

Esecuzione Forzata R.G.E. n. 2989/2016 + n. 396/2017
R.G.E. n. 2989/2016: UNICREDIT S.P.A. e per essa DOBANK S.P.A.
R.G.E. 396/2017: CONDOMINIO CENTRALE TERMICA VIALBA II
R.G.E. 396/2017: CONDOMINIO VIA VAL LAGARINA N. 67 (Intervenuto)
contro
YU SHISHI

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

R.G.E. n. 2989/2016: UNICREDIT S.P.A. e per essa DOBANK S.P.A.
R.G.E. 396/2017: CONDOMINIO CENTRALE TERMICA VIALBA II
R.G.E. 396/2017: CONDOMINIO VIA VAL LAGARINA N. 67
(Intervenuto)

contro

~~YU SHISHI~~

N. Gen. Rep. **2989/2016 + 396/2017**

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Custode Giudiziario: Avv. Antonio Capuano

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. Antonio Capuano
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



**Bene immobile sito in Milano
Via Val Lagarina n. 67
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento (interno 20), non di lusso, di quattro locali e servizi (ingresso, cucina, disimpegno e bagno), oltre un balcone e due verande (condonate, di cui una sprovvista di serramento) al piano sesto, con annessa **cantina** al piano cantinato; di cui compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato in ragione di millesimi 40,49.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. **118,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Debitrice: **YU SHI**, nata a Zhejiang (Cina) il 18.02.1980 - **proprietà per 1/1**, la quale non comunicava all'anagrafe lo stato civile.

descrizione:

Foglio n. 10, Mappale n. 91, Subalterno n. 20; Zona Censuaria 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Piano 6-S1 interno 2, Superficie Catastale totale 122 mq. e totale escluse aree scoperte 122 mq., Rendita Catastale € 795,34.

****L'esperto fa presente che nella visura storica per immobile reperita dall'esperto risulta erroneamente indicato "interno 2" anziché "interno 20" come invece correttamente indicato nell'atto di provenienza dell'immobile alla debitrice****

L'unità immobiliare è derivata in base a:

- Variazione del 09.11.2015: inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 22.02.1986 protocollo n. MI0700786 in atti dal 29.10.2004 ampliamento – creazione veranda (n. 8769.1/1986);
- Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 18.04.1989.

coerenze (da nord in senso orario):

- *dell'appartamento:* vano scale e pianerottolo comuni, proprietà di terzi, area libera comune, via Val Lagarina, area libera comune, proprietà di terzi;
- *della cantina:* proprietà di terzi, area libera comune, proprietà di terzi, corridoio comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Lo stabile si trova nel Municipio 8 della Città Metropolitana di Milano (Porta Volta, Fiera, Gallarate, 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 (dove si trova l'immobile oggetto della procedura), Vialba, Roserio, Cascina Triulza, Quartiere T.8 o





Q.T.8, Lampugnano, Quartiere Comina, Quartiere Gallaratese (I e II), Quartiere San Leonardo, Trenno e Quartiere Cascina Merlata.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico moderato con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/terziario/agricolo

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





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

Collegamenti pubblici:

l'immobile è sufficientemente servito dal punto di vista infrastrutturale: dista circa 1,2 km. dalla stazione Milano Quarto Oggiaro, una fermata ferroviaria posta sulla linea Milano-Saronno delle Ferrovie Nord, servita anche dalle linee S1 (Saronno-Milano-Lodi) ed S3 (Saronno-Cadorna) del servizio ferroviario suburbano di Milano; dista circa 2 km dalla stazione ferroviaria Milano Certosa, ubicata sul tronco comune alle linee Domodossola-Milano, Luino-Milano, Porto Ceresio-Milano e Torino-Milano, nonché origine della linea di cintura e del passante ferroviario, servita anche dalle linee S5 (Varese-Milano Passante-Treviglio), S6 (Novara-Milano Passante-Treviglio) e S11 (Chiasso-Como-Milano-Rho) del servizio ferroviario suburbano di Milano e da treni regionali; il Servizio Ferroviario Suburbano incrocia la Metropolitana Milanese nelle stazioni di Rho Fiera, Cadorna, P.ta Venezia e Sesto San Giovanni (Linea M1 – rossa), nelle stazioni di Cadorna e P.ta Garibaldi (linea M2 – verde), nelle stazioni di Repubblica e Rogoredo (Linea M3 – gialla) e nella stazione di P.ta Garibaldi (Linea M5 – viola); nelle vicinanze fermano anche alcuni mezzi pubblici di superficie, che collegano l'immobile con diversi punti della città, in particolare gli autobus urbani 40-57.

