

LOTTO 002

(abitazione di tipo economico)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano via San Gerolamo Emiliani n. 2, appartamento ad uso abitazione sito al piano seminterrato composto da tre locali oltre piccolo locale cucina e bagno

Si precisa che l'accesso all'unità avviene da Strada della Carità attraverso parti comuni ai subalterni 710 e 711 ai piani terra e seminterrato collegati da scala interna. Tali parti comuni sono definite catastalmente con il subalterno 709.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di proprietà di:

██ - piena proprietà pro quota di 1/1

Ulteriori informazioni sulla debitrice: -

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue: (all. 2)

Intestati:

██ - proprietà pro quota di 1/1

dati identificativi: **fg. 529 particella 98 sub. 710**

dati classamento: cat. A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 99 mq, Totale escluse aree scoperte: 99 mq rendita € 615,87

Indirizzo: via SAN GEROLAMO EMILIANI N. 2 piano S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/06/2016 protocollo n. MI0335002 in atti dal 28/06/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 118013.1/2016)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

1.4. Coerenze da Nord in senso orario ed in linea di contorno:

dell'appartamento: altra unità di proprietà di terzi, cortile comune, unità al subalterno 712, parti comuni ai subalterni 710 e 711 da cui si accede, strada della Carità a chiusura.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:

Si precisa inoltre come già evidenziato nella perizia depositata in data 08/06/2021 che le unità attualmente definite catastalmente al Nceu di Milano al fg. 529 mappale 98 sub. 710-711-712-713 derivano dall'unità identificata catastalmente al fg. 529 mapp. 98 sub. 2, identificativo catastale dell'intero bene come si rileva dall'atto di acquisto della [REDACTED] - debitrice eseguita. La porzione definita catastalmente al fg. 529 mappale 98 sub. 709, come si rileva dalla visura storica allegata è definita come Bene Comune Non Censibile e deriva dal subalterno 2 e nelle planimetrie catastali allegata alla presente relazione viene indicata come "parte comune ai subalterni 710 e 711". Pertanto ritengo:

-che nell'atto di pignoramento debba essere specificato che il subalterno 709, pur definito catastalmente come Bene Comune non Censibile ai subalterni 710 e 711 è di fatto ricompreso nella proprietà dell'originario subalterno 2.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano via San Gerolamo Emiliani n. 2

Fascia/zona: semicentrale

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Filiali bancarie (Banca Intesa SanPaolo, Unicredit, Banca Popolare di Sondrio, Fineco Bank, Banco di Sardegna), Supermercati delle catene commerciali Ipercoop, Esselunga, U2, Carrefour Express, Negozi di diversa tipologia merceologica, Uffici Postali, Farmacie private, Scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di 1° grado, Polo Universitario (Bocconi), Spazi a verde pubblico attrezzato; Strutture ricettive e luoghi di ristoro.

Principali collegamenti pubblici: linee del trasporto pubblico di superficie dell'ATM N. 65 a circa 100-150 m e N. 90-91 a circa 400 m

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3,5 km dal raccordo con l'Autostrada del Sole

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.9 documentazione fotografica)

Edificio ubicato al civico n. 2 di San Gerolamo Emiliani, composto da un fabbricato ad angolo tra via San Gerolamo Emiliani e Strada della Carità di forma a V con il corpo al vertice di quattro piani fuori terra ed i restanti lati a tre piani fuori terra; tutto il corpo di fabbricato presenta un piano seminterrato.

- struttura: in muratura;
- facciate: intonacate e tinteggiate ad eccezione del piano terreno in lastre di cemento;
- accesso: portone a doppia anta in legno;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: è presente un servizio di sorveglianza e pulizia

Condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.9 documentazione fotografica)

In Comune di Milano via San Gerolamo Emiliani n. 2, appartamento ad uso abitazione sito al piano seminterrato composto da tre locali oltre piccolo locale cucina e bagno.

Si precisa che l'accesso all'unità avviene da Strada della Carità attraverso parti comuni ai subalterni 710 e 711 ai piani terra ed interrato collegati da scala interna

Corpo A:

dell'appartamento:

- esposizione: unica;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno sino ad H=2,00 m circa; in cucina vi è una parete rivestita in ceramica sino ad H= 2,00 m circa.
Si segnala che in più parti le pareti e i plafoni presentano un intonaco fortemente ammalorato presumibilmente dovuto a fenomeni di infiltrazione d' acqua e a pessimo stato di manutenzione.
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in monocottura;
- infissi esterni: telaio in legno con doppi vetri;
- porta d'accesso: anta singola a battente di legno tamburato di tipo blindato;
- porte interne: in legno con finitura a naturale;
- impianto citofonico: assente;
- impianto elettrico: presente;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: di tipo centralizzato; sono stati asportanti i corpi scaldanti tranne che in un locale dove è presente un termosifone in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale installata in bagno;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, bidet, water e vasca;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza interna dell'appartamento: il primo locale prospiciente l'accesso presenta H= 2,41 m; il secondo presenta una altezza interna H= 2,29 m; il terzo locale adiacente presenta una altezza H= 2,17 m; il locale cucina una altezza H= 2,31 m; il bagno una altezza H= 2,36 m;

- condizioni generali dell'appartamento: in scarse condizioni di manutenzione e conservazione.

Si segnala che nell'unità sono presenti delle tubazioni condominiali di scarico a "vista" e va posta una servitù di accesso a carico dell'unità per effettuare l'accesso e la manutenzione delle stesse da parte dell'impresa che ha in appalto gli interventi di manutenzione.

2.4. Breve descrizione della zona (all.1 mappa cartografica)

L'unità immobiliare staggita fa parte di un fabbricato condominiale ubicato al civico n. 2 di San Gerolamo Emiliani, composto da un fabbricato ad angolo tra via San Gerolamo Emiliani e Strada della Carità di forma a V con il corpo al vertice di quattro piani fuori terra ed i restanti lati a tre piani fuori terra; tutto il corpo di fabbricato presenta un piano seminterrato. L'intero complesso, realizzato negli anni 1932-1933 è posto all'interno di un isolato di forma triangolare delimitato a Nord-ovest da via San Gerolamo Emiliani, ad est da via Pietro Colletta e a sud da Strada della Carità e prospetta per un lato su via San Gerolamo Emiliani e per l'altro su Strada della Carità. Il fabbricato è posto in prossimità di piazzale Lodi (distante circa 400 metri) ed è situato nella zona semiperiferica di decentramento n. 4 in adiacenza alla 2^a circonvallazione a sud-est del centro storico di Milano. Dalla zona è possibile raggiungere agevolmente, tramite vie a forte flusso veicolare, altre zone del tessuto urbano del Comune; percorrendo infatti corso Lodi in direzione sud-est si giunge in piazzale Lodi ed imboccando viale Umbria e proseguendo per viale Piceno, viale Dei Mille e viale Abruzzi si giunge in piazzale Loreto dopo un percorso di circa 5 km. Inoltre raggiungendo piazzale Lodi e percorrendo in direzione sud-ovest la 2^a circonvallazione e successivamente viale Isonzo, viale Toscana, viale Tibaldi, viale Liguria si giunge in Largo Antonio e Alberto Ascari dove è posta la fermata di M2 di Romolo delle M2. Percorrendo corso Lodi in direzione sud-est si giunge in piazzale Corvetto distante circa 1 km dal fabbricato e proseguendo ancora, nella medesima direzione, per circa 2 km è possibile immettersi nel raccordo dell'Autostrada Del Sole e pertanto nel sistema della rete delle tangenziali ed autostradale di Milano. Infine dalla zona percorrendo corso Lodi in direzione nord-ovest e fruendo di mezzi motorizzati o di autobus di superficie e/o della metropolitana si giunge in Porta Romana distante circa 700-800 metri dal fabbricato e proseguendo nella stessa direzione si giunge in zone centralissime del tessuto urbano del Comune. Pertanto è assai favorevole la posizione dell'immobile in funzione della sua accessibilità in quanto servita da una nutrita ed articolata rete viaria urbana. Dalla zona è agevolmente accessibile la stazione ferroviaria di Porta Romana posta sulla cintura sud di Milano tra la fermata di Romolo e la fermata di Forlanini. La stazione costituisce un interscambio con la fermata della MM3 (Lodi TIBB) che si può raggiungere attraverso un breve percorso a piedi. Tale stazione fruisce del servizio suburbano delle Trenord della linea S9 (Albairate/Vermezzo – Saronno) che, partendo dalla stazione di Albairate-Vermezzo, transita per le stazioni dei Comuni posti a sud - ovest di Milano (Corsico, Trezzano Sul Naviglio, Cesano Boscone) oltre che alle stazioni di Milano-Romolo, Porta Romana, Lambrate, Greco Bicocca e dei Comuni posti a nord del capoluogo (Sesto San Giovanni, Monza, Lissone, Desio, Cesano Maderno) terminando la sua corsa a Saronno. Numerose sono le linee di trasporto pubblico di superficie che servono la zona tra cui la linea di trasporto pubblico di superficie N. 65 che partendo da piazzale Abbiategrasso, transita in prossimità del fabbricato e termina la sua corsa a Porta Romana (M3); nel vicino piazzale Lodi, distante circa 400 m, fanno capolinea le linee dell'ATM N. 90 – 91 che percorrono la circolare sinistra e circolare destra e che collegano piazzale Lodi (M3) con tutte le zone del tessuto urbano del Comune. Il contesto urbanistico è caratterizzato in parte da una serie di fabbricati di tipologia economica e/o popolare edificati nei primi anni del '900 ed in parte, di più recente costruzione a partire dagli anni 1950-1960. La zona si avvale di numerosissime filiali bancarie, di un consistente numero di negozi di diversa tipologia merceologica dislocati soprattutto lungo tutto corso Lodi, di supermercati delle catene commerciali Ipercoop, Esselunga, U2, Carrefour Express, delle farmacie private di corso Lodi ubicate ai civici, 5, 19 e 62, di scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° grado, dell'Ufficio delle Poste Italiane di viale Sabotino. Dalla zona è agevolmente raggiungibile (circa 1, 5 km) l'Università Bocconi di Milano con sede in via Sarfatti, primario polo di eccellenza universitario nelle scienze economiche, giuridiche e manageriali. In adiacenza

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio l'unità era di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] **pro quota di 1/1** era pervenuto dalla Società XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX – Milano c.f. XXXXX con Decreto di Trasferimento emesso dal Giudice delle Esecuzioni trascritto in data 7/11/1992 ai nn.37791/24443.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Luciano Quaggia – Milano alla data dell' 11 marzo 2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione presso la Conservatoria di Milano 1^ e al Catasto, di via Manin 27 _ per nominativi (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alle date del 19/04/2021, 22/04/2021, 13/05/2021 (**all. 4**) si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**

- **Pignoramenti**

-Pignoramento del 28 novembre 2002 rep. 13602 – Atto Giudiziario - Tribunale di Milano trascritto il 12/12/2002 ai nn.78501/47116 [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà a favore di XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX – sede XXXXXX c.f. XXXXXXXXX.

Tale pignoramento grava sull'unità allora identificata al Nceu di Milano al fg. 529 mapp. 98 sub. 2 che ha dato origine agli attuali subalterni 710-711-712-713.

-Pignoramento del 16/12/2019 rep. 35586 – Atto Giudiziario – Tribunale di Milano - trascritto il 22/01/2020 ai nn.4267/2611 [REDACTED] per la

quota di 1/1 del diritto di proprietà a favore di XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX.

Tale pignoramento grava sulle unità site in Milano via San Gerolamo Emiliani n. 2 identificate al Nceu di Milano al fg. 529 mapp. 98 subalterni 710-711-712-713 oltre all'unità identificata al Nceu di Milano al fg. 393 mapp. 650 sub.703.

Tale pignoramento è stato oggetto di rettifica trascritta in data 16/03/2020 ai nn. 19070/11985 per "errata denominazione del XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX anziché della corretta XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX".

Altre trascrizioni

-Domanda Giudiziale presso il Tribunale di Milano - DICHIARAZIONE DI NULLITÀ DI ATTI rep. 4 del 30/04/2007 trascritto in data 09/05/2007 ai nn.33363/18857 a favore di XXXXXX XXXXXX con sede in Milano c.f. XXXXXXXXXXXX [REDACTED] e gravante oltre che sull'unità identificata al Nceu di Milano al fg. 529 mapp. 98 sub. 710 anche sulle unità site in Milano via San Gerolamo Emiliani n. 2 identificate al Nceu di Milano al fg. 529 mapp. 98 subalterni 711-712-713.

5.3. Eventuali note/osservazioni

.---

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dalla rag. XXXXXX XXXXXX con studio in Milano via San Gerolamo Emiliani n. 7 angolo via Pietro Colletta che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 8**)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: la rag. XXXXXX ha precisato che non è possibile scorporare le spese inerenti delle singole unità immobiliari intestate [REDACTED] in quanto storicamente in anagrafica condominiale risulta un'unica proprietà. Ha precisato inoltre che "non sono mai stati comunicati [REDACTED] né il numero delle unità immobiliari dalla stessa create né la ripartizione dei millesimi di loro spettanza tra le unità di nuova formazione né si ' mai avuta la possibilità di accedere ai locali per la manutenzione delle parti comuni pur avendone fatto richiesta"

Millesimi di riscaldamento: ----

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 settembre e che le somme sono state arrotondate.

Sulla base della dichiarazione della rag. XXXXXX XXXXXX ho ripartito le spese ordinarie insolute, in assenza delle quote millesimali di proprietà delle singole unità, sulla base della superficie catastale della singola unità, unico dato disponibile.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 450 €/mq circa (superficie catastale di mq. 99)

Spese condominiali non pagate nell'anno in corso (gestione 2020-2021) e nell'anno precedente (gestione 2019-2020): € 787,00

Spese straordinarie già deliberate e non scadute gravanti sull'immobile per € 0,00.

Spese deliberate e già scadute: € 0,00.

Si ritiene necessario che l'acquirente si faccia carico di richiedere la modifica dell'attuale ripartizione delle Tabelle Millesimali Condominiali con un costo gravante sulla singola unità di € 300,00

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. Att. C.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o servitù e/o dotazioni condominiali

No

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO in quanto per giungere al piano primo interrato è necessario percorrere una scala comune priva di servo-scale.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è stata realizzata prima del 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano con Delibera di CC n. 16 del 22/05/2012 e successive varianti in ambito ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile Titolo II – Capo V– in zona a “tessuti urbani compatti a cortina normati dall'art. 21.2” e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

In assenza della documentazione relativa alle pratiche edilizie inerenti l'unità immobiliare non è possibile attestare che l'immobile sia conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Si pone a conoscenza che è stata presentata con mia istanza al Comune di Milano – Direzione Urbanistica – Area Sportello Unico per l'Edilizia – Ufficio Visure Atti e Rilascio Copie - Milano con P.G. 225377 in data 26/04/2021 la richiesta di accesso agli atti di fabbrica.

In data 10/05/2021 il Comune di Milano – Direzione Urbanistica – Area Sportello Unico per l'Edilizia – Ufficio Visure Atti e Rilascio Copie ha comunicato che “uno dei fascicoli edilizi da lei richiesto con atti P.G. 225377 del 26/04/2021 – Domanda di Sanatoria n. protocollo 576735/2004 del 31/05/2004 Concessione, è relativo ad una domanda di Condono Edilizio”.
(all. 6)

In data 10/05/2021 ho protocollato con posta PEC all'Ufficio Condono la richiesta di visura di tale Domanda di Condono. **(all. 6)**

In data 31/05/2021 l'Ufficio Condono di via Sile 8 ha dichiarato che “I tempi di evasione per un accesso agli atti di una domanda di condono sono tassativamente di 60 giorni dal momento in cui riceviamo la PEC. Trascorsi questi sarà il nostro ufficio e contattarla e a fissarle un appuntamento qui in via SILE 8 per poterle far fare visura” **(all. 6)**.

E' stata reperita la Licenza di Occupazione (ora agibilità) dell'edificio rilasciata dal Comune di Milano in data 14/09/1933 (Atti 167164/32228=1932). Si legge in tale documento che il Nulla Osta edilizio è stato rilasciato in data 25/01/1932 (atti N. 177665/1931) **(all. 5)**

7.2. Conformità edilizia:

Al momento attuale, non avendo visionato il fascicolo della Domanda di Condono presentata, non è stato possibile verificare né attestare la regolarità edilizia e la conformità o meno ad un progetto approvato nè la conformità urbanistica.

Si provvederà ad integrare la presente relazione non appena sarà possibile visionare tale Domanda di Condono.

