

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 2330-15

Giudice: Dott Fiengo Giuseppe

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Lodovica Locatelli
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 6080
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11728

Cellulare: 3755333955
e-mail: lodovicacarla.locatelli@gmail.com



**Bene immobile sito in Milano
via Menabrea 12
Lotto unico**

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Milano Menabrea 12 composto da: due locali al piano primo, oltre un servizio. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 44 circa.

Identificato in Catasto proprietà per 1/2 ciascuno come segue:

Intestazione:

1. Condominio di via Menabrea 12 Milano - [redacted] pieni proprietari

Descrizione:

Appartamento censito al NCEU al foglio 188 mapp 200 sub 43 p°1, zona censuaria 2, via Giuseppe Menabrea 12, categoria A/5, classe 4, vani 2 rendita catastale Euro 185,92 derivante da compravendita in data 14/07/2006 n. 15794/4909 di repertorio, trascritto a Milano 1 con nota 18/07/2006 n.58484/33452.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Si tratta di una zona semi periferica, afferente a P.zzale Maciachini, è in prevalenza residenziale con stabili datati da fine '800 inizio '900 a edifici di recente costruzione, principalmente a cortina; la zona è dotata sia di negozi al dettaglio e aree commerciali; con possibilità di parcheggio su strada.

Caratteristiche zone limitrofe: zone a densa edificazione in prevalenza residenziale e terziario. Nelle vicinanze si trova lo scalo ferroviario di Farini.

Servizi offerti dalla zona: Vi sono attività commerciali di dettaglio, supermercato, scuole, servizi vari, chiese. La zona è provvista urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici E' servita dalla linea di Metropolitana e da linee di superficie dell'ATM.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo d'inizio delle operazioni peritali effettuato con il custode, l'unità immobiliare è risultata occupata da persona. Dal certificato rilasciato dal Comune di Milano nel fascicolo di causa, i proprietari in precedenza entrambi erano residenti in via Menabrea 12, ora il sig. [redacted] è residente (certificato All. 1) mentre [redacted] risulta cancellata per irreperibilità.

Come indicato da ricerca effettuata presso Agenzia dell' Entrate, risultano assenti, a nome degli esecutati contratti di locazione(All.6).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: per quanto le trascrizioni si veda il successivo punto 4.2.2.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: da quanto ho potuto accertare risultano assenti procedimenti a nome dell'esecutato (All. 8).

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: sono assenti per quanto accertato dalla scrivente e secondo le risultanze delle indicazioni nel atto di compravendita (All.4) .

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: assenti per quanto accertato dalla scrivente (da lettura del rogito All. 4, da Regolamento di Condominio All. 10 ter, nota Amministratore All.10).

4.2. Vincoli ed oneri giuridici

4.2.1. Iscrizioni: Iscrizione volontaria:

1. ISCRIZIONE del 18/07/2006 - Conservatoria di Milano 1 numeri 58485/13075

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della



Banca di Legnano Spa - contro [REDACTED]

4.2.2 Pignoramento:

1. TRASCRIZIONE del 21/10/2015 - Registro Particolare 58463/40757 a favore di Condominio di Via Menabrea 12 cf 95515090157 a carico dei signori [REDACTED]

Come da Certificato notariale agli atti di causa (All 4 bis)

4.2.3.. Altro : assente : vedi Certificato notariale agli atti di causa Elenco formalità (All. 7)

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna, secondo quanto reperito dalla scrivente

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia:

4.3.1 Conformità edilizia e Conformità urbanistica: Conformità urbanistica ed edilizia

Dalla visura degli atti richiesti (costruzione, modifiche, cementi armati e abitabilità) presso il Comune di Milano mi è stato mostrato un fascicolo; esaminato lo stesso lo stabile appare costruito nel 1886. Vi sono disegni (una sezione e un prospetto) dell'intero fabbricato, con la sola planimetria del piano terra. Risulta essere stata rilasciata licenza edilizia (All.9 pg 1-4) e agibilità nel 1886 (All.9 bis) tra cui compaiono 15 unità abitative al piano amezzo (ora 1°).

Nell'atto di compravendita (All. 4 pg. 4) "la costruzione del fabbricato di cui fa parte quanto oggetto del presente atti è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967. La parte venditrice dichiara, inoltre, che in data 4 febbraio 2003 è stata rilasciata dal direttore di settore del comune di Milano autorizzazione in sanatoria numero 2545 per opere eseguite in assenza di autorizzazione edilizia. Dichiara infine la parte venditrice che, relativamente a quanto oggetto del presente atto, non sono state effettuate altre opere di trasformazione o mutamento che avrebbero richiesto licenza, concessione o autorizzazione garantendone quindi la regolarità edilizia anche dal punto di vista amministrativo."

Ho visionato l'autorizzazione in sanatoria n. 2545/2003. E' stata rilasciata in data 04/02/2003" per le seguenti opere: modifiche interne per formazione servizio igienico in appartamento posto al p.1° con allegata un planimetria catastale datata 1986 (All 9 ter pg 3). E' stata rilasciata l'agibilità speciale (All.9 quater).

Al momento del mio sopralluogo rispetto alla planimetria catastale di cui sopra, la medesima dell' ultima disponibile (All.3), risultano le seguenti difformità: la dimensione dello spazio tinello è maggiore da quanto desumibile graficamente dal disegno; vi è un ripostiglio realizzato in materiale tipo cartongesso; le altezze del locale tinello e del bagno misurano circa 2,60 m, mentre dell'altro locale è di 2.63 circa. Tale misura è inferiore a quella di 2,7m prevista per la residenza a Milano. L'altezza d'interpiano, misurata sul pianerottolo del vano scale, in vicinanza della porta d'ingresso all'unità di cui è causa, risulta di circa 2, 70m.

La situazione, sentiti i tecnici comunali, risulta quindi irregolare.

