

Esecuzione Forzata R.G.E. n. 2400/2017  
BANCO BPM S.P.A. nella sua qualità di mandataria di BPM S.P.A.  
CONDOMINIO 11 DI NOVERASCO DI OPERA, VIA SPORTING MIRASOLE 41-43-45-47-49 (Intervenuto)  
contro

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Esecuzione Forzata**

**BANCO BPM S.P.A.**  
**nella sua qualità di mandataria di BPM S.P.A.**

**CONDOMINIO 11 DI NOVERASCO DI OPERA,**  
**VIA SPORTING MIRASOLE 41-43-45-47-49**  
**(Intervenuto)**

**contro**

N. Gen. Rep. **2400/2017**

**Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini**  
**Custode Giudiziario: Avv. Cristina Reina**

**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 Caterina Trentini  
Custode Giudiziario: Avv. Cristina Reina  
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



Esecuzione Forzata R.G.E. n. 2400/2017  
 BANCO BPM S.P.A. nella sua qualità di mandataria di BPM S.P.A.  
 CONDOMINIO 11 DI NOVERASCO DI OPERA, VIA SPORTING MIRASOLE 41-43-45-47-49 (Intervenuto)  
 contro

**Beni immobili siti in Opera (Mi), località Noverasco  
 Via Sporting Mirasole n. 41-43  
 Lotto 001**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento ad uso abitazione** al piano sesto, avente accesso dal civico 41, composto da cinque locali oltre i servizi e tre balconi (di cui una loggia), con annesso un **vano ad uso cantina** al piano primo interrato, il tutto distinto con il numero interno 28; la porzione immobiliare si trova nell'Edificio denominato "Condominio 11", avente accesso dai civici n. 41-43-45-47-49 della Via Sporting Mirasole, del complesso residenziale sito in Comune di Opera Mi, località Noverasco denominato "Sporting Mirasole", costituito da 28 corpi di fabbrica di sette e otto piani fuori terra ad uso abitazione, da 10 corpi di fabbrica interrati ad uso posti auto, oltre aree scoperte destinate a strade, giardini, viali e parcheggi.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. **174,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

\_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_,  
 \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, il quale all'anagrafe risulta coniuato con  
 \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_,  
 Sud) il 28.12.1960, con la quale ha contratto matrimonio in data 10.05.1984 nel  
 \_\_\_\_\_, in regime di separazione dei beni,  
 come dichiarato nell'atto di compravendita del 28.03.2011 - **proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**

**descrizione:**

**Foglio n. 1, Mappale n. 136, Subalterno n. 28;** Via Sporting Mirasole n. 41 Piano 6-S1; Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 10 vani, Superficie Catastale totale 161 mq. e totale escluse aree scoperte 156 mq., Rendita € 1.446,08.

L'unità immobiliare è derivata in base a:

- Variazione del 09.11.2015: inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 01.09.2011 protocollo n. MI1081845 in atti dal 01.09.2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 514192.1/2011);
- Variazione nel classamento del 04.11.2010 protocollo n. MI0869274 in atti dal 04.11.2010 variazione di classamento (n. 68398.1/2010);
- Variazione del 04.11.2009 protocollo n. MI1017047 in atti dal 04.11.2009 migliore identificazione grafica (n. 225347.1/2009);
- Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

**coerenze (da nord in senso orario):**

- dell'appartamento: cortile comune per più tratte, enti comuni, appartamento interno 27;
- del vano ad uso cantina: corridoio comune, cantina interno 27, terrapieno, cantina interno 29.

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
 Custode Giudiziario: Avv. Cristina Reina  
 Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



Esecuzione Forzata R.G.E. n. 2400/2017  
 BANCO BPM S.P.A. nella sua qualità di mandataria di BPM S.P.A.  
 CONDOMINIO 11 DI NOVERASCO DI OPERA, VIA SPORTING MIRASOLE 41-43-45-47-49 (Intervenuto)  
 contro

**B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **posto auto coperto** al piano interrato, avente accesso dal civico 43, distinto con il numero interno 28, a parte dell'autorimessa "C"; la porzione immobiliare si trova nell'Edificio denominato "Condominio 11", avente accesso dai civici n. 41-43-45-47-49 della Via Sporting Mirasole, del complesso residenziale sito in Comune di Opera Mi, località Noverasco denominato "Sporting Mirasole", costituito da 28 corpi di fabbrica di sette e otto piani fuori terra ad uso abitazione, da 10 corpi di fabbrica interrati ad uso posti auto, oltre aree scoperte destinate a strade, giardini, viali e parcheggi.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. **15,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

, Codice Fiscale , nato a  
 il , il quale all'anagrafe risulta coniugato con  
 Codice Fiscale ; nata a  
 il , con la quale ha contratto matrimonio in data . nei  
 Comune di in regime di separazione dei beni,  
 come dichiarato nell'atto di compravendita del - **proprietà per 1/1 In  
 regime di separazione dei beni**

**descrizione:**

**Foglio n. 1, Mappale n. 136, Subalterno n. 60;** Via Sporting Mirasole n. 43  
 Piano S1; Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 15 mq., Superficie Catastale totale  
 15 mq., Rendita € 30,21.

L'unità immobiliare è derivata in base a:

- Variazione del 09.11.2015: inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 01.09.2011 protocollo n. MI1081877 in atti dal 01.09.2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 514224.1/2011);
- Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

**coerenze** (da nord in senso orario):

corsello comune, posto auto interno 27, terrapieno, posto auto interno 29.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Opera è un Comune della città metropolitana di Milano, in Lombardia, con una superficie di circa 7/8 kmq. per una popolazione di circa 14.000 abitanti; il territorio comunale confina con i comuni di Locate di Triulzi, Milano, Pieve Emanuele, Rozzano e San Donato Milanese; l'unica Frazione del Comune di Opera è Noverasco (dove si trovano le unità immobiliari oggetto di pignoramento), che si trova a nord del centro comunale, al confine con il Comune di Milano, e conta circa 1.680 abitanti.

