

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 203/2021

Giudice delle esecuzioni: **dottorssa Idamaria Chieffo.**

### RELAZIONE DI STIMA.

Complesso composto da 2 unità immobiliari all'interno di un unico fabbricato di due piani fuori terra oltre al sottotetto in parte della copertura.



**Immagine A.** Vista della corte che corrisponde al civico 4 di via Rocca d'Anfo. In fondo a sinistra il fabbricato in cui si situano le unità immobiliari oggetto di valutazione.



## 0. INDICE SINTETICO

---

### Dati catastali

#### Corpo A – particella 164.

- Bene in Milano (MI) in via Rocca d'Anfo 4, piano terra.

Categoria A3, Abitazione di tipo civile.

Il pignoramento la identifica come autorimessa con soprastante solaio)

Dati catastali: Foglio 40, Particella 164, Subalterno 703; graffato al Foglio 40, Particella 165, Subalterno 702.

#### Corpo B – particella 165.

- Bene in Milano (MI) in via Rocca d'Anfo 4, piano terra, primo, secondo.

Categoria C3, Deposito con aera esterna

Dati catastali: Foglio 40, Particella 164, Subalterno 704; graffato al Foglio 40, Particella 165, Subalterno 703.

### Stato occupativo.

#### Corpo A – particella 164.

Al sopralluogo, libero al fine della procedura ma in condizioni di inagibilità e insicurezza dovute allo stato di cantiere (fermo) e ingombro di cose tra cui materiale di cantiere e altro.

#### Corpo B – particella 165.

Al sopralluogo, libero al fine della procedura ma in condizioni di inagibilità e insicurezza dovute allo stato di cantiere (fermo) e ingombro di cose tra cui materiale di cantiere e altro.

### Contratti di locazione in essere.

Nessuno.

### Comproprietari.

Nessuno.

Prezzo complessivo, al netto delle decurtazioni, da libero, Euro 58.000

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione dei beni, ci si attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (e eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato.

Si considera l'ambito specifico della vendita forzata.

La ricostruzione storica (pratiche edilizie e catastali) e il rilievo sono stati fatti per quanto possibile, data la situazione rilevata di parziale inagibilità e di ingombro; le misurazioni sono state fatte *in loco* sulla base delle planimetrie catastali e di quelle reperite nei fascicoli dei progetti edilizi, opportunamente verificate nella scala.



**Corpo A – particella 164.**

**Appartamento (ex autorimessa, pratica edilizia per cambio d'uso assente)**

**Il pignoramento la identifica come autorimessa con soprastante solaio**

**Corpo B – particella 165.**

**Deposito su due livelli oltre al sottotetto/lastrico solare.**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.**

**1.1 Descrizione dei beni.**

**Corpo A – particella 164.**

In Comune di Milano (MI) via Rocca D'Anfo 4, unità ad uso abitazione, piano terra.

**Il pignoramento la identifica come autorimessa con soprastante solaio**

**Corpo B – particella 165.**

In Comune di Milano (MI) via Rocca D'Anfo 4, unità ad uso deposito, piano terra, primo piano e secondo piano (sottotetto).

**1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili di ... .., nato a ... (..) il ... .., C.f. ... ..

Comproprietari, nessuno.

**1.3 Identificazione al Catasto fabbricati del Comune di Milano (MI).**

**Corpo A – particella 164.**

Intestazione ... .., proprietà 1/1.

Dati identificativi, **Foglio 40, Particella 164, Subalterno 703** graffato al Foglio 40, Particella 165, Subalterno 702; (nell'Atto di pignoramento si fa riferimento alla Particella 164, senza subalterno...)

Dati classamento: categoria A3<sup>1</sup>, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 40 mq, escluse aree scoperte 39 mq, rendita catastale 472,56 Euro.

Indirizzo: via Rocca D'Anfo 4 a Milano (MI)

**Corpo B – particella 165.**

Intestazione ... .., proprietà 1/1.

Dati identificativi, **Foglio 40, Particella 164, Subalterno 704** graffato al Foglio 40, Particella 165, Subalterno 703; (nell'Atto di pignoramento si fa riferimento alla Particella 165, senza subalterno...)

Dati classamento: categoria C2, classe 10, consistenza 68 mq, superficie catastale totale 42 mq, rendita catastale 333,63 Euro.

Indirizzo: via Rocca D'Anfo 4 a Milano (MI)

(Dati derivanti da: *Atti di Provenienza (Allegati D)*, *Visura storica per immobile (Allegati F)* e dalla *Relazione notarile* in cui si riepiloga la storia catastale:

Immobili nella loro precedente identificazione al Foglio 40, Particella 164:

- Variazione nel classamento del 21.12.2010 protocollo MI1040346 in atti dal 21.12.2010 - variazione di classamento (82.600.1/2010);
- Variazione toponomastica del 04.02.2010 protocollo MI0083167 in atti dal 04.02.2010 - variazione di toponomastica (6498.1/2010);
- Variazione del 21.12.2009 protocollo MI1153415 in atti dal 21.12.2009 diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (24.3796.1/2009) (ex Foglio 40, Particella 164, Subalterno 702 e Particella 164, Subalterno 701, (graffato alla Particella 165).
- Variazione della destinazione del 23.04.2009 protocollo MI0344978 in atti dal 23.04/2009 da deposito e rimessa-abitazione e deposito (29.433.1/2009) (ex Particelle 164 e 165).