Nota integrativa: ad integrazione delle osservazioni insite nella perizia depositata in data 07/06/2021 e relativamente alla Pratica Edilizia di Condono per l'immobile oggetto della presente procedura si relaziona quanto segue:

- in data 31/05/2004, con prot. PG 576735/2004, è stato presentato un Permesso di Costruire In Sanatoria (ai sensi del D.L. n. 269/2003 convertito in Legge 24.11.2003 N. 326) da [REDACTED] quale proprietaria dell'immobile al momento della presentazione della suddetta Domanda, nonchè dante causa della [REDACTED] ovvero società esecutata, per “Trasformazione del piano seminterrato s.p.p. in superficie abitabile mediante opere finalizzate alla realizzazione di 4 alloggi”, con dichiarazione che le opere sono state ultimate in data Febbraio 2003.

Sono stati calcolati € 25.840,00 da versare a titolo di Oblazione ed € 22.997,60 a titolo di Oneri Concessori, e sono stati effettuati un 1° versamento di € 7.752,00 relativo alla Oblazione mediante bollettino postale, mentre la restante cifra di € 18.088,00 da dividersi in due rate uguali di 9.044,00, ed un 1° versamento di € 6.899,28 inerente gli Oneri Concessori, mentre la restante cifra di € 16.098,25 da dividersi in due quote pari a € 8.049,16 per la seconda rata e pari a € 8.049,16 per la terza rata.

Si allegano I bollettini postali delle rate del 1° versamento per entrambi (Oblazione ed Oneri Concessori) reperiti nel fascicolo di tale domanda. Non si è riscontrata traccia di altri pagamenti effettuati tramite bollettini postali.

- Agli atti si è rinvenuto un documento del COMUNE DI MILANO AMBIENTE – ENERGIA, protocollato con N. 390480/2004 in data 8 marzo 2004, avente per oggetto: via San Gerolamo Emiliani n. 2 - locali interrati ad uso abitativo nella persona del DIRIGENTE dott. XXXXXX XXXXX che inviava [REDACTED] a Milano, e p.c. all'Amministratore del Condominio di via San Gerolamo Emiliani in persona del legale rap-

presentante del condominio, una comunicazione da cui si rileva che **“richiamato il rapporto in data 23/01/2004 DELL’A.S.L. CITTA DI MILANO DI VIA OGLIO 1 (che non è stato reperito agli atti del fascicolo) dal quale si evince che l’ unità immobiliare costituita da quattro locali al piano interrato posti in via San Gerolamo Emiliani 2 di proprietà della S.A.P.I. Immobiliare S.R.L. viene impropriamente utilizzata ad uso abitativoomissis.....richiamati gli artt. 19 e 29 del Regolamento Edilizio che prevedono che i locali seminterrati e sotterranei non possono essere in ogni caso adibiti ad uso abitativo”.**

Veniva altresì fatta comunicazione alla [REDACTED] e all’Amministratore del Condominio di via San Gerolamo Emiliani in persona del legale rappresentante, di desistere, entro 15 giorni dalla data di ricevimento della presente, dall’adibire ad uso abitativo il locale di cui trattasi e rimuovere tutte le strutture, attrezzature e suppellettili che consentono tale uso e ripristinare idonee condizioni igieniche, di sicurezza e di adeguato utilizzo dei luoghi secondo quanto previsto dalla normativa indicata”.

Nella suddetta comunicazione si dichiarava infine che “la presente è da considerarsi quale comunicazione di avvio del procedimento amministrativo ai sensi dell’art. 7 della legge 241/90”.

-In data 6 settembre 2004 il rag. XXXX, allora Amministratore del Condominio di via San Gerolamo Emiliani n. 2 con comunicazione protocollata al Comune di Milano con PG N. 938523/2004 in data 16/09/2004 indirizzata al COMUNE DI MILANO-EDILIZIA PRIVATA- UFFICIO CONDONO EDILIZIO VIA EDOLO 19-MILANO e al SETTORE AMBIENTE ED ENERGIA Piazza Duomo 21 – Milano avente oggetto: DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA PRESENTATA DALLA DIODORO COSTRUZIONI chiedeva **“informazioni sulla domanda per cambio d’uso in condono edilizio presentata dalla [REDACTED] per i locali abitativi siti nel seminterrato facendo notare che i locali si trovano sotto terra; l’unica aerazione è data da delle bocche di lupo che danno sulle finestre di m 1,00 per 0,40 e sono solo quattro per 400 mq e solo sul lato cortile; i lavori sono iniziati nel dicembre 2003; le finestre indicate sulla piantina non esistono in realtà se non vogliamo considerare delle fessure di m. 1,50 per m. 0,10”**. In tale comunicazione inoltre si faceva notare che **“il condominio presenta tale denuncia in quanto è preoccupato sull’utilizzo dei locali fin da ora occupati come abitazione.....omissis..... e richiedeva sulla base di quali parametri la commissione preposta intendere concedere cambio d’uso da magazzino ad abitazione”** ed allegando foto di quanto dichiarato.

Nel fascicolo del Condono si è rilevato un RAPPORTO TECNICO REDATTO DAL TECNICO ISTRUTTORE tal sig. XXXXXXXXXXXXX (con riferimento Atti 576735.0/2004 del 31/05/2004) in data 26/11/2010 in cui si dichiara che **“vista la documentazione in atti, avente oggetto; indirizzo abuso via Emiliani San Gerolamo n. 2 e che le opere oggetto di condono consistono in AMPLIAMENTO RESIDENZIALE AL PIANO INTERRATO PER FORMAZIONE DI N. 4 APPARTAMENTI: SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA mq 258,40omissis.....vista l’autorizzazione del Responsabile del Procedimento a rilasciare il permesso di costruire in sanatoria. ...omissis visto ai sensi del D.lgs 42/2004 Dati Catastali: fg. 529 mapp. 98 sub, 710, 711, 712, 713 PROTOCOLLO VARIAZIONI CATASTALE MI030393748 DEL 20/06/2006 il contributo di costruzione è stato determinato in € 107.074,32 così suddiviso:**

€ 35.258,48 Urbanizzazione primaria;

€ 55.925,21 Urbanizzazione secondaria;

€ 15.890,63 costo di costruzione.”

Si concludeva tale rapporto evidenziando che **“verificata la presenza della documentazione essenziale prevista, provveduto alla verifica dell’oblazione dovuta, che non risulta correttamente versata si dichiara conclusa formalmente l’istruttoria tecnica e si trasmette al responsabile per la conclusione dello stesso”**.

In data 26/11/2010 la DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA – UFFICIO CONDONO nella persona del Responsabile del Procedimento Geom. XXXX XXXX e firmata dal DIRETTORE DI SETTORE Arch. XXXXXXXXXX XXXXXX ma protocollata con PROTOCOLLO PG 45234/2013 in data 18/11/2013 è stata inviata una comunicazione alla [REDACTED] - 20129 Milano in persona del Curatore Fallimentare dott. XXXXXXXXXX XXXXXX avente quale oggetto : Condono Edilizio ex art. 32 della Legge n. 326/2003 e successive modificazioni da cui si rileva che con **“riferimento alla domanda di condono edilizio presentata in data 31/05/2004 con atti PG 576735.0/2004 relativamente alla unità immobiliare sita in Milano via San Gerolamo Emiliani n. 2 concernenti le seguenti opere:**

- **ALLOGGIO “1” SUPERFICIE UTILE DICHIARATA PARI a mq 83,72**
- **ALLOGGIO “2” SUPERFICIE UTILE DICHIARATA PARI a mq 51,27**
- **ALLOGGIO “3” SUPERFICIE UTILE DICHIARATA PARI a mq 56,15**
- **ALLOGGIO “4” SUPERFICIE UTILE DICHIARATA PARI a mq 67,26**

SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVAMENTE DICHIARATA PARI a 258,40 mq relativo all’immobile in oggetto” si evidenziava che la “domanda di sanatoria in oggetto risulta carente della seguente documentazione”:

-Certificazione attestante l’idoneità statica;

-Perizia Giurata sulle dimensioni e stato delle opere;

-Attestazione relative ai versamenti dell’oblazione dovuta e dell’anticipazione oneri”

In tale comunicazione veniva invitata la [REDACTED] in persona del Curatore fallimentare a presentare della documentazione **“considerato che tali adempimenti risultano essenziali ai fini della conclusione dell’istruttoria relativa alla domanda di condono a S.V. a produrre entro il termine perentorio di 30 giorni dal ricevimento della presente la sopra indicata documentazione mancante”** e si aggiunge che **“percorso inutilmente tale termine la Civica Amministrazione emetterà definitivo provvedimento di reiezione della domanda di condono per improcedibilità della stessa”(all.10)**

All’interno del fascicolo non si sono rinvenuti ulteriori documenti di improcedibilità e di reiezione come sopra indicato.

Conclusioni: sulla base di quanto sopra evidenziato, anche se nel fascicolo del Condono non è presente alcun provvedimento di improcedibilità e di reiezione, **è parere dello scrivente che la suddetta Domanda di Condono NON POSSA ESSERE ACCOLTA a causa della decorrenza dei termini** previsti dall’Ufficio Del Condono per la presentazione della documentazione richiesta entro il termine perentorio di 30 giorni a far data dal ricevimento della comunicazione inviata alla [REDACTED] **e per il mancato pagamento dell’importo richiesto di € 107.034,32 per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione** del quale, negli atti visionati, non si è trovata traccia.

A parere dello scrivente l’unità immobiliare, che allo stato attuale presenta uno scarso stato di manutenzione, non può essere utilizzata ad uso abitazione, come risulta nella richiesta di condono, in quanto non permette una vivibilità degli ambienti poichè mancanti delle minime norme igienico-sanitarie a causa dell’impossibilità di una adeguata ventilazione naturale

date le dimensioni e la tipologia delle finestre, e per assenza dei riscontri d'aria trasversali e dell'eventuale impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria.

Si rammenta che alcuni locali risultano addirittura privi di finestre e altri presentano finestre di medeste dimensioni con relative bocche di lupo.

In aggiunta si segnala il non soddisfacimento delle altezze minime interne dei locali ed il mancato rispetto della altezza minima tra piano di calpestio dei locali e la sede stradale.

Si segnala ancora che in data 19/07/2021 l'Ufficio Visure Atti e Rilascio Copie del Comune di Milano ha comunicato quanto segue: "dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti risultano irreperibili in quanto, come da informativa del Settore Cittadella degli Archivi risultano prelevati in data 07/07/1959 da altri uffici e mai restituiti"; la comunicazione continua così: "nonostante le ricerche non è stato possibile verificare, dopo un così lasso di tempo, se il fascicolo sia effettivamente ancora presente presso gli uffici del Comune, nel caso, la sua ubicazione attuale". (all. 10)

Pertanto l'unità immobiliare in oggetto attualmente non è regolare né dal punto di vista edilizio né dal punto di vista urbanistico.

Si aggiunge inoltre a tale analisi che in data 19 luglio 2021 l'Ufficio Visure Atti e Rilascio Copie del Comune di Milano ha comunicato che "dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti risultano irreperibili in quanto, come da informativa del Settore Cittadella degli Archivi risultano prelevati in data 07/07/1959 da altri uffici e mai restituiti". Conclude la comunicazione affermando che nonostante le ricerche non è stato possibile verificare, dopo un così lasso di tempo, se il fascicolo sia effettivamente ancora presente presso gli uffici del Comune, nel caso, la sua ubicazione attuale". (all. 11)

Pertanto l'unità non è conforme attualmente né dal punto di vista edilizio né dal punto di vista urbanistico

Lo scrivente, non avendo altri documenti in suo possesso, deve pertanto necessariamente fare riferimento alla destinazione d'uso, desumibile dalla documentazione catastale, dell'originario subalterno 2, successivamente soppresso per dare luogo agli attuali subalterni 710-711-712-713.

Dalla documentazione catastale si evince che l'unità identificata prima del frazionamento a parte del subalterno 2 e faceva parte da un'unica unità commerciale posta al piano terra, che attualmente è stata accatastata con il subalterno 709, (quale unità immobiliare comune a unità immobiliare come ai subalterni 710 e 711) e da un ampio spazio ad uso magazzino al piano seminterrato che attualmente è stato frazionato ed accatastato come abitazioni (categoria A3) e più precisamente negli attuali subalterni sub. 710 – 711 – 712 - 713 (all. 12).

Quindi, allo stato attuale, in assenza del rilascio del Permesso di Costruire che, a parere dello scrivente, per tutte le considerazioni sopra esposte non può essere rilasciato, non si può attestare alcuna regolarità edilizia.

Sarà pertanto necessario confermare la destinazione originaria ad uso magazzino presentando una pratica Edilizia in Sanatoria per l'avvenuto frazionamento e che contempli la modifica della distribuzione interna delle singole unità in funzione delle esigenze specifiche degli aggiudicatari.

Si stima con riferimento a ciascuna unità un costo di € 4.000 per la pratica edilizia per ricondurre l'immobile alla regolarità edilizia, comprensivo della sanzione, dell'aggiornamento catastale e degli oneri professionali, escludendo però eventuali modifiche e/o migliorie che ciascun aggiudicatario riterrà opportuno effettuare per soddisfare le proprie esigenze.

Costi stimati: € 4.000

7.3. Conformità catastale (all. 2)

Al momento del sopralluogo l'unità **NON ERA CONFORME** alla documentazione catastale sia per le altezze interne sia per le modifiche interne sotto riportate.

Si segnala che le altezze interne misurate dallo scrivente variano da un minimo di 2,17 m ad un max di 2,41 m a seconda dei diversi locali mentre sulla planimetria catastale è riportata una altezza interna costante di 2,60 m.

Inoltre la porta di accesso del locale posto a destra dell'ingresso risulta spostata rispetto alla posizione indicata sulla planimetria catastale.

Si segnala infine che l'ultimo elaborato planimetrico dell'edificio, presentato in data 09/12/2020, non indica correttamente l'unità al subalterno 710 che viene erroneamente indicata con il subalterno 712.

Dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio l'immobile, come dettagliatamente descritto al paragrafo precedente 7.2, sarà necessario presentare l'aggiornamento delle planimetrie catastali con il sistema informatizzato Docfa.

Costi stimati: € 1.000

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	coefficiente	Superficie omogeneizzata
appartamento al piano S1	mq.	97,0	100%	97,0
		97,0		97,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Milano (MI)

Fascia/Zona: Semicentrale/LIBIA, XXII MARZO, INDIPENDENZA Codice di zona: C20

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: **Residenziale**

Stato Conservativo: normale

Valore mercato: prezzo min. 2400 / prezzo max. 3500 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo: prezzo min. 6,5/ prezzo max. 10,6 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Periodo: dati 2021

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Zona: LIBIA, XXII MARZO, INDIPENDENZA

Abitazioni in stabili di 2^ Fascia

valore di compravendita appartamenti: minimo: 2799; medio 3127; max: 3455 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo: minimo: 7,30; medio 8,54; massimo 9,79 (Euro/mq x mese)

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: -

9.3. Valutazione LOTTO 002

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
appartamento piano S1	A3	97,0	€ 800,00	€ 77.600,00
				€ 77.600,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

VALORE LOTTO 002	€ 77.600,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.880,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicativ e:	-€ 5.300,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente	-€ 787,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 67.633,00
arrotondato	€ 68.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 00 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura:

Sono state espresse nel Comma **7.2. Conformità edilizia:**

Si precisa inoltre come già evidenziato nella perizia depositata in data 08/06/2021 che le unità attualmente definite catastalmente al Nceu di Milano al fg. 529 mappale 98 sub. 710-711-712-713 derivano dall'unità identificata catastalmente al fg. 529 mapp. 98 sub. 2, identificativo catastale dell'intero bene come si rileva dall'atto di acquisto della Società ██████████ - debitrice esecutata. La porzione definita catastalmente al fg. 529 mappale 98 sub. 709, come si rileva dalla visura storica allegata è definita come Bene Comune Non Censibile e deriva dal subalterno 2 e nelle planimetrie catastali allegata alla presente relazione viene indicata come "parte comune ai subalterni 710 e 711". Pertanto ritengo:

-che nell'atto di pignoramento debba essere specificato che il subalterno 709, pur definito catastalmente come Bene Comune non Censibile ai subalterni 710 e 711 è di fatto ricompreso nella proprietà dell'originario subalterno 2.

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 16/10/2021

l'Esperto Nominato

Ing. Giuseppe Bellia

ALLEGATI

1. Mappa cartografica
2. Planimetria catastale, visura storica catastale, estratto di mappa
3. Titolo di provenienza
4. Ispezioni ipotecarie
5. Licenza di occupazione
6. Comunicazione del Comune, Richiesta Ufficio Condono, Risposta Ufficio Condono
7. Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate più contratto locativo
8. Dichiarazione dell'Amministratore circa le spese condominiali insolute
9. Documentazione fotografica dell'immobile
10. Copia della Domanda di Condono
11. Copia dichiarazione irreperibilità degli atti di fabbrica
12. Copia della Planimetria dell'originario subalterno 2



INDICE SINTETICO

LOTTO 003

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Milano (MI) via San Gerolamo Emiliani n. 2

Categoria: A3 [appartamento di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 529 particella 98 subalterno 711

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero da persone e cose.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 42.000,00

da occupato: €

LOTTO 003

(appartamento di tipo economico)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano via San Gerolamo Emiliani n. 2, appartamento ad uso abitazione sito al piano seminterrato composto da due locali di cui uno con angolo cottura oltre un bagno.

Si precisa che l'accesso all'unità avviene da Strada della Carità attraverso parti comuni ai subalterni 710 e 711 ai piani terra e seminterrato collegati da scala interna. Tali parti comuni sono definite catastalmente con il subalterno 709.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di proprietà di:

██ - piena proprietà pro quota di 1/1

Ulteriori informazioni sulla debitrice: -

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue: (all. 2)

Intestati:

██ - proprietà pro quota di 1/1

dati identificativi: **fg. 529 particella 98 sub. 711**

dati classamento: cat. A/3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 63 mq, Totali escluse aree scoperte: 63 mq rendita € 410,58

Indirizzo: via SAN GEROLAMO EMILIANI N. 2 piano S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/06/2016 protocollo n. MI0335003 in atti dal 28/06/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 118014.1/2016)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

1.4. Coerenze da Nord in senso orario ed in linea di contorno:

dell'appartamento al piano seminterrato: unità al subalterno 712, unità al subalterno 713, Strada della Carità, parti comuni ai subalterni 710 e 711 da cui si accede a chiusura.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:

Si precisa inoltre come già evidenziato nella perizia depositata in data 08/06/2021 che le unità attualmente definite catastalmente al Nceu di Milano al fg. 529 mappale 98 sub. 710-711-712-713 derivano dall'unità identificata catastalmente al fg. 529 mapp. 98 sub. 2, identificativo catastale dell'intero bene come si rileva dall'atto di acquisto della [REDACTED] - debitrice eseguita. La porzione definita catastalmente al fg. 529 mappale 98 sub. 709, come si rileva dalla visura storica allegata è definita come Bene Comune Non Censibile e deriva dal subalterno 2 e nelle planimetrie catastali allegata alla presente relazione viene indicata come "parte comune ai subalterni 710 e 711". Pertanto ritengo:

-che nell'atto di pignoramento debba essere specificato che il subalterno 709, pur definito catastalmente come Bene Comune non Censibile ai subalterni 710 e 711 è di fatto ricompreso nella proprietà dell'originario subalterno 2.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano via San Gerolamo Emiliani n. 2

Fascia/zona: semicentrale

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Filiali bancarie (Banca Intesa SanPaolo, Unicredit, Banca Popolare di Sondrio, Fineco Bank, Banco di Sardegna), Supermercati delle catene commerciali Ipercoop, Esselunga, U2, Carrefour Express, Negozi di diversa tipologia merceologica, Uffici Postali, Farmacie private, Scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di 1° grado, Polo Universitario (Bocconi), Spazi a verde pubblico attrezzato; strutture ricettive e luoghi di ristoro.

Principali collegamenti pubblici: linee del trasporto pubblico di superficie dell'ATM N. 65 a circa 100-150 m e N. 90-91 a circa 400 m

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3,5 km dal raccordo con l'Autostrada del Sole

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.9 documentazione fotografica)

Edificio ubicato al civico n. 2 di San Gerolamo Emiliani, composto da un fabbricato ad angolo tra via San Gerolamo Emiliani e Strada della Carità di forma a V con il corpo al vertice di quattro piani fuori terra ed i restanti lati a tre piani fuori terra; tutto il corpo di fabbricato presenta un piano seminterrato.

- struttura: in muratura;

- facciate: intonacate e tinteggiate ad eccezione del piano terreno in lastre di cemento;
- accesso: portone a doppia anta in legno;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: è presente un servizio di sorveglianza e pulizia

Condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.9 documentazione fotografica)

In Comune di Milano via San Gerolamo Emiliani n. 2, appartamento ad uso abitazione sito al piano seminterrato composto da due locali di cui uno con angolo cottura oltre bagno.

Corpo A:

dell'appartamento:

- esposizione: unica;
- pareti: intonacate e tinteggiate ma si denotano fenomeni di distacco dell'intonaco in più zone delle pareti e fenomeni di degrado in più punti dei plafoni presumibilmente dovuto a fenomeni di infiltrazione d' acqua e a pessimo stato di manutenzione, in piastrelle di ceramica nel bagno sino a circa H= 2,00 m; nel locale con angolo cottura vi è una parete rivestita in ceramica sino ad H= 1,80 m.
- infissi esterni: telaio in legno con doppi vetri;
- porta d'accesso: anta singola a battente di legno tamburato di tipo blindato;
- porte interne: in legno con finitura a naturale;
- impianto citofonico: assente;
- impianto elettrico: presente;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: di tipo centralizzato privo di corpi scaldanti;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale installata in bagno;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, bidet, water che è stato staccato dalla sua sede ma il sanitario è presente in loco e vasca;
- impianto di condizionamento: è presente uno split system alimentato elettricamente;
- altezza interna dell'appartamento: H= 2,69 -2,70 m; nel bagno H= 2,73 m;
- condizioni generali dell'appartamento: in scarse condizioni di manutenzione e conservazione.

Si osserva che sul muro perimetrale con il subalterno 713 è stato aperto un varco con demolizione parziale della muratura che andrà ripristinata.

Si segnala che nell'unità sono presenti delle tubazioni condominiali di scarico a "vista" e va posta una servitù di accesso a carico dell'unità per effettuare l'accesso e la manutenzione delle stesse da parte dell'impresa che ha in appalto gli interventi di manutenzione.

2.4. Breve descrizione della zona (all.1 mappa cartografica)

L'unità immobiliare staggita fa parte di un fabbricato condominiale ubicato al civico n. 2 di San Gerolamo Emiliani, composto da un fabbricato ad angolo tra via San Gerolamo Emiliani e Strada della Carità di forma a V con il corpo al vertice di quattro piani fuori terra ed i restanti lati a tre piani fuori terra; tutto il corpo di fabbricato presenta un piano seminterrato. L'intero complesso, realizzato negli anni 1932-1933 è posto all'interno di un isolato di forma triangolare delimitato a Nord-ovest da via San Gerolamo Emiliani, ad est da via Pietro Colletta e a sud da strada della Carità e prospetta per un lato su via San Gerolamo Emiliani e per l'altro su Strada della Carità. Il fabbricato è posto in prossimità di piazzale Lodi (distante circa 400 metri) ed è situato nella zona semiperiferica di decentramento n. 4 in adiacenza della 2^a circonvallazione a sud-est del centro storico di Milano. Dalla zona è possibile raggiungere agevolmente, tramite vie a forte flusso veicolare, altre zone del tessuto urbano del Comune; percorrendo infatti corso Lodi in direzione sud-est si giunge in piazzale Lodi ed imboccando viale Umbria e proseguendo per viale Piceno, viale Dei Mille e viale Abruzzi si giunge in piazzale Loreto dopo un percorso di circa 5 km. Inoltre raggiungendo piazzale Lodi e percorrendo in direzione sud-ovest la 2^a circonvallazione e successivamente viale Isonzo, viale Toscana, viale Tibaldi, viale Liguria si giunge in Largo Antonio e Alberto Ascari dove è posta la fermata di M2 di Romolo delle M2. Percorrendo corso Lodi in direzione sud-est si giunge in piazzale Corvetto distante circa 1 km dal fabbricato e proseguendo ancora, nella medesima direzione, per circa 2 km è possibile immettersi nel raccordo dell'Autostrada Del Sole e pertanto nel sistema della rete delle tangenziali ed autostradale di Milano. Infine dalla zona percorrendo corso Lodi in direzione nord-ovest e fruendo di mezzi motorizzati o di autobus di superficie e/o della metropolitana si giunge in Porta Romana distante circa 700-800 metri dal fabbricato e proseguendo nella stessa direzione si giunge in zone centralissime del tessuto urbano del Comune. Pertanto è assai favorevole la posizione dell'immobile in funzione della sua accessibilità in quanto servita da una nutrita ed articolata rete viaria urbana. Dalla zona è agevolmente accessibile la stazione ferroviaria di Porta Romana posta sulla cintura sud di Milano tra la fermata di Romolo e la fermata di Forlanini. La stazione costituisce un interscambio con la fermata della MM3 (Lodi TIBB) che si può raggiungere attraverso un breve percorso a piedi. Tale stazione fruisce del servizio suburbano delle Trenord della linea S9 (Albairate/Vermezzo – Saronno) che, partendo dalla stazione di Albairate-Vermezzo, transita per le stazioni dei Comuni posti a sud - ovest di Milano (Corsico, Trezzano Sul Naviglio, Cesano Boscone) oltre che alle stazioni di Milano-Romolo, Porta Romana, Lambrate, Greco Bicocca e dei Comuni posti a nord del capoluogo (Sesto San Giovanni, Monza, Lissone, Desio, Cesano Maderno) terminando la sua corsa a Saronno. Numerose sono le linee di trasporto pubblico di superficie che servono la zona tra cui la linea di trasporto pubblico di superficie N. 65 che partendo da piazzale Abbiategrasso, transita in prossimità del fabbricato e termina la sua corsa a Porta Romana (M3); nel vicino piazzale Lodi, distante circa 400 m, fanno capolinea le linee dell'ATM N. 90 – 91 che percorrono la circolare sinistra e circolare destra e che collegano piazzale Lodi (M3) con tutte le zone del tessuto urbano del Comune. Il contesto urbanistico è caratterizzato in parte da una serie di fabbricati di tipologia economica e/o popolare edificati nei primi anni del '900 ed in parte, di più recente costruzione a partire dagli anni 1950-1960. La zona si avvale di numerosissime filiali bancarie, di un consistente numero di negozi di diversa tipologia merceologica dislocati soprattutto lungo tutto corso Lodi, di supermercati delle catene commerciali Ipercoop, Esselunga, U2, Carrefour Express, delle farmacie private di corso Lodi ubicate ai civici, 5, 19 e 62, di scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° grado, dell'Ufficio delle Poste Italiane di viale Sabotino. Dalla zona è agevolmente raggiungibile (circa 1, 5 km) l'Università Bocconi di Milano con sede in via Sarfatti, primario polo di eccellenza universitario nelle scienze economiche, giuridiche e manageriali. In adiacenza a tale Polo universitario è ubicato il Parco Alessandrina Ravizza, parco pubblico che è dotato di aree per il benessere e lo sport con vialetti per lo jogging e fruibile per muoversi in bicicletta. La zona si avvale di sufficienti spazi a parcheggio pubblico riservati ai residenti; inoltre fruisce del mercato settimanale all'aperto di via Crema angolo via Piacenza con cadenza settimanale nel giorno di venerdì. Risulta buona inoltre la presenza di strutture ricettive e luoghi di ristoro. Si accede alle due unità site al piano seminterrato di cui ai subalterni 710 e 711 da un accesso senza numero civico dotato di saracinesca e di porta in legno e vetro in pessimo stato manutentivo ubicato sulla Strada della Carità, attraverso parti

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Luciano Quaggia – Milano alla data dell' 11 marzo 2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione presso la Conservatoria di Milano 1^ e al Catasto, di via Manin 27 _ per nominativi (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alle date del 19/04/2021, 22/04/2021, 13/05/2021 (**all. 4**) si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. D'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni ----**

-
- **Pignoramenti**

-Pignoramento del 28 novembre 2002 rep. 13602 – Atto Giudiziario - Tribunale di Milano trascritto il 12/12/2002 ai nn.78501/47116 contro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX – sede XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX.

Tale pignoramento grava sull'unità allora identificata al Nceu di Milano al fg. 529 mapp. 98 sub. 2 che ha dato origine agli attuali subalterni 710-711-712-713. –

-Pignoramento del 16/12/2019 rep. 35586 – Atto Giudiziario – Tribunale di Milano - trascritto il 22/01/2020 ai nn.4267/2611 contro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà a favore di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX - XXXXXX.

Tale pignoramento grava sulle unità site in Milano via San Gerolamo Emiliani n. 2 identificate al Nceu di Milano al fg. 529 mapp. 98 subalterni 710-711-712-713 oltre all'unità identificata al Nceu di Milano al fg. 393 mapp. 650 sub.703.

Tale pignoramento è stato oggetto di rettifica trascritta in data 16/03/2020 ai nn. 19070/11985 per "errata denominazione del XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXX anziché della corretta XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX".

Altre trascrizioni

-Domanda Giudiziale presso il Tribunale di Milano - DICHIARAZIONE DI NULLITÀ DI ATTI rep. 4 del 30/04/2007 trascritto in data 09/05/2007 ai nn.33363/18857 a favore di XXXXXXXXXXXX XXXXX con sede in XXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX [REDACTED] e gravante oltre che sull'unità identificata al Nceu di Milano al fg. 529 mapp. 98 sub. 711 anche sulle unità site in Milano via San Gerolamo Emiliani n. 2 identificate al Nceu di Milano al fg. 529 mapp. 98 subalterni 710-712-713.

5.3. Eventuali note/osservazioni

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dalla rag. XXXXXXXXXXXX XXXX con studio in Milano via San Gerolamo Emiliani n. 7 angolo via Pietro Colletta che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 8)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: la rag. XXXXXX ha precisato che non è possibile scorporare le spese inerenti delle singole unità immobiliari intestate a [REDACTED] in quanto storicamente in anagrafica condominiale risulta un'unica proprietà. Ha precisato inoltre che *"non sono mai stati comunicati da [REDACTED] né il numero delle unità immobiliari dalla stessa create né la ripartizione dei millesimi di loro spettanza tra le unità di nuova formazione né si ' mai avuta la possibilità di accedere ai locali per la manutenzione delle parti comuni pur avendone fatto richiesta"*

Millesimi di riscaldamento: ----

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 settembre e che le somme sono state arrotondate.

Sulla base della dichiarazione della rag. XXXXXXXXXXXX ho ripartito le spese ordinarie insolute, in assenza della quota millesimale di proprietà delle singole unità, sulla base della superficie catastale della singola unità, unico dato disponibile.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 290 circa (superficie catastale di mq. 63)

Spese condominiali non pagate nell'anno in corso (gestione 2020-2021) e nell'anno precedente (gestione 2019-2020): € 505,00

Spese straordinarie già deliberate e non scadute gravanti sull'immobile per € 0,00.

Spese deliberate e già scadute: € 0,00.

Si ritiene necessario che l'acquirente si faccia carico di richiedere la modifica dell'attuale ripartizione delle Tabelle Millesimali Condominiali con un costo gravante sulla singola unità di € 300,00

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. Att. C.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o servitù e/o dotazioni condominiali

No

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO in quanto per giungere al piano seminterrato è necessario percorrere una scala comune priva di servo-scale.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è stata realizzata prima del 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano con Delibera di CC n. 16 del 22/05/2012 e successive varianti in ambito ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile Titolo II – Capo V– in zona a “tessuti urbani compatti a cortina normati dall’art. 21.2” e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell’epoca della sua costruzione.

In assenza della documentazione relativa alle pratiche edilizie inerenti l’unità immobiliare non è possibile attestare che l’immobile sia conforme dal punto di vista urbanistico.

L’immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 5):

Si pone a conoscenza che è stata presentata con mia istanza al Comune di Milano – Direzione Urbanistica – Area Sportello Unico per l’Edilizia – Ufficio Visure Atti e Rilascio Copie - Milano con P.G. 225377 in data 26/04/2021 la richiesta di accesso agli atti di fabbrica.

In data 10/05/2021 il Comune di Milano – Direzione Urbanistica – Area Sportello Unico per l’Edilizia – Ufficio Visure Atti e Rilascio Copie ha comunicato che “uno dei fascicoli edilizi da lei richiesto con atti P.G. 225377 del 26/04/2021 – Domanda di Sanatoria n. protocollo 576735/2004 del 31/05/2004 Concessione, è relativo ad una domanda di Condono Edilizio”.

(all. 6)

In data 10/05/2021 ho protocollato con posta PEC all’Ufficio Condono la richiesta di visura di tale Domanda di Condono. **(all. 6)**

In data 31/05/2021 l’Ufficio Condono di via Sile 8 ha dichiarato che “I tempi di evasione per un accesso agli atti di una domanda di condono sono tassativamente di 60 giorni dal momento in cui riceviamo la PEC. Trascorsi questi sarà il nostro ufficio e contattarla e a fissarle un appuntamento qui in via SILE 8 per poterle far fare visura” **(all. 6)**.

E' stata reperita la Licenza di Occupazione (ora agibilità) dell'edificio rilasciata dal Comune di Milano in data 14/09/1933 (Atti 167164/32228=1932). Si legge in tale documento che il Nulla Osta edilizio è stato rilasciato in data 25/01/1932 (atti N. 177665/1931) **(all. 5)**

7.2. Conformità edilizia:

Al momento attuale, non avendo visionato il fascicolo della Domanda di Condono presentata, non è stato possibile verificare né attestare la regolarità edilizia e la conformità o meno ad un progetto approvato né la conformità urbanistica.

Si provvederà ad integrare la presente relazione non appena sarà possibile visionare tale Domanda di Condono.

Nota integrativa: ad integrazione delle osservazioni insite nella perizia depositata in data 07/06/2021 e relativamente alla Pratica Edilizia di Condono per l'immobile oggetto della presente procedura si relaziona quanto segue:

- in data 31/05/2004, con prot. PG 576735/2004, è stato presentato un Permesso di Costruire In Sanatoria (ai sensi del D.L. n. 269/2003 convertito in Legge 24.11.2003 N. 326) da [REDACTED] [REDACTED] ovvero società esecutata, per "Trasformazione del piano seminterrato s.p.p. in superficie abitabile mediante opere finalizzate alla realizzazione di 4 alloggi", con dichiarazione che le opere sono state ultimate in data Febbraio 2003.

Sono stati calcolati € 25.840,00 da versare a titolo di Oblazione ed € 22.997,60 a titolo di Oneri Concessori, e sono stati effettuati un 1° versamento di € 7.752,00 relativo alla Oblazione mediante bollettino postale, mentre la restante cifra di € 18.088,00 da dividersi in due rate uguali di 9.044,00, ed un 1° versamento di € 6.899,28 inerente gli Oneri Concessori, mentre la restante cifra di € 16.098,25 da dividersi in due quote pari a € 8.049,16 per la seconda rata e pari a € 8.049,16 per la terza rata.

Si allegano i bollettini postali delle rate del 1° versamento per entrambi (Oblazione ed Oneri Concessori) reperiti nel fascicolo di tale domanda. Non si è riscontrata traccia di altri pagamenti effettuati tramite bollettini postali.

- Agli atti si è rinvenuto un documento del COMUNE DI MILANO AMBIENTE – ENERGIA, protocollato con N. 390480/2004 in data 8 marzo 2004, avente per oggetto: via San Gerolamo Emiliani n. 2 - locali interrati ad uso abitativo nella persona del DIRIGENTE dott. XXXXXXXX-XXXX che inviava [REDACTED] e p.c. all'Amministratore del Condominio di via San Gerolamo Emiliani in persona del legale rappresentante del condominio, una comunicazione da cui si rileva che **"richiamato il rapporto in data 23/01/2004 DELL'A.S.L. CITTA DI MILANO DI VIA OGLIO 1 (che non è stato reperito agli atti del fascicolo) dal quale si evince che l'unità immobiliare costituita da quattro locali al piano interrato posta in via San Gerolamo Emiliani 2 di proprietà della [REDACTED] viene impropriamente utilizzata ad uso abitativoomissis.....richiamati gli artt. 19 e 29 del Regolamento Edilizio che prevedono che i locali seminterrati e sotterranei non possono essere in ogni caso adibiti ad uso abitativo"**.

Veniva altresì fatta comunicazione alla [REDACTED] e all'Amministratore del Condominio di via San Gerolamo Emiliani in persona del legale rappresentante, di desistere, entro 15 giorni dalla data di ricevimento della presente, dall'adibire ad uso abitativo il locale di cui trattasi e rimuovere tutte le strutture, attrezzature e suppellettili che consentono tale uso

e ripristinare idonee condizioni igieniche, di sicurezza e di adeguato utilizzo dei luoghi secondo quanto previsto dalla normativa indicata”.

Nella suddetta comunicazione si dichiarava infine che “la presente è da considerarsi quale comunicazione di avvio del procedimento amministrativo ai sensi dell’art. 7 della legge 241/90”.

-In data 6 settembre 2004 il rag. XXXX, allora Amministratore del Condominio di via San Gerolamo Emiliani n. 2 con comunicazione protocollata al Comune di Milano con PG N. 938523/2004 in data 16/09/2004 indirizzata al COMUNE DI MILANO-EDILIZIA PRIVATA- UFFICIO CONDONO EDILIZIO VIA EDOLO 19-MILANO e al SETTORE AMBIENTE ED ENERGIA Piazza Duomo 21 – Milano avente oggetto: DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA PRESENTATA DALLA [REDACTED] chiedeva **“informazioni sulla domanda per cambio d’uso in condono edilizio presentata dalla [REDACTED] per i locali abitativi siti nel seminterrato facendo notare che i locali si trovano sotto terra; l’unica aerazione è data da delle bocche di lupo che danno sulle finestre di m 1,00 per 0,40 e sono solo quattro per 400 mq e solo sul lato cortile; i lavori sono iniziati nel dicembre 2003; le finestre indicate sulla piantina non esistono in realtà se non vogliamo considerare delle fessure di m. 1,50 per m. 0,10”**. In tale comunicazione inoltre si faceva notare che **“il condominio presenta tale denuncia in quanto è preoccupato sull’utilizzo dei locali fin da ora occupati come abitazione.....omissis..... e richiedeva sulla base di quali parametri la commissione preposta intendere concedere cambio d’uso da magazzino ad abitazione”** ed allegando foto di quanto dichiarato.

Nel fascicolo del Condono si è rilevato un RAPPORTO TECNICO REDATTO DAL TECNICO ISTRUTTORE tal sig. XXXXXXXXXXXX (con riferimento Atti 576735.0/2004 del 31/05/2004) in data 26/11/2010 in cui si dichiara che **“vista la documentazione in atti, avente oggetto; indirizzo abuso via Emiliani San Gerolamo n. 2 e che le opere oggetto di condono consistono in AMPLIAMENTO RESIDENZIALE AL PIANO INTERRATO PER FORMAZIONE DI N. 4 APPARTAMENTI: SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA mq 258,40omissis.....vista l’autorizzazione del Responsabile del Procedimento a rilasciare il permesso di costruire in sanatoria. ...omissis visto ai sensi del D.lgs 42/2004 Dati Catastali: fg. 529 mapp. 98 sub, 710, 711, 712, 713 PROTOCOLLO VARIAZIONI CATASTALE MI030393748 DEL 20/06/2006 il contributo di costruzione è stato determinato in € 107.074,32 così suddiviso:**

€ 35.258,48 Urbanizzazione primaria;

€ 55.925,21 Urbanizzazione secondaria;

€ 15.890,63 costo di costruzione.”

Si concludeva tale rapporto evidenziando che **“verificata la presenza della documentazione essenziale prevista, provveduto alla verifica dell’oblazione dovuta, che non risulta correttamente versata si dichiara conclusa formalmente l’istruttoria tecnica e si trasmette al responsabile per la conclusione dello stesso”**.

In data 26/11/2010 la DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO - SPORTELLO UNICO PER L’EDILIZIA – UFFICIO CONDONO nella persona del Responsabile del Procedimento Geom. XXXXXXXXXXXX e firmata dal DIRETTORE DI SETTORE Arch. G. BIANCHI JANETTI ma protocollata con PROTOCOLLO PG 45234/2013 in data 18/11/2013 è stata inviata una comunicazione alla [REDACTED] - 20129 Milano in persona del Curatore Fallimentare dott. XXXXXXXXXXXX avente quale oggetto : Condono Edilizio ex art. 32 della Legge n. 326/2003 e successive modificazioni da cui si rileva che con **“riferimento alla domanda**

di condono edilizio presentata in data 31/05/2004 con atti PG 576735.0/2004 relativamente alla unità immobiliare sita in Milano via San Gerolamo Emiliani n. 2 concernenti le seguenti opere:

- ALLOGGIO "1" SUPERFICIE UTILE DICHIARATA PARI a mq 83,72
- ALLOGGIO "2" SUPERFICIE UTILE DICHIARATA PARI a mq 51,27
- ALLOGGIO "3" SUPERFICIE UTILE DICHIARATA PARI a mq 56,15
- ALLOGGIO "4" SUPERFICIE UTILE DICHIARATA PARI a mq 67,26

SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVAMENTE DICHIARATA PARI a 258,40 mq relativo all'immobile in oggetto" si evidenziava che la "domanda di sanatoria in oggetto risulta carente della seguente documentazione":

-Certificazione attestante l'idoneità statica;

-Perizia Giurata sulle dimensioni e stato delle opere;

-Attestazione relative ai versamenti dell'oblazione dovuta e dell'anticipazione oneri"

In tale comunicazione veniva invitata la [REDACTED] in persona del Curatore fallimentare a presentare della documentazione "considerato che tali adempimenti risultano essenziali ai fini della conclusione dell'istruttoria relativa alla domanda di condono a S.V. a produrre entro il termine perentorio di 30 giorni dal ricevimento della presente la sopra indicata documentazione mancante" e si aggiunge che "percorso inutilmente tale termine la Civica Amministrazione emetterà definitivo provvedimento di reiezione della domanda di condono per improcedibilità della stessa"(all.10)

All'interno del fascicolo non si sono rinvenuti ulteriori documenti di improcedibilità e di reiezione come sopra indicato.

Conclusioni: sulla base di quanto sopra evidenziato, anche se nel fascicolo del Condono non è presente alcun provvedimento di improcedibilità e di reiezione, **è parere dello scrivente che la suddetta Domanda di Condono NON POSSA ESSERE ACCOLTA a causa della decorrenza dei termini** previsti dall'Ufficio Del Condono per la presentazione della documentazione richiesta entro il termine perentorio di 30 giorni a far data dal ricevimento della comunicazione inviata alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX e **per il mancato pagamento dell'importo richiesto di € 107.034,32 per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione** del quale, negli atti visionati, non si è trovata traccia.

A parere dello scrivente l'unità immobiliare, che allo stato attuale presenta uno scarso stato di manutenzione, non può essere utilizzata ad uso abitazione, come risulta nella richiesta di condono, in quanto non permette una vivibilità degli ambienti poichè mancanti delle minime norme igienico-sanitarie a causa dell'impossibilità di una adeguata ventilazione naturale date le dimensioni e la tipologia delle finestre, e per assenza dei riscontri d'aria trasversali e dell'eventuale impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria.

Si rammenta che alcuni locali risultano addirittura privi di finestre e altri presentano finestre di medeste dimensioni con relative bocche di lupo.

In aggiunta si segnala il non soddisfacimento delle altezze minime interne dei locali ed il mancato rispetto della altezza minima tra piano di calpestio dei locali e la sede stradale.

Si segnala ancora che in data 19/07/2021 l'Ufficio Visure Atti e Rilascio Copie del Comune di Milano ha comunicato quanto segue: "dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti risultano irreperibili in quanto, come da informativa del Settore Cittadella degli Archivi risultano prelevati in data 07/07/1959 da altri uffici e mai restituiti"; la comunicazione continua così: "nonostante le ricerche non è stato possibile verificare, dopo un così las-

so di tempo, se il fascicolo sia effettivamente ancora presente presso gli uffici del Comune, nel caso, la sua ubicazione attuale”. (all. 10)

Pertanto l'unità immobiliare in oggetto attualmente non è regolare né dal punto di vista edilizio né dal punto di vista urbanistico.

Si aggiunge inoltre a tale analisi che in data 19 luglio 2021 l'Ufficio Visure Atti e Rilascio Copie del Comune di Milano ha comunicato che “**dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti risultano irreperibili in quanto, come da informativa del Settore Cittadella degli Archivi risultano prelevati in data 07/07/1959 da altri uffici e mai restituiti**”. Conclude la comunicazione affermando che nonostante le ricerche non è stato possibile verificare, dopo un così lasso di tempo, se il fascicolo sia effettivamente ancora presente presso gli uffici del Comune, nel caso, la sua ubicazione attuale”. (all. 11)

Lo scrivente, non avendo altri documenti in suo possesso, deve pertanto necessariamente fare riferimento alla destinazione d'uso, desumibile dalla documentazione catastale, dell'originario subalterno 2, successivamente soppresso per dare luogo agli attuali subalterni 710-711-712-713.

Dalla documentazione catastale si evince che l'unità identificata prima del frazionamento a parte del subalterno 2 e faceva parte da **un'unica unità commerciale** posta al **piano terra**, che attualmente è stata accatastata con il subalterno 709, (quale unità immobiliare comune ai unità immobiliare come ai subalterni 710 e 711) e da un ampio spazio ad uso magazzino al piano seminterrato che attualmente è stato frazionato ed accatastato come abitazioni (categoria A3) e più precisamente negli attuali subalterni sub. 710 – 711 – 712 - 713 (all. 12).

Quindi, allo stato attuale, in assenza del rilascio del Permesso di Costruire che, a parere dello scrivente, per tutte le considerazioni sopra esposte non può essere rilasciato, non si può attestare alcuna regolarità edilizia.

Sarà pertanto necessario confermare la destinazione originaria ad uso magazzino presentando una pratica Edilizia in Sanatoria per l'avvenuto frazionamento e che contempli la modifica della distribuzione interna delle singole unità in funzione delle esigenze specifiche degli aggiudicatari.

Si stima con riferimento a ciascuna unità un costo di € 4.000 per la pratica edilizia per ricondurre l'immobile alla regolarità edilizia, comprensivo della sanzione, dell'aggiornamento catastale e degli oneri professionali, escludendo però eventuali modifiche e/o migliorie che ciascun aggiudicatario riterrà opportuno effettuare per soddisfare le proprie esigenze.

Costi stimati: € 4.000

7.3. Conformità catastale (all. 2)

Al momento del sopralluogo l'unità **NON ERA CONFORME** alla documentazione catastale per le errate altezze interne come sotto riportato.

Si segnala che le altezze interne misurate dallo scrivente variano da un minimo di 2,17 m ad un max di 2,41 m a seconda dei diversi locali mentre sulla planimetria catastale è riportata una altezza interna costante di 2,60 m.

Dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio l'immobile, come dettagliatamente descritto al paragrafo precedente 7.2, sarà necessario presentare l'aggiornamento delle planimetrie catastali con il sistema informatizzato Docfa.

Costi stimati: € 1.000

Inoltre andrà tamponato il varco sul muro perimetrale dell'unità con un costo di € 500 con altra unità adiacente di cui al subalterno 713.

Costi stimati: € 500

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento al piano S1	mq.	63,0	100%	63,0
		63,0		63,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale

nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- Valori relativi all' Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Milano (MI)

Fascia/Zona: Semicentrale/LIBIA, XXII MARZO, INDIPENDENZA Codice di zona: C20

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: **Residenziale**

Stato Conservativo: normale

Valore mercato: prezzo min. 2400 / prezzo max. 3500 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo: 6,5/ prezzo max. 10,6 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Periodo: dati 2021

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Zona: LIBIA, XXII MARZO, INDIPENDENZA

Abitazioni 2^ Fascia

valore di compravendita appartamenti: minimo: 2799; medio 3127; max: 3455 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo: minimo 7,30; medio 8,54; massimo 9,79 (Euro/mq x mese)

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: -

9.3. Valutazione LOTTO 003

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
appartamento al p.S1	A3	63,0	€ 800,00	€ 50.400,00
				€ 50.400,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• VALORE LOTTO 003	€ 50.400,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.520,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.800,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente	-€ 505,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 003 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 41.575,00
arrotondato	€ 42.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 003 al netto delle decurtazioni	€ 0,00
Occupato : Non ricorre il caso	

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura:

Sono state espresse nel Comma **7.2. Conformità edilizia:**

Si precisa inoltre come già evidenziato nella perizia depositata in data 08/06/2021 che le uni-

tà attualmente definite catastalmente al Nceu di Milano al fg. 529 mappale 98 sub. 710-711-712-713 derivano dall'unità identificata catastalmente al fg. 529 mapp. 98 sub. 2, identificativo catastale dell'intero bene come si rileva dall'atto di acquisto della [REDACTED] - debitrice esecutata. La porzione definita catastalmente al fg. 529 mappale 98 sub. 709, come si rileva dalla visura storica allegata è definita come Bene Comune Non Censibile e deriva dal subalterno 2 e nelle planimetrie catastali allegate alla presente relazione viene indicata come "parte comune ai subalterni 710 e 711". Pertanto ritengo:

-che nell'atto di pignoramento debba essere specificato che il subalterno 709, pur definito catastalmente come Bene Comune non Censibile ai subalterni 710 e 711 è di fatto ricompreso nella proprietà dell'originario subalterno 2.