**Caratteristiche zona:** zona periferica a traffico moderatamente sostenuto con parcheggi sufficienti

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale/agricolo/industriale

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
 Custode Giudiziario: Avv. Cristina Reina  
 Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



Esecuzione Forzata R.G.E. n. 2400/2017  
 BANCO BPM S.P.A. nella sua qualità di mandataria di BPM S.P.A.  
 CONDOMINIO 11 DI NOVERASCO DI OPERA, VIA SPORTING MIRASOLE 41-43-45-47-49 (Intervenuto)  
 contro

**Servizi offerti dalla zona:**

la zona nei dintorni degli immobili oggetto della procedura è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; nel Comune di Opera sono presenti diversi istituti scolastici, tra cui 3 scuole dell'infanzia/materne statali (di cui una nella Frazione di Noverasco dove si trovano gli immobili oggetto della procedura), 3 scuole primarie/elementari statali (di cui una, la Scuola Primaria F.lli Cervi, nella Frazione di Noverasco), 2 scuole secondarie di primo grado/medie (di cui una statale e una paritaria), 2 scuole secondarie di secondo grado (di cui una paritaria e una statale, l'Istituto di Istruzione Superiore Italo Calvino, nella Frazione di Noverasco – Liceo Scientifico, Istituto Tecnico Agrario, istituto Professionale per l'Agricoltura e l'Ambiente) e 1 Istituto Comprensivo statale (che raggruppa scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di I grado), oltre all'American School of Milan nella Frazione di Noverasco, nelle immediate vicinanze degli immobili oggetto della procedura; il municipio si trova nella zona nord del Comune di Opera, dunque non nelle immediate vicinanze degli immobili oggetto della procedura; come area a verde pubblico è presente solamente il parco dello Zerbo nella zona est del Comune di Opera, dunque non nelle immediate vicinanze degli immobili oggetto della procedura; dal punto di vista socio-culturale è presente il Cinema Teatro Eduardo nelle vicinanze del municipio; dal punto di vista delle attrezzature sportive troviamo il club golfistico "Le Rovedine" e la Piscina Comunale "Azzurra" nella Frazione di Noverasco, oltre al campo da calcio della Città di Opera ASD; dal punto di vista commerciale sono presenti tre farmacie (di cui una nella Frazione di Noverasco) e due parafarmacie, otto banche (di cui una nella Frazione di Noverasco), qualche negozio al dettaglio, un supermercato nella Frazione di Noverasco, qualche bar e ristorante/pizzeria ed il Centro Commerciale Sporting Mirasole; nelle immediate vicinanze degli immobili oggetto della procedura troviamo inoltre la Casa di Reclusione di Milano Opera e la Residenza Anni Azzurri Mirasole.

**Collegamenti pubblici:**

per quanto concerne i collegamenti stradali la Frazione di Noverasco è attraversata dalla SP412 Strada Provinciale ex Strada Statale 412 della Val Tidone, che qui ha inizio e incrocia la Tangenziale Ovest di Milano in corrispondenza dello svincolo 8; la stessa non è attualmente servita da linee

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
 Custode Giudiziario: Avv. Cristina Reina  
 Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



Esecuzione Forzata R.G.E. n. 2400/2017  
 BANCO BPM S.P.A. nella sua qualità di mandataria di BPM S.P.A.  
 CONDOMINIO 11 DI NOVERASCO DI OPERA, VIA SPORTING MIRASOLE 41-43-45-47-49 (Intervenuto)  
 contro

metropolitane, ferroviarie o tramviarie, ma la stazione ferroviaria più vicina, ad una distanza di circa 6 km., è la Stazione di Milano Rogoredo, gestita da RFI, punto di diramazione delle linee per Lodi-Piacenza-Bologna e per Pavia-Arquata-Genova, che ha assunto una maggior importanza ad inizio 2012 con le nuove fermate dell'Alta velocità ferroviaria, diventando così un importante punto nevralgico; la stazione è anche capolinea meridionale del passante ferroviario con le linee S1 (Saronno - Lodi), S2 (Mariano Comense - Milano Rogoredo), S12 (Melegnano-Milano Bovisa) ed S13 (Milano Bovisa - Pavia) ed è servita dalla Metropolitana Milanese con la Linea M3 (gialla), che collega la zona con il centro cittadino (n. 8 fermate); alcune linee di autobus, gestite da ATM, collegano la frazione con i comuni limitrofi, in particolare la linea 99, che collega Noverasco con Milano passando per il Carcere di Opera, e la linea 222, che percorre un lungo tragitto collegando la frazione a Milano, Opera e Pieve Emanuele; oltre a queste passano per Noverasco anche le linee Autoguidovie 94, 97 e 155; l'aeroporto di Milano Linate dista circa 15 Km., mentre quelli di Milano Malpensa e Orio al Serio circa 60/70 Km..

### 3. STATO DI POSSESSO:

Durante il sopralluogo effettuato in data 17.07.2018 alla presenza del sig. \_\_\_\_\_, incaricato dal custode giudiziario Avv. Cristina Reina, il debitore risultava assente e pertanto l'esperto non poteva accedere alle unità immobiliari pignorate; successivamente, in data 17.09.2018, sempre alla presenza del sig. \_\_\_\_\_ e del fabbro, l'esperto verificava, a seguito dell'apertura della porta e della relativa sostituzione del cilindro, che i beni immobili risultano "liberi", ma occupati da beni mobili verosimilmente di proprietà del debitore, il sig. \_\_\_\_\_.

