

Esecuzione Forzata n. 1741/2015 + 41/2019
R.G.E. n. 1741/2015 + 41/2019: "KNAUF DI LOTHAR KNAUF" S.A.S. (ora "KNAUF DI KNAUF SRL" S.A.S.)
R.G.E. n. 1741/2015: UNICREDIT S.P.A. e per essa quale mandataria DOBANK S.P.A. (Intervenuto)
R.G.E. n. 1741/2015: AKIFIX S.P.A. (Intervenuto)
R.G.E. n. 1741/2015: FIBRAN S.P.A. (Intervenuto)
contro

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI MILANO

Esecuzione Forzata

R.G.E. n. 1741/2015 + 41/2019:

"KNAUF di Lothar Knauf" S.a.s.
(ora "KNAUF DI KNAUF SRL" S.A.S.)

R.G.E. n. 1741/2015:

UNICREDIT S.P.A.

e per essa quale mandataria DOBANK S.P.A. (Intervenuto)

AKIFIX S.P.A. (Intervenuto)

FIBRAN S.P.A. (Intervenuto)

contro

N. Gen. Rep. **1741/2015 + 41/2019**

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
Custode Giudiziario: Avv. Cecilia Zanzi

LOTTO 2

**IL PRESENTE ELABORATO PERITALE ANNULLA E SOSTITUISCE
IL PRECEDENTE DEPOSITATO IN DATA 21.07.2020**

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

Tel. 02 4120786 – Cell. 335 5470992

e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it – arch.sirena@libero.it

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
Custode Giudiziario: Avv. Cecilia Zanzi
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



Esecuzione Forzata n. 1741/2015 + 41/2019

R.G.E. n. 1741/2015 + 41/2019: "KNAUF DI LOTHAR KNAUF" S.A.S. (ora "KNAUF DI KNAUF SRL" S.A.S.)

R.G.E. n. 1741/2015: UNICREDIT S.P.A. e per essa quale mandataria DOBANK S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: AKIFIX S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: FIBRAN S.P.A. (Intervenuto)

**Beni immobili siti in Corsico (Mi)
Via Giuseppe Garibaldi n. 17
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per 2/3 e nuda proprietà per 1/3 di appartamento al piano primo, con ingresso dal vano scale comune (mapp. 95 sub. 703), a cui si accede tramite cortile comune (mapp. 95 sub. 702), composto da due locali, servizi (cucina, wc, disimpegno e ripostiglio) ed un balcone, che risulta collegato, tramite scala interna, al **locale sottotetto s.p.p.** al piano secondo, composto da tre locali e servizi (due wc e disimpegno).

All'unità immobiliare spetta la proporzionale quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni condominiali ed in particolare i seguenti beni comuni non censiti:

- FG. 23 MAPP. 95 SUB. 703 (scala interna)

- FG. 23 MAPP. 95 SUB. 712 (sottoscala interno).

All'unità immobiliare spetta anche la comproprietà dei seguenti beni comuni non censiti, oggetto di pignoramento, che sarà trasferita agli eventuali aggiudicatari in misura proporzionale alle unità a loro trasferite:

- FG. 23 MAPP. 95 SUB. 702 (cortile comune)

- FG. 23 MAPP. 96 SUB. 701 (ripostiglio nel cortile comune)

*****L'esperto fa presente che la sig.ra _____, che deteneva l'usufrutto per 1/3 dell'immobile, risulta deceduta in Assago (Mi) in data 05.06.2019, come da certificato di morte; a seguito del decesso dell'usufruttuario, l'usufrutto del bene immobile si unisce alla nuda proprietà e l'insieme, quindi, si consolida in capo al nudo proprietario, sig. _____, che in tal modo acquisisce la piena proprietà dell'immobile.*****

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. **229,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

_____, Codice Fiscale _____, nata a _____ (_____)
la quale all'anagrafe risulta vedova e deceduta ad Assago (Mi) il
- usufrutto per 1/3

Debitore:

_____, Codice Fiscale _____, nato a _____
il quale all'anagrafe risulta coniugato con la sig.ra _____
in regime di separazione dei beni (matrimonio contratto in Comune di
Corsico il 26.09.2003, in regime di separazione dei beni con atto del 14.12.2012) -
proprietà per 2/3 e nuda proprietà per 1/3 bene personale

*****L'esperto fa presente che il sig. _____, che ha acquisito la piena proprietà dell'immobile in seguito alla morte della sig.ra _____, a seguito del consolidamento della proprietà dovrà effettuare la voltura al catasto.*****

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
Custode Giudiziario: Avv. Cecilia Zanzi
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



Esecuzione Forzata n. 1741/2015 + 41/2019

R.G.E. n. 1741/2015 + 41/2019: "KNAUF DI LOTHAR KNAUF" S.A.S. (ora "KNAUF DI KNAUF SRL" S.A.S.)

R.G.E. n. 1741/2015: UNICREDIT S.P.A. e per essa quale mandataria DOBANK S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: AKIFIX S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: FIBRAN S.P.A. (Intervenuto)

contro

descrizione:

Foglio n. 23, Mappale n. 95, Subalterno n. 708; Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 7 vani, Piano 1-2, Superficie catastale totale 153 mq. e totale escluse aree scoperte 152 mq., Rendita € 415,75.

L'unità immobiliare è derivata in base a:

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 19.02.2008 protocollo n. MI0151647 in atti dal 19.02.2008 variazione di classamento (n. 11705.1/2008);
- Variazione del 19.02.2007 protocollo n. MI0129635 in atti dal 19.02.2007 ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione (n. 12903.1/2007).

coerenze (in contorno):

- dell'appartamento: altra proprietà mapp. 97 e 98, cortile comune mapp. 95, vano scala e pianerottolo di accesso, sub. 709, Via Roma.
- del locale sottotetto: altra proprietà mapp. 97, cortile comune mapp. 95, sub. 709, Via Roma.

B. Piena proprietà per 2/3 e nuda proprietà per 1/3 di cantina al piano seminterrato, con accesso dal vano scale comune (mapp. sub. 703), a cui si accede tramite cortile comune (mapp. 95 sub. 702).

All'unità immobiliare spetta la proporzionale quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni condominiali ed in particolare i seguenti beni comuni non censiti:

- FG. 23 MAPP. 95 SUB. 703 (scala interna)
- FG. 23 MAPP. 95 SUB. 712 (sottoscala interno).

All'unità immobiliare spetta anche la comproprietà dei seguenti beni comuni non censiti, oggetto di pignoramento, che sarà trasferita agli eventuali aggiudicatari in misura proporzionale alle unità a loro trasferite:

- FG. 23 MAPP. 95 SUB. 702 (cortile comune)
- FG. 23 MAPP. 96 SUB. 701 (ripostiglio nel cortile comune)

*****L'esperto fa presente che la sig.ra [] , che deteneva l'usufrutto per 1/3 dell'immobile, risulta deceduta in Assago (MI) in data 05.06.2019, come da certificato di morte; a seguito del decesso dell'usufruttuario, l'usufrutto del bene immobile si unisce alla nuda proprietà e l'insieme, quindi, si consolida in capo al nudo proprietario, sig. [] , che in tal modo acquisisce la piena proprietà dell'immobile.*****

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. **14,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

[] , Codice Fiscale [] , nata a []
la quale all'anagrafe risulta vedova e deceduta ad Assago (Mi) il
05.06.2019 - **usufrutto per 1/3**

Debitore:

[] , Codice Fiscale [] , nato a []
il quale all'anagrafe risulta coniugato con la sig.ra []
in regime di separazione dei beni (matrimonio contratto in Comune ai



Esecuzione Forzata n. 1741/2015 + 41/2019

R.G.E. n. 1741/2015 + 41/2019: "KNAUF DI LOTHAR KNAUF" S.A.S. (ora "KNAUF DI KNAUF SRL" S.A.S.)

R.G.E. n. 1741/2015: UNICREDIT S.P.A. e per essa quale mandataria DOBANK S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: AKIFIX S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: FIBRAN S.P.A. (Intervenuto)

contro

Corsico il 26.09.2003, in regime di separazione dei beni con atto del 14.12.2012) -
proprietà per 2/3 e nuda proprietà per 1/3 bene personale

L'esperto fa presente che nella visura catastale viene indicato erroneamente un usufrutto per 2/3 a favore della sig.ra _____, pertanto tale proporzione è stata sopra riportata corretta, così come si evince nell'atto di provenienza (atto di donazione del 24.07.2012).

L'esperto fa presente che il sig. _____, che ha acquisito la piena proprietà dell'immobile in seguito alla morte della sig.ra _____, a seguito del consolidamento della proprietà dovrà effettuare la voltura al catasto.

descrizione:

Foglio n. 23, Mappale n. 95, Subalterno n. 710; Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 13 mq., Piano S1, Superficie catastale totale 14 mq., Rendita € 18,13.

L'unità immobiliare è derivata in base a:

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 19.02.2008 protocollo n. MI0151647 in atti dal 19.02.2008 variazione di classamento (n. 11705.1/2008);
- Variazione del 19.02.2007 protocollo n. MI0129635 in atti dal 19.02.2007 ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione (n. 12903.1/2007).

coerenze (in contorno):

pianerottolo comune, cortile comune mapp. 95, sub. 711, corridoio comune di accesso alla cantina.