Al fine di stabilire se sia possibile la messa in pristino dell' altezza regolamentare (indicata nell'All. 9 e 9bis pg 2 del fascicolo edilizio), sono necessari onerosi saggi distruttivi, da effettuare tramite impresa edile, sotto la direzione di tecnico abilitato. Preciso che, ad esito positivo delle indagini, il costo delle operazioni atte a mettere in pristino, può essere stimato in circa 10.000€.

4.3.2 Conformità catastale:

L'unità è stata costituita nel 1993 a seguito di una variazione immobiliare. Nel documento di visura storica (All.5) risulta intestata a Viganò Paolo e Adelaide. Tale variazione è comparsa solo 1993. Nel 1977 morì Viganò Paolo e subentrarono Pierluigi e Giuliana Viganò e Mariani Giuseppa.

Nel 1986 acquistò l'unità immobiliare Bellin Norma, intestataria precedente ai sig. [REDACTED]

[REDACTED] ventennio (All.5)

Dovrà essere effettuato l'aggiornamento della scheda catastale da tecnico abilitato, rappresentativa dello stato dei luoghi con il costo € 700 circa.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Informazioni condominiali (All.10,10 bis, ter) alla data di perizia:

Spese ordinaria manutenzione

2017 € 641,00 vedi All. 10 bis



2016 € 664,16 oltre altre tot € 2.341,55 vedi All. 10 bis
Per quanto concerne le spese condominiali insolute si veda All. 10 bis
Assenti spese straordinarie 2016/2017 All.10.

Cause in corso: per quanto accertato dalla scrivente nessuna.
Atti ablativi: per quanto a conoscenza della scrivente nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Dal 20/09/2005 proprietari per 1/2 ciascuno Condominio di via Menabrea 12 Milano - [REDACTED] compravendita rogante notaio Diaferia Fabio Repertorio n. 15794 di Milano (All.4) in data 14/07/2006; nota presentata Milano 1 (33452.1/2006) in atti del 25/07/2006.

6.2 Precedenti proprietari (visura al ventennio All.5) :

Bellin Norma piena proprietà derivanti da compravendita a rogito Notaio Masini di Rozzano repertorio 10/12/1986 protocollo 135856 voltura in atti dal 14/02/2003 Rep n.42746 rogante Capasso, registrato a Milano vol I/B n,29929 del 18/12/1986 compravendita n 109669.1/1986.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento sito in Menabrea 12 Milano. Composto da due locali oltre un servizio comune al piano. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. 44 circa.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

1. Condominio di via Menabrea 12 Milano - [REDACTED] proprietà per 1/2 ciascuno

Descrizione: appartamento al piano primo, composto da due locali oltre un servizio comune al piano, al NCEU al foglio 188 mapp 200 sub 43 p°1, zona censuaria 2, via Giuseppe Menabrea 12, categoria A/5, classe 4 , vani 2 rendita catastale Euro 185,92 ; compravendita 126875/17786 in data 20 settembre 2005 trascritto in atti del 24/09/2005 ai numeri .72102/41772 Milano 1.

Coerenze dell'appartamento: da atto di compravendita (All.4) "Confini: parti comuni, proprietà di terzi, via Menabrea, appartamento identificato all'interno 12, parti comuni dell'edificio individuate all'art.1117 del codice civile, in proporzione alle quote di spettanza , in particolare sul servizio esterno posto sul ballatoio comune."

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff. di ragguaglio	Sup. Comm.	Esposizioni	Condizioni
Locale	44.74	1	44.74	Nord-oves - sud est	medie
Totale superficie commerciale			44.74		

"Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio individuate dall'art. 1117 del codice civile, in proporzione alle quote di spettanza, in particolare sul servizio esterno posto sul ballatoio comune" (atto di compravendita qui All. 4)

Caratteristiche costruttive:

Fondazioni : non conosciute

Strutture portanti verticali orizzontali e solai: non conosciute

Tamponamenti esterni : presumibile tipo di laterizio

Copertura tetto: tegole

Finiture esterne: intonaco tinteggiato, modanature al Pt e 1°.

Infissi esterni: anta a battente in alluminio/legno/pvc e vetro con persiane per oscuramento.



Scala : probabili rampe e gradini rivestiti in pietra

Ingresso :cancellata in ferro

Caratteristiche costruttive:

Si tratta di un edificio del 1886 su cinque piani, con doppio affaccio ed ingresso da via Menabrea 12. Dalla scala condominiale, si accede al 1° piano, all'unità immobiliare di cui trattasi; proseguendo sul pianerottolo della stessa scala si arriva al ballatoio, realizzato in pietra, di distribuzione ad altri ingressi ai vari piani. L'appartamento è composto da due stanze, una con finestra sul ballatoio e una su via Menabrea. I serramenti esterni sono tipo alluminio e pvc con vetro camera, con persiane per l'oscuramento e inferriata di protezione. Vi è doppia porta d'ingresso, una è di tipo blindato. Le pareti sono rifinite ad intonaco tinteggiato I pavimenti dei locali sono rivestiti in piastrelle di tipo ceramico;

L'appartamento è dotato d' impianto elettrico incassato; vi sono inoltre gli impianti, idrico sanitario per cucina e bagno, impianti di gas per la cottura dei cibi e riscaldamento. Quest'ultimo è dotato di radiatori in ghisa e di caldaia autonoma, che fornisce anche l'acqua calda sanitaria. Il bagno è dotato di 3 elementi, piastrellato sino a 2 m di altezza sulle pareti. Vi è un condizionatori a parete. Nella stanza principale è stato ricavato un ripostiglio con divisori tipo cartongesso.

Le condizioni manutentive appaiono alla vista discrete.