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

### 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:**  
- Convenzione Edilizia di cui all'atto di ratifica di Convenzione a firma del Dott. Giovanni Lainati, Notaio in Milano, Repertorio n. 420852 del 13.06.1975, registrato a Milano – Atti Privati – il 02.07.1975 al n. 21266 e trascritto presso

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
 Custode Giudiziario: Avv. Cristina Reina  
 Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



Esecuzione Forzata R.G.E. n. 2400/2017  
 BANCO BPM S.P.A. nella sua qualità di mandataria di BPM S.P.A.  
 CONDOMINIO 11 DI NOVERASCO DI OPERA, VIA SPORTING MIRASOLE 41-43-45-47-49 (Intervenuto)  
 contro

l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 02.09.1975 al Reg. Gen. n. 30493 e al Reg. Part. n. 26370, ai sensi del quale risulta che per le aree, facenti parte del complesso residenziale, libere da edificazioni è stato trascritto vincolo di inedificabilità, e successivo atto di cessione di area a firma del medesimo Notaio Repertorio n. 446206 del 17.11.1977, registrato a Milano - Atti Privati - il 07.12.1977 al n. 55604 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 16.12.1977 al Reg. Gen. n. 52934 e al Reg. Part. n. 44061;

- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Opera il 04.05.2010 protocollo n. 0008006/2010 allegato sotto la lettera C all'atto a firma del Notaio Dott. Alfonso Ajello Repertorio n. 554177 Raccolta n. 83131 del 28.03.2011.

4.1.4. **Diritti di prelazione:**

nessuno

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

nessuna

4.1.6. **Altri vincoli:**

- Regolamento di Condominio del fabbricato denominato "Condominio 11" (di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte) e relative tabelle millesimali, approvato dall'Assemblea Condominiale del 16.10.2009 - allegato sotto la lettera B all'atto a firma del Dott. Stefano Ajello, Notaio in Paderno Dugnano, Repertorio n. 5264 Raccolta n. 863 del 22.10.2009, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Desio 2 il 03.11.2009 al n. 9070 Serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 03.11.2009 al Reg. Gen. n. 148257 e al Reg. Part. n. 93718;

- Regolamento di Supercondominio del complesso residenziale denominato "Sporting Mirasole" e relative tabelle millesimali di ripartizione delle spese supercondominiali, approvato dall'Assemblea Supercondominiale del 28.09.2009;

- tutto quanto indicato nell'atto a firma del Notaio Dott. Alfonso Ajello Repertorio n. 554177 Raccolta n. 83131 del 28.03.2011 ed in particolare:

- che la compravendita delle unità immobiliari oggetto di contratto avviene nello stato di fatto e di diritto in cui le stesse si trovano;

- che alle porzioni immobiliari competono: la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni del Condominio a cui partecipano e nella quale è compreso il giardino condominiale distinto con il Foglio 1 Particella 281 e la cabina Enel distinta con il Foglio 1 Particella 136 Subalterno 701 Categoria D/1; la proporzionale quota di proprietà degli enti supercondominiali dell'intero complesso "Sporting Mirasole", nella quale sono comprese, tra l'altro, le aree destinate a verde e strade meglio evidenziate nella planimetria allegata sotto la lettera A al suddetto Regolamento di Supercondominio e distinte nel Catasto Terreni del Comune di Opera con il Foglio 1 Particelle 278-6-143-138-287-289-290-285 e 164;

- che le strade interne al complesso edilizio, pur essendo di proprietà del supercondominio, sono assoggettate a servitù di pubblico transito e dovranno subire l'eventuale allacciamento alle strade dei terreni da lottizzarsi circostanti, quando ciò si renderà necessario ed opportuno in base alla rete stradale di cui allo strumento urbanistico allora vigente;

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
 Custode Giudiziario: Avv. Cristina Reina  
 Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



Esecuzione Forzata R.G.E. n. 2400/2017  
 BANCO BPM S.P.A. nella sua qualità di mandataria di BPM S.P.A.  
 CONDOMINIO 11 DI NOVERASCO DI OPERA, VIA SPORTING MIRASOLE 41-43-45-47-49 (Intervenuto)  
 contro

l'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici non muta le condizioni giuridiche della strada privata stessa; le predette strade potranno, in casi speciali, essere esonerate da tale servitù di pubblico passaggio ove, a giudizio del comune di Opera, sussistano particolari circostanze;

- che i condotti di fognatura, acqua, gas ed eventuali servizi del complesso residenziale dovranno sopportare, se ritenuto possibile, l'eventuale allacciamento di condotti di fognatura, acqua, gas ed eventuali altri servizi dei terreni lottizzandi circoscrivibili previo pagamento di adeguati contributi da parte di coloro che si allacciano ed in favore dei proprietari dei condotti;

- che esiste servitù costituita in favore dell'ENEL con atto a firma del Notaio Dott. Moretti Repertorio n. 26351 del 22.06.1976, depositato tra gli atti del medesimo Notaio in pari data Repertorio n. 26354/2921, registrato a Busto Arsizio - Atti Privati - il 05.07.1976 al n. 1766 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 21.07.1976 al Reg. Gen. n. 31193 e al Reg. Part. n. 26167, portante a titolo di servitù: il diritto di collocare, mantenere ed esercitare proprie apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia nei locali siti al piano cantinato del complesso che assumeranno la destinazione di cabine elettriche ad uso esclusivo dell'Enel; il diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento delle cabine alle reti Enel di media e bassa tensione e delle condutture di distribuzione alle utenze degli stabili; il diritto di installare od infiggere nei locali le apparecchiature elettriche ed accessorie a servizio degli stabili, posare le condutture elettriche secondo tracciati tecnicamente più idonei;

- che esiste servitù costituita tra le società \_\_\_\_\_, e l'allora proprietaria del complesso residenziale Sporting Mirasole S.p.a., con atto autentificato dal Notaio Dott. Giovanni Lainati Repertorio n. 450232 del 16.03.1978, registrato a Milano - Atti Privati - il 29.03.1978 al n. 12893 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 14.04.1978 al Reg. Gen. n. 19654 e Reg. Part. n. 17073 portante costituzione di servitù di passo per tubazioni ed impianti allo scopo di fornire e ricevere il calore per il riscaldamento e l'acqua calda.

## 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, iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 29.03.2011 al Reg. Gen. n. 34875 e Reg. Part. n. 7488, contro \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, e a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A R.L., Codice Fiscale 00715120150, con domicilio ipotecario in Milano - Piazza F. Meda n. 4; Atto Repertorio n. 554178 Raccolta n. 83132 del 28.03.2011 a firma del Dott. Alfonso Ajello, Notaio in Milano.

Importo capitale: € 210.000,00

Importo ipoteca: € 315.000,00

Costo di cancellazione: € 340,86

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
 Custode Giudiziario: Avv. Cristina Reina  
 Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



Esecuzione Forzata R.G.E. n. 2400/2017  
 BANCO BPM S.P.A. nella sua qualità di mandataria di BPM S.P.A.  
 CONDOMINIO 11 DI NOVERASCO DI OPERA, VIA SPORTING MIRASOLE 41-43-45-47-49 (Intervenuto)  
 contro

4.2.2. **Pignoramenti:**

**Pignoramento:** derivante da atto di precetto contro  
 Codice Fiscale \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_

il \_\_\_\_\_ Atto di pignoramento immobiliare promosso da BANCO BPM S.P.A., Partita Iva 09722490969, con sede legale in Milano - Piazza F. Meda n. 4, nella sua qualità di mandataria di BPM S.P.A., Codice Fiscale 00103200762 e Partita Iva 01906000201, con sede in Milano, rappresentata e difesa dall'Avv. Rosa Anna Cervellione, Codice Fiscale CRVRNN58E53I291Q, Repertorio n. 34560 del 21.09.2017, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 24.10.2017 al Reg. Gen. n. 127535 e Reg. Part. n. 82048, **inerente alla quota di 1/1 delle unità immobiliari.**  
 Importo: € 200.298,69

Costo di cancellazione: € 262,00

4.2.3. **Altre trascrizioni:**

nessuna

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

nessuna

4.2.5. **Altro (Annotazioni a trascrizioni/iscrizioni):**

**Annotazione del 08.04.2011 - Reg. Gen. n. 40139 e Reg. Part. n. 8253:**

Restrizione di beni Repertorio n. 554175 Raccolta n. 83129 del 28.03.2011 a firma del Dott. Alfonso Ajello, Notaio in Milano.

Rif. Trascrizione Reg. Gen. n. 174246 e Reg. Part. n. 113093 del 13.11.2008

**Annotazione del 08.04.2011 - Reg. Gen. n. 40140 e Reg. Part. n. 8254:**

Restrizione di beni Repertorio n. 554175 Raccolta n. 83129 del 28.03.2011 a firma del Dott. Alfonso Ajello, Notaio in Milano.

Rif. Iscrizione Reg. Gen. n. 174244 e Reg. Part. n. 34216 del 13.11.2008

**Annotazione del 08.04.2011 - Reg. Gen. n. 40141 e Reg. Part. n. 8255:**

Restrizione di beni Repertorio n. 554175 Raccolta n. 83129 del 28.03.2011 a firma del Dott. Alfonso Ajello, Notaio in Milano.

Rif. Iscrizione Reg. Gen. n. 79804 e Reg. Part. n. 16815 del 30.06.2009

4.2.6. **Altro (Intervento non trascritto - nessun costo di cancellazione):**

**Intervento:** Ricorso per intervento nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 2400/2017, contro \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ e promosso da CONDOMINIO 11 DI NOVERASCO DI OPERA, VIA SPORTING MIRASOLE 41-43-45-47-49, Codice Fiscale 97537090157, rappresentato e difeso dall'Avv. Roberto Carlo Pasini, Codice Fiscale PSNRRT69P01F205F - Rif. Decreto ingiuntivo n. 17698/2013.  
 Importo complessivo: € 10.180,02

**Intervento:** Ricorso per intervento nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 2400/2017, contro \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ e promosso da CONDOMINIO 11 DI NOVERASCO DI OPERA, VIA SPORTING MIRASOLE 41-43-45-47-49, Codice Fiscale 97537090157, rappresentato e difeso dall'Avv. Roberto Carlo Pasini, Codice Fiscale PSNRRT69P01F205F - Rif. Decreto ingiuntivo n. 6215/2018.  
 Importo complessivo: € 26.806,94

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
 Custode Giudiziario: Avv. Cristina Reina  
 Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



Esecuzione Forzata R.G.E. n. 2400/2017  
 BANCO BPM S.P.A. nella sua qualità di mandataria di BPM S.P.A.  
 CONDOMINIO 11 DI NOVERASCO DI OPERA, VIA SPORTING MIRASOLE 41-43-45-47-49 (Intervenuto)  
 contro

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

#### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Lo stato di fatto dell'immobile visionato non è conforme con l'ultima planimetria presentata presso il Comune di Opera e reperita dall'esperto, relativa alla Comunicazione di Attività Edilizia Libera n. 71/2011 del 14.06.2011, in quanto non risultano indicate le seguenti modifiche, già realizzate nel tempo:

##### Locale cucina

- la porta di ingresso di servizio risulta chiusa solo all'interno dell'appartamento, per mezzo di una parete in cartongesso; i locali disimpegno di servizio e lavanderia sono stati demoliti e quindi il locale cucina risulta di superficie maggiore; nel locale dispensa di sinistra (ora lavanderia) è presente la finestra che affaccia sul balcone (loggia), come risulta invece dagli atti di fabbrica e come correttamente indicato nella planimetria catastale.