3. STATO DI POSSESSO:

Durante il sopralluogo effettuato in data 17.04.2018 alla presenza del custode giudiziario, l'Avv. Antonio Capuano, a causa dell'assenza della debitrice l'esperto effettuava solo le verifiche delle parti comuni, ma era impossibilitato a compiere il sopralluogo all'interno dell'immobile staggito; in data 21.04.2018, l'esperto si recava



nuovamente in loco ed effettuava le verifiche all'interno dell'appartamento e della cantina, alla presenza del custode giudiziario e del fratello della debitrice, il quale dichiarava che l'immobile è occupato da quest'ultimo con famiglia (di cui il custode giudiziario provvederà a fornire la documentazione anagrafica) e dalla signora Yu Shishi insieme ai suoi figli di cui il fratello di [REDACTED] di [REDACTED].

Dalla banca dati dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Milano non risultano registrati contratti di locazione come dante causa YU SHISHI, quindi l'esperto fa presente che l'immobile risulta "occupato dalla debitrice e suoi familiari" e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. **Domande giudiziali, sequestri o altre trascrizioni pregiudizievoli:**
nessuna
- 4.1.2. **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:**
nessuna
- 4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico e limiti all'edificabilità:**
nessuno
- 4.1.4. **Diritti di prelazione:**
nessuno – diritto di prelazione a favore di ALER riscattato in data 12.07.2006
- 4.1.5. **Altre limitazioni d'uso:**
nessuna
- 4.1.6. **Altri vincoli:**
- Regolamento di Condominio dello stabile – non a disposizione dell'Amministratore, in quanto trattasi di uno stabile ex Aler degli anni '60;
- tutto quanto specificato nell'atto di compravendita a firma del Dott. Franco Novelli, Notaio in Milano, Repertorio n. 97539 Raccolta n. 8907 del 27.07.2006 ed in particolare che l'immobile viene venduto ed acquistato a corpo, nello stato giuridico e di fatto in cui attualmente si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, fissi ed infissi, servitù attive e passive, anche non apparenti;
- tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto a firma del Dott. Adriano Fiore, Notaio in Milano, Repertorio n. 33947 del 14.03.1983.

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 01.08.2006 al Reg. Gen. n. 63880 e Reg. Part. n. 14659, contro [REDACTED] (DATRICE DI IPOTECA), Codice Fiscale [REDACTED], nata a Zhejiang (Cina) il 18.02.1980 e [REDACTED] [REDACTED] (NON DATORE DI IPOTECA), Codice Fiscale [REDACTED], nato nella Repubblica Popolare Cinese il 15.07.1979 e a favore di BANCA DI ROMA S.P.A., Codice Fiscale 06978161005, con sede in Roma – Viale Umberto Tupini n. 180; Atto Repertorio n. 97540 Raccolta n. 9808 del 27.07.2006 a firma del Dott. Franco Novelli, Notaio in Milano.