Si ritiene che siano da ripristinare l'estrattore del servizio igienico, revisionare e/o sostituire gli'impianti elettrici /citofonico e gas, quest'ultimi sono assenti le certificazioni di conformità; probabile rimozione ripostiglio e sistemazione intonaci. Come indicato al punto 4.3.1 si rileva un' altezza di 2.63m circa in una stanza ed di 2,60 m nell' altra.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

Si effettua il conteggio della superficie dell'intero immobile di cui è causa; si procede poi al reperimento di prezzi di unità commerciali nella zona, simili per metratura, posizione e caratteristiche generali. Il prezzo unitario a mq individuato sarà moltiplicato per il n. di mq dell'unità da stimare; lo stato di conservazione è medio.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff. di ragguaglio	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Locale	44.74	1	44.74	Nord-oves – sud est	medie
Totale superficie commerciale			44.74		

8.2. Fonti di informazioni

Agenzie immobiliari

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio

Quest'ultima è risultata in linea con i prezzi individuati in casi analoghi sul web. Pertanto ho provveduto ad utilizzare i valori unitari qui indicati. Anno 2016- Semestre 2 Provincia: Milano Comune: Milano

Tipologia	Stato di conservazione: normale - Valore Mercato (€/mq)	Stato di conservazione: normale - Valore Mercato (€/mq)
	Min	Max
Abitazione di tipo economico normale	1.400	1.700

Immobile	Superficie commerciale	Valore minimo €/mq	Valore
Appartamento	44,74	1.400,00	€ 62.580,00
Arrotondamento			€ 62.000,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima da detrarre	
Spese di tecniche, circa : 10.700€	€ 10.700,00

In conclusione, come sopra detto, al fine di stabilire se sia possibile la messa in pristino dell' altezza di m. 2.70 dei locali, sono necessari onerosi saggi distruttivi, in quanto da effettuare tramite impresa edile, eseguiti sotto la direzione di tecnico che dovrà produrre idonea relazione conclusiva. Costo presunto di tali saggi è stimato in circa 2.500 € oltre iva e oneri di legge.

Voglia il sig. Giudice disporre in merito. In assenza di verifiche, Voglia indicare l'abbattimento forfettario (del valore venale) per quanto sopra detto, da assommare alla riduzione da applicare per l'esistenza di vizi occulti oltre ad eventuali gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

Milano 08/09/2017

Il perito
Arch. Lodovica Locatelli

ALLEGATI

1. Certificato di famiglia (All. 1)
2. Rilievo fotografico (All.2)
3. Planimetria catastale (All. 3)
4. Atto di compravendita / certificato notarile (All.4 / 4 bis)
5. Visura ventennale (All. 5)
6. Agenzia entrate locazioni (All 6)
7. Ispezione Ipotecaria, elenco formalità (All.7 e 7 bis)
8. Risposta sez. Famiglia Tribunale di Milano (All.8)
9. Documentazione relativa ad atti del Comune di Milano (All.9 , 9 bis e 9 ter)
10. Nota Amministratore con spese condominiali e regolamento (All. 10 ,10 bis e ter)
11. Nota di invio di copia dell'elaborato peritale (All.11)



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

**Condominio di via Menabrea 12 Milano
contro**

N. Gen. Rep. 2330-15

Giudice: Dott Fiengo Giuseppe

**INTEGRAZIONE
CON AGGIORNAMENTO
PERIZIA**

Tecnico Incaricato: Arch. Lodovica Locatelli
*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 6080
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11728*

*Cellulare: 3755333955
e-mail: lodovicacarla.locatelli@gmail.com*

Giudice: Dott. Fiengo Giuseppe
Custode: SIVAG s.p.a.
Perito: Arch. Lodovica Locatelli - Milano

1 di 4



**Bene immobile sito in Milano
via Menabrea 12
Lotto unico – INTEGRAZIONE CON AGGIORNAMENTO PERIZIA**

In relazione all'unità di cui è causa - piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Menabrea 12 Milano, individuato al NCEU al fg. 188 mapp. 200 sub 43, secondo quanto disposto dal Sig. Giudice nell'udienza del 19/07/2018, in data 25/10/2018 tramite Custode nella procedura di cui trattasi, si sono effettuati i saggi necessari a rilevare l'altezza dei due locali costituenti (oltre il servizio igienico) l'unità sopra indicata. Si è quindi proceduto alla stesura del presente elaborato ad integrazione della perizia depositata.

Saggi ai fine di verificare l'altezza regolare per uso abitativo.

1. Descrizione del metodo.

Con l'ausilio del personale dell'impresa, incaricata dal Custode, si sono posizionate scale in modo tale da poter attuare un'indagine preliminare a percussioni della superficie ricoprente l'intradosso del solaio sui locali di cui sopra, al fine di rilevare eventuali "pieni e vuoti". Ciò al fine di ridurre al massimo l'entità dei saggi da effettuare, idonei a individuare la disposizione, in pianta, di eventuali travetti a sostegno dell'impalcato.

La prova ha dato esito negativo, in quanto è risultato difficile notare differenze delle risposte acustiche colte.

Si è provveduto pertanto ad effettuare un foro in corrispondenza ad un angolo della stanza, in prossimità al muro di delimitazione della proprietà (posizione A della Tavola "Verifica altezza locali").

Si è rivelata la presenza di un controsoffitto, realizzato mediante lastre di gesso, che "chiude", verso l'interno del locale, il solaio del 1° piano, realizzato con travetti di legno. Accedendo dal foro effettuato è stato possibile individuare un primo travetto in legno, parallelo al muro sopra citato. Si è potuto quindi misurare la distanza intercorrente tra il primo travetto messo in luce e quello successivo. Assunto che il "passo" tra i travetti del solaio sia costante, se ne è ricercata conferma, attuando un secondo saggio idoneo a confermare la tessitura del solaio, sito nella posizione B della tavola citata. La verifica ha dato esito positivo. Si veda, in merito, quanto rappresentato nella tavola, visibile nelle foto 1, 2, 3 ALL.2 Saggi.

Allo stesso modo si è proceduto per la secondo locale (posizioni C e D della tavola "Verifica altezza locali"). Anche in questo caso si sono misurate, in corrispondenza delle aperture attuate, le distanze dei travetti in esame dai travetti limitrofi. Si è rilevato che l'interasse è all'incirca il medesimo di quello osservato in precedenza.