##### Locale ingresso/soggiorno

- il serramento che affaccia sul balcone lato sud è una porta finestra anziché una finestra, come invece correttamente indicato nella planimetria catastale.

##### Locali disimpegno notte/bagno con finestra

- il locale disimpegno notte risulta di superficie inferiore a causa della presenza di un locale adibito a cabina armadio, al cui interno è stata chiusa la porta di accesso al locale bagno con finestra e spostata una parte della parete a confine con il locale cucina; il locale disimpegno notte è stato ribassato ed è presente un'apertura, sprovvista di porta, per l'accesso al locale camera da letto, come invece correttamente indicato nella planimetria catastale;

- la porta del bagno con finestra che affaccia sul locale camera da letto è stata spostata dall'altra parte del pilastro, porta invece non presente nella planimetria catastale.

L'unità immobiliare non è conforme al Regolamento Edilizio del Comune di Opera ed al Regolamento di Igiene della Regione Lombardia, in quanto:

- il locale bagno cieco non risulta correttamente disimpegnato dai locali adibiti a permanenza di persone;
- non risultano verificati i rapporti illuminanti del solo locale cucina.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Lo stato di fatto dell'immobile visionato non è conforme con la planimetria catastale del 04.11.2009, reperita dall'esperto, in quanto non risultano dichiarate le modifiche evidenziate al punto 4.3.1., oltre alle seguenti modifiche:

##### Locale cucina

- è stata demolita la parete che divide in due il locale.

##### Locale ingresso

- sono stati demoliti la parete con porta che divide il locale ingresso dal locale disimpegno notte, oltre che la spalletta tra l'ingresso ed il locale soggiorno.



Esecuzione Forzata R.G.E. n. 2400/2017  
 BANCO BPM S.P.A. nella sua qualità di mandataria di BPM S.P.A.  
 CONDOMINIO 11 DI NOVERASCO DI OPERA, VIA SPORTING MIRASOLE 41-43-45-47-49 (Intervenuto)  
 contro

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Amministratore pro-tempore del Condominio denominato "Condominio 11":  
 Studio Monti - Dott. Giovanni Monti - Via Francesco Ferrucci n. 6 Milano  
 Tel. 02 33600614 - Fax 02 33610038 - e-mail: info@studiomonti.it

Amministratore pro-tempore del Supercondominio denominato "Sporting Mirasole":  
 Milano amministrazioni Srl - Via Copernico n. 57 Milano  
 Tel. 02 67493281 - Fax 02 67493289 - e-mail: contabilita@milanoamministrazioni.it

*\*\*\*In seguito ai colloqui intercorsi con i suddetti Amministratori, l'esperto fa presente che le informazioni condominiali reperite e di seguito evidenziate sono relative sia al Condominio 11 sia al Supercondominio Sporting Mirasole, in quanto la Milano Amministrazioni Srl, pur occupandosi della gestione del Supercondominio, delega allo Studio Monti, Amministratore del Condominio 11, l'addebito ai Condomini delle relative spese, che vengono dunque conteggiate e di seguito indicate unitamente a quelle del Condominio.\*\*\**

Millesimi di proprietà totale 11,67/1000 di cui:

- appartamento e cantina 11,20/1000
- posto auto coperto 0,47/1000

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

nessuno

Spese ordinarie annue di gestione immobile - consuntivo anno 2017: € 5.653,44  
 (di cui € 5.403,44 appartamento e cantina + € 250,00 posto auto coperto  
 - consuntivo non ancora approvato in assemblea)

Spese ordinarie annue di gestione immobile - preventivo anno 2018: € 3.801,15  
 (di cui € 3.623,76 appartamento e cantina + € 177,39 posto auto coperto  
 - preventivo non ancora approvato in assemblea richieste solo 3 rate in acconto)

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

(Rifacimento impianto videocitofono totale € 3.370,00

- quota debitore per l'installazione del semplice citofono € 282,00): € 282,00

Spese ordinarie scadute ed insolte alla data della perizia: € 37.469,94  
 (di cui € 5.653,44 anno 2017 ed € 3.801,15 anno 2018)

Spese straordinarie manutenzione tetto: € 0,00  
 (al momento deliberate unicamente per il civico 47)

Cause in corso: tre per recupero crediti

Atti ablativi: nessuno

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. Attuali proprietari:

Codice Fiscale \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni, con contratto di compravendita a firma del Dott. Alfonso Ajello, Notaio in Milano, Repertorio n. 554177 Raccolta n. 83131 del 28.03.2011, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 1 il 29.03.2011 al n. 12845 Serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 29.03.2011 al Reg. Gen. n. 34874 e al Reg. Part. n. 20217.