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 16/10/2021

l'Esperto Nominato

Ing. Giuseppe Bellia

ALLEGATI

1. Mappa cartografica
2. Planimetria catastale, visura storica catastale, estratto di mappa
3. Titolo di provenienza
4. Ispezioni ipotecarie
5. Licenza di occupazione
6. Comunicazione del Comune, Richiesta Ufficio Condonò, Risposta Ufficio Condonò
7. Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate più contratto locativo
8. Dichiarazione dell'Amministratore circa le spese condominiali insolute
9. Documentazione fotografica dell'immobile
10. Copia della Domanda di Condonò
11. Copia irreperibilità degli atti di fabbrica
12. Copia della Planimetria dell'originario subalterno 2



INDICE SINTETICO

LOTTO 004

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Milano (MI) via San Gerolamo Emiliani n. 2

Categoria: A3 [abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 529 particella 98 subalterno 712

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero da persone e cose.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 41.000,00

da occupato: €

LOTTO 004

(abitazione di tipo economico)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Milano via San Gerolamo Emiliani n. 2, appartamento ad uso abitazione posto al piano seminterrato composto da due locali di cui uno con angolo cottura oltre un bagno e due ripostigli.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di proprietà di:

██ - piena proprietà pro quota di 1/1

Ulteriori informazioni sulla debitrice: -

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue: (all. 2)

Intestati:

██ - proprietà pro quota di 1/1

dati identificativi: **fg. 529 particella 98 sub. 712**

dati classamento: cat. A/3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 70 mq, Totali escluse aree scoperte: 70 mq rendita € 410,58

Indirizzo: via SAN GEROLAMO EMILIANI N. 2 piano S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/06/2016 protocollo n. MI0335004 in atti dal 28/06/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 118015.1/2016)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

1.4. Coerenze da Nord in senso orario ed in linea di contorno:

dell'appartamento al piano seminterrato: cortile comune, parti comuni da cui si accede, unità al subalterno 713, unità al subalterno 711, parti comuni ai subalterni 710 e 711, unità al subalterno 710, unità di terzi a chiusura.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:

Si precisa inoltre come già evidenziato nella perizia depositata in data 08/06/2021 che le unità attualmente definite catastalmente al Nceu di Milano al fg. 529 mappale 98 sub. 710-711-712-713 derivano dall'unità identificata catastalmente al fg. 529 mapp. 98 sub. 2, identificativo catastale dell'intero bene come si rileva dall'atto di acquisto della XXXXXXXXX - debitrice eseguita. La porzione definita catastalmente al fg. 529 mappale 98 sub. 709, come si rileva dalla visura storica allegata è definita come Bene Comune Non Censibile e deriva dal subalterno 2 e nelle planimetrie catastali allegata alla presente relazione viene indicata come "parte comune ai subalterni 710 e 711". Pertanto ritengo:

-che nell'atto di pignoramento debba essere specificato che il subalterno 709, pur definito catastalmente come Bene Comune non Censibile ai subalterni 710 e 711 è di fatto ricompreso nella proprietà dell'originario subalterno 2.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano via San Gerolamo Emiliani n. 2

Fascia/zona: semicentrale

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Filiali bancarie (Banca Intesa SanPaolo, Unicredit, Banca Popolare di Sondrio, Fineco Bank, Banco di Sardegna), Supermercati delle catene commerciali Ipercoop, Esselunga, U2, Carrefour Express, Negozi di diversa tipologia merceologica, Uffici Postali, Farmacie private, Scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di 1° grado, Polo Universitario (Bocconi), spazi a verde pubblico attrezzato; Strutture ricettive e luoghi di ristoro.

Principali collegamenti pubblici: linee del trasporto pubblico di superficie dell'ATM N. 65 a circa 100-150 m e N. 90-91 a circa 400 m

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3,5 km dal raccordo con l'Autostrada del Sole

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.9 documentazione fotografica)

Edificio ubicato al civico n. 2 di San Gerolamo Emiliani, composto da un fabbricato ad angolo tra via San Gerolamo Emiliani e Strada della Carità di forma a V con il corpo al vertice di quattro piani fuori terra ed i restanti lati a tre piani fuori terra; tutto il corpo di fabbricato presenta un piano seminterrato.

- struttura: in muratura;
- facciate: intonacate e tinteggiate ad eccezione del piano terreno in lastre di cemento;
- accesso: portone a doppia anta in legno;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: è presente un servizio di sorveglianza e pulizia

Condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.9 documentazione fotografica)

In Comune di Milano via San Gerolamo Emiliani n. 2, appartamento ad uso abitazione posto al piano seminterrato composto da due locali di cui uno con angolo cottura oltre un bagno e due ripostigli.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: unica;
pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno sino ad H= 2,20 m circa; nel locale a destra dell'ingresso l'angolo cottura la parete è rivestita in ceramica sino ad H= 1,80 m circa. Si segnala che in più parti le pareti e i plafoni presentano un intonaco fortemente ammalorato presumibilmente dovuto a fenomeni di infiltrazione d' acqua e a pessimo stato manutentivo.
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in monocottura;
- infissi esterni: telaio in legno con doppi vetri;
- porta d'accesso: anta singola a battente di legno tamburato di tipo blindato;
- porte interne: in legno con finitura a naturale; una porta è stata asportata dalla sua sede ed è presente in loco;
- impianto citofonico: assente;
- impianto elettrico: presente;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: di tipo centralizzato e sono stati asportanti i corpi riscaldanti
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale installata in bagno;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, bidet, water e vasca;
- impianto di condizionamento: esiste un elemento nel locale con angolo cottura del tipo split system;
- altezza interna dell'appartamento: H= 2,70 - 2,73 m; il bagno presente una altezza H= 2,67 m;
- condizioni generali dell'appartamento: in scarse condizioni di manutenzione e conservazione.

Si segnala che nell'unità sono presenti delle tubazioni condominiali a "vista" e andrebbe posta una servitù di accesso per effettuare la manutenzione degli stessi.

Nel ripostiglio è ubicato un pozzo di profondità di circa 1,50 m dove convergono gli scarichi dell'impianto di scarico condominiale coperto da una struttura precaria in legno.

2.4. Breve descrizione della zona (all.1 mappa cartografica)

L'unità immobiliare staggita fa parte di un fabbricato condominiale ubicato al civico n. 2 di San Gerolamo Emiliani, composto da un fabbricato ad angolo tra via San Gerolamo Emiliani e Strada della Carità di forma a V con il corpo al vertice di quattro piani fuori terra ed i restanti lati a tre piani fuori terra; tutto il corpo di fabbricato presenta un piano seminterrato.

L'intero complesso, realizzato negli anni 1932-1933 è posto all'interno di un isolato di forma triangolare delimitato a Nord-ovest da via San Gerolamo Emiliani, ad est da via Pietro Colletta e a sud da strada della Carità e prospetta per un lato su via San Girolamo Emiliani e per l'altro su Strada della Carità. Il fabbricato è posto in prossimità di piazzale Lodi (distante circa 400 metri) ed è situato nella zona semiperiferica di decentramento n. 4 in adiacenza della 2^a circonvallazione a sud-est del centro storico di Milano. Dalla zona è possibile raggiungere agevolmente, tramite vie a forte flusso veicolare, altre zone del tessuto urbano del Comune; percorrendo infatti corso Lodi in direzione sud-est si giunge in piazzale Lodi ed imboccando viale Umbria e proseguendo per viale Piceno, viale Dei Mille e viale Abruzzi si giunge in piazzale Loreto dopo un percorso di circa 5 km. Inoltre raggiungendo piazzale Lodi e percorrendo in direzione sud-ovest la 2^a circonvallazione e successivamente viale Isonzo, viale Toscana, viale Tibaldi, viale Liguria si giunge in Largo Antonio e Alberto Ascari dove è posta la fermata di M2 di Romolo delle M2. Percorrendo corso Lodi in direzione sud-est si giunge in piazzale Corvetto distante circa 1 km dal fabbricato e proseguendo ancora, nella medesima direzione, per circa 2 km è possibile immettersi nel raccordo dell'Autostrada Del Sole e pertanto nel sistema della rete delle tangenziali ed autostradale di Milano. Infine dalla zona percorrendo corso Lodi in direzione nord-ovest e fruendo di mezzi motorizzati o di autobus di superficie e/o della metropolitana si giunge in Porta Romana distante circa 700-800 metri dal fabbricato e proseguendo nella stessa direzione si giunge in zone centralissime del tessuto urbano del Comune. Pertanto è assai favorevole la posizione dell'immobile in funzione della sua accessibilità in quanto servita da una nutrita ed articolata rete viaria urbana. Dalla zona è agevolmente accessibile la stazione ferroviaria di Porta Romana posta sulla cintura sud di Milano tra la fermata di Romolo e la fermata di Forlanini. La stazione costituisce un interscambio con la fermata della MM3 (Lodi TIBB) che si può raggiungere attraverso un breve percorso a piedi. Tale stazione fruisce del servizio suburbano delle Trenord della linea S9 (Albairate/Vermezzo – Saronno) che, partendo dalla stazione di Albairate-Vermezzo, transita per le stazioni dei Comuni posti a sud - ovest di Milano (Corsico, Trezzano Sul Naviglio, Cesano Boscone) oltre che alle stazioni di Milano-Romolo, Porta Romana, Lambrate, Greco Bicocca e dei Comuni posti a nord del capoluogo (Sesto San Giovanni, Monza, Lissone, Desio, Cesano Maderno) terminando la sua corsa a Saronno. Numerose sono le linee di trasporto pubblico di superficie che servono la zona tra cui la linea di trasporto pubblico di superficie N. 65 che partendo da piazzale Abbiategrasso, transita in prossimità del fabbricato e termina la sua corsa a Porta Romana (M3); nel vicino piazzale Lodi, distante circa 400 m, fanno capolinea le linee dell'ATM N. 90 – 91 che percorrono la circolare sinistra e circolare destra e che collegano piazzale Lodi (M3) con tutte le zone del tessuto urbano del Comune. Il contesto urbanistico è caratterizzato in parte da una serie di fabbricati di tipologia economica e/o popolare edificati nei primi anni del '900 ed in parte, di più recente costruzione a partire dagli anni 1950-1960. La zona si avvale di numerosissime filiali bancarie, di un consistente numero di negozi di diversa tipologia merceologica dislocati soprattutto lungo tutto corso Lodi, di supermercati delle catene commerciali Ipercoop, Esselunga, U2, Carrefour Express, delle farmacie private di corso Lodi ubicate ai civici, 5, 19 e 62, di scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° grado, dell'Ufficio delle Poste Italiane di viale Sabotino. Dalla zona è agevolmente raggiungibile (circa 1, 5 km) l'Università Bocconi di Milano con sede in via Sarfatti, primario polo di eccellenza universitario nelle scienze economiche, giuridiche e manageriali. In adiacenza a tale Polo universitario è ubicato il Parco Alessandrina Ravizza, parco pubblico che è dotato di aree per il benessere e lo sport con vialetti per lo jogging e fruibile per muoversi in bicicletta. La zona si avvale di sufficienti spazi a parcheggio pubblico riservati ai residenti; inoltre fruisce del mercato settimanale all'aperto di via Crema angolo via Piacenza con cadenza settimanale nel giorno di venerdì. Risulta buona inoltre la presenza di strutture ricettive e luoghi di ristoro. Si accede all'unità dopo avere superato il portone di accesso dal civico N. 2 di via San Gerolamo Emiliani e attraversando l'area comune condominiale si giunge ad un portone di accesso in ferro e vetro e oltrepassato si giunge alla porta di accesso alla scala condominiale che percorsa in discesa permette di giungere al pianerottolo di accesso all'unità dove a destra è posta la porta di accesso. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di 70 mq circa.

2.5. Certificazioni energetiche:

Assente.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti

2.7. Certificazioni di idoneità statica

E' in corso di effettuazione secondo quanto comunicatori dall'Amministratrice del Condominio.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato l'11/05/2021 nel corso del quale è stato possibile accedere all'unità alla presenza del custode Giudiziario Avv. Valentina Odero.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura.

In seguito a mia richiesta l'Agenzia Delle Entrate – Direzione Provinciale di Varese- Ufficio Territoriale di Saronno ha inviato copia del Contratto di Locazione registrato a Saronno il 04/05/2001 al nr. 2727 serie 3 da cui si evince che la [REDACTED] l'unità identificata al Nceu di Milano al fg. 529 mappale 98 sub. 712. Tale contratto aveva una durata di 4 anni dal 01/04/2011 al 01/04/2015 e pertanto scaduto. (all. 7)

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietaria

[REDACTED] **pro quota di 1/1 dal 21/02/2005 ad oggi** per acquisto con atto Notaio Dott. XXXXXX XXXXXX – Lainate in data 21/02/2005 rep. nn.133942/21544 trascritto a Milano 1 in data 22/02/2005 ai nn.11462/6697 **(all. 3)**.

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio l'unità era di proprietà della [REDACTED] **pro quota di 1/1** era pervenuto dalla XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXX- XXXX – XXXXX c.f. XXXXXXXXXXX con Decreto di Trasferimento emesso dal Giudice delle Esecuzioni trascritto in data 7/11/1992 ai nn.37791/24443.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Luciano Quaggia – Milano alla data dell' 11 marzo 2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione presso la Conservatoria di Milano 1[^] e al Catasto, di via Manin 27 _ per nominativi (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alle date del 19/04/2021, 22/04/2021, 13/05/2021 **(all. 4)** si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**

- **Pignoramenti**

-Pignoramento del 28 novembre 2002 rep. 13602 – Atto Giudiziario - Tribunale di Milano trascritto il 12/12/2002 ai nn.78501/47116 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà a favore di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXX– sede XXXXXX c.f. XXXXXXXX.

Tale pignoramento grava sull'unità allora identificata al Nceu di Milano al fg. 529 mapp. 98 sub. 2 che ha dato origine agli attuali subalterni 710-711-712-713. –

-Pignoramento del 16/12/2019 rep. 35586 – Atto Giudiziario – Tribunale di Milano - trascritto il 22/01/2020 ai nn.4267/2611 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX.

Tale pignoramento grava sulle unità site in Milano via San Gerolamo Emiliani n. 2 identificate al Nceu di Milano al fg. 529 mapp. 98 subalterni 710-711-712-713 oltre all'unità identificata al Nceu di Milano al fg. 393 mapp. 650 sub.703.

Tale pignoramento è stato oggetto di rettifica trascritta in data 16/03/2020 ai nn. 19070/11985 per "errata denominazione del XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX X anziché della corretta XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX".

Altre trascrizioni

-Domanda Giudiziale presso il Tribunale di Milano - DICHIARAZIONE DI NULLITÀ DI ATTI rep. 4 del 30/04/2007 trascritto in data 09/05/2007 ai nn.33363/18857 a favore di [REDACTED] e gravante oltre che sull'unità identificata al Nceu di Milano al fg. 529 mapp. 98 sub. 712 anche sulle unità site in Milano via San Gerolamo Emiliani n. 2 identificate al Nceu di Milano al fg. 529 mapp. 98 subalterni 710-711-713.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dalla rag. XXXXXXXXXXX XXXX con studio in Milano via San Gerolamo Emiliani n. 7 angolo via Pietro Colletta che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 8)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: la rag. XXXXXX ha precisato che non è possibile scorporare le spese inerenti delle singole unità immobiliari intestate a [REDACTED] in quanto storicamente in anagrafica condominiale risulta un'unica proprietà. Ha precisato inoltre che *"non sono mai stati comunicati da [REDACTED] né il numero delle unità immobiliari dalla stessa create né la ripartizione dei millesimi di loro spettanza tra le unità di nuova formazione né si ' mai avuta la possibilità di accedere ai locali per la manutenzione delle parti comuni pur avendone fatto richiesta"*

Millesimi di riscaldamento: ----

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 settembre e che le somme sono state arrotondate.

Sulla base della dichiarazione della rag. XXXXXXXXXXXXX ho ripartito le spese ordinarie insolute, in assenza della quota millesimale di proprietà delle singole unità, sulla base della superficie catastale della singola unità, unico dato disponibile.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 320 circa (superficie catastale di mq. 70)

Spese condominiali non pagate nell'anno in corso (gestione 2020-2021) e nell'anno precedente (gestione 2019-2020): € 560,00

Spese straordinarie già deliberate e non scadute gravanti sull'immobile per € 0,00.

Spese deliberate e già scadute: € 0,00.

Si ritiene necessario che l'acquirente si faccia carico di richiedere la modifica dell'attuale ripartizione delle Tabelle Millesimali Condominiali con un costo gravante sulla singola unità di € 300,00

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. Att. C.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o servitù e/o dotazioni condominiali

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO, in quanto per giungere al piano seminterrato è necessario percorrere una scala comune priva di servo-scale.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è stata realizzata prima del 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano con Delibera di CC n. 16 del 22/05/2012 e successive varianti in ambito ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile Titolo II – Capo V– in zona a “tessuti urbani compatti a cortina normati dall’art. 21.2” e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell’epoca della sua costruzione.

In assenza della documentazione relativa alle pratiche edilizie inerenti l’unità immobiliare non è possibile attestare che l’immobile sia conforme dal punto di vista urbanistico.

L’immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Si pone a conoscenza che è stata presentata con mia istanza al Comune di Milano – Direzione Urbanistica – Area Sportello Unico per l’Edilizia – Ufficio Visure Atti e Rilascio Copie - Milano con P.G. 225377 in data 26/04/2021 la richiesta di accesso agli atti di fabbrica.

In data 10/05/2021 il Comune di Milano – Direzione Urbanistica – Area Sportello Unico per l’Edilizia – Ufficio Visure Atti e Rilascio Copie ha comunicato che “uno dei fascicoli edilizi da lei richiesto con atti P.G. 225377 del 26/04/2021 – Domanda di Sanatoria n. protocollo 576735/2004 del 31/05/2004 Concessione, è relativo ad una domanda di Condono Edilizio”

(all. 6)

In data 10/05/2021 ho protocollato con posta PEC all’Ufficio Condono la richiesta di visura di tale Domanda di Condono **(all. 6)**

E’ stata reperita la Licenza di Occupazione (ora agibilità) dell’edificio rilasciata dal Comune di Milano in data 14/09/1933 (Atti 167164/32228=1932). Si legge in tale documento che il Nulla Osta edilizio è stato rilasciato in data 25/01/1932 (atti N. 177665/1931) **(all. 5)**

7.2. Conformità edilizia:

Al momento attuale, non avendo visionato il fascicolo della Domanda di Condono presentata, non è stato possibile verificare né attestare la regolarità edilizia e la conformità o meno ad un progetto approvato né la conformità urbanistica.

Si provvederà ad integrare la presente relazione non appena sarà possibile visionare tale Domanda di Condono.

Nota integrativa: ad integrazione delle osservazioni insite nella perizia depositata in data 07/06/2021 e relativamente alla Pratica Edilizia di Condono per l'immobile oggetto della presente procedura si relaziona quanto segue:

- in data 31/05/2004, con prot. PG 576735/2004, è stato presentato un Permesso di Costruire In Sanatoria (ai sensi del D.L. n. 269/2003 convertito in Legge 24.11.2003 N. 326) da [REDACTED]

[REDACTED] ovvero società esecutata, per "Trasformazione del piano seminterrato s.p.p. in superficie abitabile mediante opere finalizzate alla realizzazione di 4 alloggi", con dichiarazione che le opere sono state ultimate in data Febbraio 2003.

Sono stati calcolati € 25.840,00 da versare a titolo di Oblazione ed € 22.997,60 a titolo di Oneri Concessori, e sono stati effettuati un 1° versamento di € 7.752,00 relativo alla Oblazione mediante bollettino postale, mentre la restante cifra di € 18.088,00 da dividersi in due rate uguali di 9.044,00, ed un 1° versamento di € 6.899,28 inerente gli Oneri Concessori, mentre la restante cifra di € 16.098,25 da dividersi in due quote pari a € 8.049,16 per la seconda rata e pari a € 8.049,16 per la terza rata.

Si allegano i bollettini postali delle rate del 1° versamento per entrambi (Oblazione ed Oneri Concessori) reperiti nel fascicolo di tale domanda. Non si è riscontrata traccia di altri pagamenti effettuati tramite bollettini postali.

- Agli atti si è rinvenuto un documento del COMUNE DI MILANO AMBIENTE – ENERGIA, protocollato con N. 390480/2004 in data 8 marzo 2004, avente per oggetto: via San Gerolamo Emiliani n. 2 - locali interrati ad uso abitativo nella persona del DIRIGENTE dott. XXXXXX-XXXX che inviava alla [REDACTED] a Milano, e p.c. all'Amministratore del Condominio di via San Gerolamo Emiliani in persona del legale rappresentante del condominio, una comunicazione da cui si rileva che "**richiamato il rapporto in data 23/01/2004 DELL'A.S.L. CITTA DI MILANO DI VIA OGLIO 1 (che non è stato reperito agli atti del fascicolo) dal quale si evince che l'unità immobiliare costituita da quattro locali al piano interrato posta in via San Gerolamo Emiliani 2 di proprietà della [REDACTED] viene impropriamente utilizzata ad uso abitativoomissis.....richiamati gli artt. 19 e 29 del Regolamento Edilizio che prevedono che i locali seminterrati e sotterranei non possono essere in ogni caso adibiti ad uso abitativo**".

Veniva altresì fatta comunicazione alla [REDACTED] e all'Amministratore del Condominio di via San Gerolamo Emiliani in persona del legale rappresentante, di desistere, entro 15 giorni dalla data di ricevimento della presente, dall'adibire ad uso abitativo il locale di cui trattasi e rimuovere tutte le strutture, attrezzature e suppellettili che consentono tale uso e ripristinare idonee condizioni igieniche, di sicurezza e di adeguato utilizzo dei luoghi secondo quanto previsto dalla normativa indicata".

Nella suddetta comunicazione si dichiarava infine che "la presente è da considerarsi quale comunicazione di avvio del procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 7 della legge 241/90".

-In data 6 settembre 2004 il rag. XXXXX, allora Amministratore del Condominio di via San Gerolamo Emiliani n. 2 con comunicazione protocollata al Comune di Milano con PG N. 938523/2004 in data 16/09/2004 indirizzata al COMUNE DI MILANO-EDILIZIA PRIVATA- UFFICIO CONDONO EDILIZIO VIA EDOLO 19-MILANO e al SETTORE AMBIENTE ED ENERGIA Piazza Duomo 21 – Milano avente oggetto: DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA PRESENTATA DALLA [REDACTED] chiedeva **“informazioni sulla domanda per cambio d’uso in condono edilizio presentata dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i locali abitativi siti nel seminterrato facendo notare che i locali si trovano sotto terra; l’unica aerazione è data da delle bocche di lupo che danno sulle finestre di m 1,00 per 0,40 e sono solo quattro per 400 mq e solo sul lato cortile; i lavori sono iniziati nel dicembre 2003; le finestre indicate sulla piantina non esistono in realtà se non vogliamo considerare delle fessure di m. 1,50 per m. 0,10”**. In tale comunicazione inoltre si faceva notare che **“il condominio presenta tale denuncia in quanto è preoccupato sull’utilizzo dei locali fin da ora occupati come abitazione.....omissis..... e richiedeva sulla base di quali parametri la commissione preposta intendere concedere cambio d’uso da magazzino ad abitazione”** ed allegando foto di quanto dichiarato.

Nel fascicolo del Condonò si è rilevato un RAPPORTO TECNICO REDATTO DAL TECNICO ISTRUTTORE tal sig. XXXXXXXXXXXXXXX (con riferimento Atti 576735.0/2004 del 31/05/2004) in data 26/11/2010 in cui si dichiara che **“vista la documentazione in atti, avente oggetto; indirizzo abuso via Emiliani San Gerolamo n. 2 e che le opere oggetto di condono consistono in AMPLIAMENTO RESIDENZIALE AL PIANO INTERRATO PER FORMAZIONE DI N. 4 APPARTAMENTI: SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA mq 258,40omissis.....vista l’autorizzazione del Responsabile del Procedimento a rilasciare il permesso di costruire in sanatoria. ...omissis visto ai sensi del D.lgs 42/2004 Dati Catastali: fg. 529 mapp. 98 sub, 710, 711, 712, 713 PROTOCOLLO VARIAZIONI CATASTALE MI030393748 DEL 20/06/2006 il contributo di costruzione è stato determinato in € 107.074,32 così suddiviso:**

€ 35.258,48 Urbanizzazione primaria;

€ 55.925,21 Urbanizzazione secondaria;

€ 15.890,63 costo di costruzione.”

Si concludeva tale rapporto evidenziando che **“verificata la presenza della documentazione essenziale prevista, provveduto alla verifica dell’oblazione dovuta, che non risulta correttamente versata si dichiara conclusa formalmente l’istruttoria tecnica e si trasmette al responsabile per la conclusione dello stesso”**.

In data 26/11/2010 la DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO - SPORTELLINO UNICO PER L’EDILIZIA – UFFICIO CONDONO nella persona del Responsabile del Procedimento Geom. XXXXXXXXX e firmata dal DIRETTORE DI SETTORE Arch. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ma protocollata con PROTOCOLLO PG 45234/2013 in data 18/11/2013 è stata inviata una comunicazione alla [REDACTED] - 20129 Milano in persona del Curatore Fallimentare dott. XXXXXXXXXXXXXXX avente quale oggetto : Condonò Edilizio ex art. 32 della Legge n. 326/2003 e successive modificazioni da cui si rileva che con **“riferimento alla domanda di condono edilizio presentata in data 31/05/2004 con atti PG 576735.0/2004 relativamente alla unità immobiliare sita in Milano via San Gerolamo Emiliani n. 2 concernenti le seguenti opere:**

- **ALLOGGIO “1” SUPERFICIE UTILE DICHIARATA PARI a mq 83,72**

- ALLOGGIO “2” SUPERFICIE UTILE DICHIARATA PARI a mq 51,27
- ALLOGGIO “3” SUPERFICIE UTILE DICHIARATA PARI a mq 56,15
- ALLOGGIO “4” SUPERFICIE UTILE DICHIARATA PARI a mq 67,26

SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVAMENTE DICHIARATA PARI a 258,40 mq relativo all’immobile in oggetto” si evidenziava che la “domanda di sanatoria in oggetto risulta carente della seguente documentazione”:

-Certificazione attestante l’idoneità statica;

-Perizia Giurata sulle dimensioni e stato delle opere;

-Attestazione relative ai versamenti dell’oblazione dovuta e dell’anticipazione oneri”

In tale comunicazione veniva invitata la [REDACTED] in persona del Curatore fallimentare a presentare della documentazione **”considerato che tali adempimenti risultano essenziali ai fini della conclusione dell’istruttoria relativa alla domanda di condono a S.V. a produrre entro il termine perentorio di 30 giorni dal ricevimento della presente la sopra indicata documentazione mancante”** e si aggiunge che **“percorso inutilmente tale termine la Civica Amministrazione emetterà definitivo provvedimento di reiezione della domanda di condono per improcedibilità della stessa”(all.10)**

All’interno del fascicolo non si sono rinvenuti ulteriori documenti di improcedibilità e di reiezione come sopra indicato.

Conclusioni: sulla base di quanto sopra evidenziato, anche se nel fascicolo del Condono non è presente alcun provvedimento di improcedibilità e di reiezione, **è parere dello scrivente che la suddetta Domanda di Condono NON POSSA ESSERE ACCOLTA a causa della decorrenza dei termini** previsti dall’Ufficio Del Condono per la presentazione della documentazione richiesta entro il termine perentorio di 30 giorni a far data dal ricevimento della comunicazione inviata alla [REDACTED] **e per il mancato pagamento dell’importo richiesto di € 107.034,32 per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione** del quale, negli atti visionati, non si è trovata traccia.

A parere dello scrivente l’unità immobiliare, che allo stato attuale presenta uno scarso stato di manutenzione, non può essere utilizzata ad uso abitazione, come risulta nella richiesta di condono, in quanto non permette una vivibilità degli ambienti poichè mancanti delle minime norme igienico-sanitarie a causa dell’impossibilità di una adeguata ventilazione naturale date le dimensioni e la tipologia delle finestre, e per assenza dei riscontri d’aria trasversali e dell’eventuale impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria.

Si rammenta che alcuni locali risultano addirittura privi di finestre e altri presentano finestre di medeste dimensioni con relative bocche di lupo.

In aggiunta si segnala il non soddisfacimento delle altezze minime interne dei locali ed il mancato rispetto della altezza minima tra piano di calpestio dei locali e la sede stradale.

Si segnala ancora che in data 19/07/2021 l’Ufficio Visure Atti e Rilascio Copie del Comune di Milano ha comunicato quanto segue: **“dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti risultano irreperibili in quanto, come da informativa del Settore Cittadella degli Archivi risultano prelevati in data 07/07/1959 da altri uffici e mai restituiti”;** la comunicazione continua così: **“nonostante le ricerche non è stato possibile verificare, dopo un così lasso di tempo, se il fascicolo sia effettivamente ancora presente presso gli uffici del Comune, nel caso, la sua ubicazione attuale”.** (all. 10)

Pertanto l’unità immobiliare in oggetto attualmente non è regolare né dal punto di vista edilizio né dal punto di vista urbanistico.

Si aggiunge inoltre a tale analisi che in data 19 luglio 2021 l'Ufficio Visure Atti e Rilascio Copie del Comune di Milano ha comunicato che **“dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti risultano irreperibili in quanto, come da informativa del Settore Cittadella degli Archivi risultano prelevati in data 07/07/1959 da altri uffici e mai restituiti”**. **Conclude la comunicazione affermando che nonostante le ricerche non è stato possibile verificare, dopo un così lasso di tempo, se il fascicolo sia effettivamente ancora presente presso gli uffici del Comune, nel caso, la sua ubicazione attuale”**. (all. 11)

Pertanto l'unità non è conforme attualmente né dal punto di vista edilizio né dal punto di vista urbanistico

Lo scrivente, non avendo altri documenti in suo possesso, deve pertanto necessariamente fare riferimento alla destinazione d'uso, desumibile dalla documentazione catastale, dell'originario subalterno 2, successivamente soppresso per dare luogo agli attuali subalterni 710-711-712-713.

Dalla documentazione catastale si evince che l'unità identificata prima del frazionamento a **parte** del subalterno 2 e faceva parte da **un'unica unità commerciale** posta al **piano terra**, che attualmente è stata accatastata con il subalterno 709, (quale unità immobiliare comune ai unità immobiliare come ai subalterni 710 e 711) e da un ampio spazio ad uso magazzino al piano seminterrato che attualmente è stato frazionato ed accatastato come abitazioni (categoria A3) e più precisamente negli attuali subalterni sub. 710 – 711 – 712 - 713 (all. 12).

Quindi, allo stato attuale, in assenza del rilascio del Permesso di Costruire che, a parere dello scrivente, per tutte le considerazioni sopra esposte non può essere rilasciato, non si può attestare alcuna regolarità edilizia.

Sarà pertanto necessario confermare la destinazione originaria ad uso magazzino presentando una pratica Edilizia in Sanatoria per l'avvenuto frazionamento e che contempra la modifica della distribuzione interna delle singole unità in funzione delle esigenze specifiche degli aggiudicatari.

Si stima con riferimento a ciascuna unità un costo di € 4.000 per la pratica edilizia per ricondurre l'immobile alla regolarità edilizia, comprensivo della sanzione, dell'aggiornamento catastale e degli oneri professionali, escludendo però eventuali modifiche e/o migliorie che ciascun aggiudicatario riterrà opportuno effettuare per soddisfare le proprie esigenze.

Costi stimati: € 4.000

7.3. Conformità catastale (all. 2)

Al momento del sopralluogo l'unità NON ERA CONFORME sia per errate indicazioni delle altezze interne sia per lievi modifiche interne sotto indicate.

Le altezze interne misurate dell'unità sono di H= 2.73 m nel locale con angolo cottura ubicato adiacente l'ingresso, H= 2,67 m nel bagno e H= 2,70 m nel secondo locale mentre la planimetria catastale indica una H= 2,60 m uniforme per l'unità pertanto contrariamente a quanto indicato sulla planimetria catastale.

Inoltre il piccolo ripostiglio, privo di porta di accesso, posto dalla porta opposta rispetto all'accesso ha uno sviluppo in pianta maggiore di quanto è stato rappresentato sulla planimetria catastale.

Infine tra il primo adiacente l'accesso ed il secondo locale è stata realizzata una spalletta con stipiti che non è rappresentata sulla planimetria catastale.

Dopo la presentazione della pratica edilizia di frazionamento ed il relativo rilascio si dovrà procedere all'accatastamento in aggiornamento con il sistema informatizzato DOCFA.

Costi stimati: € 1.000

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
abitazione al p. S1	mq.	70,0	100%	70,0
		70,0		70,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE – **OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Milano (MI)

Fascia/Zona: Semicentrale/LIBIA, XXII MARZO, INDIPENDENZA Codice di zona: C20

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: **Residenziale**

Stato Conservativo: normale

Valore mercato: prezzo min. 2400 / prezzo max. 3500 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo: prezzo min. 6,5/ prezzo max. 10,6 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Periodo: dati 2021

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Zona: LIBIA, XXII MARZO, INDIPENDENZA

Abitazioni 2^ Fascia

valore di compravendita appartamenti: minimo: 2799; medio 3127; max: 3455 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo: minimo 7,30; medio 8,54; massimo 9,79 (Euro/mq x mese)

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: -

9.3. Valutazione LOTTO 004

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
abitazione	A3	70,0	€ 700,00	€ 49.000,00
				€ 49.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• VALORE LOTTO 004	€ 49.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.450,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.300,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente	-€ 560,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 004 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 40.690,00
arrotondato	€ 41.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 004 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: -

Sono state espresse nel Comma **7.2. Conformità edilizia:**

Si precisa inoltre come già evidenziato nella perizia depositata in data 08/06/2021 che le unità attualmente definite catastalmente al Nceu di Milano al fg. 529 mappale 98 sub. 710-711-712-713 derivano dall'unità identificata catastalmente al fg. 529 mapp. 98 sub. 2, identificativo catastale dell'intero bene come si rileva dall'atto di acquisto della [REDACTED] - debitrice esecutata. La porzione definita catastalmente al fg. 529 mappale 98 sub. 709, come si rileva dalla visura storica allegata è definita come Bene Comune Non Censibile e deri-

va dal subalterno 2 e nelle planimetrie catastali allegata alla presente relazione viene indicata come "parte comune ai subalterni 710 e 711". Pertanto ritengo:

-che nell'atto di pignoramento debba essere specificato che il subalterno 709, pur definito catastalmente come Bene Comune non Censibile ai subalterni 710 e 711 è di fatto ricompreso nella proprietà dell'originario subalterno 2.