C. Piena proprietà per 2/3 e nuda proprietà per 1/3 di box ad uso autorimessa privata di pertinenza in corpo staccato, con accesso dal cortile comune (mapp. 95 sub. 702).

All'unità immobiliare spetta anche la comproprietà dei seguenti beni comuni non censiti, oggetto di pignoramento, che sarà trasferita agli eventuali aggiudicatari in misura proporzionale alle unità a loro trasferite:

- FG. 23 MAPP. 95 SUB. 702 (cortile comune)
- FG. 23 MAPP. 96 SUB. 701 (ripostiglio nel cortile comune)

L'esperto fa presente che la sig.ra _____ che deteneva l'usufrutto per 1/3 dell'immobile, risulta deceduta in Assago (Mi) in data 05.06.2019, come da certificato di morte; a seguito del decesso dell'usufruttuario, l'usufrutto del bene immobile si unisce alla nuda proprietà e l'insieme, quindi, si consolida in capo al nudo proprietario, sig. _____ che in tal modo acquisisce la piena proprietà dell'immobile.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. **20,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

_____, nata a _____ il _____
la quale all'anagrafe risulta vedova e deceduta ad Assago (Mi) il
05.06.2019 - **usufrutto per 1/3**

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
Custode Giudiziario: Avv. Cecilia Zanzi
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



Esecuzione Forzata n. 1741/2015 + 41/2019

R.G.E. n. 1741/2015 + 41/2019: "KNAUF DI LOTHAR KNAUF" S.A.S. (ora "KNAUF DI KNAUF SRL" S.A.S.)

R.G.E. n. 1741/2015: UNICREDIT S.P.A. e per essa quale mandataria DOBANK S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: AKIFIX S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: FIBRAN S.P.A. (Intervenuto)

contro

Debitore: _____ Codice Fiscale _____ nato a _____
il _____ il quale all'anagrafe risulta coniugato con la sig.ra _____

_____ in regime di separazione dei beni (matrimonio contratto in Comune di Corsico il 26.09.2003, in regime di separazione dei beni con atto del 14.12.2012) - **proprietà per 2/3 e nuda proprietà per 1/3 bene personale**

L'esperto fa presente che nella visura catastale viene indicato erroneamente un usufrutto per 2/3 a favore della sig.ra I _____, pertanto tale proporzione è stata sopra riportata corretta, così come si evince nell'atto di provenienza (atto di donazione del 24.07.2012).

L'esperto verificava che il sig. _____ che ha acquisito la piena proprietà dell'immobile in seguito alla morte della sig.ra I _____ a seguito del consolidamento della proprietà non ha però provveduto ad effettuare la voltura al catasto.

descrizione:

Foglio n. 23, Mappale n. 96, Subalterno n. 705; Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 16 mq., Superficie catastale totale 18 mq., Piano T, Rendita € 42,14.

L'unità immobiliare è derivata in base a:

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 03.12.2007 protocollo n. MI1050217 in atti dal 03.12.2007 variazione di classamento (n. 84770.1/2007);
- Variazione del 19.02.2007 protocollo n. MI0129684 in atti dal 19.02.2007 divisione - ampliamento - cambio d'uso (n. 12907.1/2007);
- Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

coerenze (in contorno):

altra proprietà mappale 98, altra proprietà mappale 105, sub. 704, cortile comune mappale 95.

D. Bene comune non censito: cortile comune.

L'unità immobiliare, che sarà trasferita agli eventuali aggiudicatari in misura proporzionale alle unità a loro trasferite, è bene comune a tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento (Lotto 1 - _____ e Lotto 2 - _____, oltre che di altre unità immobiliari (altra proprietà) non oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. **175,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Nessuna

descrizione:

Foglio n. 23, Mappale n. 95, Subalterno n. 702; Zon Cens. -; Micro zona -; Categoria -; Classe -; Consistenza -; Superficie catastale totale -; Piano T, Rendita -.



Esecuzione Forzata n. 1741/2015 + 41/2019

R.G.E. n. 1741/2015 + 41/2019: "KNAUF DI LOTHAR KNAUF" S.A.S. (ora "KNAUF DI KNAUF SRL" S.A.S.)

R.G.E. n. 1741/2015: UNICREDIT S.P.A. e per essa quale mandataria DOBANK S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: AKIFIX S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: FIBRAN S.P.A. (Intervenuto)

contro

L'unità immobiliare è derivata in base a:

- Variazione del 19.02.2007 protocollo n. MI0129635 in atti dal 19.02.2007 ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione (n. 12903.1/2007).

coerenze (in contorno):

altra proprietà mapp. 98, mapp. 96, mapp. 96 sub. 701, Via Garibaldi, mapp. 95 sub. 704-707-706-703-705.

E. Bene comune non censito: **ripostiglio** nel cortile comune, destinato a locale immondizia.

L'unità immobiliare, che sarà trasferita agli eventuali aggiudicatari in misura proporzionale alle unità a loro trasferite, è bene comune a tutte le unità immobiliari oadetto di pignoramento (Lotto 1 – e Lotto 2 -

oltre che di altre unità immobiliari (altra proprietà) non oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. **4,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

infestazione:

Nessuna

descrizione:

Foglio n. 23, Mappale n. 96, Subalterno n. 701; Zon Cens. –; Micro zona –; Categoria -, Classe –, Consistenza –, Superficie catastale totale –, Piano T, Rendita –.

L'unità immobiliare è derivata in base a:

- Variazione del 19.02.2007 protocollo n. MI0129684 in atti dal 19.02.2007 divisione - ampliamento – cambio d'uso (n. 12907.1/2007);

- Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;

- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

coerenze (in contorno):

cortile comune mappale 95 sub 702; mapp. 96; Via Garibaldi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Corsico è un Comune a sud ovest della città metropolitana di Milano, in Lombardia, con una superficie di circa 5/6 kmq. per una popolazione di circa 35.000 abitanti; il territorio comunale confina con i comuni di Buccinasco, Cesano Boscone, Milano, Trezzano Sul Naviglio.

Caratteristiche zona:

zona centrale a traffico moderato con scarsi parcheggi

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziale/agricolo/industriale

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
Custode Giudiziario: Avv. Cecilia Zanzi
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



Esecuzione Forzata n. 1741/2015 + 41/2019

R.G.E. n. 1741/2015 + 41/2019: "KNAUF DI LOTHAR KNAUF" S.A.S. (ora "KNAUF DI KNAUF SRL" S.A.S.)

R.G.E. n. 1741/2015: UNICREDIT S.P.A. e per essa quale mandataria DOBANK S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: AKIFIX S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: FIBRAN S.P.A. (Intervenuto)

contro

Servizi offerti dalla zona:

la zona nei dintorni degli immobili oggetto della procedura è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; sono presenti diversi istituti scolastici, tra cui 7 scuole dell'infanzia/materne (5 statali e 2 paritarie), 5 scuole primarie/elementari statali, 3 scuole secondarie di primo grado/medie statali, 3 scuole secondarie di secondo grado statali, 3 Istituti Comprensivi statali (che raggruppano scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado) e un Istituto Superiore statale (che raggruppa più scuole secondarie di secondo grado); il municipio si trova nelle immediate vicinanze degli immobili oggetto della procedura; come aree a verde pubblico sono presenti il Parco Travaglia, il Parco Giorgella, il Parco Ex Area Pozzi, il Parco Via Fermi, il Parco Cabassina, il Fontanile Visconti, il Parco delle Colline, il Parco Verdi e il Parco della Resistenza; dal punto di vista socio-culturale sono presenti una biblioteca e una fonoteca; dal punto di vista sportivo troviamo diverse attività quali ASD Travaglia (Calcio FIGC, settore giovanile e prima squadra), Trial Corsico (Calcio), Polisportiva Corsico (Calcio), Le Azzurre (Calcio femminile), Ebilling Corsico (Basket - Serie D), C.S.C. Nuoto (Centro Sportivo Corsico Nuoto), C.S.C. Basket (Centro Sportivo Corsico), New Team Master Nuoto e O.S.L. Corsico (calcio); dal punto di vista commerciale sono presenti dieci farmacie, diverse banche, negozi al dettaglio, bar, ristoranti/pizzeria e diversi grandi negozi o Centri Commerciali lungo la Strada statale Vigevanese che la taglia in due parti.

Collegamenti pubblici:

per quanto concerne i collegamenti stradali il Comune di Corsico è attraversato dalla strada Statale 494 Vigevanese; la stazione ferroviaria di Corsico (attivata nel 2009 in sostituzione della vecchia fermata edificata nel 1870) è posta sulla linea Milano-Mortara ed è servita dalla linea S9 (Seregno - Albairate) del servizio ferroviario suburbano di Milano, svolto da Trenord nell'ambito del contratto di servizio stipulato con la Regione Lombardia, che incrocia le linee della Metropolitana Milanese M1 (rossa) nella stazione di Sesto San Giovanni, M2 nella stazione di Mi Romolo e Mi Lambrate e M3 (gialla) nella stazione di Mi Porta Romana, che collega la zona con il centro cittadino (n. 3 fermate); il servizio di trasporto pubblico urbano e suburbano è svolto mediante

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
Custode Giudiziario: Avv. Cecilia Zanzi
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



Esecuzione Forzata n. 1741/2015 + 41/2019

R.G.E. n. 1741/2015 + 41/2019: "KNAUF DI LOTHAR KNAUF" S.A.S. (ora "KNAUF DI KNAUF SRL" S.A.S.)