Esecuzione Forzata R.G.E. n. 2400/2017  
 BANCO BPM S.P.A. nella sua qualità di mandataria di BPM S.P.A.  
 CONDOMINIO 11 DI NOVERASCO DI OPERA, VIA SPORTING MIRASOLE 41-43-45-47-49 (Intervenuto)  
 contro

## 6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1. \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_,  
 con sede legale in \_\_\_\_\_, quale società di gestione del  
 fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso  
 denominato SEI – FONDO PORTAFOGLIO – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO  
 IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO, per la quota di 1/1 di proprietà,  
 con atto di apporto ed accollo a fondo comune di investimento immobiliare  
 speculativo di tipo chiuso a firma del Dott. Carlo Marchetti, Notaio in Milano,  
 Repertorio n. 4704/2445 del 11.11.2008, registrato all'Agenzia delle Entrate di  
 Milano 5 il 12.11.2008 al n. 26826 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del  
 Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di  
 Milano 2 il 13.11.2008 al Reg. Gen. n. 174245 e al Reg. Part. n. 113092 e con  
 annotamento del rapporto di gestione in capo alla \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, eseguito il 30.01.2009 ai n.ri 8888/2160.  
 \*\*\*L'esperto fa presente che \_\_\_\_\_ acquistava dalla \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ un complesso immobiliare, denominato "Sporting Mirasole", sito in  
 Comune di Opera – località Noverasco – Via Sporting Mirasole composto da  
 28 corpi di fabbrica ad uso abitazione e 10 corpi di fabbrica interrati ad uso  
 posti auto, il tutto attualmente ripartito in 11 condomini, oltre ad aree annesse  
 destinate a viabilità interna e verde\*\*\*

6.2.2. \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_ con  
 sede in \_\_\_\_\_, con atto di assegnazione a firma del Dott. Carlo Nannarone,  
 Notaio in Roma, Repertorio n. 35193 Raccolta n. 14791 del 01.10.1985,  
 registrato presso l'Ufficio Registro di Roma – Atti Pubblici il 18.10.1985 al n. 35870  
 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio  
 di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 19.10.1985 al Reg. Gen. n. 53117 e al  
 Reg. Part. n. 39956.

6.2.3. \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, con atto di fusione con  
 \_\_\_\_\_ a firma del Dott. Carlo Nannarone, Notaio in Roma, Repertorio n. 28757  
 del 03.11.1978 e trascritto il 23.11.1978 al Reg. Gen. n. 53268 e al Reg. Part.  
 n. 44820.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. Dall'atto di compravendita a firma del Dott. Alfonso Ajello, Notaio in Milano,  
 del 28.03.2011, reperito dall'esperto, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia  
 edilizia ed urbanistica ed in particolare ai sensi della legge 28 febbraio 1985  
 n. 47 e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. edilizia), risulta:

- che il complesso residenziale, di cui sono parte le unità immobiliari oggetto  
 del contratto, è stato costruito in base a Licenza Edilizia rilasciata dal Comune  
 di Opera in data 24.12.1973 prot. n. 4581 – registro costruzioni n. 48/73 N.O.  
 n. 29/73 – e successiva modifica in data 14.11.1974 e dichiarato abitabile in  
 data 21.07.1977 pratica n. 48/73;
- che con riferimento alle unità immobiliari non sono state illegittimamente  
 realizzate opere tali da dar luogo a nullità del presente atto;
- che dalla data del rilascio del Certificato di destinazione urbanistica,  
 rilasciato dal Comune di Opera il 04.05.2010 protocollo n. 0008006/2010, non  
 sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici.

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
 Custode Giudiziario: Avv. Cristina Reina  
 Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



Esecuzione Forzata R.G.E. n. 2400/2017  
 BANCO BPM S.P.A. nella sua qualità di mandatario di BPM S.P.A.  
 CONDOMINIO 11 DI NOVERASCO DI OPERA, VIA SPORTING MIRASOLE 41-43-45-47-49 (Intervenuto)  
 contro

- 7.2. In seguito alla richiesta presentata in data 17.07.2018 al Comune di Opera, l'esperto, in data 17.09.2018, reperiva le seguenti pratiche edilizie:
- Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Opera in data 24.12.1973 prot. n. 4581 – Registro Costruzioni n. 48/73 N.O. n. 29/73 – e successiva modifica in data 14.11.1974 con Autorizzazione di Abitabilità del 21.07.1977 pratica n. 48/73;
  - Presentazione al Comune di Opera della Comunicazione di Attività Edilizia Libera del 14.06.2011 n. 71/2011 - rilascio da parte del Comune di Opera dell'autorizzazione all'inizio dei lavori del 27.07.2011.
- 7.3. Domanda di abitabilità: Autorizzazione di Abitabilità del 21.07.1977 pratica n. 48/73.

### Descrizione immobile di cui al punto 1

**A. Appartamento ad uso abitazione** al piano sesto, avente accesso dal civico 41, composto da cinque locali oltre i servizi e tre balconi (di cui una loggia), con annesso un **vano ad uso cantina** al piano primo interrato, il tutto distinto con il numero interno 28.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

1, Codice Fiscale \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_  
 ; il \_\_\_\_\_ - **proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**

**descrizione:**

**Foglio n. 1, Mappale n. 136, Subalterno n. 28;** Via Sporting Mirasole n. 41 Piano 6-S1; Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 10 vani, Superficie Catastale totale 161 mq. e totale escluse aree scoperte 156 mq., Rendita € 1.446,08.

**coerenze** (da nord in senso orario):

- *dell'appartamento:* cortile comune per più tratte, enti comuni, appartamento interno 27;
- *del vano ad uso cantina:* corridoio comune, cantina interno 27, terrapieno, cantina interno 29.

L'appartamento ha un'altezza interna di ml. 3,00.

Il vano ad uso cantina ha un'altezza interna di ml. 2,90.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano sesto</b>					
Appartamento	<b>153,39</b>	100%	<b>153,39</b>	N-E-S-O	ottime
Loggia	<b>3,02</b>	2/3	<b>2,01</b>	Nord	ottime
Balcone	<b>2,99</b>	50%	<b>1,50</b>	Est	ottime
Balcone	<b>9,30</b>	50%	<b>4,65</b>	Sud	ottime
<b>Piano primo interrato</b>					
Vano ad uso cantina	<b>5,52</b>	30%	<b>1,66</b>	-	ottime
<b>Totale</b>	<b>174,22</b>		<b>163,21</b>		
<b>Totale</b>	<b>174,00 Arr.</b>		<b>163,00 Arr.</b>		

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
 Custode Giudiziario: Avv. Cristina Reina  
 Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



Esecuzione Forzata R.G.E. n. 2400/2017  
 BANCO BPM S.P.A. nella sua qualità di mandataria di BPM S.P.A.  
 CONDOMINIO 11 DI NOVERASCO DI OPERA, VIA SPORTING MIRASOLE 41-43-45-47-49 (Intervenuto)  
 contro

**B. Posto auto coperto**, avente accesso dal civico 43, al piano interrato, distinto con il numero interno 28, a parte dell'autorimessa "C".