2. Da lettura della tavola sopracitata dove si sono riportati gli interassi tra i travetti, si evince che questa distanza sia maggiore di 50 cm; tale interasse si è ritenuto essere uguale anche per gli altri travetti. Ciò in considerazione sia di motivazioni legate alla tecnica costruttiva secondo le quali, è da mantenere un interasse regolare tra travetti di medesima misura nel medesimo solaio, in assenza di variazioni, sia delle risultanze delle verifiche effettuate in loco, da cui è emersa la corrispondenza tra passo teorico e posizione effettiva del travetto.

Si voglia tener presente però che nelle costruzioni civili realizzate alla fine del 1800 circa, le tolleranze in uso erano dell'ordine di uno o più centimetri. Pertanto quanto dedotto dai rilievi geometrici effettuati deve essere pesato alla luce di questa notizia.

3. Conclusione:

Secondo il disposto dell'Art.114 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano, risulta che *"possono essere recuperati ai fini abitativi gli spazi sottostanti la copertura"* omissis *"Nel caso gli intradossi dei solai di copertura degli spazi suddetti siano caratterizzati*



dalla presenza di travi e travetti, l'altezza interna dovrà essere misurata dall'intradosso dei travetti se l'interasse tra questi è inferiore a cm. 50."

Ne segue che l'altezza dei locali oggetto di causa, una volta rimosso il controsoffitto, misurata all'estradosso dei travetti in entrambe le stanze, 1 e 2, risulta superiore a 2.70 m, quindi regolamentare per i locali ad uso abitativo.

Si ritiene opportune segnalare però che la eventuale rimozione del controsoffitto potrebbe modificare in modo non banale le caratteristiche di trasmissione dei suoni attraverso il solaio sovrastante i locali in oggetto. Tale problematica potrebbe però essere mitigata con adeguate applicazioni di isolanti acustici.

Aggiornamento spese tecniche per la regolarizzazione edilizia dell'immobile di cui è causa Punto 4.3.1 della perizia:

In riferimento a quanto indicato al punto 4.3.1 della perizia, a parere della scrivente, saranno da regolarizzare oltre all'altezza del locale tramite rimozione del controsoffitto con la realizzazione di isolamento acustico, la regolarizzazione del ripostiglio e degli impianti con una spesa di circa € 8.000 circa oltre iva e oneri di legge.

Valutazione complessiva del bene - Punto 8 della perizia:

Si riporta di seguito la valutazione del bene con destinazione d'uso abitativa aggiornato alla data della presente.

Criterio di stima - Punto 8.1 della perizia:

Si utilizzano ai fini del calcolo del valore venale del bene, le medesime modalità indicate in perizia, che si riportano per facilità di lettura: "Per procedere alla stima del valore venale ho effettuato il misurazione della superficie dell'immobile di cui è causa; ho proceduto poi al reperimento di prezzi di unità abitative nella zona, analoghe per metratura, posizione e caratteristiche. Il prezzo unitario a mq che si individua sarà moltiplicato, per il numero di mq dell'unità da stimare. Le superfici sono:

Destinazione	Sup. Lorda in mq	Coeff.	Sup. Commerciale in mq	Esposizione
APPARTAMENTO				
Piano 1°	44.74	1		
				est-ovest
Totale	44.74		44.74	

Fonti di informazioni - Punto 8.2 della perizia :

Si sono utilizzate le medesime fonti d'informazione indicate in perizia. In particolare l'elenco fonti è il seguente:

Agenzie immobiliari

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Quest'ultima è risultata in linea con i prezzi individuati in casi analoghi sul web.

Valori - Punto 8.3 della perizia :

Si sono indicati i valori unitari, indicati dall'Agenzia del Territorio aggiornati alla data della presente: Anno 2018 - Semestre 1 Provincia: Milano Comune: Milano – D32

Tipologia	Stato di conservazione: normale - Valore Mercato (€/mq)	Stato di conservazione: normale - Valore Mercato (€/mq)
Abitazione di tipo economico	Min	Max
normale	1.400	1.700

Si è applicata la media dei valori di mercato indicati e si ottiene quanto di sotto riportato:



Tipologia	Stato di conservazione: normale Valore Mercato (€/mq)	Stato di conservazione: normale Valore Mercato (€/mq)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Valori Locazione (€/mq x mese)
Abitazione di tipo economico normale	Min € 1.400,00	Max € 1.700,00	Min 4,2	Max 5
Immobile	Superficie commerciale	Valore applicato €/mq		Valore
Totale	44.74	€ 1.550,00		€ 69.347,00

Adeguamenti e correzioni della stima - Punto 8.4 della perizia:

Spese di tecniche per pratiche edilizie (escluse opere)	€ 2.000,00
Riduzione del valore del 5%	€ 3.467,35
Totale	€ 5.467,35

Prezzo base d'asta del lotto libero - Punto 8.5.1 della perizia:

Valore dell'immobile nello stato in cui si trova	Valore in €
TOTALE	€ 63.879,65
TOTALE ARROTONDATO	€ 64.000,00

Prezzo base d'asta del lotto occupato - Punto 8.5.2 della perizia:

Valore dell'immobile nello stato in cui si trova al netto delle decurtazioni - 20%	Valore in €
TOTALE ARROTONDATO	€ 51.200,00

Si è applicato, come indicato del quesito posto dal Signor Giudice, l'abbattimento forfettario (del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per di vizi occulti, nonchè dell'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

Milano 16/11/2018

Il perito
Arch. Lodovica Locatelli

ALLEGATI

1. Rilievo fotografico (ALL.2 SAGGI)
2. Tavola A Verifica altezza dei locali
3. Nota di invio elaborato d'integrazione con aggiornamento