<sup>1</sup> La categoria A/3 risulta sovrastimata.



Immobili nella loro precedente identificazione al Foglio 40, Particella 164:

- Variazione toponomastica del 06.02.1995 in atti dal 06.02.1995 (720.240.2/1995)
- Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario; impianto meccanografico del 30.06.1987.

Immobili nella loro precedente identificazione al Foglio 40, Particella 165:

- Variazione della destinazione del 23.04.2009 protocollo MI0344978 in atti dal 23.04.2009 da **deposito e rimessa- abitazione e deposito** (29.433.1/2009) (graffato alla Particella 164).
- Variazione nel classamento del 24.09.2004 protocollo MI0606454 in atti dal 24.09.2004 - variazione di classamento (81.432.1/2004); unità afferenti edificate su aree di corte del 24.09.2003 protocollo 739.244 in atti dal 24.09.2003 - unità afferenti edificate su aree di corte (5.422.1/2003).

#### 1.4 Coerenze desunte dalle planimetrie catastali attuali.

##### Corpo A – particella 164.

- Appartamento, piano terra, confina da Nord in senso orario: cortile alla particella 161, cavedio di proprietà e particella 169, altra unità immobiliare (area scoperta particella 173), altra unità immobiliare.

##### Corpo B – particella 165.

Deposito,

- piano terra, confina da Nord in senso orario: cortile alla particella 161, altra unità immobiliare su tre lati.
- Primo piano, confina da Nord in senso orario: cortile alla particella 161, cavedio di proprietà, altra unità immobiliare (area scoperta particella 173) e altra unità immobiliare.
- Secondo piano, confina da Nord in senso orario: cortile alla particella 161, cavedio di proprietà, altra unità immobiliare (area scoperta particella 173) e altra unità immobiliare.

#### 1.5 Eventuali discrepanze nell'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

- Nel pignoramento non si fa riferimento alle graffature.
  - Atto di pignoramento / planimetrie e schede catastali.
- Nell'atto di pignoramento si fa riferimento per il Corpo A alla Particella 165, senza subalterno per una autorimessa; e alla Particella 164 per il Corpo B, senza subalterno per un deposito.
- Negli atti di acquisto le particelle sono invertite.

Non si fa riferimento ad unità residenziali.

Le schede catastali più recenti (ma ugualmente antecedenti al pignoramento), invece, rappresentano una residenza (Corpo A) e il deposito (Corpo B).

- Atto di pignoramento / planimetrie e schede catastali.
- Se, nella storia catastale, la residenza per entrambi i corpi ha un atto di riferimento, nelle pratiche edilizie, per il Corpo A non si rintraccia una pratica edilizia per cambio d'uso che verosimilmente, sarebbe stato oneroso; per il Corpo B il presupposto (da deposito a residenza) non trova corrispondenza (si rileva un progetto del 2012 che prevede la trasformazione di un laboratorio C/3, in residenza).
- Non si specifica se il deposito fosse con o senza permanenza di persone. Verosimilmente si sarebbe trattato anche in questo caso, di un cambio d'uso urbanisticamente rilevante (da deposito e non già laboratorio a residenza) e, pertanto, oneroso.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI.

### Corpi A e B.

#### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

In Comune di Milano (MI).

Fascia/zona: periferica: Quartiere di Affori (MI).

Destinazione prevalente, residenziale.

Tipologia prevalente, fabbricati destinati ad abitazioni, residenze del tipo popolare economico e civile.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole di ogni grado, supermercati, piccole attività commerciali, ampie zone verdi destinate prevalentemente a verde agricolo.



Principali collegamenti pubblici: di superficie, tramite bus, la fermata più vicina della linea metropolitana è Affori (dista circa 350 m) sulla linea M3 (linea gialla).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 10 Km l'accesso alla E64, che consente il collegamento con la città di Milano e con la rete autostradale nazionale.

## 2.2 Caratteristiche descrittive esterne (Rilievo fotografico Allegato A).

### Corpo A – particella 164 (ex autorimessa oggi catastalmente residenza e, nella realtà, cantiere).

Si accede dal cortile (a sua volta con accesso carrabile e pedonale da via Rocca D'Anfo al civico 4); al piano di accesso è presente solo un piccolo disimpegno (attualmente aperto anche sul corpo B) con una scala metallica che conduce al primo livello e sbarca al piano sottotetto (ove è presente una copertura piana tipo lastrico solare che corrisponde alla metà del fabbricato sopra il Corpo B. Parte della copertura (la parte che sovrasta la scala e l'ingombro del Corpo A) è a falda unica.

#### *In sintesi*

- struttura: in calcestruzzo armato e mattoni;
- copertura piana (al di sopra del primo livello in cui si situa il Corpo B), tipo lastrico solare;
- facciate: finitura a in intonaco con parziale tinteggiatura;
- accesso al fabbricato dal cortile mediante portoncino provvisorio.

### Corpo B – particella 165 (deposito su tre livelli con pratica edilizia per cambio d'uso a residenza).

Vi si accede esclusivamente dal cortile interno (a sua volta con accesso carrabile e pedonale da via Rocca D'Anfo al civico 4). Al piano terra sono presenti due ambienti più grandi ed un piccolo spazio...

#### *In sintesi.*

- struttura: in calcestruzzo armato e mattoni;
- Tra primo piano e sottotetto vi è una doppia soletta
- copertura piana (la stessa del Corpo A) e a falda unica con struttura in legno e manto in cotto.
- facciate: finitura a in intonaco con parziale tinteggiatura
- accesso al fabbricato dal cortile: portoncino provvisorio che apre su un disimpegno.

## 2.3 Caratteristiche descrittive interne (Rilievo fotografico Allegato A).

### Corpo A (ex autorimessa oggi catastalmente residenza e, nella realtà, cantiere).

Attualmente l'unità immobiliare consiste in un cantiere rimasto incompiuto al rustico, pertanto, è privo di pavimentazioni e finiture, di infissi interni e di ogni impianto. Si intuisce il *layout* interno che divide lo spazio e identifica un piccolo bagno. Lo spazio è fisicamente unito al Corpo B.

#### *In sintesi.*

- Esposizione singola;
- una predisposizione per un bagno cieco;
- finitura delle pareti: nessuna;
- porta d'accesso: di cantiere;
- infissi esterni; non presenti o posticci;
- porte interne: assenti
- impianto citofonico: assente
- impianto elettrico: assente, fatta salva l'alimentazione per eventuali lavori da effettuare;
- impianto idrico: incompleto;
- impianto termico: assente;
- impianto di acqua calda sanitaria: assente;
- servizi igienici: sola predisposizione;
- impianto di condizionamento: assente

### Corpo B (deposito su tre livelli con pratica edilizia per cambio d'uso a residenza).

Attualmente l'unità immobiliare consiste in un cantiere rimasto incompiuto al rustico, pertanto, è privo di pavimentazioni e finiture, di infissi interni e di ogni impianto. Tale unità comprende anche la striscia di terra sul lato Est per la quale è stata predisposta nel 2012 una scrittura privata non registrata tra vicini che prevede di



non poter aprire finestre (viste) verso la suddetta striscia di terra. Lo spazio è fisicamente unito al Corpo A.

*In sintesi.*

- Esposizione singola;
- una predisposizione per un bagno cieco;
- finitura delle pareti: nessuna;
- porta d'accesso: di cantiere;
- infissi esterni; non presenti o posticci;
- porte interne: assenti
- impianto citofonico: assente
- impianto elettrico: assente, fatta salva l'alimentazione per eventuali lavori da effettuare;
- impianto idrico: incompleto;
- impianto termico: assente;
- impianto di acqua calda sanitaria: assente;
- servizi igienici: sola predisposizione;
- impianto di condizionamento: assente

#### 2.4 Certificazioni energetiche.

La certificazione energetica per il Corpo A è assente.

La certificazione energetica per il Corpo B è assente.

#### 2.5 Certificazioni di conformità degli impianti.

La certificazione di conformità degli impianti per il Corpo A è mancante.

La certificazione di conformità degli impianti per il Corpo B è mancante

#### 2.6 Certificazioni di idoneità statica.

La certificazione di idoneità statica per il Corpo A è mancante.

La certificazione di idoneità statica per il Corpo B è mancante.

### 3. STATO OCCUPATIVO.

#### 3.1 Detenzione del bene.

Al momento del sopralluogo, effettuato il 31.03.2022, è stato possibile accedere ai beni, grazie anche alla presenza del custode l'avvocato Luca Perata, si è constatato che le unità immobiliari risultano in condizioni di inagibilità e insicurezza dovute allo stato di cantiere (fermo) e ingombro di cose, tra cui materiale di cantiere e altro.

#### 3.2 Esistenza di contratti di locazione.

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni in oggetto di procedura e aventi l'esecutata quale *dante causam* come verificato.

### 4. PROVENIENZA (Allegati D).

#### 4.1 Attuali proprietari.

##### Corpo A – particella 164.

... .., nato a ... (..) il ... .., C.f. ... .., per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

In forza di atto di compravendita autenticata dal notaio Domenico Orlando del 01.10.2003 (**Allegato D2**), numero di repertorio 25.814/2.364, trascritta presso la Conservatoria di Milano il 29.10.2003 ai numeri 86.586/56.940 contro Ernesto Fusetti nato a Milano il 29.12.1924, C.f. FSTRST24T29F205G.

##### Corpo B – particella 165.

... .., nato a ... (..) il ... .., C.f. ... ..

In forza di atto di compravendita autenticata dal notaio Domenico Orlando del 14.12.2006 (**Allegato D3**), numero di repertorio 28.044/3.339, trascritta presso la Conservatoria di Milano (MI) il 10.01.2007 ai numeri 2.349/1.193 contro ... .., nato a ... (..) il ... .. C.f. ... ..



**4.2 Precedenti proprietari.****Corpo A – particella 164.**

Al ventennio il bene era di proprietà di:

- Ernesto Fusetti nato a Milano il 29.12.1924, C.f. FSTRST24T29F205G.

**Corpo B – particella 165.**

Al ventennio il bene era di proprietà di:

- ... .., nato a ... (...) il ... .., C.f. ... .. in virtù di atto per causa morte – certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio del Registro di Vimercate (MI) in data 18.02.1997, repertorio 2/122, trascritto il 07.03.1997 ai numeri 8.662/6.183, in morte di ... .., nato a ... (...) il ... .., C.f. ... ..
- ... .. nato a ... (...) il ... .., C.f. ... .., in forza di atto tra vivi, divisione ai rogiti del notaio Landoaldo De Mojana in Milano (MI) del 21.11.1967, numero di repertorio 39.115, trascritto il 21.12.1967 ai numeri 72.092/53.418 contro ... .. nato a ... (...) il ... .., C.f. ... .., e ... .. nata a ... (...) il ... ..

Vedi *Certificazione notarile* in atti.

**5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato E).**

Dalla *Certificazione notarile* in atti, alla data dell'8 maggio 2019 a firma del notaio in Napoli Maria Landolfo, implementata dall'acquisizione degli *Atti di provenienza (Allegati D)* e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni **(Allegati E)** si evince che, oltre a quanto, già scritto non vi sono altri elementi da osservare).

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni.  
Nessuna.
- Misure penali.  
Nessuna.
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc.  
Nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.  
Il "Servizio di Conciliazione della Camera Arbitrale" - presso Camera di Commercio di Milano di via Meravigli 9/b - "iscritto al numero 31 del Registro (...) gestione controversie tenuto dal Ministero della Giustizia" - rif. D.Lgs. 28/2010 e successive modifiche nel novembre 2012, ha arbitrato il "Procedimento di Mediazione" con le proprietà confinanti verso Est e verso Sud. Dopo detta "Mediazione" la proprietà ~~confinante~~ si è obbligata a:
  - Mediazione con la proprietà confinante lato Est.  
...verso il cortile con accesso da via Rocca D'Anfo 4 dal quale si accede all'immobile, circa lato Nord eventualmente \*a posare in opera, se del caso, un tetto anche piano oppure una semplice tettoia anche in legno/plastica - ma in caso di nuova opera aggettante che, fatto 0 il filo della facciata a rustico, non sporga oltre/deve essere inferiore a 40 centimetri esatti (per spiegarmi direi da 0 a 39 centimetri) compreso il canale di gronda (per spiegarmi il canale ad U di raccolta delle acque meteoriche).
  - Mediazione con la proprietà confinante lato Sud.  
...Qui, verso il lato opposto all'ingresso dell'immobile, verso altro cortile di altra proprietà con ingresso da via Vergato 1, circa lato Sud la proprietà ~~confinante~~ non potrà eseguire aperture sul muro di facciata a confine (per spiegarmi, no apertura sul muro lato sud attualmente chiuso/cieco/senza porte e senza luci o finestre) deve rimanere senza aperture, con riferimento anche alle distanze da confine / altre finestre di altra/e proprietà confinanti).
- Eventuali note.  
Nessun'altra a quanto appreso sino alla stesura della presente relazione.

**5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (corpi A e B). Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Milano il 11.01.2007 ai numeri 883/2.712, atto notarile pubblico per notar Domenico Orlando (Milano) del 14.12.2006, numero di repertorio 3.340/28.045.

**5.3 Pignoramenti.**

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Milano il 15.03.2021 ai numeri 12.052/18.838 emesso dal Tribunale di Milano e notificato il 16.10.2021 contro ... .., nato a ... (...) il ... .., C.f. ... .., per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, a favore di Banco B.P.M. S.p.a. con sede in Milano, gravante sugli immobili in oggetto.

**5.4 Altre iscrizioni.**

Nessuna.

**5.5 Eventuali note/osservazioni**

Nessuna.

**6. CONDOMINIO.**

Le unità immobiliari non fanno parte di un condominio.

Dalla lettura degli atti di acquisto si apprende che, alle unità oggetto di valutazione, compete una quota parte delle parti comuni (androne e cortile etc) ai sensi dell'art. 117 del Codice civile, in ragione di una quota in millesimi non ben identificata.

**7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.**

**5.6 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune, fornite dal proprietario e conformi (Allegati G) o semplicemente citate nei documenti reperiti.**

**2003 Corpo B, M. 165.**

**Pratica edilizia 8.779/2003, citata ma non reperita** P.G. 895.286, progettista geometra Marando.

Inizio lavori sulla parte di cui alla Particella 165 (Corpo B).

L'unità di cui al Corpo B è stata acquistata come deposito; il proprietario attuale riferisce che è stato possibile documentare (D.I.A. 895.286/2003 del dicembre 2003) che l'immobile di cui al mappale 165, già rogitato come deposito, era stato utilizzato per anni come laboratorio al piano terra (lavorazione legnami).

Non è mai stato possibile dimostrare che il primo piano prevedesse la permanenza di persone: allora era e attualmente è deposito.

**2004 Corpo B, M. 165.**

- Variante 10.822/2005
- Fine lavori P.G. 16.321.000/2006

**2007 Corpo B, M. 165.**

A seguito dell'acquisto del Corpo A nel 2006, con mutuo e ipoteca oggi titolo del creditore precedente,

**D.I.A. con numero progressivo 3.331\06, citata ma non reperita** (progettista architetto Sozzani).

*Ristrutturazione di immobile a destinazione laboratorio al piano terra con deposito s.p.p. al primo piano.*

*Installazione di serramento esterno, formazione di servizio igienico al piano terra tramite costruzione di tavolati e posa di scala a chiocciola.*

Unita alla D.I.A. con numero progressivo 5.617/07.

**D.I.A. con numero progressivo 5.617/2007**, variante ad atti precedenti numero progressivo 3.331\06 per *modifiche interne ed esterne.*

Unita alla D.I.A. con numero progressivo 3.331/06; unita poi alla variante 1.685/09.

**2008 Corpi A e B – piani terra.**

Pratica PG 694.867/2008 del settembre 2008 lo Sportello Unico Edilizia - Ser. Interventi ed. minori - Gruppo 3 - competenza zona 9 - Affori – Milano ha formalizzato il "**cambio destinazione d'uso (...) da produttivo a residenza**". A supporto del cambio d'uso si sottolinea come il proprietario attuale abbia riferito di una



tubazione di carico dell'acqua potabile e una tubazione di scarico, come da Atti di fabbrica 1940/1950 reperiti dopo mesi negli archivi del Comune di Milano, e rammostrati agli Uffici nelle fasi preliminari al cambio destinazione d'uso, e ripresi/attualizzati anche nelle tavole della pratica PG. 213.107 / 2012" e in altre. Riferisce anche che è stato possibile documentare (DIA 895.286/2003 del dicembre 2003) che l'immobile di cui al mappale 165, già rogitato come deposito, era stato utilizzato per anni come laboratorio (lavorazione legnami) a piano terra. Non è mai stato possibile dimostrare che il primo piano prevedesse la permanenza di persona, attualmente è deposito.

#### **2009 Corpi A e B.**

**D.I.A. con numero progressivo 6.492/09** *Modifiche interne ed esterne ai piani terra e primo con fusione di un locale deposito s.p.p. al piano primo. Verosimilmente si tratta della pratica per fusione dei due corpi.*

Unita alla D.I.A. in variante 1.685/09 e alla pratica edilizia con progressivo 3.363/2012.

**Pratica edilizia tipo Denuncia di inizio attività D.I.A. ex regime autorizzativo del 03.09.2009, Variante**

**1.685/2009** alla D.I.A. con numero progressivo 5.617/2007, *...Opere consistenti in costruzione servizio igienico e scala di collegamento con il primo piano non abitabile in unità già oggetto di fusione e cambio di destinazione d'uso (a piano terra).*

*Cambio di destinazione d'uso da laboratorio a residenza di tipo economico con demolizione del piano di calpestio a piano terra e successivo ripristino con messa in opera di vespaio aerato; creazione di vano finestra a piano terra con modifica di quelli già esistenti a piano terra e primo piano e relativa sostituzione di tutti i serramenti esterni; creazione di tavolati interni al primo piano e dei relativi impianti idrico – sanitario elettrico e di riscaldamento.*

Unita alla D.I.A. in variante 1.685/09 e alla pratica edilizia con progressivo 6.492/09

#### **2012, Corpi A e B.**

- **Permesso di costruire ex autorizzazione edilizia P.G. 203.107/2012 progressivo 3.363/2012** del 26.03.2012 per *Manutenzione straordinaria e a parziale sanatoria, con riferimento alla pratica 6.942/09: parziale sanatoria per modifica tavolati a piano terra, accesso al piano terrazzo, adeguamento igienico-sanitari (opere eseguite) modifica tavolati a piano terra, realizzazione di nuovo bagno al primo piano (opere da eseguirsi).*
- *Pratica non reperita ma citata anche nel successivo Permesso di costruire a sanatoria (2013) e nella relativa Variante (2015).*

Non viene indicato il vespaio, né nello stato approvato, né nello stato rilevato né nel progetto.

Sono state approntate scritture private (non iscritte o trascritte e non registrate) per accordi specifici:

- sia rispetto agli affacci sull'area di pertinenza esterna e, quindi, verso la particella 169: non si potranno realizzare aperture verso Sud (lato striscia di cortile di proprietà privata e di pertinenza del Corpo A),
- sia verso Ovest e cioè verso la particella 173 con mediazione del 26.11.2012: la gronda non dovrà sporgere più di 40 cm dal filo facciata.

#### **2013.**

- **Permesso di costruire a parziale sanatoria** (Allegati G1) rispetto al P.G. 203.107/2012 del 26.03.2012, **857 del 23.09.2013**, P.G. 286.723/2013 (progettista, architetto Laura Sabrina Caronni, foto 6.022 e 6.023) ai sensi dell'art. 33 della Legge 12/2005, e in deroga.

**Il Permesso di costruire è stato rilasciato esplicitamente. Si ritiene che esso superi e sostituisca tutte le pratiche precedenti e che costituisca lo stato rispetto al quale si possa verificare la conformità urbanistica ed edilizia.** Lo stesso Permesso è, tuttavia, verosimilmente scaduto, nonostante le diverse integrazioni e varianti.

I locali a piano terra riportano la destinazione residenziale; al primo piano i locali non prevedono la permanenza di persona (s.p.p.) ma i relativi rapporti aeranti e illuminanti sono stati verificati; il piano sottotetto prevede solo l'accesso alla copertura piana – terrazzo. Viene riportato l'allacciamento alla rete fognaria passante in corrispondenza della via Rocca d'Anfo e all'interno del cortile.

Viene indicata complessivamente:

- S.U. per locali abitabili di mq 15,60 + 9,10 + 4,45 = mq 29,15



- S.U. per locali s.p.p. di mq  $14,68 + 10,08 + 6,50 =$  mq 31,26
- S. a terrazzo di mq 24,60

**2015.**

- Pratica edilizia tipo *Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) a variante del Permesso di costruire a parziale sanatoria* 857 del 23.09.2013 (progettista, geometra Mario Miragoli, foto 6.022 e 6.023)

**5.7 Conformità urbanistica.**

Zona decentramento 9.

**Corpo A – particella 164.**

L'immobile è stato costruito *ante* il 01.09.1967 e, dal punto di vista urbanistico, è conforme (la volumetria, la destinazione d'uso anche qualora fosse residenziale, sarebbero compatibili).

**Corpo B – particella 165.**

L'immobile è stato costruito *ante* il 01.09.1967 e, dal punto di vista urbanistico, è conforme (la volumetria, la destinazione d'uso, anche qualora fosse residenziale, sarebbero compatibili).

**5.8 Conformità edilizia.**

Il 5.01.2022 si è fatta istanza per la visura degli atti di fabbrica e delle modifiche relativi agli immobili siti in via Rocca d'Anfo 4 e identificati con i dati catastali del pignoramento.

La visura degli atti di fabbrica presso gli uffici comunali fatta il 16.02.2022 ha permesso di analizzare un fascicolo che non riguardava le unità oggetto di pignoramento e di valutazione; tuttavia, il proprietario ha fornito la documentazione in suo possesso riguardante le pratiche edilizie e i progetti autorizzati e/o presentati dal 2005 al 2016; la documentazione è ancora incompleta.



05/01/22, 18:42

COMUNE DI MILANO - Pratiche Edilizie

Milano


[chiudi sessione](#) | [Informativa privacy per l'utilizzo dei cookie](#)

## Ricerca pratiche - Risultati

Interventi minori - Documenti trovati: 11 pagina 1 (dal 1 al 11)

| Numero e anno | Oggetto                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Indirizzo                       |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 3363/2012     | Via ROCCA D'ANFO n°4 - RIF. WF. N. 6942/09 - PARZIALE SANATORIA PER: MODIFICA TAVOLATI P.T. ACCESSO PIANO TERRAZZO, ADEGUAMENTO IGIENICO-SANITARI (OPERE ESEGUITE) MODIFICA TAVOLATI P.T. NUOVO W.C. P.I. (OPERE DA ESEGUIRSI).                                                                          | VIA ROCCA D'ANFO N. 4 PIANO T/1 |
| 9775/2009     | VIA ROCCA D'ANFO N.4 - PERMESSO DI COSTRUIRE A SANATORIA - PIANO TERRA - REALIZZAZIONE DI WC., ANTI W.C., CONTROSOFFITTO PORTANTE                                                                                                                                                                        | VIA ROCCA D'ANFO N. 4           |
| 6942/2009     | Via ROCCA D'ANFO n°4 - Modifiche Interne ed esterne al piano terra e primo con fusione di un locale deposito spg al piano primo.**** unita DIA WF n°1685/09**** unito a progr. 3363/2012                                                                                                                 | VIA ROCCA D'ANFO N. 4 PIANO T/1 |
| 6278/2009     | VIA ROCCA 4 DIA con frazionamento                                                                                                                                                                                                                                                                        | VIA ROCCA D'ANFO N. 4 PIANO 2   |
| 1685/2009     | VIA ROCCA D'ANFO, 4 - VARIANTE AD DIA WF. 5617/07 Opere consistenti in costruzione servizio igienico e scala di collegamento con primo piano non abitabile in unità già oggetto di fusione e cambio di destinazione d'uso.**Unità a DIA WF n°6492/09***                                                  | VIA ROCCA D'ANFO N. 4           |
| 1005/2009     | VIA ROCCA D'ANFO 4 - VARIANTE AD atti precedenti n. prog. 6340/08 -posa traliccio a sostegno del tubo di esalazione al posto del profilato a doppio T*** UNITA DIA ANTECEDENTE WF 6340/08***6340                                                                                                         | VIA ROCCA D'ANFO N. 4           |
| 6340/2008     | VIA ROCCA D'ANFO 4 - VARIANTE A DIA WF 9266/07 PER CAMBIAMENTO FORMA GEOMETRICA DELLA COSTRUZIONE DELL'INGRESSO AL CORTILE***UNITA DIA ANTECEDENTE WF 9266/07*** unita a variante wf 1005/09***                                                                                                          | VIA ROCCA D'ANFO N. 4           |
| 9266/2007     | VIA ROCCA D'ANFO 4 - ADEGUAMENTO LOCALE RACCOLTA IMMONDIZIE MEDIANTE DEMOLIZIONE DEL LOCALE ESISTENTE E RICOSTRUZIONE COME DA PROGETTO ***UNITA ALLA WF 6340/08***                                                                                                                                       | VIA ROCCA D'ANFO N. 4           |
| 5617/2007     | VIA ROCCA D'ANFO, 4 - VARIANTE AD ATTI PRECEDENTI N. PROG. 3331/06 - modifiche Interne ed esterne***UNITA DIA ANTECEDENTE WF. 3331/06***UNITA A VARIANTE W.F. 1685/09***                                                                                                                                 | VIA ROCCA D'ANFO N. 4           |
| 3331/2006     | Ristrutturazione di immobile a destinazione laboratorio al piano terra con deposito s.p.p. al primo piano. Installazione di serramento esterno, formazione di servizio igienico al p.t. tramite costruzione di tavolati e posa di scala a chiocciola***UNITA ALLA DIA WF. 5617/07                        | VIA ROCCA D'ANFO N. 4           |
| 8779/2003     | CAMBIO D'USO DA LABORATORIO A RESIDENZA DI TIPO ECONOMICO CON DEMOLIZIONE DEL PIANO DI CALPESTIO AL P.T. E SUCCESSIVO RIPRISTINO CON MESSA IN OPERA DI VESPAIO AREATO - CREAZIONE DI VANO FINESTRA AL P.T. CON MODIFICA DI QUELLI ESISTENTI AL P.T. E PRIMO - CREAZIONE TAVOLATI INTERNI AL PIANO PRIMO. | VIA ROCCA D'ANFO N. 4           |

SCI A - Documenti trovati: 1 pagina 1 (dal 1 al 1)

| Numero e anno | Oggetto                                       | Indirizzo             |
|---------------|-----------------------------------------------|-----------------------|
| 19911/2016    | via rocca d'anfo 4 Manutenzione straordinaria | VIA ROCCA D'ANFO N. 4 |

Pratiche interventi convenzionati - Documenti trovati: 0

Interventi in piani attuativi - Documenti trovati: 0

**Immagine B.** Nell'elenco sono presenti anche riferimenti di pratiche che non riguardano le unità immobiliari oggetto di valutazione ma che fanno capo allo stesso indirizzo.

Ad oggi, in ogni caso tutti i progetti e le pratiche edilizie autorizzati e/o presentati sono verosimilmente scaduti.

- Gli immobili non sono conformi dal punto di vista edilizio; la conformità è raggiungibile completando i lavori previsti, previo rinnovo e verifica con gli uffici delle richieste di autorizzazione.

### 5.9 Conformità catastale.

#### Corpo A – particella 164.

L'immobile non è conforme in quanto non ultimato.

#### Corpo B – particella 165.

L'immobile non è conforme in quanto non ultimato.

(Allegati B).



## 8. CONSISTENZA

### 6.1 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/a 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.

#### Lotto 1 - Corpi A e B

| Destinazione        | Superficie<br>lorda (mq) | Superficie utile<br>netta (mq) | S.n.r. | Coefficiente<br>mercantile per la S.n.r. | Superficie<br>omogeneizzata (mq) |
|---------------------|--------------------------|--------------------------------|--------|------------------------------------------|----------------------------------|
| appartamento PT     | 45,41                    | 29,15                          | 4,43   | 25%                                      | 46,52                            |
| deposito 1P         |                          | 33,28                          | 47,43  | 40%                                      | 18,97                            |
| terrazzo con uscita |                          |                                | 26,62  | 25%                                      | 6,65                             |
|                     | <b>45,41</b>             |                                |        |                                          | <b>72,15</b>                     |



## 9. STIMA

### 7.1 Criterio di stima

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà le unità immobiliari oggetto di valutazione, potrebbero essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore delle unità immobiliari nelle condizioni di cui sopra che corrisponde ad un cantiere con limitazioni di progetto rispetto il fronte Est (no aperture) e limitatamente fronte Sud (sporto di gronda), date dalle scritture private tra confinanti e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto della suddetta unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre, si considera **il migliore e il più conveniente uso** che, nel caso specifico per gli immobili oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmenti di mercato), corrisponde a quello attuale per localizzazione, dimensione, posizione: il migliore e più conveniente uso resta quello di abitazione con depositi soprastanti.

Da verificare anche rispetto all'intero lotto funzionale (cortile di cui al civico 4) nello specifico se i locali a deposito s.p.p. possano essere trasformati in residenza mediante procedure onerose.

Si considera, qui, anche un valore di trasformazione da cantiere a immobile trasformato (ultimato) le destinazioni d'uso ufficiali (la residenza) sono perfettamente compatibili con il "più conveniente e miglior uso".

Il *Valore di trasformazione* è utile quando le particolari condizioni di un bene rendono problematico individuare opportuni parametri di comparazione per la sua valutazione. Il *Valore di trasformazione* del fabbricato, comprensivo del cavedio di pertinenza, è dato dalla differenza tra il *Valore di mercato* del fabbricato edificato o ristrutturato (costo 1.850 Euro/mq), comprensivo del valore dell'area su cui esso insiste e di quella ad esso pertinente, ed il suo *costo di ristrutturazione* valutato in modo parametrico (850 Euro/mq).

Si ipotizza un tempo di esecuzione e completamento della ristrutturazione edilizia, a partire dalla data di inizio lavori, di 24 mesi. La fase propedeutica, (predisposizione e iter della progettazione, rilascio delle autorizzazioni viene ipotizzata in un arco di tempo pari a 6 mesi. Non si considerano qui compresi gli interessi passivi, i cosiddetti "oneri di finanziamento"; il saggio di interesse da applicare sarebbe quello di mercato che gli Istituti di Credito chiedono agli imprenditori per concedere prestiti.

Per il calcolo del *Valore di mercato*, considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando gli immobili **a corpo e non a misura**, così come si sono rilevati al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche degli immobili in oggetto (stato di cantiere non finito e autorizzazioni edilizie scadute e non rinnovate) rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative delle unità, adeguatamente indicizzate oltre che al caso particolare della vendita forzata.

La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo (immobili non utilizzati ma ingombri di cose) e del fatto che l'immobile è "terra-cielo", con verosimile possibilità di demolizione e ricostruzione.

- Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2021 – zona D32 – che dà quotazioni per Abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale (qui cantiere) **da Euro/mq 1.400 a Euro/mq 1.700.**
- TeMa Milano, periodo: 1° semestre 2021, zona provincia, Settore Nord. valori **da Euro/mq 1.850 a Euro/mq 2.600 per la residenza;**



valori da Euro/mq 600 a Euro/mq 800 per i depositi o magazzini

- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: nessuno anche data la particolarità della situazione in cui gli immobili si trovano.
- Si è anche consultata la sezione degli immobili compravenduti e dichiarati all'Agenzia delle entrate, ma senza trovare casi analoghi nell'ultimo anno.

## 7.2 Valutazione dei corpi nel loro insieme.

| Destinazione        | Categoria catastale | Superficie omogeneizzata | Valore per mq (Euro) | Valore complessivo (Euro) |
|---------------------|---------------------|--------------------------|----------------------|---------------------------|
| appartamento PT     | A3                  |                          | 1.000,00             | 46.520,40                 |
| deposito 1P         | C2                  |                          | 1.000,00             | 18.972,00                 |
| terrazzo con uscita |                     |                          | 1.000,00             | 6.654,40                  |
|                     |                     | <b>72,15</b>             |                      | <b>72.146,80</b>          |

(Qui, essendo i depositi "pertinenze", si applica il coefficiente mercantile e il prezzo della residenza).

## 7.3 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 in questa relazione.

|                                                                                                                |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Valore stimato</b>                                                                                          | <b>72.146,80</b> |
| Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi                                                              | 3.607,34         |
| Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente            | 10.698,72        |
| Prezzo a base d'asta per il <u>lotto intero, al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura</u> e | 57.840,74        |
| <b>arrotondato</b>                                                                                             | <b>58.000,00</b> |

N.B. si tratta di un 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.

...

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

Nel caso specifica che i due corpi sono stati oggetto di una fusione (dal punto di vista edilizio).

## 12. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

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

- Gli immobili – corpi, sono tra loro graffiati.
- Gli immobili sono liberi al fine della procedura ma in condizioni di inagibilità e insicurezza dovute allo stato di cantiere (fermo) e ingombro di cose tra cui materiale di cantiere e altro. Il rilievo è stato effettuato sommariamente ma le misure sono state desunte dai progetti autorizzati e in particolare dalle tavole del



Permesso di costruire del 2013.

- La destinazione a “laboratorio” utilizzata per il cambio d’uso a residenza non trova riscontro nella storia catastale.
- La categoria A/3 applicata di recente a parte dell’immobile (risultato della funzione tra le due originarie particelle) appare sovrastimata.
- Sono state visionate due scritture private (non iscritte o trascritte e non registrate) per accordi specifici:
  - sia rispetto agli affacci sull’area di pertinenza esterna e, quindi, verso la particella 173: non si potranno realizzare aperture verso Sud (lato striscia di cortile di proprietà privata e di pertinenza del Corpo A),
  - sia verso Ovest e cioè verso la particella 169 con mediazione del 26.11.2012: la gronda non dovrà sporgere più di 40 cm dal filo facciata.
- Le unità immobiliari non fanno parte di un condominio.
  - Dalla lettura degli atti di acquisto si apprende che alle unità oggetto di valutazione, compete una quota parte delle parti comuni (androne e cortile etc) ai sensi dell’art. 117 del Codice civile.
- Il Permesso di costruire del 2013 è stato rilasciato esplicitamente. Si ritiene che esso superi e sostituisca tutte le pratiche precedenti e che costituisca lo stato rispetto al quale si possa verificare la conformità urbanistica ed edilizia. Lo stesso permesso è tuttavia verosimilmente scaduto, nonostante le diverse integrazioni e varianti.
- Gli immobili non sono conformi né dal punto di vista edilizio né catastalmente; la conformità è raggiungibile completando i lavori previsti previo rinnovo delle richieste di autorizzazione.
- La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo (immobili non utilizzati ma ingombri di cose) e del fatto che l’immobile è “terra-cielo”, con verosimile possibilità di demolizione e ricostruzione.

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi, dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 2 maggio 2022, aggiornamento 16 settembre 2022



l'esperto nominato,

### 13. ALLEGATI

- A. Rilievo fotografico esterno e interno.
- B. Planimetrie catastali degli immobili.
- C. Riscontro dell’Agenzia delle entrate circa la non sussistenza di contratti di locazione.
- D. Atto di provenienza e APE
- E. Ispezioni ipotecarie.
- F. Visure storiche per immobile.
- G. Atti di fabbrica.