R.G.E. n. 1741/2015: UNICREDIT S.P.A. e per essa quale mandataria DOBANK S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: AKIFIX S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: FIBRAN S.P.A. (Intervenuto)

contro

collegamenti automobilistici eserciti da ATM e STAV
- Linea Z553-554 Abbiategrasso/Milano, Linea 64 Corsico/Quinto Romano, Linea 321 Milano (Bisceglie M1)/Buccinasco/Assago (Forum M2), Linea 322 Milano (Bisceglie M1)/Cesano Boscone, Linea 325 Corsico/Romolo M2, Linea 327 Bisceglie M1/Trezzano S/N - nonché dal servizio di navigazione fluviale operato da Navigli Lombardi; l'aeroporto di Milano Linate dista circa 30 Km., quello di Milano Malpensa dista circa 50 Km. mentre quello di Orio al Serio (Bg) circa 70 Km..

3. STATO DI POSSESSO:

Durante il sopralluogo effettuato in data 03.09.2018, alla presenza del Custode Giudiziario, Avv. Cecilia Zanzi, e solo di uno dei debitori, il sig. .

l'esperto verificava che lo stato di possesso delle unità immobiliari è il seguente:

- UNITA' IMMOBILIARE A piano primo e secondo: "occupato dal debitore (sig.) e suoi familiari (totale n. 3 occupanti)" e di regola sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento"

- UNITA' IMMOBILIARE B piano seminterrato: "occupato da beni mobili del debitore (sig.) 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 risulta il seguente contratto di locazione relativo alla sola unità immobiliare A:

- Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo n. 2171 Serie 3T stipulato il 01.08.2014 e registrato il 05.08.2014 presso l'Ufficio di DPM11 UT Abbiategrasso, con cui (Locatore) cede in locazione a

(Conduttore) l'unità immobiliare di cui al Fg. 23 Mapp. 95 Sub. 708 – durata di 4 anni dal 01.08.2014 al 31.07.2018 con tacito rinnovo per altri 4 anni; canone annuo di locazione € 7.200,00 – contratto risolto in data 31.12.2015.

Durante il sopralluogo effettuato in data 16.03.2020, alla presenza di uno dei debitori, il sig. . esperto verificava che lo stato di possesso delle unità immobiliari è il seguente:

- UNITA' IMMOBILIARE C piano terreno: "occupato da beni mobili del debitore (sig.) 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 contratti di locazione relativi all'unità immobiliare C.

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

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
Custode Giudiziario: Avv. Cecilia Zanzi
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



Esecuzione Forzata n. 1741/2015 + 41/2019

R.G.E. n. 1741/2015 + 41/2019: "KNAUF DI LOTHAR KNAUF" S.A.S. (ora "KNAUF DI KNAUF SRL" S.A.S.)

R.G.E. n. 1741/2015: UNICREDIT S.P.A. e per essa quale mandataria DOBANK S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: AKIFIX S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: FIBRAN S.P.A. (Intervenuto)

contro

- 4.1.2. **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:**
Convenzione matrimoniale stipulata con atto a firma del Notaio Dott. Nerio Visentini Repertorio n. 110490/12405 del 14.03.1978 dal sig. _____, Codice Fiscale _____ nato a Corsico (Mi) il _____, coniugato in regime di separazione dei beni.
- 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 in vigore per lo stabile allegato sotto la lettera A dell'atto a firma del Notaio Dott. Claudio Malberti Repertorio n. 78655/13653 del 18.01.2008;
 - quanto indicato negli atti di donazione a firma del Notaio Dott. Sergio Calesella Repertorio n. 29012/10547 del 24.07.2012 ed in particolare:
 - che le porzioni immobiliari in contratto vengono rispettivamente donate e acquistate con ogni inerente diritto, ragione, azione, accessione e pertinenza, servitù attiva e passiva;
 - che le unità immobiliari identificate in Catasto Fabbricati con il Fig. 23: Mapp. 95 Sub. 702 (cortile) e Mapp. 96 Sub. 701 (ripostiglio) sono beni comuni non censibili; Mapp. 95 Sub. 703 (vano scala) è bene comune alle unità immobiliari del solo Mapp. 95, con esclusione dei Sub. 704-707 e 711; Mapp. 95 Sub. 704 (scala, ballatoio e w.c.) è bene comune alle unità immobiliari Sub. 706 e 707; Mapp. 95 Sub. 712 (sottoscala) è bene comune alle unità immobiliari del solo Mapp. 95, con esclusione dei Sub. 704-707 e 711.
 - quanto indicato nell'atto di divisione a firma del Notaio Dott. Claudio Malberti Repertorio n. 78655/13653 del 18.01.2008.

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

4.2.1. **Iscrizioni:**

Ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Genova Repertorio n. 2953/12 del 14.12.2012 a carico di _____, Codice Fiscale _____, nato a Milano il _____ e a favore di FIBRAN S.P.A., Codice Fiscale 03349020168, con sede in Genova, rappresentata e difesa dall'Avv. Elena Maestrini, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 07.06.2013 al Reg. Gen. n. 52907 e Reg. Part. n. 9070, inerente alla sola quota di 1/3 di nuda proprietà dell'unità immobiliare A.

***Estensione della seguente formalità di riferimento: Iscrizione Reg. Gen. n. 26264 e Reg. Part. n. 4216 del 20.03.2013 - iscrizione ipoteca per importo inferiore, non rinunciando al maggior credito.

Importo capitale: € 30.000,00

Importo ipoteca: € 30.000,00

Costo di cancellazione: € 170,43



Esecuzione Forzata n. 1741/2015 + 41/2019

R.G.E. n. 1741/2015 + 41/2019: "KNAUF DI LOTHAR KNAUF" S.A.S. (ora "KNAUF DI KNAUF SRL" S.A.S.)

R.G.E. n. 1741/2015: UNICREDIT S.P.A. e per essa quale mandataria DOBANK S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: AKIFIX S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: FIBRAN S.P.A. (Intervenuto)

contro

Ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano Repertorio n. 40180 del 29.10.2013 a carico di _____, Codice Fiscale _____ nato a _____ il _____ a favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A., Codice Fiscale 00390840239 e Partita Iva 02659940239, con sede legale in Verona – Piazzetta Monte n. 1, rappresentata e difesa dall'Avv. Fabio Zaninetti, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 12.02.2014 al Reg. Gen. n. 11049 e Reg. Part. n. 1644, inerente alla quota di 2/3 di piena proprietà ed alla quota di 1/3 di nuda proprietà delle unità immobiliari A - B - C.

Importo capitale: € 130.000,00

Importo ipoteca: € 130.000,00

Costo di cancellazione: € 227,24

4.2.2. **Pignoramenti:**

Pignoramento: R.G.E. n. 1741/2015: derivante da atto di precetto contro _____, Codice Fiscale _____, nato a _____ il _____ e _____, Codice Fiscale _____

nato a _____; Atto di pignoramento immobiliare promosso da "KNAUF DI LOTHAR KNAUF" S.A.S. (ora "KNAUF DI KNAUF SRL" S.A.S.), Partita Iva 02470860269, con sede legale in Castellina Marittima (PI) – Via Livornese n. 20, rappresentata e difesa dall'Avv. Stefano Clerici, Codice Fiscale CLRSFN66M05I441L, e dall'Avv. Alessandro Giusti, Codice Fiscale GSTLSN71H16C415D, Repertorio n. 29699 del 30.06.2015, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 14.07.2015 al Reg. Gen. n. 69306 e Reg. Part. n. 45716, **inerente alla quota di 2/3 di piena proprietà ed alla quota di 1/3 di nuda proprietà delle seguenti unità immobiliari:**

Lotto 1

A. Foglio n. 23, Mappale n. 95, Subalterno n. 706 – I

B. Foglio n. 23, Mappale n. 95, Subalterno n. 711 – I

C. Foglio n. 23, Mappale n. 95, Subalterno n. 707 – I

Lotto 2

A. Foglio n. 23, Mappale n. 95, Subalterno n. 708 – I

B. Foglio n. 23, Mappale n. 95, Subalterno n. 710 – I

****L'esperto fa presente che in data 09.07.2018 il creditore precedente depositava una memoria nella quale rinunciava al pignoramento dei beni di cui al Fg. 23 Mapp. 95 Sub. 703-704-705, i quali non risultano di proprietà dei debitori esecutati, ma che, diversamente da quanto richiesto dal Giudice nel verbale di udienza del 10.07.2018, alla data del 14.09.2018 non risultava ancora effettuata la restrizione dei suddetti beni erroneamente pignorati.****

Importo: € 364.606,99

Costo di cancellazione: € 262,00

Pignoramento: R.G.E. n. 41/2019: derivante da atto di precetto contro _____, Codice Fiscale _____ nato a _____ il _____ e _____, Codice Fiscale _____

nato a _____; Atto di pignoramento immobiliare promosso da "KNAUF DI KNAUF SRL" S.A.S. (già "KNAUF DI LOTHAR KNAUF" S.A.S.), Partita Iva 02470860269, con sede legale in Castellina Marittima (PI) – Via Livornese

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
Custode Giudiziario: Avv. Cecilia Zanzi
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



Esecuzione Forzata n. 1741/2015 + 41/2019

R.G.E. n. 1741/2015 + 41/2019: "KNAUF DI LOTHAR KNAUF" S.A.S. (ora "KNAUF DI KNAUF SRL" S.A.S.)