Importo capitale: € 240.000,00

Importo ipoteca: € 480.000,00

Costo di cancellazione: € 340,86

4.2.2. **Pignoramenti:**

R.G.E. 2989/2016 - Pignoramento: derivante da atto di precetto contro [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED], nata a Zhejiang (Cina) il 18.02.1980; Atto di pignoramento immobiliare promosso da UNICREDIT S.P.A., Codice Fiscale e Partita Iva 00348170101, con sede sociale in Roma – Via Alessandro Specchi n. 16 e per essa quale mandataria DOBANK S.P.A. (denominazione assunta da UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. in data 30.10.2015), Codice Fiscale 00390840239 e Partita Iva 02659940239, con sede legale in Verona – Piazzetta Monte n. 1, rappresentato e difeso dall'Avv. Mauro Ardito, Codice Fiscale RDTMRA50T13I726S, Repertorio n. 56750 del 22.12.2016, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 30.01.2017 al Reg. Gen. n. 6235 e Reg. Part. n. 4198 **inerente alla quota di 1/1 dell'unità immobiliare.**

Importo: € 172.117,89

Costo di cancellazione: € 262,00

R.G.E. 396/2017 - Pignoramento: derivante da atto di precetto contro [REDACTED], nata a Zhejiang (Cina) il 18.02.1980; Atto di pignoramento immobiliare promosso da CONDOMINIO CENTRALE TERMICA VIALBA II, Codice Fiscale 95672670155, con sede in Milano – Via Orsini n. 10, in persona dell'amministratore pro-tempore GEMAX GESTIONI S.R.L., Codice Fiscale e Partita Iva 04836770968, con sede legale in Milano – Via Alessandro Astesani n. 8, rappresentato e difeso dall'Avv. Alberto Manfredi, Codice Fiscale MNFLRT64S20D150V, e dall'Avv. Michele Borraccino, Codice Fiscale BRRMHL74H26F205N, Repertorio n. 62007 del 26.01.2017, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 17.03.2017 al Reg. Gen. n. 18491 e Reg. Part. n. 12350, **inerente alla quota di 1/1 dell'unità immobiliare.**

Importo: € 5.930,53

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. 396/2017, contro [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED], nata a Zhejiang (Cina) il 18.02.1980 e promosso da CONDOMINIO VIA VAL LAGARINA N. 67, Codice Fiscale 95677980153, in persona dell'Amministratore pro-tempore GEMAX GESTIONI S.R.L., Codice Fiscale e Partita Iva 04836770968, con sede legale in Milano – Via Alessandro Astesani n. 8, rappresentato e difeso dall'Avv. Alberto Manfredi, Codice Fiscale MNFLRT64S20D150V, e dall'Avv. Michele Borraccino, Codice Fiscale BRRMHL74H26F205N.

Importo: € 5.920,10



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 la planimetria della Concessione Edilizia in Sanatoria del 19.11.1998 n. 19764 atti 214332.400/86, reperita dall'esperto, in quanto risultano apportate le seguenti modifiche, già realizzate nel tempo:

- nel locale ingresso è stata spostata la parete con relativa porta di accesso al locale soggiorno/pranzo;
- all'interno del locale cucina non è presente il locale ripostiglio; sulla parete adiacente allo scaldabagno è stata creata una colonna impianti; la veranda a servizio del locale cucina non è stata chiusa con serramenti, bensì risulta chiusa solo con una rete, simile ad una zanzariera;
- nel locale bagno è stata aperta una nuova finestra, che affaccia all'interno della veranda condonata; il locale bagno non ha i rapporti aero-illuminanti garantiti, poiché è ancora presente la porta finestra che si apre sulla veranda condonata così che lo stesso non è aerato e illuminato direttamente dall'esterno.

L'esperto fa presente che i rapporti aero-illuminanti di tutti i locali sono verificati, eccetto quelli del locale bagno, per quanto sopra evidenziato, e che quindi, per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e d'Igiene del Comune di Milano, dovrà essere rimosso il serramento del locale bagno che si apre sulla veranda condonata; infine, per rendere conforme l'immobile al progetto della Concessione Edilizia in Sanatoria, dovrà essere realizzato il serramento a chiusura della veranda condonata a servizio del locale cucina.

4.3.2. Conformità catastale:

Lo stato di fatto dell'immobile non è conforme con la planimetria catastale del 22.02.1986 reperita dall'esperto, in quanto non risultano dichiarate le modifiche evidenziate al punto 4.3.1..