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

, Codice Fiscale nato a  
 J) il , - **proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**

**descrizione:**

**Foglio n. 1, Mappale n. 136, Subalterno n. 60;** Via Sporting Mirasole n. 43  
 Piano S1; Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 15 mq., Superficie Catastale totale  
 15 mq., Rendita € 30,21.

**coerenze** (da nord in senso orario):

corsello comune, posto auto interno 27, terrapieno, posto auto interno 29.

Il posto auto coperto ha un'altezza interna di ml. 2,50.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano interrato</b>					
Posto auto coperto	<b>15,37</b>	100%	<b>15,37</b>	-	ottime
<b>Totale</b>	<b>15,37</b>		<b>15,37</b>		
<b>Totale</b>	15,00 Arr.		15,00 Arr.		

### Caratteristiche descrittive appartamento:

**Fondazioni (struttura):** materiale/tipologia: non conosciute

**Strutture verticali (struttura):**

materiale: pilastri in cemento armato e tamponamenti verticali

**Travi (struttura):**

materiale: in c.a.

**Solai (struttura):**

tipologia: in c.a.

**Muratura (struttura):**

tipologia: finitura con in intonaco civile da esterni di colore rosa scuro per le facciate, di colore rosa chiaro per i corpi scale e di colore grigio chiaro/bianco per la zoccolatura, i balconi e i pilastri  
 Condizioni: discrete

**Copertura (struttura e rivestimento):**

tipologia: tetto piano

**Infissi interni**

(componente edilizia): tipologia: ante a battente/scorevoli a scomparsa in legno di colore grigio  
 Condizioni: ottime

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
 Custode Giudiziario: Avv. Cristina Reina  
 Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



Esecuzione Forzata R.G.E. n. 2400/2017  
 BANCO BPM S.P.A. nella sua qualità di mandataria di BPM S.P.A.  
 CONDOMINIO 11 DI NOVERASCO DI OPERA, VIA SPORTING MIRASOLE 41-43-45-47-49 (Intervenuto)  
 contro

**Infissi esterni**

(componente edilizia): tipologia: ante a battente in pvc di colore bianco internamente e in alluminio di colore naturale esternamente  
 Protezioni esterne: zanzariere e avvolgibili in pvc di colore bianco  
 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 giallo ocra/bianco  
 Lo stato delle pareti è ottimo

**Rivestimento**

(componente edilizia): ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica di colore beige, posate in senso ortogonale fino ad altezza di mt. 1.80 c.ca solo in corrispondenza della parete attrezzata  
 ubicazione: bagno cieco, materiale: piastrelle in ceramica di colore beige, posate in senso ortogonale  
 ubicazione: bagno con finestra, materiale: piastrelle in ceramica di colore beige e rivestimento simil pietra di colore grigio/bianco/beige, posate in senso ortogonale fino ad altezza di mt. 2.10 c.ca

**Pavimenti**

(componente edilizia): ubicazione: ingresso, soggiorno, disimpegno, camere e cabine armadio, materiale: listoni in legno di colore marrone scuro posati in senso ortogonale  
 ubicazione: cucina, dispensa e lavanderia, materiale: piastrelloni in ceramica di colore beige posati in senso ortogonale  
 ubicazione: bagno cieco, materiale: piastrelle in ceramica di colore marrone, posate in senso ortogonale  
 ubicazione: bagno con finestra, materiale: piastrelle in ceramica di colore beige, posate in senso ortogonale  
 ubicazione: balconi, materiale: piastrelle antigelive di colore grigio posate in senso ortogonale

**Portone di ingresso**

(componente edilizia): porte blindate con pannello in legno di colore marrone esternamente ed una di colore grigio internamente

**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  
 Condizioni: non conosciute  
 Certificazione: non conosciuta



Esecuzione Forzata R.G.E. n. 2400/2017  
 BANCO BPM S.P.A. nella sua qualità di mandataria di BPM S.P.A.  
 CONDOMINIO 11 DI NOVERASCO DI OPERA, VIA SPORTING MIRASOLE 41-43-45-47-49 (Intervenuto)  
 contro

- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V con quadro elettrico posizionato in prossimità della porta di ingresso  
 Condizioni: non conosciute  
 Certificazione: non conosciuta
- Fognatura (impianto):* tipologia: non ispezionata  
 Fognatura: comunale  
 Condizioni: non ispezionata
- Telefonico (impianto):* tipologia: non conosciuta  
 Condizioni: non conosciute  
 Certificazione: non conosciuta
- Citofonico (impianto):* tipologia: impianto citofonico con apparecchio posizionato nel locale cucina  
 Condizioni: non conosciute  
 Certificazione: non conosciuta
- Idrico (impianto):* alimentazione: centrale termica condominiale centralizzata  
 Condizioni: non conosciute  
 Certificazione: non conosciuta  
 Bagno cieco (con doccia) e bagno con finestra (con vasca) completi di tutti i sanitari
- Termico (impianto):* tipologia: centrale termica condominiale centralizzata, con radiatori e scaldasalviette  
 Condizioni: non conosciute  
 Certificazione: non conosciuta
- Condizionamento (componente edilizia):* tipologia: presente con n. 5 split e n. 3 macchinari esterni, posizionati sui tre balconi  
 Condizioni: non conosciute  
 Certificazione: non conosciuta
- Scale interne (componente edilizia):* tipologia: scala di ingresso in c.a. con pedate ed alzate in lastre di marmo di colore beige; pianerottoli in lastre di marmo di colore beige
- Certificazione energetica:* Attestato di Certificazione Energetica redatto dal Geom. Giuseppe Sgaramella iscritto presso l'elenco dei Certificatori Accreditati della Regione Lombardia al n. 4146 – certificato rilasciato in data 07.12.2009 protocollo 15159-000123/09 e valido sino al 07.12.2019
- Ascensore(impianto):* presenti n. 2 ascensori – non utilizzabili dai portatori di handicap  
 Condizioni: funzionanti  
 Certificazione: non conosciuta
- Portineria:* presente guardiola all'ingresso del complesso