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 16/10/2021

l'Esperto Nominato

Ing. Giuseppe Bellia

ALLEGATI

1. Mappa cartografica
2. Planimetria catastale, visura storica catastale, estratto di mappa
3. Titolo di provenienza
4. Ispezioni ipotecarie
5. Licenza di occupazione
6. Comunicazione del Comune, Richiesta Ufficio Condono, Risposta Ufficio Condono
7. Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate più contratto locativo
8. Dichiarazione dell'Amministratore circa le spese condominiali insolute
9. Documentazione fotografica dell'immobile
10. Copia della Domanda di Condono
11. Copia irreperibilità degli atti di fabbrica
12. Copia della Planimetria dell'originario subalterno 2



INDICE SINTETICO

LOTTO 005

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Milano (MI) via San Gerolamo Emiliani n. 2

Categoria: A/3 [abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 529 particella 98 subalterno 713

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero da persone e cose.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 45.000,00

da occupato: €

terno 712, parti comuni da cui si accede a chiusura.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:

Si precisa inoltre come già evidenziato nella perizia depositata in data 08/06/2021 che le unità attualmente definite catastalmente al Nceu di Milano al fg. 529 mappale 98 sub. 710-711-712-713 derivano dall'unità identificata catastalmente al fg. 529 mapp. 98 sub. 2, identificativo catastale dell'intero bene come si rileva dall'atto di acquisto della [REDACTED] debitrice eseguita. La porzione definita catastalmente al fg. 529 mappale 98 sub. 709, come si rileva dalla visura storica allegata è definita come Bene Comune Non Censibile e deriva dal subalterno 2 e nelle planimetrie catastali allegate alla presente relazione viene indicata come "parte comune ai subalterni 710 e 711". Pertanto ritengo:

-che nell'atto di pignoramento debba essere specificato che il subalterno 709, pur definito catastalmente come Bene Comune non Censibile ai subalterni 710 e 711 è di fatto ricompreso nella proprietà dell'originario subalterno 2.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano via San Gerolamo Emiliani n. 2

Fascia/zona: semicentrale

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Filiali bancarie (Banca Intesa SanPaolo, Unicredit, Banca Popolare di Sondrio, Fineco Bank, Banco di Sardegna), Supermercati delle catene commerciali Ipercoop, Esselunga, U2, Carrefour Express, negozi di diversa tipologia merceologica, Uffici Postali, Farmacie private, Scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di 1° grado, Polo Universitario (Bocconi), Spazi a verde pubblico attrezzato limitati; Strutture ricettive e luoghi di ristoro.

Principali collegamenti pubblici: linee del trasporto pubblico di superficie dell'ATM N. 65 a circa 100-150 m e N. 90-91 a circa 400 m

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3,5 km dal raccordo con l'Autostrada del Sole

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.9 documentazione fotografica)

Edificio ubicato al civico n. 2 di San Gerolamo Emiliani, composto da un fabbricato ad angolo tra via San Gerolamo Emiliani e Strada della Carità di forma a V con il corpo al vertice di quattro piani fuori terra ed i restanti lati a tre piani fuori terra; tutto il corpo di fabbricato presenta un piano seminterrato.

- struttura: in muratura;

- facciate: intonacate e tinteggiate ad eccezione del piano terreno in lastre di cemento;
- accesso: portone a doppia anta in legno;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: è presente un servizio di sorveglianza e pulizia

Condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.9 documentazione fotografica)

In Comune di Milano via San Gerolamo Emiliani n. 2, appartamento ad uso abitazione sito al piano seminterrato composto da due locali di cui uno con angolo cottura oltre bagno. Si precisa che una porzione dell'unità presenta una altezza interna di H= 0,80 m.

Corpo A:

Abitazione:

- esposizione: doppia sui lati nord-sud;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno sino ad H= 2,20 m circa; nel locale a destra dell'ingresso l'angolo cottura la parete è rivestita in ceramica sino ad H= 1,80 m circa
Si segnala che in più parti le pareti e i plafoni presentano un intonaco fortemente ammalorato presumibilmente dovuto a fenomeni di infiltrazione d' acqua e a pessimo stato manutentivo.
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in monocottura e in parte ammalorate;
- infissi esterni: telaio in legno con doppi vetri;
- porta d'accesso: anta singola a battente di legno tamburato di tipo blindato;
- porte interne: in legno con finitura a naturale;
- impianto citofonico: assente;
- impianto elettrico: presente;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: l'unità al momento del sopralluogo era privo di corpi scaldanti;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale installata in bagno;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, bidet, water e vasca;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza interna dell'appartamento: H= 2,75 m nel locale prospiciente l'accesso e H= 2,65 m nel secondo locale posto a sinistra dell'accesso; il bagno presenta una altezza H= 2,80 m;
- condizioni generali dell'appartamento: in scarse condizioni di manutenzione e conservazione.

Si segnala che nell'unità sono presenti delle tubazioni condominiali di scarico a "vista" e va posta una servitù di accesso a carico dell'unità per effettuare l'accesso e la manutenzione delle stesse da parte dell'impresa che ha in appalto gli interventi di manutenzione.

Si può notare nel secondo locale posto a sinistra dell'ingresso una porzione dello stesso è occupata da una struttura chiusa in cls., sopraelevata rispetto alla quota di calpestio, che si estende nel corridoio/disimpegno centrale di H= 80 cm circa sotto il solaio che si è resa necessaria per le opere di protezione del sottostante canale Redefossi come ci è stato segnalato.

2.4. Breve descrizione della zona (all.1 mappa cartografica)

L'unità immobiliare staggita fa parte di un fabbricato condominiale ubicato al civico n. 2 di San Gerolamo Emiliani, composto da un fabbricato ad angolo tra via San Gerolamo Emiliani e Strada della Carità di forma a V con il corpo al vertice di quattro piani fuori terra ed i restanti lati a tre piani fuori terra; tutto il corpo di fabbricato presenta un piano seminterrato. L'intero complesso, realizzato negli anni 1932-1933 è posto all'interno di un isolato di forma triangolare delimitato a Nord-ovest da via San Gerolamo Emiliani, ad est da via Pietro Colletta e a sud da strada della Carità e prospetta per un lato su via San Gerolamo Emiliani e per l'altro su Strada della Carità. Il fabbricato è posto in prossimità di piazzale Lodi (distante circa 400 metri) ed è situato nella zona semiperiferica di decentramento n. 4 in adiacenza della 2^a circonvallazione a sud-est del centro storico di Milano. Dalla zona è possibile raggiungere agevolmente, tramite vie a forte flusso veicolare, altre zone del tessuto urbano del Comune; percorrendo infatti corso Lodi in direzione sud-est si giunge in piazzale Lodi ed imboccando viale Umbria e proseguendo per viale Piceno, viale Dei Mille e viale Abruzzi si giunge in piazzale Loreto dopo un percorso di circa 5 km. Inoltre raggiungendo piazzale Lodi e percorrendo in direzione sud-ovest la 2^a circonvallazione e successivamente viale Isonzo, viale Toscana, viale Tibaldi, viale Liguria si giunge in Largo Antonio e Alberto Ascari dove è posta la fermata di M2 di Romolo delle M2. Percorrendo corso Lodi in direzione sud-est si giunge in piazzale Corvetto distante circa 1 km dal fabbricato e proseguendo ancora, nella medesima direzione, per circa 2 km è possibile immettersi nel raccordo dell'Autostrada Del Sole e pertanto nel sistema della rete delle tangenziali ed autostradale di Milano. Infine dalla zona percorrendo corso Lodi in direzione nord-ovest e fruendo di mezzi motorizzati o di autobus di superficie e/o della metropolitana si giunge in Porta Romana distante circa 700-800 metri dal fabbricato e proseguendo nella stessa direzione si giunge in zone centralissime del tessuto urbano del Comune. Pertanto è assai favorevole la posizione dell'immobile in funzione della sua accessibilità in quanto servita da una nutrita ed articolata rete viaria urbana. Dalla zona è agevolmente accessibile la stazione ferroviaria di Porta Romana posta sulla cintura sud di Milano tra la fermata di Romolo e la fermata di Forlanini. La stazione costituisce un interscambio con la fermata della MM3 (Lodi TIBB) che si può raggiungere attraverso un breve percorso a piedi. Tale stazione fruisce del servizio suburbano delle Trenord della linea S9 (Albairate/Vermezzo – Saronno) che, partendo dalla stazione di Albairate-Vermezzo, transita per le stazioni dei Comuni posti a sud - ovest di Milano (Corsico, Trezzano Sul Naviglio, Cesano Boscone) oltre che alle stazioni di Milano-Romolo, Porta Romana, Lambrate, Greco Bicocca e dei Comuni posti a nord del capoluogo (Sesto San Giovanni, Monza, Lissone, Desio, Cesano Maderno) terminando la sua corsa a Saronno. Numerose sono le linee di trasporto pubblico di superficie che servono la zona tra cui la linea di trasporto pubblico di superficie N. 65 che partendo da piazzale Abbiategrasso, transita in prossimità del fabbricato e termina la sua corsa a Porta Romana (M3); nel vicino piazzale Lodi, distante circa 400 m, fanno capolinea le linee dell'ATM N. 90 – 91 che percorrono la circolare sinistra e circolare destra e che collegano piazzale Lodi (M3) con tutte le zone del tessuto urbano del Comune. Il contesto urbanistico è caratterizzato in parte da una serie di fabbricati di tipologia economica e/o popolare edificati nei primi anni del '900 ed in parte, di più recente costruzione a partire dagli anni 1950-1960. La zona si avvale di numerosissime filiali bancarie, di un consistente numero di negozi di diversa tipologia merceologica dislocati soprattutto lungo tutto corso Lodi, di supermercati delle catene commerciali Ipercoop, Esselunga, U2, Carrefour Express, delle farmacie private di corso Lodi ubicate ai civici, 5, 19 e 62, di scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° grado, dell'Ufficio delle Poste Italiane di viale Sabotino. Dalla zona è agevolmente raggiungibile (circa 1, 5 km) l'Università Bocconi di Milano con sede in via Sarfatti, primario polo di eccellenza universitario nelle scienze economiche, giuridiche e manageriali. In adiacenza a tale Polo universitario è ubicato il Parco Alessandrina Ravizza, parco pubblico che è dotato di aree per il benessere e lo sport con vialetti per lo jogging e fruibile per muoversi in bicicletta.

Al ventennio l'unità era di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] **pro quota di 1/1** era pervenuto dalla XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXX-XXXX – XXXXX c.f. XXXXXX con Decreto di Trasferimento emesso dal Giudice delle Esecuzioni trascritto in data 7/11/1992 ai nn.37791/24443.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Luciano Quaggia – Milano alla data dell' 11 marzo 2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione presso la Conservatoria di Milano 1^ e al Catasto, di via Manin 27 _ per nominativi (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alle date del 19/04/2021, 22/04/2021, 13/05/2021 **(all. 4)** si evince:

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

9.3.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni

Nessuna

9.3.2. Misure Penali

Nessuna

9.3.3. Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

Nessuna

9.3.4. Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso

Nessuna

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**

- **Pignoramenti**

-Pignoramento del 28 novembre 2002 rep. 13602 – Atto Giudiziario - Tribunale di Milano trascritto il 12/12/2002 ai nn.78501/47116 contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà a favore di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – sede XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX.

Tale pignoramento grava sull'unità allora identificata al Nceu di Milano al fg. 529 mapp. 98 sub. 2 che ha dato origine agli attuali subalterni 710-711-712-713. –

-Pignoramento del 16/12/2019 rep. 35586 – Atto Giudiziario – Tribunale di Milano - trascritto il 22/01/2020 ai nn.4267/2611 contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXX.

Tale pignoramento grava sulle unità site in Milano via San Gerolamo Emiliani n. 2 identificate al Nceu di Milano al fg. 529 mapp. 98 subalterni 710-711-712-713 oltre all'unità identificata al Nceu di Milano al fg. 393 mapp. 650 sub.703.

Tale pignoramento è stato oggetto di rettifica trascritta in data 16/03/2020 ai nn. 19070/11985 per "errata denominazione del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX X X anziché della corretta XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX".

Altre trascrizioni

-Domanda Giudiziale presso il Tribunale di Milano - DICHIARAZIONE DI NULLITÀ DI ATTI rep. 4 del 30/04/2007 trascritto in data 09/05/2007 ai nn.33363/18857 a favore di [REDACTED] e gravante oltre che sull'unità identificata al Nceu di Milano al fg. 529 mapp. 98 sub. 713 anche sulle unità site in Milano via San Gerolamo Emiliani n. 2 identificate al Nceu di Milano al fg. 529 mapp. 98 subalterni 710-711-712.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dalla rag. XXXXXXXXXXX XXXX con studio in Milano via San Gerolamo Emiliani n. 7 angolo via Pietro Colletta che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 8**)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: la rag. XXXXXX ha precisato che non è possibile scorporare le spese inerenti delle singole unità immobiliari intestate a [REDACTED] in quanto storicamente in anagrafica condominiale risulta un'unica proprietà. Ha precisato inoltre che "non sono mai stati comunicati da [REDACTED] né il numero delle unità immobiliari dalla stessa create né la ripartizione dei millesimi di loro spettanza tra le unità di nuova formazione né si ' mai avuta la possibilità di accedere ai locali per la manutenzione delle parti comuni pur avendone fatto richiesta"

Millesimi di riscaldamento: ----

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 settembre e che le somme sono state arrotondate.

Sulla base della dichiarazione della rag. XXXXXXXXXXX XXXX ho ripartito le spese ordinarie insolite, in assenza della quota millesimale di proprietà delle singole unità, sulla base della superficie catastale della singola unità, unico dato disponibile.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 365 circa (superficie catastale di mq. 80)

Spese condominiali non pagate nell'anno in corso (gestione 2020-2021) e nell'anno precedente (gestione 2019-2020): € 637,00

Spese straordinarie già deliberate e non scadute gravanti sull'immobile per € 0,00.

Spese deliberate deliberate e già scadute: € 0,00.

Si ritiene necessario che l'acquirente si faccia carico di richiedere la modifica dell'attuale ripartizione delle Tabelle Millesimali Condominiali con un costo gravante sulla singola unità di € 300,00

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. Att. C.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o servitù e/o dotazioni condominiali

NO

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO in quanto per giungere al piano seminterrato è necessario percorrere una scala comune priva di servo-scale.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è stata realizzata prima del 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano con Delibera di CC n. 16 del 22/05/2012 e successive varianti in ambito ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile Titolo II – Capo V– in zona a “tessuti urbani compatti a cortina normati dall'art. 21.2” e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

In assenza della documentazione relativa alle pratiche edilizie inerenti l'unità immobiliare non è possibile attestare che l'immobile sia conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Si pone a conoscenza che è stata presentata con mia istanza al Comune di Milano – Direzione Urbanistica – Area Sportello Unico per l'Edilizia – Ufficio Visure Atti e Rilascio Copie - Milano con P.G. 225377 in data 26/04/2021 la richiesta di accesso agli atti di fabbrica.

In data 10/05/2021 il Comune di Milano – Direzione Urbanistica – Area Sportello Unico per l'Edilizia – Ufficio Visure Atti e Rilascio Copie ha comunicato che “uno dei fascicoli edilizi da lei richiesto con atti P.G. 225377 del 26/04/2021 – Domanda di Sanatoria n. protocollo

576735/2004 del 31/05/2004 Concessione, è relativo ad una domanda di Condono Edilizio"
(all. 6)

In data 10/05/2021 ho protocollato con posta PEC all'Ufficio Condono la richiesta di visura di tale Domanda di Condono **(all. 6)**

E' stata reperita la Licenza di Occupazione (ora agibilità) dell'edificio rilasciata dal Comune di Milano in data 14/09/1933 (Atti 167164/32228=1932). Si legge in tale documento che il Nulla Osta edilizio è stato rilasciato in data 25/01/1932 (Atti N. 177665/1931) **(all. 5)**

7.2. Conformità edilizia:

Al momento attuale, non avendo visionato il fascicolo della Domanda di Condono presentata, non è stato possibile verificare né attestare la regolarità edilizia e la conformità o meno ad un progetto approvato né la conformità urbanistica.

Si provvederà ad integrare la presente relazione non appena sarà possibile visionare tale Domanda di Condono.

Nota integrativa: ad integrazione delle osservazioni insite nella perizia depositata in data 07/06/2021 e relativamente alla Pratica Edilizia di Condono per l'immobile oggetto della presente procedura si relaziona quanto segue:

- in data 31/05/2004, con prot. PG 576735/2004, è stato presentato un Permesso di Costruire In Sanatoria (ai sensi del D.L. n. 269/2003 convertito in Legge 24.11.2003 N. 326) [REDACTED] quale proprietaria dell'immobile al momento della presentazione della suddetta Domanda, nonché dante causa della [REDACTED] ovvero società eseguita, per "Trasformazione del piano seminterrato s.p.p. in superficie abitabile mediante opere finalizzate alla realizzazione di 4 alloggi", con dichiarazione che le opere sono state ultimate in data Febbraio 2003.

Sono stati calcolati € 25.840,00 da versare a titolo di Oblazione ed € 22.997,60 a titolo di Oneri Concessori, e sono stati effettuati un 1° versamento di € 7.752,00 relativo alla Oblazione mediante bollettino postale, mentre la restante cifra di € 18.088,00 da dividersi in due rate uguali di 9.044,00, ed un 1° versamento di € 6.899,28 inerente gli Oneri Concessori, mentre la restante cifra di € 16.098,25 da dividersi in due quote pari a € 8.049,16 per la seconda rata e pari a € 8.049,16 per la terza rata.

Si allegano I bollettini postali delle rate del 1° versamento per entrambi (Oblazione ed Oneri Concessori) reperiti nel fascicolo di tale domanda. Non si è riscontrata traccia di altri pagamenti effettuati tramite bollettini postali.

- Agli atti si è rinvenuto un documento del COMUNE DI MILANO AMBIENTE – ENERGIA, protocollato con N. 390480/2004 in data 8 marzo 2004, avente per oggetto: via San Gerolamo Emiliani n. 2 - locali interrati ad uso abitativo nella persona del DIRIGENTE dott. XXXXX XX-XXXXX che inviava alla [REDACTED] a Milano, e p.c. all'Amministratore del Condominio di via San Gerolamo Emiliani in persona del legale rappresentante del condominio, una comunicazione da cui si rileva che **"richiamato il rapporto in data 23/01/2004 DELL'A.S.L. CITTA DI MILANO DI VIA OGLIO 1 (che non è stato reperito agli atti del fascicolo) dal quale si evince che l'unità immobiliare costituita da quattro locali al piano interrato posti in via San Gerolamo Emiliani 2 di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXX XXXX viene impropriamente utilizzata ad uso abitativoomissis.....richiamati gli artt. 19 e**

29 del Regolamento Edilizio che prevedono che i locali seminterrati e sotterranei non possono essere in ogni caso adibiti ad uso abitativo".

Veniva altresì fatta comunicazione alla [REDACTED] XXX, e all'Amministratore del Condominio di via San Gerolamo Emiliani in persona del legale rappresentante, di **desistere, entro 15 giorni dalla data di ricevimento della presente, dall'adibire ad uso abitativo il locale di cui trattasi e rimuovere tutte le strutture, attrezzature e suppellettili che consentono tale uso e ripristinare idonee condizioni igieniche, di sicurezza e di adeguato utilizzo dei luoghi secondo quanto previsto dalla normativa indicata**".

Nella suddetta comunicazione si dichiarava infine che "la presente è da considerarsi quale comunicazione di avvio del procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 7 della legge 241/90".

-In data 6 settembre 2004 il rag. XXXXX, allora Amministratore del Condominio di via San Gerolamo Emiliani n. 2 con comunicazione protocollata al Comune di Milano con PG N. 938523/2004 in data 16/09/2004 indirizzata al COMUNE DI MILANO-EDILIZIA PRIVATA- UFFICIO CONDONO EDILIZIO VIA EDOLO 19-MILANO e al SETTORE AMBIENTE ED ENERGIA Piazza Duomo 21 – Milano avente oggetto: DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA PRESENTATA DALLA [REDACTED] chiedeva "in-formazioni sulla domanda per cambio d'uso in condono edilizio presentata dalla [REDACTED] per i locali abitativi siti nel seminterrato facendo notare che i locali si trovano sotto terra; l'unica aerazione è data da delle bocche di lupo che danno sulle finestre di m 1,00 per 0,40 e sono solo quattro per 400 mq e solo sul lato cortile; i lavori sono iniziati nel dicembre 2003; le finestre indicate sulla piantina non esistono in realtà se non vogliamo considerare delle fessure di m. 1,50 per m. 0,10". In tale comunicazione inoltre si faceva notare che "il condominio presenta tale denuncia in quanto è preoccupato sull'utilizzo dei locali fin da ora occupati come abitazione.....omissis..... e richiedeva sulla base di quali parametri la commissione preposta intendere concedere cambio d'uso da magazzino ad abitazione" ed allegando foto di quanto dichiarato.

Nel fascicolo del Condono si è rilevato un RAPPORTO TECNICO REDATTO DAL TECNICO ISTRUTTORE tal sig. XXXXXXXXXXXX (con riferimento Atti 576735.0/2004 del 31/05/2004) in data 26/11/2010 in cui si dichiara che "vista la documentazione in atti, avente oggetto: indirizzo abuso via Emiliani San Gerolamo n. 2 e che le opere oggetto di condono consistono in **AMPLIAMENTO RESIDENZIALE AL PIANO INTERRATO PER FORMAZIONE DI N. 4 APPARTAMENTI: SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA mq 258,40omissis.....vista l'autorizzazione del Responsabile del Procedimento a rilasciare il permesso di costruire in sanatoria. ...omissis visto ai sensi del D.lgs 42/2004 Dati Catastali: fg. 529 mapp. 98 sub, 710, 711, 712, 713 PROTOCOLLO VARIAZIONI CATASTALE MI030393748 DEL 20/06/2006 il contributo di costruzione è stato determinato in € 107.074,32 così suddiviso:**

€ 35.258,48 Urbanizzazione primaria;

€ 55.925,21 Urbanizzazione secondaria;

€ 15.890,63 costo di costruzione."

Si concludeva tale rapporto evidenziando che "verificata la presenza della documentazione essenziale prevista, provveduto alla verifica dell'oblazione dovuta, che non risulta correttamente versata si dichiara conclusa formalmente l'istruttoria tecnica e si trasmette al responsabile per la conclusione dello stesso".

In data 26/11/2010 la DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA – UFFICIO CONDONO nella persona del Responsabile del Procedimento Geom. XXXXXXXXXX e firmata dal DIRETTORE DI SETTORE Arch. XXXXXXXXXXXXXXXX ma protocollata con PROTOCOLLO PG 45234/2013 in data 18/11/2013 è stata inviata una comunicazione alla [REDACTED] - 20129 Milano in persona del Curatore Fallimentare dott. XXXXXXXXXXXXX avente quale oggetto : Condono Edilizio ex art. 32 della Legge n. 326/2003 e successive modificazioni da cui si rileva che con **"riferimento alla domanda di condono edilizio presentata in data 31/05/2004 con atti PG 576735.0/2004 relativamente alla unità immobiliare sita in Milano via San Gerolamo Emiliani n. 2 concernenti le seguenti opere:**

- **ALLOGGIO "1" SUPERFICIE UTILE DICHIARATA PARI a mq 83,72**
- **ALLOGGIO "2" SUPERFICIE UTILE DICHIARATA PARI a mq 51,27**
- **ALLOGGIO "3" SUPERFICIE UTILE DICHIARATA PARI a mq 56,15**
- **ALLOGGIO "4" SUPERFICIE UTILE DICHIARATA PARI a mq 67,26**

SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVAMENTE DICHIARATA PARI a 258,40 mq relativo all'immobile in oggetto" si evidenziava che la "domanda di sanatoria in oggetto risulta carente della seguente documentazione":

-Certificazione attestante l'idoneità statica;

-Perizia Giurata sulle dimensioni e stato delle opere;

-Attestazione relative ai versamenti dell'oblazione dovuta e dell'anticipazione oneri"

In tale comunicazione veniva invitata la [REDACTED] in persona del Curatore fallimentare a presentare della documentazione **"considerato che tali adempimenti risultano essenziali ai fini della conclusione dell'istruttoria relativa alla domanda di condono a S.V. a produrre entro il termine perentorio di 30 giorni dal ricevimento della presente la sopra indicata documentazione mancante"** e si aggiunge che **"percorso inutilmente tale termine la Civica Amministrazione emetterà definitivo provvedimento di reiezione della domanda di condono per improcedibilità della stessa"(all.10)**

All'interno del fascicolo non si sono rinvenuti ulteriori documenti di improcedibilità e di reiezione come sopra indicato.

Conclusioni: sulla base di quanto sopra evidenziato, anche se nel fascicolo del Condono non è presente alcun provvedimento di improcedibilità e di reiezione, **è parere dello scrivente che la suddetta Domanda di Condono NON POSSA ESSERE ACCOLTA a causa della decorrenza dei termini** previsti dall'Ufficio Del Condono per la presentazione della documentazione richiesta entro il termine perentorio di 30 giorni a far data dal ricevimento della comunicazione inviata alla [REDACTED] **e per il mancato pagamento dell'importo richiesto di € 107.034,32 per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione** del quale, negli atti visionati, non si è trovata traccia.

A parere dello scrivente l'unità immobiliare, che allo stato attuale presenta uno scarso stato di manutenzione, non può essere utilizzata ad uso abitazione, come risulta nella richiesta di condono, in quanto non permette una vivibilità degli ambienti poichè mancanti delle minime norme igienico-sanitarie a causa dell'impossibilità di una adeguata ventilazione naturale date le dimensioni e la tipologia delle finestre, e per assenza dei riscontri d'aria trasversali e dell'eventuale impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria.

Si rammenta che alcuni locali risultano addirittura privi di finestre e altri presentano finestre di medeste dimensioni con relative bocche di lupo.

In aggiunta si segnala il non soddisfacimento delle altezze minime interne dei locali ed il mancato rispetto della altezza minima tra piano di calpestio dei locali e la sede stradale.

Si segnala ancora che in data 19/07/2021 l'Ufficio Visure Atti e Rilascio Copie del Comune di Milano ha comunicato quanto segue: "dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti risultano irreperibili in quanto, come da informativa del Settore Cittadella degli Archivi risultano prelevati in data 07/07/1959 da altri uffici e mai restituiti"; la comunicazione continua così: "nonostante le ricerche non è stato possibile verificare, dopo un così lasso di tempo, se il fascicolo sia effettivamente ancora presente presso gli uffici del Comune, nel caso, la sua ubicazione attuale". (all. 10)

Pertanto l'unità immobiliare in oggetto attualmente non è regolare né dal punto di vista edilizio né dal punto di vista urbanistico.

Si aggiunge inoltre a tale analisi che in data 19 luglio 2021 l'Ufficio Visure Atti e Rilascio Copie del Comune di Milano ha comunicato che "dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti risultano irreperibili in quanto, come da informativa del Settore Cittadella degli Archivi risultano prelevati in data 07/07/1959 da altri uffici e mai restituiti". Conclude la comunicazione affermando che nonostante le ricerche non è stato possibile verificare, dopo un così lasso di tempo, se il fascicolo sia effettivamente ancora presente presso gli uffici del Comune, nel caso, la sua ubicazione attuale". (all. 11)

Pertanto l'unità non è conforme attualmente né dal punto di vista edilizio né dal punto di vista urbanistico

Lo scrivente, non avendo altri documenti in suo possesso, deve pertanto necessariamente fare riferimento alla destinazione d'uso, desumibile dalla documentazione catastale, dell'originario subalterno 2, successivamente soppresso per dare luogo agli attuali subalterni 710-711-712-713.

Dalla documentazione catastale si evince che l'unità identificata prima del frazionamento a parte del subalterno 2 e faceva parte da **un'unica unità commerciale** posta al **piano terra**, che attualmente è stata accatastata con il subalterno 709, (quale unità immobiliare comune ai unità immobiliare come ai subalterni 710 e 711) e da un ampio spazio ad uso magazzino al piano seminterrato che attualmente è stato frazionato ed accatastato come abitazioni (categoria A3) e più precisamente negli attuali subalterni sub. 710 – 711 – 712 - 713 (all. 12).

Quindi, allo stato attuale, in assenza del rilascio del Permesso di Costruire che, a parere dello scrivente, per tutte le considerazioni sopra esposte non può essere rilasciato, non si può attestare alcuna regolarità edilizia.

Sarà pertanto necessario confermare la destinazione originaria ad uso magazzino presentando una pratica Edilizia in Sanatoria per l'avvenuto frazionamento e che contempli la modifica della distribuzione interna delle singole unità in funzione delle esigenze specifiche degli aggiudicatari.

Si stima con riferimento a ciascuna unità un costo di € 4.000 per la pratica edilizia per ricondurre l'immobile alla regolarità edilizia, comprensivo della sanzione, dell'aggiornamento catastale e degli oneri professionali, escludendo però eventuali modifiche e/o migliorie che ciascun aggiudicatario riterrà opportuno effettuare per soddisfare le proprie esigenze.

Costi stimati: € 4.000

7.3. Conformità catastale (all. 2)

Al momento del sopralluogo l'unità NON ERA CONFORME per errate indicazioni delle altezze interne come sotto riportate.

Le altezze interne misurate sono di H=2,75 m del locale con angolo cottura posizionato adiacente l'accesso all'unità, H= 2,65 m nel locale posto a sinistra della porta di accesso all' unità e H= 2,80 m nel bagno contrariamente a quanto indicato sulla planimetria catastale che indica una H= 2,60 m uniforme per tutta l'unità.

Inoltre andrà tamponato il varco sul muro perimetrale con un costo di € 500 con altra unità adiacente di cui al subalterno 711.

Dopo la presentazione della pratica edilizia di frazionamento ed il relativo rilascio si dovrà procedere all'accatastamento in aggiornamento con il sistema informatizzato DOCFA.

Costi stimati: € 1.500

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento p. S1	mq.	74,0	100%	74,0
superficie app. con H= 80 cm	mq.	12,0	30%	3,6
		86,0		77,6
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che

risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

Valori relativi all' Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Milano (MI)

Fascia/Zona: Semicentrale/LIBIA, XXII MARZO, INDIPENDENZA Codice di zona: C20

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: **Residenziale**

Stato Conservativo: normale

Valore mercato: prezzo min. 2400 / prezzo max. 3500 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo: prezzo min. 6,5/ prezzo max. 10,6 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Periodo: dati 2021

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Zona: LIBIA, XXII MARZO, INDIPENDENZA

Abitazioni in stabili di 2^ Fascia

valore di compravendita appartamenti: minimo: 2799; medio 3127; max: 3455 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo: minimo: 7,30; medio 8,54; massimo 9,79 (Euro/mq x mese)

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: -

9.3. Valutazione LOTTO 005

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A3	77,6	€ 700,00	€ 54.320,00
				€ 54.320,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• VALORE LOTTO 005	€ 54.320,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.716,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicativ e:	-€ 5.800,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente	-€ 637,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 005 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 45.167,00
arrotondato	€ 45.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 005 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: -

Sono state espresse nel Comma **7.2. Conformità edilizia:**

Si precisa inoltre come già evidenziato nella perizia depositata in data 08/06/2021 che le unità attualmente definite catastalmente al Nceu di Milano al fg. 529 mappale 98 sub. 710-711-712-713 derivano dall'unità identificata catastalmente al fg. 529 mapp. 98 sub. 2, identificativo catastale dell'intero bene come si rileva dall'atto di acquisto della [REDACTED] - debitrice esecutata. La porzione definita catastalmente al fg. 529 mappale 98 sub. 709, come si rileva dalla visura storica allegata è definita come Bene Comune Non Censibile e deriva dal subalterno 2 e nelle planimetrie catastali allegata alla presente relazione viene indicata come "parte comune ai subalterni 710 e 711". Pertanto ritengo:

-che nell'atto di pignoramento debba essere specificato che il subalterno 709, pur definito catastalmente come Bene Comune non Censibile ai subalterni 710 e 711 è di fatto ricompreso nella proprietà dell'originario subalterno 2.

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 16/10/2021

l'Esperto Nominato

Ing. Giuseppe Bellia

ALLEGATI

1. Mappa cartografica
2. Planimetria catastale, visura storica catastale, estratto di mappa
3. Titolo di provenienza
4. Ispezioni ipotecarie
5. Licenza di occupazione
6. Comunicazione del Comune, Richiesta Ufficio Condomo, Risposta Ufficio Condomo
7. Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate più contratto locativo
8. Dichiarazione dell'Amministratore circa le spese condominiali insolute
9. Documentazione fotografica dell'immobile
10. Copia della Domanda di Condomo
11. Copia irreperibilità degli atti di fabbrica
12. Copia della Planimetria dell'originario subalterno 2

1.