R.G.E. n. 1741/2015: UNICREDIT S.P.A. e per essa quale mandataria DOBANK S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: AKIFIX S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: FIBRAN S.P.A. (Intervenuto)

n. 20, rappresentata e difesa dall'Avv. Stefano Clerici, Codice Fiscale CLRSFN66M05I441L, e dall'Avv. Alessandro Giusti, Codice Fiscale GSTLSN71H16C415D, Repertorio n. 43853 del 28.12.2018, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 18.01.2019 al Reg. Gen. n. 5934 e Reg. Part. n. 3932, **inerente alla quota di 2/3 di piena proprietà ed alla quota di 1/3 di nuda proprietà delle seguenti unità immobiliari:**

Lotto 1

- A. Foglio n. 23, Mappale n. 95, Subalterno n. 706 -
- B. Foglio n. 23, Mappale n. 95, Subalterno n. 711 -
- C. Foglio n. 23, Mappale n. 95, Subalterno n. 707 -
- D. Foglio n. 23, Mappale n. 96, Subalterno n. 703 -
- E. Foglio n. 23, Mappale n. 96, Subalterno n. 704 -

Lotto 2

- A. Foglio n. 23, Mappale n. 95, Subalterno n. 708 -
- B. Foglio n. 23, Mappale n. 95, Subalterno n. 710 -
- C. Foglio n. 23, Mappale n. 96, Subalterno n. 705 -

Importo: € 445.122,70

Costo di cancellazione: € 262,00

Pignoramento: R.G.E. n. 1741/2015 + 41/2019: contro I

Codice Fiscale _____ nato a _____ il _____ e
Codice Fiscale _____, nato a _____

il _____ Atto di pignoramento immobiliare promosso da "KNAUF DI KNAUF SRL" S.A.S. (già "KNAUF DI LOTHAR KNAUF" S.A.S.), Partita Iva 02470860269, con sede legale in Castellina Marittima (PI) - Via Livornese n. 20, rappresentata e difesa dall'Avv. Stefano Clerici, Codice Fiscale CLRSFN66M05I441L, e dall'Avv. Alessandro Giusti, Codice Fiscale GSTLSN71H16C415D, Repertorio n. del, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il al Reg. Gen. n. e Reg. Part. n., **inerente alla quota di 2/3 di piena proprietà ed alla quota di 1/3 di nuda proprietà delle seguenti unità immobiliari:**

Lotto 1

- A. Foglio n. 23, Mappale n. 95, Subalterno n. 706 -
- B. Foglio n. 23, Mappale n. 95, Subalterno n. 711 -
- C. Foglio n. 23, Mappale n. 95, Subalterno n. 707 -
- D. Foglio n. 23, Mappale n. 96, Subalterno n. 703 -
- E. Foglio n. 23, Mappale n. 96, Subalterno n. 704 -
- F. Foglio n. 23, Mappale n. 95, Subalterno n. 702 -
- G. Foglio n. 23, Mappale n. 96, Subalterno n. 701 -

Lotto 2

- A. Foglio n. 23, Mappale n. 95, Subalterno n. 708 -
- B. Foglio n. 23, Mappale n. 95, Subalterno n. 710 -
- C. Foglio n. 23, Mappale n. 96, Subalterno n. 705 -
- D. Foglio n. 23, Mappale n. 95, Subalterno n. 702 - bene com. non censito
- E. Foglio n. 23, Mappale n. 96, Subalterno n. 701 - bene com. non censito

****L'esperto fa presente di aver ricevuto via e-mail dal creditore precedente solo il pignoramento, che però non risulta ancora depositato, in quanto mancante della relativa trascrizione; a tale proposito lo scrivente, nel rispetto dei termini fissati dal Giudice, procede comunque al*

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
Custode Giudiziario: Avv. Cecilia Zanzi
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



Esecuzione Forzata n. 1741/2015 + 41/2019

R.G.E. n. 1741/2015 + 41/2019: "KNAUF DI LOTHAR KNAUF" S.A.S. (ora "KNAUF DI KNAUF SRL" S.A.S.)

R.G.E. n. 1741/2015: UNICREDIT S.P.A. e per essa quale mandataria DOBANK S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: AKIFIX S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: FIBRAN S.P.A. (Intervenuto)

contro

*deposito della perizia estimativa, che verrà successivamente integrata con i dati mancanti.****

4.2.3. Altre trascrizioni:

Domanda giudiziale: revoca atti soggetti a trascrizione (atti di donazione a firma del Notaio Dott. Sergio Calesella Repertorio n. 29011/10546 e Repertorio n. 29012/10547 del 24.07.2012) emesso dal Tribunale di Livorno Repertorio n. 469 del 14.02.2014 a carico di _____ Codice Fiscale _____ nato a _____ il _____ > _____, Codice Fiscale _____ nato a _____ il _____ trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 12.03.2014 al Reg. Gen. n. 20486 e Reg. Part. n. 14448, inerente alla quota di 2/3 di piena proprietà e alla quota di 1/3 di nuda proprietà di tutte le unità immobiliari.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

nessuna

4.2.5. Altro (intervento non trascritto – nessun costo di cancellazione):

Intervento: Atto di intervento nell'esecuzione immobiliare n. 1741/2015, promosso da UNICREDIT S.P.A., Codice Fiscale e Partita Iva 00348170101, con sede sociale in Roma – Via Alessandro Specchi n. 16 e Direzione Generale in Milano – Piazza Cordusio e per essa, quale mandataria per la gestione del credito, DOBANK S.P.A. (già 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, assistita e rappresentata dall'Avv. Fabio Zaninetti, Codice Fiscale ZNNFBA71R15F205U. Importo: € 132.168,00

Intervento: Atto di intervento nell'esecuzione immobiliare n. 1741/2015, promosso da AKIFIX S.P.A., Partita Iva 02395720424, con sede legale in Bolzano – Corso Italia n. 27, in persona del legale rappresentante pro tempore sig. Andrea Marinelli, rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco Baldini, Codice Fiscale BLDFNC66P18A271X. Importo: € 84.673,92

Intervento: Atto di intervento nell'esecuzione immobiliare n. 1741/2015, promosso da FIBRAN S.P.A., Partita Iva 03349020168, con sede in Genova – Via Fiasella n. 5/11, in persona del procuratore Avv. Davide De Bartolo, difesa dall'Avv. Davide De Bartolo, Codice Fiscale DBRDVD68T10D969S e dall'Avv. Chiara Arcangeli, Codice Fiscale RCNCHR79M64D969U. Importo: € 33.093,00

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

UNITA' IMMOBILIARI A-B

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

****L'esperto fa presente che, in seguito alla richiesta presentata in data 24.07.2018 al Comune di Corsico, tramite posta elettronica certificata verificava che, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti di fabbrica e le pratiche relative alle modifiche interne alle unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano mancanti.****

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
Custode Giudiziario: Avv. Cecilia Zanzi
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



Esecuzione Forzata n. 1741/2015 + 41/2019

R.G.E. n. 1741/2015 + 41/2019: "KNAUF DI LOTHAR KNAUF" S.A.S. (ora "KNAUF DI KNAUF SRL" S.A.S.)

R.G.E. n. 1741/2015: UNICREDIT S.P.A. e per essa quale mandataria DOBANK S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: AKIFIX S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: FIBRAN S.P.A. (Intervenuto)

contro

L'esperto evidenzia, pertanto, che non è possibile poter esprimere un giudizio di conformità urbanistico-edilizia sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento, in quanto le relative planimetrie risultano mancanti.

4.3.2. Conformità catastale:

Lo stato di fatto delle unità immobiliari visionate non è conforme con le planimetrie catastali del 19.02.2007 reperite dall'esperto, in quanto non risultano dichiarate le seguenti modifiche realizzate nel tempo.

UNITA' IMMOBILIARE A

Piano primo – abitazione:

- è presente una differente distribuzione interna, conseguente alla demolizione delle pareti esistenti ed alla realizzazione di nuove pareti e muretti per la creazione dei nuovi locali;
- è presente un camino in muratura nel locale soggiorno;
- la zona soggiorno, con camino, e la zona pranzo, con ripostiglio, disimpegno e bagno risultano rialzate rispetto all'ingresso tramite un gradino di altezza pari a circa cm. 14; la zona cinema/musica risulta rialzata tramite due gradini di altezza pari a cm. 28;
- la zona pranzo, con cucina e bagno, risulta ribassata ad altezza pari a circa ml. 3.07/3.33;
- è presente una scala interna che collega il piano primo con il piano sottotetto ad uso deposito s.p.p..

Piano sottotetto – deposito s.p.p.

- sono state realizzate nuove pareti per la creazione dei nuovi locali.

UNITA' IMMOBILIARE B

Piano seminterrato - cantina:

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare visionata è conforme con la planimetria catastale del 19.02.2007 reperita dall'esperto.

L'esperto fa presente che, allo stato di fatto visionato, risulta che:

- in merito all'unità immobiliare A (piano primo – abitazione e piano sottotetto – deposito s.p.p.) i rapporti aero-illuminanti di tutti i locali abitabili sono verificati, ma per sanare le opere realizzate dovrà essere presentata una Sanatoria presso il Comune di Corsico ed un aggiornamento catastale presso il Catasto di Milano; in particolare, il piano sottotetto non è a norma secondo il Regolamento Edilizio e di Igiene del Comune di Corsico, in quanto è destinato a deposito s.p.p. quando invece presenta al suo interno dei locali destinati ad abitazione.

UNITA' IMMOBILIARI C-E

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

UNITA' IMMOBILIARE C

Piano terra - box ad uso autorimessa privata:

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme con l'ultima planimetria depositata presso il Comune di Corsico e reperita dall'esperto, relativa alla Denuncia di Opere Edili del 26.04.1960 n. 5351, eccetto per quanto concerne la porta di chiusura del vano che non è presente.

UNITA' IMMOBILIARE E

Piano terra – ripostiglio nel cortile comune:

Lo stato di fatto dell'immobile non è conforme con l'ultima planimetria depositata presso il Comune di Corsico e reperita dall'esperto, relativa alla



Esecuzione Forzata n. 1741/2015 + 41/2019

R.G.E. n. 1741/2015 + 41/2019: "KNAUF DI LOTHAR KNAUF" S.A.S. (ora "KNAUF DI KNAUF SRL" S.A.S.)

R.G.E. n. 1741/2015: UNICREDIT S.P.A. e per essa quale mandataria DOBANK S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: AKIFIX S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: FIBRAN S.P.A. (Intervenuto)
contro

Denuncia di Opere Edili del 04.04.1964 n. 629, in quanto non risultano indicate le seguenti modifiche effettuate nel tempo:

- il bene comune si presenta con un'area e un'altezza inferiori; risulta mancante di parete con porta di ingresso e finestra laterale; si presenta privo di soletta di copertura in c.a..

4.3.2. Conformità catastale:

UNITA' IMMOBILIARE C

Piano terra - box ad uso autorimessa privata:

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare visionata è conforme con la planimetria catastale del 19.02.2007 reperita dall'esperto, eccetto per quanto concerne l'altezza interna indicata e la porta di chiusura del vano che non è presente.

UNITA' IMMOBILIARE E

Piano terra - ripostiglio nel cortile comune:

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare visionata non è conforme con l'elaborato planimetrico della dimostrazione grafica dei subalterni del 04.10.2013 reperito dall'esperto, in quanto la superficie è leggermente inferiore.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Durante il sopralluogo del 03.09.2018, l'esperto verificava che lo stabile risulta privo di Amministratore pro-tempore di Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

UNITA' IMMOBILIARI A-B-C

6.1. Attuali proprietari:

), Codice Fiscale , nato a) il
per la quota di 2/3 di piena proprietà e la quota di 1/3 di nuda proprietà
(diritto di usufrutto vitalizio per la quota di 1/3 a favore di Codice
Fiscale nata a () il e deceduta ad
Assago (Mi) il 05.06.2019), con atto di donazione dal padre
Codice Fiscale , nato a) il rma del Dott.
Sergio Calesella, Notaio in Corsico, del 24.07.2012 Repertorio n. 29012 Raccolta
n. 10547, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano -
Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 27.07.2012 al Reg. Gen. n.
77946 e al Reg. Part. n. 52699.

***L'esperto fa presente che, con sentenza n. 419/2015 pubblicata in data
12.03.2015 (R.G. n. 469/2014 - Rep. 647/2015), il Tribunale di Livorno ha accolto la
domanda revocatoria esperita dalla Soc. Knauf S.a.s. dichiarando inefficace i
suddetti atti di donazione, così come indicato negli Atti di Pignoramento
Immobiliare e come si evince dall'ispezione ipotecaria effettuata, dalla quale risulta
l'Annotazione n. 9455 del 19.06.2015 (inefficacia totale), relativa alla trascrizione
dell'atto di donazione al sig. e l'Annotazione n. 9456 del 19.06.2015
(inefficacia totale), relativa alla trascrizione dell'atto di donazione al sig.

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
Custode Giudiziario: Avv. Cecilia Zanzi
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



Esecuzione Forzata n. 1741/2015 + 41/2019

R.G.E. n. 1741/2015 + 41/2019: "KNAUF DI LOTHAR KNAUF" S.A.S. (ora "KNAUF DI KNAUF SRL" S.A.S.)

R.G.E. n. 1741/2015: UNICREDIT S.P.A. e per essa quale mandataria DOBANK S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: AKIFIX S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: FIBRAN S.P.A. (Intervenuto)

contro

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- 6.2.1. _____ Codice Fiscale _____, nato a _____
() il _____ n forza di: _____
- atto di divisione a firma del Dott. Claudio Malberti, Notaio in Desio, del 18.01.2008 Repertorio n. 78655 Raccolta n. 13653, registrato a Milano 5 il 14.02.2008 al n. 3859 Serie 11 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 15.02.2008 al Reg. Gen. n. 20283 e al Reg. Part. n. 10980;
- denuncia di successione legittima in morte del padre _____ nato a _____ il _____ e deceduto a Corsico il 10.04.1975, registrata a Milano al n. 5233/75 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 19.12.1977 al Reg. Gen. n. 53405 e al Reg. Part. n. 44486.
- 6.2.2. _____ Codice Fiscale _____ nato a _____
() il _____ per la quota di 10/20 di proprietà, _____
Codice Fiscale _____ nata a _____ () il (_____ per la
quota di 10/20 di proprietà, e _____ Codice Fiscale
, nata a _____ () il _____ per l'usufrutto.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- 7.1. Dagli atti di donazione Repertorio n. 29011/10546 e Repertorio n. 29012/10547 del 24.07.2012 reperiti dall'esperto, agli effetti della vigente normativa urbanistica, risulta che le opere relative allo stabile di cui fanno parte le porzioni immobiliari in contratto sono state iniziate anteriormente al giorno 1 settembre 1967 e che nelle porzioni medesime non sono state eseguite opere per le quali si sarebbero dovute richiedere autorizzazione o concessione.
- 7.2. In seguito alla Richiesta di Accesso agli Atti/documenti amministrativi presentata in data 24.07.2018 al Comune di Corsico, tramite posta elettronica certificata, in data 20.08.2018 l'Ufficio Tecnico Comunale - Sportello Unico per l'Edilizia e le Imprese comunicava la possibilità di visionare il fascicolo, così che l'esperto in data 30.08.2018 accertava la mancanza degli atti di fabbrica e delle pratiche relative alle modifiche interne alle unità immobiliari oggetto di pignoramento e accertava la presenza unicamente delle seguenti pratiche edilizie, relative alle unità immobiliari A-B:
- Concessione Edilizia Prot. n. 20128-22640 del 14.10.1996 per l'esecuzione delle opere di rifacimento degli intonaci delle facciate dello stabile;
- Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 9913 del 22.05.2000 per opere di manutenzione straordinaria dell'intero piano sottotetto, tra cui la realizzazione di nuovi lucernari con apertura a bilico per aero-illuminazione locale e per ispezione copertura - fine lavori 20.08.2008;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività Prot. n. 15649 del 27.09.2012 per la formazione di nicchia portacantatori gas su recinzione esistente.
In seguito alla Richiesta di Accesso agli Atti presentata telematicamente in data 09.03.2020 al Comune di Corsico, in data 29.06.2020 l'Ufficio Tecnico Comunale - Sportello Unico per l'Edilizia e le Imprese inviava tramite e-mail le seguenti pratiche edilizie, relative all'unità immobiliare C-E:
- Denuncia di Opere Edili del 26.04.1960 n. 5351, per la costruzione di un box e di un muro di cinta, con nulla osta del 19.05.1960 e con relativo nulla Osta

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
Custode Giudiziario: Avv. Cecilia Zanzi
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena

Esecuzione Forzata n. 1741/2015 + 41/2019

R.G.E. n. 1741/2015 + 41/2019: "KNAUF DI LOTHAR KNAUF" S.A.S. (ora "KNAUF DI KNAUF SRL" S.A.S.)

R.G.E. n. 1741/2015: UNICREDIT S.P.A. e per essa quale mandataria DOBANK S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: AKIFIX S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: FIBRAN S.P.A. (Intervenuto)

contro

Certificato Prevenzione Incendi VV.F. n. 43729 del 20.04.1964 (per q.li 300 di carboni vari e q.li 50 legna da ardere) valido fino al 30.04.1966;

- Denuncia di Opere Edili del 04.04.1964 n. 629, per la costruzione di un deposito di fusti di Kerosene, con nulla osta del 19.08.1964 e con relativo nulla osta Certificato Prevenzione Incendi VV.F. n. 4741 del 03.11.1965 (per mc. 4 kerosene in canestri in apposito locale, q.li 100 legna da ardere, q.li 100 di carboni vari e un autoveicolo in box) valido fino al 30.11.1967; in data 31.05.1972 la ditta Lazzaroni richiedeva ai VV.F. il rinnovo del certificato di prevenzione Incendi.

7.3. Domanda di abitabilità:

- unità immobiliari A-B: non reperita;

- unità immobiliare C-E: nulla osta, al richiesto permesso di abitabilità, del 19.05.1960 e del 19.08.1964.

Descrizione immobili di cui al punto 1

A. Appartamento al piano primo, con ingresso dal vano scale comune (mapp. 95 sub. 703), a cui si accede tramite cortile comune (mapp. 95 sub. 702), composto da due locali, servizi (cucina, wc, disimpegno e ripostiglio) ed un balcone, che risulta collegato, tramite scala interna, al **locale sottotetto s.p.p.** al piano secondo, composto da tre locali e servizi (due wc e disimpegno).

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

_____, Codice Fiscale _____, nata a _____ () il _____ e deceduta ad Assago (Mi) il 05.06.2019 - **usufrutto per 1/3**

Debitore: _____ Codice Fiscale _____ nato a _____ - **proprietà per 2/3 e nuda proprietà per 1/3 bene personale**

L'esperto fa presente che il sig. _____ che ha acquisito la piena proprietà dell'immobile in seguito alla morte della sig.ra _____ a seguito del consolidamento della proprietà dovrà effettuare la voltura al catasto.

descrizione:

Foglio n. 23, Mappale n. 95, Subalterno n. 708; Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 7 vani, Piano 1-2, Superficie catastale totale 153 mq. e totale escluse aree scoperte 152 mq., Rendita € 415,75.

coerenze (in contorno):

- dell'appartamento: altra proprietà mapp. 97 e 98, cortile comune mapp. 95, vano scala e pianerottolo di accesso, sub. 709, Via Roma.

- del locale sottotetto: altra proprietà mapp. 97, cortile comune mapp. 95, sub. 709, Via Roma.

L'appartamento ha un'altezza interna di m. 3.73 con zona pranzo con cucina e bagno ribassata ad altezza di m. 3.07/3.33 c.ca.

Il locale sottotetto ha un'altezza che varia da m. 0.95 a m. 3.60.

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
Custode Giudiziario: Avv. Cecilia Zanzi
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



Esecuzione Forzata n. 1741/2015 + 41/2019

R.G.E. n. 1741/2015 + 41/2019: "KNAUF DI LOTHAR KNAUF" S.A.S. (ora "KNAUF DI KNAUF SRL" S.A.S.)

R.G.E. n. 1741/2015: UNICREDIT S.P.A. e per essa quale mandataria DOBANK S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: AKIFIX S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: FIBRAN S.P.A. (Intervenuto)

contro

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano primo					
Appartamento	121,53	100%	121,53	Est e Ovest	ottime
Balcone	1,98	50%	0,99	Ovest	ottime
Piano secondo sottotetto					
Sottotetto s.p.p.	105,77	1/3	35,26	—	ottime
Totale	229,28		157,78		
Totale	229,00 Arr.		158,00 Arr.		

B. Cantina al piano seminterrato, con accesso dal vano scale comune (mapp. sub. 703), a cui si accede tramite cortile comune (mapp. 95 sub. 702).

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

, Codice Fiscale _____ nata a _____ () il
deceduta ad Assago (Mi) il 05.06.2019 - **usufrutto per 1/3**

Debitore: _____, Codice Fiscale _____ nato a _____
il _____ - **proprietà per 2/3 e nuda proprietà per 1/3 bene personale**

L'esperto fa presente che nella visura catastale viene indicato erroneamente un usufrutto per 2/3 a favore della sig.ra _____, pertanto tale proporzione è stata sopra riportata corretta, così come si evince nell'atto di provenienza (atto di donazione del 24.07.2012).

L'esperto fa presente che il sig. _____, che ha acquisito la piena proprietà dell'immobile in seguito alla morte della sig.ra _____ a seguito del consolidamento della proprietà dovrà effettuare la voltura al catasto.

descrizione:

Foglio n. 23, Mappale n. 95, Subalterno n. 710; Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 13 mq., Piano S1, Superficie catastale totale 14 mq., Rendita € 18,13.

coerenze (in contorno):

pianerottolo comune, cortile comune mapp. 95, sub. 711, corridoio comune di accesso alla cantina.

La cantina ha un'altezza interna di m. 2.50.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano seminterrato					
Cantina	13,64	1/3	4,55	Est	mediocri
Totale	13,64		4,55		
Totale	14,00 Arr.		5,00 Arr.		

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
Custode Giudiziario: Avv. Cecilia Zanzi
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena

Esecuzione Forzata n. 1741/2015 + 41/2019

R.G.E. n. 1741/2015 + 41/2019: "KNAUF DI LOTHAR KNAUF" S.A.S. (ora "KNAUF DI KNAUF SRL" S.A.S.)

R.G.E. n. 1741/2015: UNICREDIT S.P.A. e per essa quale mandataria DOBANK S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: AKIFIX S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: FIBRAN S.P.A. (Intervenuto)

contro

Caratteristiche descrittive unità immobiliari A-B:

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciuti
- Strutture verticali (struttura):* materiale: murature portanti e mattoni pieni
- Travi (struttura):* materiale: legno
- Solai (struttura):* tipologia: non conosciuta
- Muratura (struttura):* tipologia: finitura con intonaco civile da esterni di colore giallo ocre con zoccolatura in intonaco con effetto buccia d'arancio di colore grigio; marcapiani e cornici dei serramenti di colore grigio
Condizioni: ottime
- Copertura (struttura e rivestimento):* tipologia: tetto a faide inclinate con rivestimento in tegole
- Infissi interni (componente edilizia):* Unità immobiliare A:
Piano primo e sottotetto
tipologia: ante a battente/scorrevoli a scomparsa/a libro in legno di colore marrone tipo noce
Condizioni: ottime
- Infissi esterni (componente edilizia):* Unità immobiliare A:
Piano primo
tipologia: ante a battente/vasistas in alluminio di colore bianco esternamente e in legno di colore marrone tipo noce internamente
Protezioni esterne: persiane con apertura a doppio battente in alluminio verniciato di colore grigio e zanzariere
Condizioni: ottime
Piano sottotetto
tipologia: lucernari con apertura a bilico di colore bianco
Condizioni: buone
Unità immobiliare B:
tipologia: ante con apertura a vasistas di colore grigio/nero
Protezioni esterne: inferriate verticali di colore grigio/nero con griglia di protezione
Condizioni: discrete
- Plafoni (componente edilizia):* Unità immobiliare A:
Piano primo
materiale: travi a vista in legno verniciato di colore noce; stabilitura e varie mani di pittura di colore bianco
Lo stato dei plafoni è ottimo
Piano sottotetto
materiale: travi, travetti e perlinature tinteggiati di colore bianco
Lo stato dei plafoni è buono

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
Custode Giudiziario: Avv. Cecilia Zanzi
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



Esecuzione Forzata n. 1741/2015 + 41/2019

R.G.E. n. 1741/2015 + 41/2019: "KNAUF DI LOTHAR KNAUF" S.A.S. (ora "KNAUF DI KNAUF SRL" S.A.S.)

R.G.E. n. 1741/2015: UNICREDIT S.P.A. e per essa quale mandataria DOBANK S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: AKIFIX S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: FIBRAN S.P.A. (Intervenuto)

contro

Unità immobiliare B:

materiale: tavole piatte in laterizio non intonacate/tinteggiate
Lo stato dei plafoni è mediocre

Pareti (interne):

Unità immobiliare A:

materiale: forati + intonaco + tinteggiatura e cartongessi di diversi colori (ocra/rosso/bianco/grigio)
Lo stato delle pareti è ottimo

Rivestimento

(componente edilizia): Unità immobiliare A:

Piano primo

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica di colore verde chiaro e scuro con decori, posate in senso ortogonale fino ad altezza di mt. 2.40 c.ca

Piano sottotetto

ubicazione: bagni, materiale: piastrelle in ceramica effetto pietra di colore beige con decori, posate in senso ortogonale a tutt'altezza

Pavimenti

(componente edilizia): Unità immobiliare A:

Piano primo

ubicazione: ingresso/soggiorno/pranzo/disimpegno, materiale: listelli in parquet posati in senso ortogonale di colore marrone

ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica di colore beige posate in senso diagonale

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica di colore verde scuro posate in senso ortogonale

ubicazione: balcone, materiale: pietra

Piano sottotetto

ubicazione: camere/disimpegno, materiale: listelli in parquet posati in senso ortogonale di colore marrone

ubicazione: bagni, materiale: piastrelle in ceramica effetto pietra di colore beige posate in senso ortogonale

Unità immobiliare B:

ubicazione: tutti i locali, materiale: cemento grezzo privo di rivestimento

Portone di ingresso

(componente edilizia): Unità immobiliare A:

porta in legno blindata di colore marrone con finitura a pannelli esternamente e finitura liscia internamente

Unità immobiliare B:

assi di legno con chiusura a chiavistello

Antenna collettiva

(componente edilizia): Unità immobiliare A:

tipologia: comune

Condizioni: funzionante

Certificazione: non conosciuta



Esecuzione Forzata n. 1741/2015 + 41/2019

R.G.E. n. 1741/2015 + 41/2019: "KNAUF DI LOTHAR KNAUF" S.A.S. (ora "KNAUF DI KNAUF SRL" S.A.S.)

R.G.E. n. 1741/2015: UNICREDIT S.P.A. e per essa quale mandataria DOBANK S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: AKIFIX S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: FIBRAN S.P.A. (Intervenuto)

contro

Antifurto

(componente edilizia): Unità immobiliare A:
tipologia: presente, con pulsantiera/centralina posizionata sia sul pianerottolo adiacente alla porta d'ingresso sia nel locale pranzo nelle vicinanze dell'ingresso
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta

Gas (impianto): Unità immobiliare A:
alimentazione: gas metano per cucina, con contatore interno alloggiato nel sottofinestra del locale cucina e contatore esterno posizionato all'interno della recinzione sulla Via Garibaldi
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta

Elettrico (impianto): Unità immobiliare A:
tipologia: sottotraccia, tensione: 220V
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta

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

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

Citofonico (impianto): Unità immobiliare A:
Tipologia: presente, con videocitofono posizionato nel locale pranzo nelle vicinanze dell'ingresso
Condizioni: non funzionante
Certificazione: non conosciuta

Idrico (impianto): Unità immobiliare A:
alimentazione: caldaia autonoma - marca Vaillant - per la produzione di acqua calda sanitaria, posizionata nel locale cucina
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta
Piano terra: bagno completo di tutti i sanitari (con vasca)
Piano sottotetto: bagni completi di tutti i sanitari (uno con doccia idromassaggio e uno con doccia in muratura).

Termico (impianto): Unità immobiliare A:
tipologia: caldaia autonoma - marca Vaillant - posizionata nel locale cucina, per riscaldamento a pavimento (oltre scaldasalviette nei locali bagno), con termostato posizionato nel locale pranzo nelle vicinanze dell'ingresso
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta



Esecuzione Forzata n. 1741/2015 + 41/2019

R.G.E. n. 1741/2015 + 41/2019: "KNAUF DI LOTHAR KNAUF" S.A.S. (ora "KNAUF DI KNAUF SRL" S.A.S.)

R.G.E. n. 1741/2015: UNICREDIT S.P.A. e per essa quale mandataria DOBANK S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: AKIFIX S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: FIBRAN S.P.A. (Intervenuto)

Condizionamento

(componente edilizia): Unità immobiliare A:

tipologia: impianto canalizzato con bocchette di aerazione nei locali del piano primo e macchinario esterno posizionato sul balcone e centralina posizionata nel locale pranzo nelle vicinanze dell'ingresso; split nei locali del piano sottotetto

Condizioni: funzionante

Certificazione: non conosciuta

Scale interne

(componente edilizia): Unità immobiliare A:

tipologia: corpo scale in cemento con pedate rivestite con lastre di pietra e pianerottoli con piastrelle antigelive di colore marrone; scala interna in cemento armato con rivestimento in listelli di legno

Unità immobiliare B:

tipologia: corpo scale in cemento con pedate rivestite con lastre di pietra e pianerottoli con piastrelle antigelive di colore marrone

Certificazione energetica:

Unità immobiliare A:

Attestato di Certificazione Energetica Prot. n. 15097-000092/14 registrato il 06.06.2014 valido fino al 06.06.2024 - Certificatore accreditato Chiara Pardile, allegato al contratto di locazione

Ascensore(impianto):

non presente

Condizioni: _____

Certificazione: _____

Portineria:

non presente

Barriere

architettoniche:

barriere architettoniche accertate nelle parti comuni dello stabile, in particolare presenza di un dislivello e rampe di scale prive di ascensore per l'accesso all'unità immobiliare abitabile (A) oggetto di pignoramento; barriere architettoniche accertate anche all'interno dell'unità immobiliare A, in quanto l'appartamento presenta dei gradini al suo interno ed il locale bagno non è accessibile ai portatori di handicap.

Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche è pari a circa € 10.000,00 per la realizzazione delle seguenti opere:

- fornitura e posa di una piccola rampa per il superamento del gradino presente in corrispondenza della porta di accesso al corpo scale comune;
- fornitura e posa di un servoscala nel corpo scale comune per l'accesso all'unità immobiliare A (piano primo);
- fornitura e posa di rampe per il superamento dei gradini presenti all'interno dell'unità immobiliare A;
- adattabilità di n. 1 locale bagno all'interno dell'unità immobiliare A.



Esecuzione Forzata n. 1741/2015 + 41/2019

R.G.E. n. 1741/2015 + 41/2019: "KNAUF DI LOTHAR KNAUF" S.A.S. (ora "KNAUF DI KNAUF SRL" S.A.S.)

R.G.E. n. 1741/2015: UNICREDIT S.P.A. e per essa quale mandataria DOBANK S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: AKIFIX S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: FIBRAN S.P.A. (Intervenuto)

contro

MARCO LAZZARONI e ALESSANDRO LAZZARONI

C. Box ad uso autorimessa privata di pertinenza in corpo staccato, con accesso dal cortile comune (mapp. 95 sub. 702).

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Codice Fiscale _____ nata a _____ il _____
e deceduta ad Assago (Mi) il 05.06.2019 - **usufrutto per 1/3**

Debitore: _____ Codice Fiscale _____ nato a _____
- **proprietà per 2/3 e nuda proprietà per 1/3 bene personale**

L'esperto fa presente che nella visura catastale viene indicato erroneamente un usufrutto per 2/3 a favore della sig.ra _____ pertanto tale proporzione è stata sopra riportata corretta, così come si evince nell'atto di provenienza (atto di donazione del 24.07.2012).

L'esperto verificava che il sig. _____ che ha acquisito la piena proprietà dell'immobile in seguito alla morte della sig.ra _____ a seguito del consolidamento della proprietà non ha però provveduto ad effettuare la voltura al catasto.

descrizione:

Foglio n. 23, Mappale n. 96, Subalterno n. 705; Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 16 mq., Superficie catastale totale 18 mq., Piano T, Rendita € 42,14.

coerenze (in contorno):

altra proprietà mappale 98, altra proprietà mappale 105, sub. 704, cortile comune mappale 95.

Il box ad uso autorimessa privata ha un'altezza interna di m. 2.80.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terra					
Box ad uso autorimessa	19,53	100%	19,53	Ovest	discrete
Totale	19,53		19,53		
Totale	20,00 Arr.		20,00 Arr.		

Caratteristiche descrittive unità immobiliari C:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciuti

Strutture verticali (struttura): materiale: murature portanti e mattoni pieni

Travi (struttura): materiale: legno

Solai (struttura): tipologia: non conosciuta

Muratura (struttura): tipologia: finitura in parte con mattoni a vista e in parte con intonaco civile da esterni di colore grigio
Condizioni: mediocri

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
Custode Giudiziario: Avv. Cecilia Zanzi
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



Esecuzione Forzata n. 1741/2015 + 41/2019

R.G.E. n. 1741/2015 + 41/2019: "KNAUF DI LOTHAR KNAUF" S.A.S. (ora "KNAUF DI KNAUF SRL" S.A.S.)

R.G.E. n. 1741/2015: UNICREDIT S.P.A. e per essa quale mandataria DOBANK S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: AKIFIX S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: FIBRAN S.P.A. (Intervenuto)

contro

Copertura (struttura e rivestimento):

tipologia: tetto a falda inclinata con rivestimento in parte in tegole e in parte con lastre in vetroresina ondulata verde

Infissi esterni

(componente edilizia): tipologia: sopra luce in ferro di colore grigio e vetro con ante fisse e un'apertura a vasistas

Plafoni

(componente edilizia): materiale: ribassamento tinteggiato di colore bianco
Lo stato dei plafoni è discreto

Pareti (interne):

materiale: forati + intonaco + tinteggiatura di colore bianco
Lo stato delle pareti è discreto/mediocre

Pavimenti

(componente edilizia): materiale: cemento grezzo privo di rivestimento

Portone di ingresso

(componente edilizia): portone in ferro di colore grigio con apertura a doppio battente e chiusura a chiavistello

D. Bene comune non censito: cortile comune.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. **175,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Nessuna

descrizione:

Foglio n. 23, Mappale n. 95, Subalterno n. 702; Zon Cens. -; Micro zona -; Categoria -
-, Classe -, Consistenza -, Superficie catastale totale -, Piano T, Rendita -.

coerenze (in contorno):

altra proprietà mapp. 98, mapp. 96, mapp. 96 sub. 701, Via Garibaldi, mapp. 95 sub. 704-707-706-703-705.

Caratteristiche descrittive unità immobiliare D:

Pavimenti

(componente edilizia): materiale: in parte cemento grezzo privo di rivestimento, in parte terriccio/ghiaia



Esecuzione Forzata n. 1741/2015 + 41/2019

R.G.E. n. 1741/2015 + 41/2019: "KNAUF DI LOTHAR KNAUF" S.A.S. (ora "KNAUF DI KNAUF SRL" S.A.S.)

R.G.E. n. 1741/2015: UNICREDIT S.P.A. e per essa quale mandataria DOBANK S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: AKIFIX S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: FIBRAN S.P.A. (Intervenuto)

E. Bene comune non censito: **ripostiglio** nel cortile comune, destinato a locale immondizia.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. **4,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Nessuna

descrizione:

Foglio n. 23, Mappale n. 96, Subalterno n. 701; Zon Cens. —; Micro zona —; Categoria —, Classe —, Consistenza —, Superficie catastale totale —, Piano T, Rendita —.

coerenze (in contorno):

cortile comune mappale 95 sub 702; mapp. 96; Via Garibaldi.

Caratteristiche descrittive unità immobiliare E:

Fondazioni (struttura): —

Strutture verticali
(struttura): materiale: murature

Travi (struttura): —

Solai (struttura): —

Muratura (struttura): tipologia: finitura in parte con mattoni a vista e in parte con intonaco civile da esterni di colore giallo
Condizioni: discrete

Copertura (struttura e
rivestimento): tipologia: lastre in vetroresina ondulata verde

Infissi esterni
(componente edilizia): —

Plafoni
(componente edilizia): —

Pareti (interne): —

Pavimenti
(componente edilizia): materiale: cemento grezzo privo di rivestimento

Portone di ingresso
(componente edilizia): —

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
Custode Giudiziario: Avv. Cecilia Zanzi
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



Esecuzione Forzata n. 1741/2015 + 41/2019

R.G.E. n. 1741/2015 + 41/2019: "KNAUF DI LOTHAR KNAUF" S.A.S. (ora "KNAUF DI KNAUF SRL" S.A.S.)

R.G.E. n. 1741/2015: UNICREDIT S.P.A. e per essa quale mandataria DOBANK S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: AKIFIX S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: FIBRAN S.P.A. (Intervenuto)

contro

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1. Criterio di stima

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

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Notaio Dott. Sergio Calesella – Via Achille Grandi n. 9 Corsico
- Agenzia delle Entrate Ufficio Milano 1 - Via della Moscova n. 2
- Agenzia delle Entrate Ufficio Milano 2 - Via Ugo Bassi n. 4/A
- Agenzia del Territorio – Circostrizione di Milano 2
- Comune di Corsico - Ufficio Anagrafe
- Comune di Corsico – Ufficio Edilizia Privata
- Cancelleria Civile del Tribunale – Punto informativo Avvocati: l'esperto in data 17.07.2020 verificava le seguenti cause civili:
 - Anno 2002 – Sez. DI – Ruolo n. 41547 - Oggetto: Procedimento di ingiunzione ante causam – Giudice: Vigorelli Alberto Massimo – Stato: Accolto – Parti: Viscontea Coface Compagnia di Assicurazioni e Lazzaroni Alessandro – Controparte principale: Giannotti Leana;
 - Anno 2013 – Sez. 9 – Ruolo n. 57924 – Oggetto: Separazione consensuale – Giudice: Servetti Gloria – Stato: Omologazione concessa – Parte Principale: Lazzaroni Marco – Controparte principale: Scavello Alessia;
 - Anno 2013 – Sez. DI – Ruolo n. 74439 - Oggetto: Procedimento di ingiunzione ante causam – Giudice: Ferrari Francesco Matteo – Stato: Accolto – Parte Principale: Unicredit SPA – Controparti: Lazzaroni Alessandro e Lazzaroni Marco;
 - Anno 2015 – Sez. DI – Ruolo n. 63658 - Oggetto: Procedimento di ingiunzione ante causam – Giudice: Flamin Martina – Stato: Accolto – Parte Principale: Lazzaroni Marco – Controparte Principale: Associazione Sportiva Dilettantistica;
 - Anno 2016 – Sez. 1 – Ruolo n. 12007 - Oggetto: Associazione Comitato – Giudice: Ricciardi Angelo Claudio – Stato: Procedimento Definitivo – Parte Principale: Associazione Sportiva Dilettantistica – Controparte Principale: Lazzaroni Marco.
- 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 2020

25

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
Custode Giudiziario: Avv. Cecilia Zanzi
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



Esecuzione Forzata n. 1741/2015 + 41/2019

R.G.E. n. 1741/2015 + 41/2019: "KNAUF DI LOTHAR KNAUF" S.A.S. (ora "KNAUF DI KNAUF SRL" S.A.S.)

R.G.E. n. 1741/2015: UNICREDIT S.P.A. e per essa quale mandataria DOBANK S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: AKIFIX S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: FIBRAN S.P.A. (Intervenuto)

contro

- Agenzia delle Entrate – banca dati delle quotazioni immobiliari I Semestre 2020

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valutazione immobile	Valore immobile
A	Appartamento Piano 1 con balcone e locale sottotetto s.p.p.	mq. 158,00	€ 2.000,00/mq.	€ 316.000,00
B	Cantina Piano S1	mq. 5,00	€ 1.200,00/mq.	€ 6.000,00
C	Box Piano T	mq. 20,00	a corpo	€ 19.000,00
D	Bene comune non censito: cortile comune	--	--	€ 0,00
E	Bene comune non censito: ripostiglio in cortile comune	--	--	€ 0,00
Totale				€ 341.000,00

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:	- €	17.050,00
Spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno precedente:	-€	0,00
Amministratore pro-tempore non presente		
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (1/2): per le motivazioni indicate al punto 4.3.	- €	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 Corsico:	- €	0,00

Giudizio di comoda divisibilità:

immobili A-B: non comodamente divisibile
 immobile C: non divisibile

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
 Custode Giudiziario: Avv. Cecilia Zanzi
 Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



Esecuzione Forzata n. 1741/2015 + 41/2019

R.G.E. n. 1741/2015 + 41/2019: "KNAUF DI LOTHAR KNAUF" S.A.S. (ora "KNAUF DI KNAUF SRL" S.A.S.)
R.G.E. n. 1741/2015: UNICREDIT S.P.A. e per essa quale mandataria DOBANK S.P.A. (Intervenuto)
R.G.E. n. 1741/2015: AKIFIX S.P.A. (Intervenuto)
R.G.E. n. 1741/2015: FIBRAN S.P.A. (Intervenuto)
contro

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ **320.950,00**

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 € **320.950,00**

IMMOBILE OCCUPATO

Valore di riferimento: € 320.950,00 -
Riduzione del 25% per lo stato di possesso € 80.237,50
€ 240.712,50

PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO: per la quota intera di possesso, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, al netto delle decurtazioni

immobile occupato € **240.712,50**

Il perito
Arch. Mariangela Sirena



Fanno parte della presente relazione i seguenti allegati:

- All. 1a R.G.E. 1741/2015: Verbale di nomina esperto e custode giudiziario
- All. 1b R.G.E. 1741/2015: Accettazione incarico e giuramento dell'esperto
- All. 1c R.G.E. 1741/2015: Verbale di udienza del 10.07.2018
- All. 1d R.G.E. 1741/2015+41/2019: Verbale di nomina esperto e custode giudiziario
- All. 1e R.G.E. 1741/2015+41/2019: Accettazione incarico e giuramento esperto
- All. 1f R.G.E. 1741/2015+41/2019: Ordinanza del 08.12.2020
- All. 2a Contatti tramite posta elettronica con il custode giudiziario
- All. 2b Comunicazioni e-mail tra il custode giudiziario ed il creditore
- All. 3a Visure storiche immobili A-B
- All. 3b Visura storica immobile C
- All. 3c Visure storiche immobili D

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
Custode Giudiziario: Avv. Cecilia Zanzi
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena

Esecuzione Forzata n. 1741/2015 + 41/2019

R.G.E. n. 1741/2015 + 41/2019: "KNAUF DI LOGHAR KNAUF" S.A.S. (ora "KNAUF DI KNAUF SRL" S.A.S.)

R.G.E. n. 1741/2015: UNICREDIT S.P.A. e per essa quale mandataria DOBANK S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: AKIFIX S.P.A. (Intervenuto)

R.G.E. n. 1741/2015: FIBRAN S.P.A. (Intervenuto)

contro

MARCO LAZZARONI e ALESSANDRO LAZZARONI

- All. 3d Visure storiche immobili E
- All. 3e Accertamento proprietà immobiliare urbana – elenco subalterni assegnati
- All. 4 Estratto di mappa
- All. 5a Planimetrie catastali immobili A-B
- All. 5b Planimetria catastale immobile C
- All. 5c Elaborato planimetrico mapp. 95 - immobile D
- All. 5d Elaborato planimetrico mapp. 96 - immobile E
- All. 6 Atto di provenienza immobili A-B-C
- All. 7a Ricerca contratti di locazione ed esito ricerca immobili A-B
- All. 7b Ricerca contratti di locazione ed esito ricerca immobile C
- All. 8a Documentazione anagrafica
- All. 8b Certificato di morte sig.ra Invernizzi Pierina
- All. 9a Ispezione ipotecaria immobili A-B
- All. 9b Ispezione ipotecaria immobile C
- All. 9c Nuovo atto di pignoramento immobiliare
- All. 10a Richiesta visura Pratiche Edilizie Comune di Corsico immobili A-B
- All. 10b Pratiche edilizie reperite immobili A-B
- All. 10c Richiesta visura Pratiche Edilizie Comune di Corsico immobile C
- All. 10d Pratiche edilizie reperite immobile C-E
- All. 11 Documentazione fotografica relativa ai beni
- All. 12a Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, edito dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi Banca
- All. 12b Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- All. 13a R.G.E. 1741/2015: Attestazione di invio alle parti della perizia
- All. 13b R.G.E. 41/2019: Attestazione di invio alle parti della perizia
- All. 13c R.G.E. 1741/2015+41/2019: Attestazione di invio alle parti della perizia
- All. 14 Estratto cause punto informativo cancelleria Tribunale

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
Custode Giudiziario: Avv. Cecilia Zanzi
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena

