

# Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**R.G. 2694/2015**

contro:

Intervenuti: **VARI**

Giudice della procedura: **dott. Giacomo PURICELLI**

Custode: **avv. Cristina REINA**

## RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO 2:** Cantina al piano 2° interrato sita in MILANO corso PLEBISCITI, 13

N.C.E.U. Foglio 356 – Particella 542 – Subalterno 69







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

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/1 di piena proprietà** di [REDACTED]  
[REDACTED] - Proprietà per 1/1.

**Eventuali discrepanze con l'identificazione catastale del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** nulla da segnalare.

\* \* \* \* \*

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

**2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di MILANO (MI);

Fascia/zona: semicentrale EST.

Principali collegamenti pubblici: numerosi.

Collegamento alla rete autostradale: comodo.

**2.2 Caratteristiche descrittive** (ved. anche **allegato 3**) Documentazione fotografica).

L'immobile oggetto della presente relazione – autorimessa per n. 2 posti auto - è ubicato in zona semicentrale EST di Milano.

Trattasi di tessuto urbano completamente urbanizzato e servito da vari mezzi di trasporto pubblico.

Il contesto è costituito da costruzioni prevalentemente risalenti agli anni '30 del secolo scorso, soprattutto di tipo residenziale con studio professionali e negozi al piano terreno.

L'autorimessa in esame si trova al piano terreno di una palazzina residenziale di nuova costruzione realizzata all'interno dell'isolato di corso Plebisciti angolo via Ceradini in seguito alla demolizione del fabbricato preesistente da ultimo utilizzato come sede di una ditta di produzione impianti idro-termosanitari e costruito nei primi anni '60 del secolo scorso, in gran parte originariamente destinato a garage.

La costruzione è di tipo tradizionale con struttura cd. "a telaio" in calcestruzzo armato e laterocemento per le porzioni fuori terra ed in solai "Predalles" per le porzioni interrato.

La palazzina, di n. 8 piani fuori terra e n. 2 piani interrati, è dotata di finiture di tipo civile.

Facciate finite in intonaco per esterni colore beige con porzioni in lastre di marmo.

Anche i pavimenti della zona d'ingresso sono in lastre di marmo.

L'ascensore presente sul lato destro entrando conduce fino al piano secondo interrato in cui sono ubicate le cantine.

Lo stato di manutenzione è nel complesso e molto buono.

La cantina in esame è dotata di porta in lamiera zincata, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista ed il pavimento è in battuto di cemento liscio.

Il solaio in lastre Predalles color grigio chiaro.

E' alta internamente ca. ml. 2,50.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.



**2.3 Caratteristiche descrittive interne:**

Ved. più sopra.

**2.4 Breve descrizione della zona - (allegato 4)**

Semicentrale e ben collegata con il centro città.

**2.5 Certificazioni energetiche:**

Assenza di impianto di riscaldamento.

**2.6 Certificazioni di conformità degli impianti**

Presenti nella richiesta di agibilità – ved. [allegato 15.11](#)).

**2.7 Certificazioni di idoneità statica**

Presenti nella richiesta di agibilità – ved. [allegato 15.11](#)).

### 3 STATO OCCUPATIVO (ved. [allegati 10.n](#))

**3.1 Detenzione del bene - (ved. [allegato 10.n](#)):**

Al momento del sopralluogo effettuato in data 4-3-2020 - [allegato 13](#)) – la cantina era utilizzata come deposito di oggetti vari e dunque apparentemente utilizzata.

**3.2 Esistenza contratti di locazione**

L’Agenzia delle Entrate ha inoltrato alla presente n. 41 contratti relativi a tutta la palazzina tra cui non risulta contratto d’affitto (ved. [allegati 10.n](#)).

**L’immobile è dunque da ritenersi libero.**

### 4 PROVENIENZA

**4.1 Attuale proprietario:**

- [REDACTED] – Proprietà per 1/1;
- **Atto di compravendita** in data 24-6-2004 rep. 91898/11756 Notaio Vittorio QUAGLIATA di Sesto San Giovanni a favore - [REDACTED] con sede in Milano – C.F.: [REDACTED] trascritto a **Milano 1** in data 20-7-2004 nn. 55049/31279 - [Allegati 9.1](#) e [1.2](#)) da pag. 25 in poi (nota di trascrizione dell’atto):  
Con detto atto l’esecutata acquistava, tra altri, l’immobile poi demolito e ricostruito, al tempo identificato al **Foglio 356 – Mappale 433 – Subalterni 501 e 502.**
- **Atto di acquisto diritti edificatori dal mappale 442** a rogito Notaio Nicola Grimaldi in data 28-2-2006 rep. 15916/12078 **trascritto in data 8-3-2006 ai nn. 18193/9972 – [Allegato 1.11](#));**
- 



**4.2 Precedenti proprietari – ante ventennio:**

**atto di compravendita** in data 7 novembre 1969, n. 76119 di rep. in autentica notaio Antonio Zaraga, registrato a Milano, Atti Privati, il 13 novembre 1969, al n. 42544 e **trascritto il 20 novembre 1969, ai n.ri 67541/49476 - (da Allegato 10.1)** pagg. 7 e segg.);

**STORIA VENTENNALE****1 gennaio 1981**

*Al 1 gennaio 1981 l'area ed il complesso immobiliare del quale sono parte le unità in oggetto, era di proprietà di [REDACTED] per atti in data:*

- 31 marzo 1980 n. 6778 rep.dr. Lainati, trascritto a Milano 1 il 29 aprile 1980 nn. 18441/15241;
- 7 novembre 1969 n. 76119 rep.dr. Zaraga trascritto a Milano 3 il 20 novembre 1969 n. 67541/49476.

**21 ottobre 1994**

*Con atto 21 ottobre 1994 n. 145629/10289 rep.dr. Sala, trascritto a Milano 1 il 16 novembre 1994 nn. 40573/26100, [REDACTED] donò a [REDACTED] diritto di nuda proprietà dell'area con sovrastante fabbricato sito in Milano Corso Plebisciti 13 fg. 356 mappale 433.*

**27 giugno 1995**

*Con atto 27 giugno 1995 n.149272/10698 rep.dr. Sala, trascritto a Milano 1 il 6 luglio 1995 n. 24541/16534, [REDACTED] donò a [REDACTED] il diritto di nuda proprietà di immobili in Milano corso Plebisciti 13 contraddistinti al NCEU di Milano con schede n. 17234/1969, 17235/1969, 17236/1969.*

**Allegati 9.2) e 9.3)**

**5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – allegati 1.n).**

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, trascritto in data 23-11-2015 ai nn. 66100/45795, i beni immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, iscritte e/o trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1, così come risulta dal certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. reperito dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciato a Milano il 30-12-2015 dal Notaio dr Antonio Teti depositato sul PCT il 29-1-2016 nonché dalle ulteriori ispezioni telematiche ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1, verifiche dirette presso l'archivio del Catasto Fabbricati ed acquisizione di copie di titoli notarili dal sottoscritto esperto ad approfondimento ed anche a copertura del periodo successivo a tali date, come da documenti che si allegano, riportate in ordine cronologico di presentazione, richiamato il contenuto dell'istanza depositata dal sottoscritto esperto in data 5-7-2020:

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici presenti nel ventennio che resteranno a carico dell'acquirente**

### Domande giudiziali o altre trascrizioni

Non ne risultano sussistere nel ventennio in esame.

### Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

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

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

### Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie

Non ne risultano trascritte contro il bene de quo.

Si richiama tuttavia l'atto di asservimento volumetrico trascritto a carico del mappale 442 – [allegato 1.13](#)).

- **Altre limitazioni d'uso:**

- Atto in data 14 novembre 2005 n. 96835/13787 di rep. in autentica notaio Vittorio Quagliata, registrato a Monza 2 l'1 dicembre 2005 al 3170, **trascritto l'1 dicembre 2005 ai n.ri 92210/51279 e 92211/51280**, ha stipulato convenzione per la realizzazione in aderenza con la confinante proprietà ai mappali 411, 412, 422 e 423 nonché servitù<sup>1</sup> passiva in forza della quale la costruzione sul mappale 542 ha solo diritto di luce e non di veduta sul confinante mappale 411, destinato ad area ricreativa – da **allegato 10.1**) pag. 5 e segg.);
- Con atto in data 9 dicembre 2008 n. 17208/11967 di rep. in autentica notaio Rosanna Di Mauro, registrato a Milano 1 il 18 dicembre 2008 al n. 31652 e **trascritto in data 24-12-2008 ai nn. 92177/63858** è stata **modificata la CONVENZIONE PER COMUNIONE DI CORTILI** di cui all'atto ai rogiti del notaio Angelo Bonfanti in data 26 aprile 1963 al n. 8742/2246 di rep., reg.to a Milano il 6 maggio 1963 al n. 1436, **trascritto il 15 maggio 1963 ai n.ri 29287/23034**; con tale ultimo atto è stata inoltre concessa servitù per il transito dei mezzi incaricati della manutenzione e della fornitura dei servizi condominiali, preventivamente autorizzati dagli Amministratori dei Condominii di Via Ceradini 4 e 6 i quali conserveranno copia delle chiavi del suddetto cancello, nonché per il transito dei mezzi di soccorso, con tassativa esclusione di ogni altro utilizzo quale il passaggio e la sosta di auto private di proprietà di singoli condomini ed è stata inoltre convenuta servitù *altius non tollendi* - **allegato 10.1**) pag. 5 e segg.);
- **Regolamento di condominio** dello stabile predisposto dalla società venditrice che, unitamente alle tabelle millesimali anch'esse predisposte dalla società ed all'elaborato planimetrico che rappresenta l'intero compendio, si trovano allegati all'atto ai rogiti del notaio Rosanna Di Mauro da Milano in data 16 dicembre 2008, rep. 17.245/11.999, registrato a Milano 1 il 18 dicembre 2008 al n. 31655 e trascritto il 19 dicembre 2008 - **allegato 10.1**) pag. 5 e segg.);
- Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto e del Regolamento di Condominio - ancorché qui solo parzialmente allegati – da ritenersi qui integralmente trascritti;
- Si fa presente la presenza di n. 3 Sentenze – **allegati 1.6), 1.7) e 1.8)**.



- Si presente che risulta trascritto in data 12-12-2006 ai nn. 102384/60213 un contratto preliminare di compravendita contro l'area identificata al Catasto Terreni mapp. 433 su cui è stato realizzato l'immobile, in fase di costruzione.

Si richiamano inoltre tutti i vincoli e le limitazioni di carattere amministrativo, anche culturale, ambientale, paesaggistico, civilistico e di tutela in generale cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

**NOTA BENE:** Si richiamano altresì le ulteriori formalità, pur non riportate nel certificato notarile in atti, ma trascritte contro tutto il complesso immobiliare cui appartengono i due immobili pignorati e resi necessarie per l'esecuzione del fabbricato nei rapporti con i vicini confinanti e con il Comune di Milano nonché le sentenze relative alle cause instauratesi durante la costruzione del fabbricato, come elencate negli allegati 1.2), 1.3), 1.4), 1.5), 1.6), 1.7), 1.8), 1.9), 1.10), 1.11), 1.12), 1.13), 1.14), 1.15) e 1.16) il cui contenuto è da ritenersi integralmente richiamato e trascritto all'interno della presente relazione.

## 5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati/annotati di restrizione a cura e spese della procedura

### 5.2.1 Iscrizioni

*✓ = ipoteca iscritta a Milano 1 in data 20 luglio 2004 n.12352/55050, a favore Banco di Brescia San Paolo CAB spa a garanzia di mutuo di originari capitali Euro 7.000.000, concesso con atto in data 24 giugno 2004 nn. 91899/11757 rep.dr. Vittorio Quagliata.  
In forza di atti in data 13 gennaio 2009 n. 17307/12045 e 4 febbraio 2010 nn. 18118/12689 entrambi rep. dr. Rosanna Di Mauro, il mutuo è stato frazionato in tre quote, delle quali la seconda, dell'importo di € 150.000 comprende, fra maggior consistenza l'unità contrassegnata con sub. 69 e la terza, dell'importo di capitali € 519.372,46, comprende, fra maggior consistenza, l'unità contrassegnata con il sub.31;*

**La suddetta ipoteca risulta annotata come segue:**

- 1) **ANNOTAZIONE del 22/01/2009 - Registro Particolare 521 Registro Generale 2848**  
Pubblico ufficiale DI MAURO ROSANNA Repertorio 17307/12045 del 13/01/2009 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA;
- 2) **ANNOTAZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 1322 Registro Generale 9035**  
Pubblico ufficiale DI MAURO ROSANNA Repertorio 18118/12689 del 04/02/2010 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA;



= *ipoteca iscritta a Milano 1 in data 4 giugno 2010 nn. 33399/7319 a favore* [redacted] *a garanzia di debito di € 924.000, di cui all'atto in data 18 maggio 2010 nn. 18391/12920 rep.dr. Rosanna Di Mauro*

= *ipoteca giudiziale iscritta a Milano 1 in data 3 novembre 2014 nn. 8414/55034 a garanzia di debito di Euro 12.000 a favore di* [redacted]

## 5.2.2 Pignoramenti

Trascrizione pignoramento in data 23-11-2015 ai nn. 66100/45795, a favore di [redacted] altri n. 6 soggetti, contro [redacted] in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 2-11-2015, Numero di repertorio 47943, per l'importo di Euro 18.251,06.= oltre a successivi interessi e spese;

## 5.2.3 Altre trascrizioni

Non ne risultano nel ventennio in esame.

## 5.2.4 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da segnalare.

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da G.E.C. Servizi Srl che ha fornito le informazioni che seguono ([allegati 11.1\), 11.2\) e 11.3\)](#):

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: ved. [allegato 11.3\)](#)

Millesimi di riscaldamento: -----

### 6.1 Spese di gestione condominiale:

n.p.

Al 30-6-2020 non sono segnalati arretrati a carico dell'esecutata - [allegato 11.2\)](#)

### 6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Ved. Regolamento di Condominio [allegato 11.3\)](#);

### 6.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

### 7.1 Regolarità edilizia – [allegati 14.n\) e 15.n\)](#):

L'attuale palazzina in cui al piano terreno è ubicata l'autorimessa di cui trattasi è stata realizzata



*ex novo* mediante la demolizione del preesistente fabbricato prevalentemente ad uso commerciale/direzionale – già a suo tempo costruito come garage ed ulteriore ampliamento.

Per riferire a quanto richiesto dal mandato la scrivente, previa richiesta di accesso atti, si è recata presso l'Ufficio Condoni e presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano (in quest'ultimo ufficio si è recata n. 3 volte per la consistente documentazione messale a disposizione, l'ultima volta in data 6-9-21) ed ha potuto visionare **n. 3 pratiche di Condono Edilizio** e **n. 13 pratiche edilizie** che documentano l'attività edilizia intrapresa a partire dal 1995 (primo Condono Edilizio presentato) e fino al 2012.

Non sono dunque stati sottoposti alla visura fino ad oggi gli atti originari relativi alla costruzione del garage (ca anni '60 del secolo scorso).

Inoltre, dall'elenco delle pratiche edilizie riportato nell'**interrogazione on line** del Comune – allegato **15.0** – non sono stati sottoposti alla visura le pratiche ivi elencate **n. 8621/2005** (è comunque presente un riferimento a detta pratica nell'allegato **15.3** pag. 5.) e **n. 16427/2014**.

Dall'esame di tutta la documentazione visionata di cui si allega solamente quanto può servire ad una disamina generale emerge la seguente cronologia di atti edilizi:

- 1) **Concessione in sanatoria** – Condono edilizio – **n. 1363 rilasciato il 26-2-2002** – P.G. 46064.400/1995 per “trasformazione di seminterrato da magazzino con p.p. a uffici per mq. 234,67 nell'anno 1966 e posa di pensilina al piano terra nell'anno 1992” – **allegato 14.1**); si osserva che erroneamente la porzione interessata viene indicata con il mapp. 434 anziché 430;
- 2) **Concessione in sanatoria** – Condono edilizio – **n. 1117 rilasciato il 22-9-2004** – P.G. 50664.400/1995 per “trasformazione sottotetto in locali ad uso direzionale per mq. 102,68. Cambio d'uso dei locali al piano terra e primo con destinazione finale direzionale per mq. 588,18. Trasformazione dei locali al piano seminterrato in abitazione per mq. 45,36.” Detti interventi riguardavano il mappale 433 – **allegato 14.2**);
- 3) **Permesso di costruire in sanatoria** – Condono edilizio – **n. 688 rilasciato il 20-4-2007** – 400891.0/2004 per “trasformazione di locali destinati a deposito e magazzini ai piani seminterrato, terra, ammezzato e sottotetto in uffici per mq. 239,51 di s.l.p. (rettificata in mq. 281,29 di s.l.p. con provvedimento dirigenziale di rettifica in data 3-8-2007 atti p.n.)”. Detti interventi riguardavano, tra l'altro, il mappale 433 – **allegato 14.3**);
- 4) **Denuncia di Inizio Attività** ai sensi art. 4.3. L.R. 22/1999 – cd. “SuperDIA” **Pratica n. 4803/2004** del 7-6-2004 – P.G. 601167/2004 - per ristrutturazione edificio esistente previa demolizione dello stesso; detta pratica edilizia è stata oggetto di provvedimento dirigenziale di “diffida dall'eseguire le opere” in data 22-6-2004 - **allegato 15.1**);
- 5) **Denuncia di Inizio Attività** ai sensi art. 4.3. L.R. 22/1999 – cd. “SuperDIA” **Pratica n. 6024/2004** del 12-7-2004 – P.G. 742464/2004 - per “ristrutturazione edificio esistente previa demolizione parziale dello stesso”; anche detta pratica edilizia è stata oggetto di provvedimento dirigenziale di “diffida dall'eseguire le opere” in data 31-8-2004 - **allegato 15.2**);
- 6) **Denuncia di Inizio Attività** ai sensi art. 4.3. L.R. 22/1999 – cd. “SuperDIA” **Pratica n. 1236/2005** del 9-2-2005 – P.G. 129026/2005 - per “ristrutturazione edificio esistente previa demolizione parziale dello stesso”; detta pratica edilizia è stata, in estrema sintesi, oggetto di provvedimento dirigenziale di **richiesta di modifica del progetto e di integrazione documentale** in data 17-10-2005 - **allegato 15.3**);
- 7) **Denuncia di Inizio Attività** ai sensi art. 41 L.R. 12/2005 – cd. “SuperDIA” **Pratica n.**



- 511/2006** del 23-1-2006 – P.G. 72.316/2006 - per “variante per ristrutturazione di fabbricato consistente nella realizzazione di un piano ammezzato a box e realizzazione di tre piani ad abitazioni invece che quattro piani”; detta pratica edilizia è stata, in estrema sintesi, **oggetto di provvedimento dirigenziale di sospensione dei lavori** in data 6-4-2006 - **allegato 15.4**);
- 8) **Permesso di costruire n. 218** rilasciato in data 20-11-2006 PG 629150/2006 - **Pratica n. 5291/2006** per l’esecuzione di “variante essenziale ai sensi dell’art. 70 del regolamento Edilizio a quanto asseverato con DIA presentate rispettivamente in data 9-2-2005 P.G. 129026/2005 [**Progr. 1236/2005**], in data 6-9-2005 p.g. 867.175/2005 [**Progr. 8621/2005**] e in data 23-1-2006 P.G. 72.316/2006 [**Progr. 511/2006**]. Le stesse sono relative alla modifica dell’edificio ad uso autorimessa, ampliamento dell’edificio residenziale a confine, formazione di un nuovo piano a residenza (quarto) e relative modifiche ai prospetti ed alle coperture” - **allegato 15.5**);
- 9) **Progetto preliminare ai sensi art. 112** del Regolamento Edilizio – P.G. 1167204/2006 del 15-12-2006 – **Progr. 10.152/2006** – per ampliamento in variante al progetto nn. 129.020/2005 [**Progr. 1236/2005**] – 72.316/2006 [**Progr. 511/2006**] – **5291/2006** - **allegato 15.6**);
- 10) **Denuncia di Inizio Attività** ai sensi art. 41 L.R. 12/2005 – cd. “SuperDIA” **Pratica n. 4755/2007** del 4-6-2007 – P.G. 507.128/2007 - per “variante essenziale ai sensi dell’art. 70 del R.E. con sopralzo di un ulteriore piano”; la suddetta DIA ha ottenuto **parere tecnico favorevole** con nulla osta nei rapporti edilizi in data 26-11-2007- **allegato 15.7**);
- 11) **Denuncia di Inizio Attività** ai sensi art. 41 L.R. 12/2005 – cd. “SuperDIA” **Pratica n. 9678/2007** del 19-11-2007 – P.G. 1.006.796/2007 - per “variante essenziale ai sensi dell’art. 70 del R.E.”; la suddetta DIA ha ottenuto **parere tecnico favorevole** con nulla osta nei rapporti edilizi in data 26-11-2007 - **allegato 15.8**);
- 12) **Denuncia di Inizio Attività** ai sensi art. 41 L.R. 12/2005 – cd. “SuperDIA” **Pratica n. 3175/2008** del 18-4-2008 – P.G. 333171/2008 - per “opere di completamento art. 105 R.E. qualificate di ristrutturazione edilizia”; - **allegato 15.9**);
- 13) **Denuncia di Inizio Attività** ai sensi art. 41 L.R. 12/2005 – cd. “SuperDIA” **Pratica n. 7972/2008** del 26-9-2008 – P.G. 749110/2008 - per “variante essenziale ai sensi dell’art. 70 del R.E.”; la suddetta DIA ha ottenuto **parere tecnico favorevole** con nulla osta nei rapporti edilizi in data 23-10-2008 - **allegato 15.10**);
- 14) **Richiesta del certificato di agibilità** (ex abitabilità) ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001 presentata in data 12-12-2008 P.G. 974947/2008 con successiva richiesta di integrazioni in data 15-1-2009 da parte del Responsabile del Procedimento; la parte ha provveduto ad integrare la documentazione richiesta in data 5-3-2009 PG 175240/2009 ma nel fascicolo visionato **la scrivente non ha reperito il certificato richiesto** - **allegato 15.11**);
- 15) **Denuncia di Inizio Attività** ai sensi art. 41 L.R. 12/2005 – cd. “SuperDIA” **Pratica n. 7794/2009** del 21-10-2009 – P.G. 791651/2009 - per “recupero abitativo di sottotetto”; la suddetta DIA riguardava i **n. 2 subalterni 66 e 67** a cui risulta, tra altri, vincolata a pertinenza l’autorimessa in discorso (ved. atto d’obbligo 27-10-2009 a favore del Comune di Milano più sopra elencato – **allegato 1.10**)); la detta pratica è stata tuttavia oggetto di **provvedimento dirigenziale di diffida in data 19-11-2009** e successivo provvedimento dirigenziale di demolizione in data 15-11-2010. Dal provvedimento dirigenziale 26-4-2016 – ancorchè apparentemente in bozza – l’ordinanza demolitoria risulta ottemperata - **alle-**



gato 15.12);

- 16) **Permesso di costruire a sanatoria n. 172** rilasciato il 28-10-2012 P.G. 335027/2012 – Progr. 8518/2012 – ai sensi art. 36 D.P.R. 380/2001 per opere consistenti nella “formazione di terrazze praticabili su porzioni di coperture di box, in due unità residenziali al secondo piano dell’immobile”. Il detto permesso non risulta ritirato dall’esecutata - **allegato 15.13**). In ogni caso detto permesso riguarda, nello specifico, altre unità immobiliari.

Oltre a quanto brevemente soprariportato per ogni pratica edilizia **non risultano** – dalla visura degli atti sottoposti alla la scrivente - **ulteriori provvedimenti repressivi.**

Tuttavia è da considerare detto limite – mancata visura del fascicolo degli atti di fabbrica *de quo* nonché i due fascicoli Progr. 8621/2005 e 16427/2014 pur elencati nell’**allegato 15.0**) – nel presente riferimento oltre a quanto più innanzi cautelativamente precisato.

Con stretto riferimento all’unità immobiliare *de quo* – **cantina Sub. 69** – la stessa è risultata durante il sopralluogo in maniera difforme rispetto all’ultima versione progettuale depositata in Comune – **allegato 15.8**) pag. 37 – sostanzialmente in quanto sono state unite le n. 2 cantine nn. 21 e 22 ed è stata incorporata anche una parte del corridoio di accesso.

La stessa difformità si riscontra nel corrispondente elaborato tecnico vistato dai Vigili del Fuoco – **allegato 15.11**) pag. 28.

Si ritiene che dette difformità non necessitino dell’ottenimento di un’ulteriore verifica da parte dei Vigili del Fuoco.

Altresì dal punto di vista edilizio si ritiene possibile la regolarizzazione tramite pratica edilizia a sanatoria con un costo di ca Euro 1.000,00.= di sanzione oltre ad eventuali diritti e bolli a cui sono da aggiungere ca Euro 2.000,00.= oltre oneri per il tecnico.

**In tutto ca Euro 3.000,00.=** oltre diritti e oneri vari, contributivi e fiscali.

Si dà atto tuttavia che **eventuali irregolarità amministrative/civilistiche del fabbricato nel suo complesso**, cui appartiene anche il box Sub. 31 in esame, qui non esaminate in quanto riguardanti porzioni di terzi e necessitanti ad esempio di misurazioni con adeguata strumentazione topografica e celerimetrica delle principali misure previste in progetto e/o prescritte dalla normativa del caso – ad esempio sulle superfici, altezze, distanze, etc. – che potrebbero indirettamente riguardare anche il bene *de quo* non saranno opponibili alla procedura in quanto ricomprese nella detrazione del 5% a forfait effettuata nel successivo paragrafo di stima.

Si fa cautelativamente presente che durante il periodo di costruzione del fabbricato nel suo complesso sono sorte posizioni differenti tra la normativa comunale/regionale e statale per cui con Sentenze della Corte Costituzionale del 21 novembre 2011, n. 309 e n. 224 del 20-10-2016 è stata dichiarata, tra l’altro, l’illegittimità costituzionale dell’art. 27, comma 1, lettera d), ultimo periodo, della legge della Regione Lombardia 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio), **nella parte in cui escludeva l’applicabilità del limite della sagoma alle ristrutturazioni edilizie mediante demolizione e ricostruzione**, limite appunto che non è stato rispettato nella costruzione del fabbricato in esame.

## 7.2 Vincoli

Dall’interrogazione PGT Online - **allegato 15.14**) – l’area su cui sorge il fabbricato ricade in zona TUC - Tessuto urbano consolidato - Tessuto urbano di recente Formazione - Tessuti urbani compatti a cortina ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile.

Non risultano vincoli culturali diretti sulla porzione immobiliare *de quo*.



**Conformità urbanistica (allegato m)):**

Con stretto riferimento all'unità immobiliare *de quo* – **cantina Sub. 69** – la stessa risulta ammissibile dal punto di vista urbanistico.

**7.3 Conformità catastale:**

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo sono coerenti con le misure rilevate in scala dalle allegate planimetrie catastali – **allegato 6.2)** – conseguentemente, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali e le planimetrie si possono ritenere conformi allo stato di fatto.

**N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente CAPITOLO n. 7 è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.**

**8 CONSISTENZA****8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. **Nel caso in esame si utilizza la superficie catastale.**

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale/catastale circa	Coeff.	Superficie equivalente ca. arr.
Autorimessa per n. 2 posti auto	Mq.	19,00	1	<b>19,00</b>
				<b>TOTALE MQ. 19,00</b>

**9 STIMA****9.1 Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale – **allegato 13).**

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



sulta 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 – allegato 16).

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

Interrogazione al 13-9-2021 – valori minimi/massimi abitazioni civili in ottimo stato: Euro/mq. 3.500,00/4.800,00,

Quotazione media: **Euro/mq. 4.150,00;**

**PiùPrezzi** (Camera di Commercio Milano Monza Brianza e Lodi)

Quotazioni minime e massime appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio: Euro/mq. 4.350,00/5.650,00,

Quotazione media: **Euro/mq. 5.000,00;**

**Borsino Immobiliare** –

Valori minimi/massimi: Euro/mq. 3.054,77/4.195,06,

Quotazione media per i box: **Euro/mq. 3.624,91;**

La scrivente ritiene congruo un valore di mercato di Euro 4.250,00 x 0,25= Euro/mq. 1.060, da cui risulta la seguente:

## 9.3 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Cantina	C2	19,0	€ 1.060,00	€ 20.140,00
				<b>€ 20.140,00</b>

**Arrotondato ad Euro 20.000,00**

## 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 UNICO	€ 20.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 1.000,00
• Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative: -	€ 3.000,00
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	
Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore del Condominio - solo mera somma costi biennio	
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 16.000,00
arrotondato	
	€ 16.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni 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 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

Non ricorre il caso

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non divisibile.

## 12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Da quanto esaminato la scrivente ritiene che i beni *de quo* **non risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche**, fatte salve diverse valutazioni del Custode e dell'Ill.ma S.V.

Si dà in ogni caso atto che la scrivente, in allegato alla richiesta di informazioni edilizie, ha inoltrato via PEC in data 4-7-2020 al Comune di Milano anche il pignoramento per cui si procede.



### 13. Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto come da elenco allegati in calce alla presente.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegato 1.5**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzioni in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

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 ringraziamenti ed ossequi

Milano, 16-9-2021

l'Esperto Nominato

dott. arch. Vincenza Nardone



**(segue: ELENCO ALLEGATI)**



## ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco formalità ipotecarie ventennali.pdf
-  1.2) ispezioni ipotecarie per soggetto [REDACTED].pdf
-  1.3) Ispezioni ipotecarie per immobile Box Sub. 31.pdf
-  1.4) ispezioni ipotecarie per immobile Cantina Sub. 69.pdf
-  1.5) 29-1-16 Certif Notaio con dich conformità.pdf
-  1.6) Sentenza 4613-2006.pdf
-  1.7) Sentenza 542-11.pdf
-  1.8) Sentenza 3358-13.pdf
-  1.9) 2008 accordo con i confinanti.pdf
-  1.10) 19-10-2009 Rep. 17.885-12.512 Notaio Di Mauro atto pertinenza box.pdf
-  1.11) 28-2-2006 rep. 15916-12078 Notaio Grimaldi Cessione cubatura mapp. 442.pdf
-  1.12) Atto 14-11-2005 Rep. 96835-13787 Servitù confini con Istituto Figlie NS Misericordia.pdf
-  1.13) Atto 27-10-2006 Rep. 16610-12684 Notaio Grimaldi asservimento volumetrico mapp. 442.pdf
-  1.14) Ispezione ipotecaria per immobile CF Mapp 433 Sub 501 e mapp 433 sopressi.pdf
-  1.15) Ispezione ipotecaria per immobile CF Mapp 433 Sub 502 Soppresso.pdf
-  1.16) ispezione ipotecaria per immobile CT Mapp. 433 sopresso e nota.pdf
-  2.1) Identificazione catastale LOTTO n. 1 - Box Sub. 31.pdf
-  2.2) Identificazione catastale LOTTO n. 2 - Cantina Sub. 69.pdf
-  3) Fotografie .pdf
-  4) Inquadramento aerofotografico.pdf
-  5.1) Estratto di mappa attuale.pdf
-  5.2) Estratto di mappa precedente.pdf
-  6.0) Elaborati planimetrici subalternazione.pdf
-  6.1) Planimetria Catastale Lotto n. 1 Box Sub. 31.pdf
-  6.2) Planimetria catastale Lotto n. 2 Cantina Sub. 69.pdf
-  6.3) Planimetrie catastali Mapp. 433 precedenti.pdf
-  6.4) Planimetrie catastali precedenti Mapp. 430 e 432.pdf

### (segue)

-  7.1) Visura catastale Lotto n.1 Box Sub. 31.pdf
-  7.2) Visura catastale Lotto n.2 Cantina Sub. 69.pdf
-  7.3) Visura catastale Sub. 66 deposito piano 7°.pdf
-  7.4) Visura catastale Sub. 67 deposito piano 7°.pdf
-  7.5) Visure catastali Mapp. 433 Subb. 501 e 502 soppressi.pdf
-  7.6) Visura catasto terreni mapp. 433 soppresso.pdf
-  7.7) Visura catasto terreni mapp. 542.pdf
-  7.8) Visura catasto fabbricati mapp. 542.pdf
-  8) Visura camerale storica.pdf
-  9.1) Atto provenienza favore eseguita 24-6-2004.pdf
-  9.2) Atto 31-3-1980 rep. 6778 Notaio Lainati fav [REDACTED].pdf



-  9.3) Atto 1969 fav [redacted] on richiamo convenzione cortili.pdf
-  10.1) Riferimento Agenzia Entrate Affitti.pdf
-  10.2) Riferimento Agenzia Entrate Affitti.pdf
-  10.3) Riferimento Agenzia Entrate Affitti.pdf
-  10.4) Riferimento Agenzia Entrate Affitti.pdf
-  11.1) 30-6-20 Risp Pec Condominio.pdf
-  11.2) Estratto conto [redacted] L.pdf
-  11.3) Regolamento di condominio Plebisciti 13.pdf
-  13) Verbale del sopralluogo.pdf
-  14.1) Condono 1363-2002 PG 46064-95.pdf
-  14.2) Condono 1117-2004 PG 50664-95.pdf
-  14.3) Condono 688-2007 PG 400891-04.pdf
-  15.0) Elenco pratiche edilizie dal Portale del Comune.pdf
-  15.1) Estratto PGOnline - Mosaico dei Piani di Governo del Territorio.pdf
-  15.1) SuperDIA Progr. 4803-2004 del 15-6-2004.pdf
-  15.2) SuperDIA Progr. 6024-2004 del 23-7-2004.pdf
-  15.3) SuperDIA Progr. 1236-2005 del 6-9-2005 + Progr. 8621-2005.pdf
-  15.4) SuperDIA Progr. 511-2006 Ordine sospensione lavori.pdf
-  15.5) Permesso Costruir Progr. 5291-2006 del 27-6-2006 Variante essenziale art. 70 R.E..pdf
-  15.6) Parere Preliminare Variante Progr. 10152-2006 del 15-12-2006.pdf
-  15.7) SuperDIA Variante progr. 4755-2007 del 4-6-2007.pdf
-  15.8) SuperDIA Progr. 9678-2007 PG 1006798 del 19-11-2007 Variante.pdf
-  15.9) Opere Completamento Progr. 3175-2008 PG 333171 del 18-4-2008.pdf
-  15.10) Variante 5a finale Progr. 7972-2008 del 26-9-2008.pdf
-  15.11) 12-12-2008 Richiesta Agibilità PG 974947-2008.pdf
-  15.12) SuperDIA Recupero sottotetto Progr. 7794-2009 del 21-10-2009.pdf
-  15.13) Sanatoria Terrazzi Progr. 8518-2012 del 18-5-2012 non ritirata.pdf
-  15.14) Estratto PGOnline - Mosaico dei Piani di Governo del Territorio.pdf
-  16) Qutazioni immobiliari.pdf

\* \* \* \* \*