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
 Custode Giudiziario: Avv. Cristina Reina  
 Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



Esecuzione Forzata R.G.E. n. 2400/2017  
 BANCO BPM S.P.A. nella sua qualità di mandataria di BPM S.P.A.  
 CONDOMINIO 11 DI NOVERASCO DI OPERA, VIA SPORTING MIRASOLE 41-43-45-47-49 (Intervenuto)  
 contro

**Barriere**

**architettoniche:**

barriere architettoniche accertate nelle parti comuni condominiali, in particolare presenza di gradini all'esterno del Condominio, in corrispondenza dei percorsi e dei portoni di ingresso al civico, e presenza di rampe di scale dall'atrio di ingresso al piano terra fino al piano sesto (appartamento del debitore), poiché gli ascensori non sono utilizzabili dai portatori di handicap; barriere architettoniche accertate nell'immobile oggetto della procedura, in quanto i locali bagno non sono accessibili ai portatori di handicap.

Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per la realizzazione di piccole rampe esterne di accesso al Condominio, per la fornitura e posa di un servoscala dal piano terra fino al piano sesto e per l'adattabilità di n. 1 locale bagno è pari a circa € 12.000,00.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

**8.1. Criterio di stima**

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

**8.2. Fonti di informazioni**

- Catasto di Milano
- Agenzia del Territorio – Circoscrizione di Milano 2
- 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 Opera - Ufficio Anagrafe
- Comune di Opera – Settore Pianificazione Gestione del Territorio
- Amministratore "Condominio 11":  
Studio Monti - Via Ferrucci n. 6 Milano
- Amministratore Supercondominio "Sporting Mirasole":  
Milano Amministrazioni Srl – Via Copernico 57 Milano
- 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

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
 Custode Giudiziario: Avv. Cristina Reina  
 Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



Esecuzione Forzata R.G.E. n. 2400/2017  
 BANCO BPM S.P.A. nella sua qualità di mandataria di BPM S.P.A.  
 CONDOMINIO 11 DI NOVERASCO DI OPERA, VIA SPORTING MIRASOLE 41-43-45-47-49 (Intervenuto)  
 contro

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valutazione Immobile	Valore immobile
A	Appartamento piano sesto con tre balconi (di cui una loggia) e un vano ad uso cantina piano primo interrato	mq. 163,00	€ 1.900,00 mq.	€ 309.700,00
B	Posto auto coperto piano interrato	mq. 15,00	a corpo	€ 10.000,00
<b>Totale</b>				<b>€ 319.700,00</b>

### 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:

- € 15.985,00

Spese condominiali insolite

nell'anno solare in corso e nell'anno solare precedente:

- Condominio 11 e Supercondominio Sporting Mirasole

- € 9.454,59

Spese tecniche di regolarizzazione

edilizia-urbanistica e/o catastale:

- € 3.000,00

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 Opera:

- € 3.000,00

- realizzazione di una parete in cartongesso con porta, per

disimpegnare il locale bagno cieco dal locale ingresso/soggiorno;

- realizzazione di una parete in cartongesso con porta per la

creazione di un disimpegno di servizio, allo scopo di ridurre

la superficie del locale cucina (rapporti illuminanti non verificati)

**Giudizio di comoda divisibilità:** divisibile, salvo verifica impianti condominiali

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ **288.260,41**

#### **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

€ **288.260,41**



Esecuzione Forzata R.G.E. n. 2400/2017  
 BANCO BPM S.P.A. nella sua qualità di mandataria di BPM S.P.A.  
 CONDOMINIO 11 DI NOVERASCO DI OPERA, VIA SPORTING MIRASOLE 41-43-45-47-49 (Intervenuto)  
 contro

<b>IMMOBILE OCCUPATO</b>	
Valore di riferimento:	€ 288.260,41 -
Riduzione del 25% per lo stato di possesso	€ <u>72.065,10</u>
	€ 216.195,31
<b>PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO:</b> per la quota intera di possesso, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, al netto delle decurtazioni	
<u>immobile occupato</u>	€ <b>216.195,31</b>

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 e-mail 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 e relativa risposta
- All. 8 Documentazione anagrafica
- All. 9 Ispezione ipotecaria
- All. 10a Informazioni di carattere condominiale relative al "Condominio 11" e al Supercondominio "Sporting Mirasole"
- All. 10b Regolamento del "Condominio 11"
- All. 10c Integrazione Regolamento del "Condominio 11"
- All. 10d Regolamento del Supercondominio "Sporting Mirasole"
- All. 11a Richiesta visura Pratiche Edilizie Comune di Opera
- All. 11b Pratiche edilizie reperite
- 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 MonzaBrienza Lodi
- All. 14 Attestazione di invio alle parti della perizia

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
 Custode Giudiziario: Avv. Cristina Reina  
 Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena

