € 144.073,87 -

Riduzione del 25% per lo stato di possesso € 36.018,47

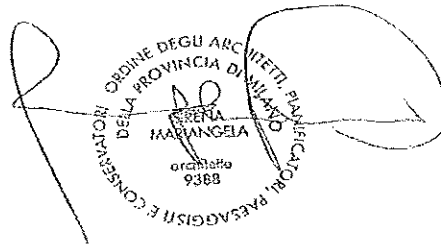
€ 108.055,40

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 € **108.055,40**



Il perito
Arch. Mariangela Sirena



Fanno parte della presente relazione i seguenti allegati:

- All. 1a Verbale di nomina esperto e custode giudiziario
- All. 1b Accettazione incarico e giuramento 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 del Condominio Via Mac Mahon 111
- All. 10b Regolamento di Condominio
- All. 10c Nota sintetica – giugno 2017 con questioni pendenti
- All. 10d Informazioni di carattere condominiale reperite presso l'Amministratore del Supercondominio (Centrale Termica)
- All. 10e Certificazione Energetica Centrale Termica
- All. 11a Richiesta visura Pratiche Edilizie Comune di Milano
- All. 11b Comunicazione da parte del Comune di Milano e prenotazione appuntamento per visura pratiche edilizie
- All. 11c Pratiche edilizie
- 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.ssa Simona Caterbi
Custode Giudiziario: Avv. Laura Scarrone
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena