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

CONDOMINIO VIA VAL LAGARINA N. 67

Amministratore pro-tempore:

Dott. Roberto Magro

GEMAX GESTIONI S.R.L. – Via Alessandro Astesani n. 8 Milano

Tel. 02 66200163 – e-mail: info@gemax.org

Millesimi di proprietà appartamento e cantina: 40,49/1000

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

	nessuno
Spese ordinarie annue di gestione immobile - consuntivo 2016/2017:	€ 1.626,59
Spese ordinarie annue di gestione immobile - preventivo 2017/2018:	€ 1.790,22
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 189,26
(rate con scadenza 20.03.2018 e 20.04.2018)	
Spese ordinarie scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 6.863,92
(di cui € 1.414,28 anno in corso ed € 1.626,59 anno precedente)	
Spese straordinarie manutenzione tetto:	€ 0,00
Spese straordinarie risanamento balconi (scadute):	€ 4.199,86

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Custode Giudiziario: Avv. Antonio Capuano
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



Cause in corso: nessuna
Atti ablativi: nessuno

CONDOMINIO CENTRALE TERMICA VIALBA II

Amministratore pro-tempore:

PROGEST GESTIONI IMMOBILIARI – Via Roberto Lepetit n. 8/10 Milano

Tel. 02 00696475 - e-mail: info@progest-casa.it, g.carminati@progest-casa.it

Millesimi di riscaldamento appartamento: 5/1000

Spese ordinarie annue di gestione - solo servizio di riscaldamento: c.ca € 1.500,00

Spese ordinarie scadute ed insolte alla data della perizia: € 9.507,63

(di cui c.ca € 3.000,00 nell'anno in corso e nell'anno precedente
– gestione non solare)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

10. [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] nata a Zhejiang (Cina) il 18.02.1980, per la quota di 1/1 di proprietà, con atto di vendita a firma del Dott. Franco Novelli, Notaio in Milano, Repertorio n. 97539 Raccolta n. 8907 del 27.07.2006, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 01.08.2006 al Reg. Gen. n. 63878 e al Reg. Part. n. 36595.

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1. [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] nata a Casalnuovo Monterotaro (FG) il 09.10.1991, per la quota di 28/42 di proprietà, [REDACTED] ANTONIO, Codice Fiscale PLMRLR43D52E, nata a Lucera (FG) il 12.04.1945, [REDACTED] Codice Fiscale PLMRLR43D52E, nato a Casalnuovo Monterotaro (FG) il 26.12.1946, [REDACTED] ANTONIO, Codice Fiscale [REDACTED], nato a Casalnuovo Monterotaro (FG) il 23.01.1949, [REDACTED] ANTONIO, Codice Fiscale PLMRSO54P66B904R, nata a Casalnuovo Monterotaro (FG) il 26.09.1954, [REDACTED] ANTONIO, Codice Fiscale [REDACTED], nato a Casalnuovo Monterotaro (FG) il 15.04.1957, [REDACTED] GIUSEPPE, Codice Fiscale [REDACTED], nato a Milano il 12.07.1961, [REDACTED] ANTONIO, Codice Fiscale [REDACTED], nato a Milano il 26.12.1962, ciascuno per la quota di 2/42 di proprietà, con i seguenti atti:

- a [REDACTED] ANTONIO, per la quota di 1/2 di proprietà, con atto di cessione a firma del Dott. Adriano Fiore, Notaio in Milano, Repertorio n. 33947 del 14.03.1983, registrato a Milano il 24.03.1983 al n. 17167 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 01.04.1983 al Reg. Gen. n. 10788 e al Reg. Part. n. 8899;

- a [REDACTED] ANTONIO, per la quota di 7/42 di proprietà, e a [REDACTED] ANTONIO, [REDACTED] ANTONIO, [REDACTED] ANTONIO, [REDACTED] ANTONIO, [REDACTED] ANTONIO, [REDACTED] ANTONIO, [REDACTED] ANTONIO, [REDACTED] ANTONIO, ciascuno per la quota di 2/42 di proprietà, per successione legittima da [REDACTED] GIUSEPPE, Codice Fiscale [REDACTED], nato a Casalnuovo Monterotaro (FG) il 12.06.1915 e deceduto a Milano il 09.01.1998, con denuncia di successione presentata all'Ufficio Registro di Milano il 15.12.2000 al n. 6662/98 e trascritta presso



l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano il 05.03.2002 al Reg. Gen. n. 15462 e al Reg. Part. n. 10758 - Atto di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' a firma del Dott. Franco Novelli, Notaio in Milano, Repertorio n. 97539 Raccolta n. 8907 del 27.07.2006, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano il 01.08.2006 al Reg. Gen. n. 63879 e al Reg. Part. n. 36596.

****L'esperto fa presente che la trascrizione del suddetto atto di accettazione tacita di eredità non risulta nell'ispezione ipotecaria effettuata in data 21.11.2017****

- 6.2.2. [REDACTED] S.P.A., Codice Fiscale [REDACTED], nata a Casalnuovo Monterotaro il 02.10.1921 e [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], nato a Casalnuovo Monterotaro il 12.06.1915, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà in comunione legale dei beni, con atto a firma del Dott. Adriano Fiore, Notaio in Milano, Repertorio n. 33947 del 14.03.1983, registrato a Milano il 24.03.1983 al n. 17167 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano il 01.04.1983 al Reg. Gen. n. 10788 e al Reg. Part. n. 8899.
- 6.2.3. [REDACTED] S.P.A., Codice Fiscale [REDACTED], nata a Napoli il 29.04.1944 e [REDACTED], nato a Milano il 24.12.1938.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- 7.1. Dall'atto di compravendita a firma del Dott. Franco Novelli, Notaio in Milano, del 27.07.2006, reperito dall'esperto, per la legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, risulta che:
- le opere relative all'immobile oggetto della procedura sono state iniziate anteriormente al 1 settembre 1967 e che successivamente alla fine dei lavori non sono state apportate, a quanto in contratto, modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi, ad eccezione delle opere per le quali è stata rilasciata dal Comune di Milano concessione edilizia in sanatoria in data 19 novembre 1998 n. 19764 atti 214332.400/86.
- 7.2. In seguito alla richiesta presentata in data 16.11.2017, tramite posta elettronica certificata, al Comune di Milano - Settore Sportello Unico per l'Edilizia - Ufficio visure atti e rilascio copie, l'esperto in data 18.01.2018 presso l'Ufficio Condono e in data 16.04.2018 presso la Cittadella degli Archivi visionava i fascicoli; in particolare lo scrivente accertava la presenza delle seguenti pratiche edilizie:
- Licenza per opere edilizie atti 199360/24138 del 11.11.1964 e relativo atto unico di collaudo delle opere in c.a. n. 5486 del 09.09.1964 - rif. Licenza di Costruzione n. 19318/3113/1959 e n. 240364/26854/1960 - proprietà GESCAL (Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano);
 - Concessione edilizia in sanatoria del 19.11.1998 n. 19764 atti 214332.400/86 per la realizzazione di due verande.
- 7.3. Domanda di abitabilità: Licenza di Occupazione n. 77 rilasciata in data 05.02.1968 a decorrere dal 11.11.1965 - atti P.G. n. 234938 E.P. n. 32671 del 1965.



Descrizione immobile di cui al punto 1

Appartamento (interno 20), non di lusso, di quattro locali e servizi (ingresso, cucina, disimpegno e bagno), oltre un balcone e due verande (condonate, di cui una sprovvista di serramento) al piano sesto, con annessa **cantina** al piano cantinato.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Debitrice: [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], nata a Zhejiang (Cina) il 18.02.1980 - **proprietà per 1/1.**

descrizione:

Foglio n. 10, Mappale n. 91, Subalterno n. 20; Zona Censuaria 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Piano 6-S1 interno 2, Superficie Catastale totale 122 mq. e totale escluse aree scoperte 122 mq., Rendita Catastale € 795,34.

****L'esperto fa presente che nella visura storica per immobile reperita dall'esperto risulta erroneamente indicato "interno 2" anziché "interno 20" come invece correttamente indicato nell'atto di provenienza dell'immobile alla debitrice****

coerenze (da nord in senso orario):

- dell'appartamento: vano scale e pianerottolo comuni, proprietà di terzi, area libera comune, via Val Lagarina, area libera comune, proprietà di terzi;
- della cantina: proprietà di terzi, area libera comune, proprietà di terzi, corridoio comune.

L'appartamento ha un'altezza interna di ml. 2,84.

La cantina ha un'altezza interna di ml. 2,26.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano sesto					
Appartamento	106,44	100%	106,44	Sud/Est/Ovest	discrete
Balcone	2,86	50%	1,43	Sud	-
Veranda (condonata)	1,46	100%	1,46	Ovest	-
Veranda (condonata)	0,97	100%	0,97	Sud	-
Piano cantinato					
Cantina	6,36	30%	1,91	-	-
Totale	118,09		112,21		
Totale	118,00 Arr.		112,00 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: zoccolo in cemento grezzo e facciate in intonaco civile da esterni di colore beige/marrone e bianco in corrispondenza dei balconi
Condizioni: buone
- Copertura (struttura e rivestimento):* tipologia: tetto a falde inclinate con rivestimento in tegole
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno dipinte di colore bianco, di cui alcune presentano riquadri in vetro
Condizioni: discrete
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno dipinti di colore bianco e vetro; solo in cucina sono presenti infissi in alluminio di colore bianco
Condizioni: discrete
Protezioni esterne: avvolgibili in pvc di colore grigio
- Plafoni (componente edilizia):* materiale: stabilitura e varie mani di pittura di colore bianco
Lo stato dei plafoni è discreto
- Pareti (interne):* materiale: forati + intonaco + tinteggiatura di colore bianco
Lo stato delle pareti è discreto
- Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica di colore beige/rosato con disegni, posate in senso ortogonale fino ad altezza di mt. 2.10 c.ca
ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica di colore bianco con disegni, posate in senso ortogonale fino ad altezza di mt. 2.10 c.ca
- Pavimenti (componente edilizia):* ubicazione: ingresso, disimpegno e 4 locali, materiale: piastrelle tipo marmette di colore bianco/grigio e beige/marrone posate in senso ortogonale
ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica di colore bianco nuvolato posate in senso ortogonale
ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica di colore beige/rosato con disegni, posate in senso ortogonale
ubicazione: balcone e verande, materiale: piastrelle antigelive di colore marrone posate in senso ortogonale
- Portone di ingresso (componente edilizia):* porta blindata, con campanello esterno non funzionante
- 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: funzionante
Certificazione: non conosciuta

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220V con contatore posizionato in
prossimità della porta di ingresso
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta

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

Telefonico (impianto): tipologia: non presente
Condizioni: -----
Certificazione: -----

Citofonico (impianto): tipologia: presente
Condizioni: non conosciute
Certificazione: non conosciuta

Idrico (impianto): alimentazione: scaldabagno a gas per la produzione di acqua calda
sanitaria – marca Vaillant, posizionato nel locale cucina
Condizioni: non conosciute
Certificazione: non conosciuta
Bagno (con vasca) completo di tutti i sanitari

Termico (impianto): tipologia: centrale termica condominiale centralizzata, con radiatori
Condizioni: non conosciute
Certificazione: non conosciuta

Condizionamento

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

Scale interne

(componente edilizia): tipologia: scala di ingresso in c.a. con pedate ed alzate in lastre di
marmo di colore beige; pianerottoli in marmo di colore beige

*Certificazione
energetica:*

non presente

Ascensore(impianto): presente n. 1 ascensore – non utilizzabile dai portatori di handicap
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta

Portineria: non presente (solo servizio di pulizia)



**Barriere
architettoniche:**

barriere architettoniche accertate nelle parti comuni condominiali, in particolare presenza di un gradino all'esterno del Condominio, in prossimità del portone di ingresso allo stesso, e presenza di rampe di scale dall'atrio di ingresso al piano terra fino al piano sesto (appartamento della debitrice), poiché l'ascensore non è utilizzabile dai portatori di handicap; barriere architettoniche accertate nell'immobile oggetto della procedura, in quanto il locale bagno non è accessibile ai portatori di handicap.

Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per la realizzazione di una piccola rampa esterna 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 € 10.000,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1. Criterio di stima

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

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Studio Notarile Dott. Franco Novelli – Viale Tunisia n. 39
- Agenzia delle Entrate Ufficio Milano 1 - Via della Moscova n. 2
- Agenzia delle Entrate Ufficio Milano 2 - Via Ugo Bassi n. 4/A
- Comune di Milano - Ufficio Anagrafe
- Agenzia del Territorio – Circoscrizione di Milano 1
- Amm.re GEMAX GESTIONI S.R.L. - Via Alessandro Astesani n. 8 Milano
- Amm.re PROGEST GESTIONI IMMOBILIARI – Via Roberto Lepetit n. 8/10 Milano
- Comune di Milano Settore Sportello Unico per l'Edilizia – Ufficio visure atti
- - Ufficio Condonò – Via Edolo n. 19 Milano
- - Cittadella degli Archivi – Via Gregorovius n. 15 Milano
- Cancelleria Civile del Tribunale – Punto informativo Avvocati:
l'esperto verificava l'assenza di ulteriori pendenze a carico della debitrice
- 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: I Semestre 2017, pubblicati nel mese di Ottobre 2017



contro

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valutazione immobile	Valore immobile
	Appartamento con balcone, due verande e cantina	mq. 112,00	€1.500,00 mq.	€ 168.000,00
Totale				€ 168.000,00

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:	- €	8.400,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:		nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni che saranno cancellate a cura e spese della procedura:	- €	864,86
Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente:		
- CONDOMINIO VIA VAL LAGARINA N. 67	-€	3.040,87
- CONDOMINIO CENTRALE TERMICA VIALBA II - riscaldamento	-€	3.000,00
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 Milano:		
- rimozione del serramento del locale bagno che si apre sulla veranda condonata	- €	200,00
Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD.) per rendere conforme l'immobile al progetto della Concessione Edilizia in Sanatoria:		
- fornitura e posa di nuovo serramento a chiusura della veranda condonata del locale cucina	- €	600,00

Giudizio di comoda divisibilità: divisibile, salvo verifica impianti

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 148.894,27**



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 € **148.894,27**

IMMOBILE OCCUPATO

Valore di riferimento: € 148.894,27 -

Riduzione del 25% per lo stato di possesso € 37.223,57

€ 111.670,70

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 € **111.670,70**

Il perito
Arch. Mariangela Sirena



Fanno parte della presente relazione i seguenti allegati:

- All. 1a Verbale di nomina dell'esperto
- All. 1b Accettazione incarico e giuramento dell'esperto
- All. 2 Contatti tramite e-mail con il custode giudiziario
- All. 3 Visura storica per immobile
- All. 4 Scheda catastale
- All. 5 Atto di provenienza
- All. 6 Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate e relative risposte
- All. 7 Certificato contestuale (di residenza e di famiglia) della debitrice e occupante dell'immobile pignorato
- All. 8 Ispezione ipotecaria
- All. 9a Informazioni di carattere condominiale reperite presso l'Amministratore del CONDOMINIO VIA VAL LAGARINA N. 67
- All. 9b Informazioni di carattere condominiale reperite presso l'Amministratore del CONDOMINIO CENTRALE TERMICA VIALBA II
- All. 10a Richiesta visura Pratiche Edilizie Comune di Milano
- All. 10b Prenotazione appuntamento per visura pratiche edilizie presso l'Ufficio Condono e presso la Cittadella degli Archivi
- All. 10c Pratiche edilizie reperite presso la Cittadella degli Archivi
- All. 10d Pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio Condono
- All. 11 Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno del bene
- All. 12 Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, edito dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi
- All. 13 Attestazione di invio alle parti della perizia