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

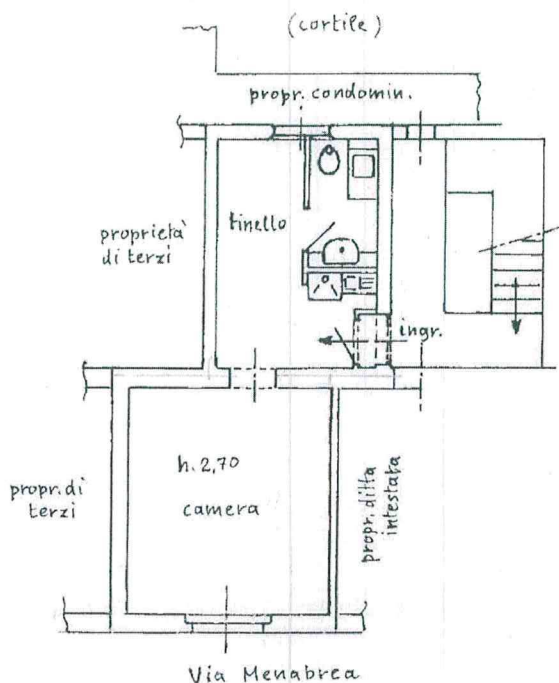
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938 N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Milano

Via Menabrea N° 12

Ditta Mucci Francesco n.a. Lanciano 26-4-1938

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano



PIANTA PIANO 1° (1 f.l.)

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Situazione del fabbricato nel Catasto Edilizio Urbano - Comune di MILANO (F.205) - Foglio: 188 Particella: 200 - Subaltemo 43 - Via F. Turati, 26 - Telefono 862271

16530 - 23. APR. 1986

LA PRESENTE PLANIMETRIA
ANNULLA E SOSTITUISCE L'UNITA'
CENSITA ALLA PARTITA N. 5186B
Fg. 188 mapp. 200 sub. 43

Compilata dal geom. Giorgio Grancini
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

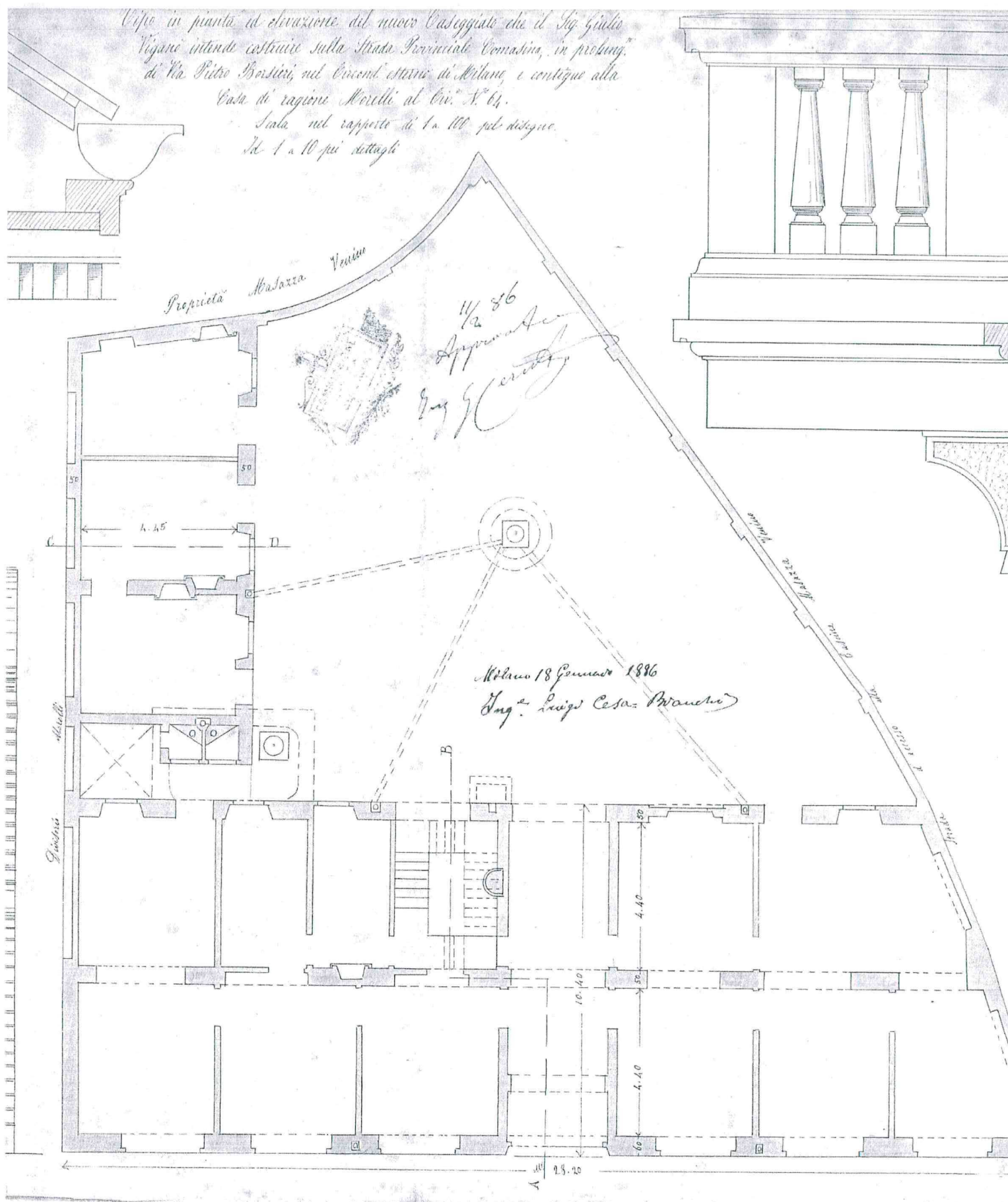
Iscritto all'Albo dei geometri N. 6825
della Provincia di Milano

DATA 21-3-86

Firma: Grancini G.

LIBRERIA DEGLI UFFICI
20123 MILANO
Via F. Turati, 26 - Telefono 862271

*Vista in pianta ed elevazione del nuovo Caseggio che il Sig. Giulio
 Vigani intende costruire sulla Strada Provinciale Comasina, in provincia
 di Va. Pietro Borsieri, nel circond. estero di Milano, e contigue alla
 Casa di ragione Morelli al Civ. N. 64.
 Scala nel rapporto di 1 a 100 per disegno.
 Id. 1 a 10 per dettagli.*

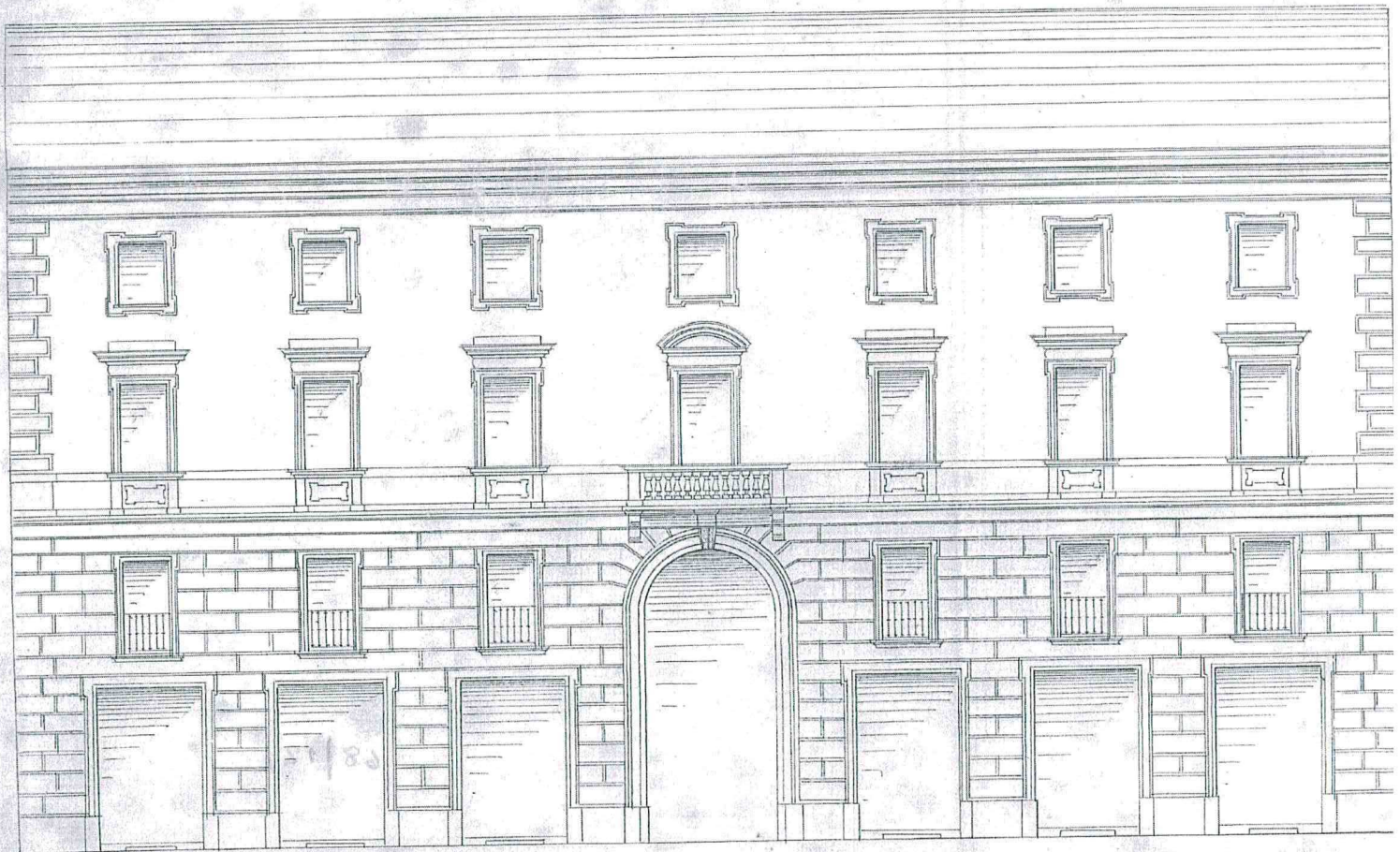
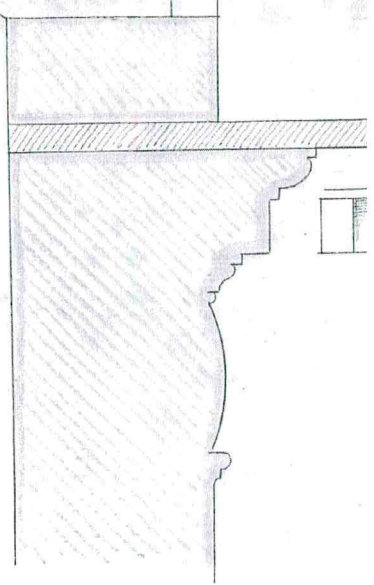
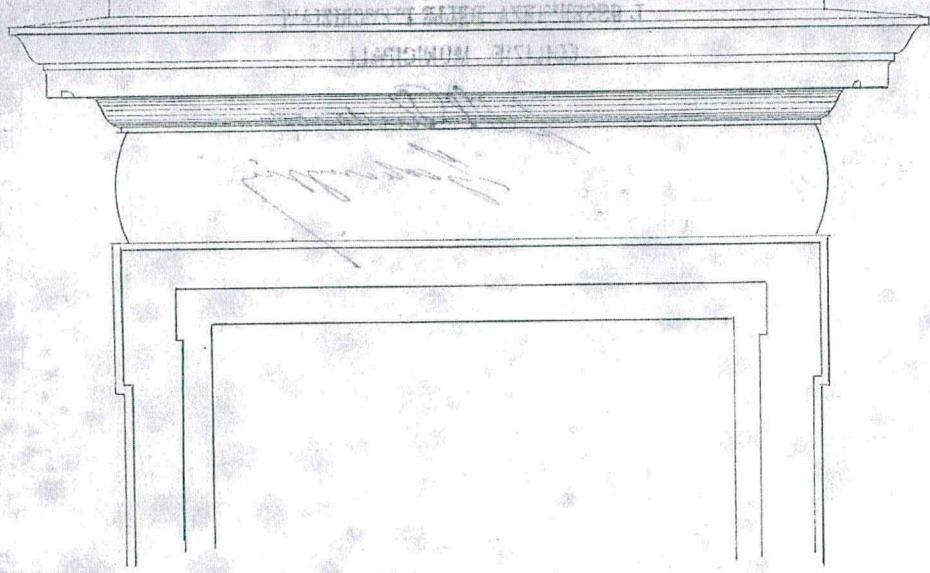


ALL 9
 P 3



3615

1881. 2/11. GIUGNO. II. 885. *
OTTORE ZENOBIO DI ESTERNO IN
L. BERNARDINI DELLA F. BERNARDINI
L. BERNARDINI DELLA F. BERNARDINI



XLL9
Pg 4



24 settembre 1886
 Visto il rapporto n. 1134, in data
 23 corrente, del Delegato municipale,
 mantengo l'affidamento
 amministrativo e solam.
 detto bene a suo tempo di oggi
 per beni vicini della casa
 n. 1134, in via S. Antonio nel
 limite suddetto.
 Dopo per il Delegato pel chiarimento
 n. 1134, ed conseguendo l'istesso
 bene alla Parte entro i termini
 indicati nel presente n. 1134
 nel regolamento ultimato
 di tutti i beni del pubblico in
 questione e tutti i mancati della
 volta buona.

MUNICIPIO di MILA 75
 10 SETT. 86
 ROT. GEN. 63606 RIB 4.
 11259

18/9. 86
 Nella Commissione tecnica
 costituita per la nota, nel
 punto detto San Quirico
 e l'istesso richiesto nell'anno
 1885, a quest'ora
 18/9. 86.

Come indovino richiesto in
 via all'Onorevole Giunta
 e la Commissione
 di San Quirico

L. 5/10 1886
 ESATTA LA TASSA DI 2.160 CON
 BOLLETTA DI CASSA 224 LIBRO 26
 ED EMESSA LICENZA 394 LIBRO 26
 L'APPLICATO
 F. de la



ALL 9 bis
 891

Onorvole Giunta
 Municipale

Milano

Il sottoscritto C. Moro amato da
 da mesi meso il detto, e da tre mesi fatto
 i pagamenti, inf. al nuovo esercizio di
 ragione di Sig. Giulio Viani detto in
 fuori di Porto Garibaldi sul prolungamento
 della Via S. Pietro Bossari contigua al casolare
 al n. 1134, già tenente a D. S. Onorvole
 Giunta Municipale, affini senza effettuare
 la III visita d'abitabilità) onde gli venga
 concesso per il proprio S. Michele, 1886, il
 permesso d'abitare, e il sottoscritto dichiara
 d'avere ultimato i lavori e di aver già ante
 domandato favorevole per il permesso n. 1134
 Fiducioso che venga concesso quanto
 chiede anziché i fini di miglioramento
 e si possa sempre off. Copia
 C. Moro

Milano 10/9/86.
 CAPO
 MASTRO

53/129

N. 1619 Stamp.

N. 12300
1257
Pro. gen. anno 1857
Riparto 11

visita per licenza di abitabilità

Data della visita 18 Settembre 1856

UBICAZIONE DEL FABBRICATO

N.

Polverment. dell'aria Portici,
Via O. Pizzano
Mordamento

COGNOME E NOME DEL PROPRIETARIO

Giulio Ugazio

Piano	NUM. DEI LOCALI TAVOLI MADI	ALTEZZA della dei locali	DESCRIZIONE DEI LOCALI E LORO USO	OSSERVAZIONI
Primo	1.	3	Bottega di calzature	
1.	2.	1	Botte con acqua	
1.	1.	1	Botte per d'acqua	
1.	1.	1	Spuntaria d'acqua	
3	1.	1	Locali Portici	
	1.	1	Portici per Maggior	
Secondo	15	2 70	Per abitazione	
15	3 24	3 24	Comune per abitazione	
2-15	2 94	2 94	Botte d'acqua	

UFFICIO SOVRELIAVA
Per Mand. 7. 1. 1. 1.

(N. di stamp.)
1685

Milano, 12 Ottobre

Si accede, ritenuti ed approvati col N. 57665 11577
Procedenti e del Mandamento 1.º Reg. 1.º della Città di Milano
diretta al 1.º Vigano - Spinto

con Alleg. N.

Alto Vigano - Spinto
Dipartimento 55/109

3 bis
pg 2

964
P93

QUESITO	RISPOSTA
1 Quando ebbe luogo la 1. ^a visita? (art. 33 Reg. edil.)	26. 86
2 Quando ebbe luogo la 2. ^a visita? (art. 33).	27. 86
3 I locali sono provvisti d'aria e di luce e convenientemente posiziati? (art. 44 Regolamento Sanitario).	Si.
4 Di quante latrine è provvisto il fabbricato? Come sono esse distribuite? Il numero delle latrine è in proporzione col presuntivo numero degli abitanti? Quali è il sistema delle latrine? (art. 46 Reg. edil.)	20 latrine per ogni piano in cassa
5 Le latrine sono collocate in modo da ricevere luce ed aria diretta? (art. 46)	Si.
6 Le cernie delle latrine, dei pozzi neri e gli esalatori sono costruiti nella costruzione al dispetto dall'art. 47?	Si.
7 Le acque fognarie, da qualsiasi avvalor e simili, sono condotte al suolo nei modi voluti dall'art. 48? Gli acque sono raccolte e proporzionato agli abitanti? Come sono essi distribuiti e se esposti e no?	Si.
8 Le fosse per letame soddisfano alle prescrizioni dell'art. 49? La casa è provvista di idoneità sufficienti e di comodo uso a tutti gli inquilini?	Si.
9 I piscinai, se ve ne sono, si trovano nelle condizioni volute dall'art. 50?	Non risponde
10 I pozzi d'acqua potabile sono conformi al disposto dall'art. 56?	Non risponde
11 Quali è la distanza del pozzo nero dal pozzo bianco, oppure dai canali d'acqua scorrenti nel Comune?	M. 15.
12 L'acqua potabile è buona?	Buona
13 I tetti che conducono le acque ai piani superiori soddisfano ai requisiti dell'art. 57?	Si.
14 Il tetto della soffitta è ammantato inferiormente? (art. 64).	Non risponde
15 I locali sono salubri? (art. 51).	No
16 L'edificio è in condizioni tali, sia nei rapporti di sicurezza e di igiene, sia nei rapporti di decoro e di pulitezza, da poter essere abitato? (art. 80).	Si.
17 In qual giorno deve decorrere la licenza di abitabilità?	Primo 28 Chiuso 28/10/86

Milano, 27 Aprile

Altre eventuali osservazioni e proposte
Sono ben ritenute e si provvederà al contenimento con i
sua latrine a fog. 2. tutte nuove in linea d'aria.

LA COMMISSIONE

[Signature]
[Signature]

[Signature]

XU, gter 191

Autorizzazione n. 2545 del 04/02/03



COMUNE DI MILANO

DIREZIONE CENTRALE PIANIFICAZIONE URBANA E ATTUAZIONE P.R.
PROGETTO STRALCIO EDILIZIA PRIVATA
Ufficio Condono (800.809..603)

ATTI: 302771.400/1986

AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA PER OPERE EDILIZIE

In V. MENABREA LUIGI F., 12

IL DIRETTORE DI SETTORE

Vista la domanda di condono presentata in data 29/07/86 atti p.n.

Vista la documentazione alla stessa allegata;

Visto l'art. 31 della Legge 28.02.85, n. 47

Visto //

Visto il disposto dell'art. 35 - lett. e)- della Legge 47/85, in relazione alla quale l'opera oggetto di condono risulta accatastata.

PROT. 16539 DEL 23/4/86 FGL. 188 MAPP. 200 SUB. 43

Fatti salvi i diritti di terzi,

Ai sensi del 9° comma dell'art. 35 della Legge 25.02.1985, n. 47.

RILASCIA AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA

MUCCI FRANCESCO
MCCFNC39D26E435R
DE AMICIS, 10
BRESCO (MI)



Per le seguenti opere:

MODIFICHE INTERNE PER FORMAZIONE SERVIZIO IGIENICO IN APPARTAMENTO POSTO AL P. 1°

Come da tipi che si allegano in copia con i numeri della presente Autorizzazione in sanatoria e di cui fanno parte integrante.

IL DIRETTORE DI PROGETTO
Arch. GianCarlo BIANCHI JANETTI

RELAZIONE DI CONSEGNA

Esatte € **62,32** per diritti di segreteria, marche erariali e rimborso spese.

L'INCARICATO

.....

Il sottoscritto, nella sua qualità di

RUOT PROP. / OG. RA/ BEVICI NOR. RA/ ALM/ AN. P. 399/02/01
.....

dichiara di aver ritirata copia della presente e n. 1 tipi.

Mario Bellini
(FIRMA LEGGIBILE)
.....

Milano, *19.06.06*
.....

Copia in conformità del document.
presente in atti in carta libera per
usi consentiti dalla legge
Milano
30 AGO 2017
Comune di Milano



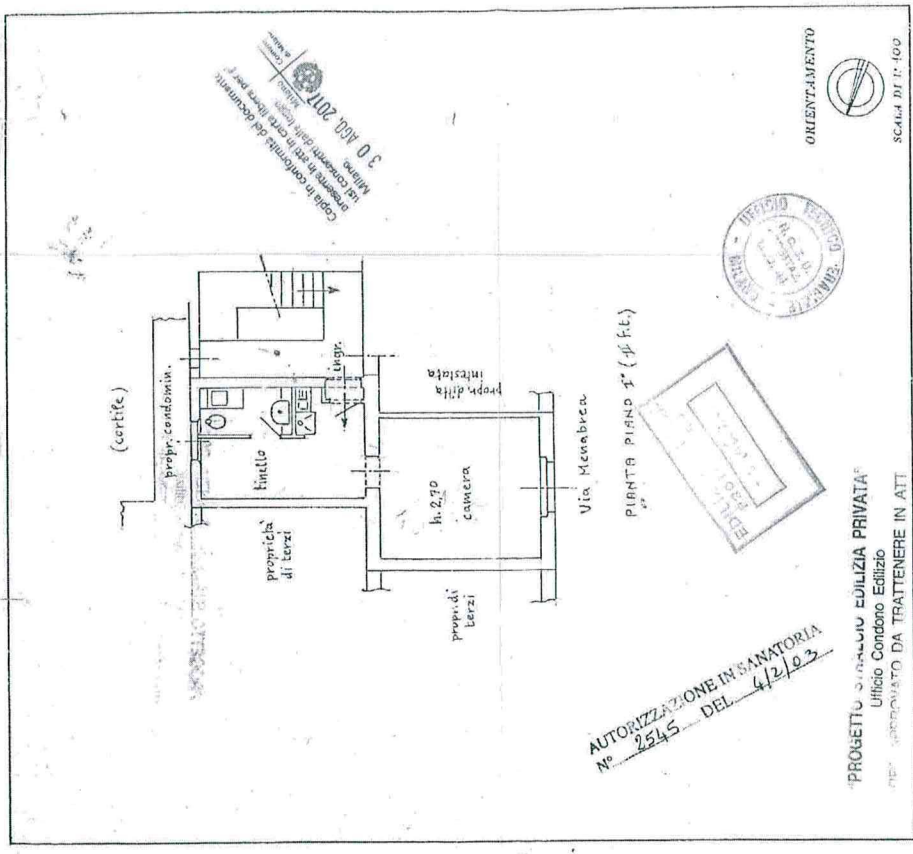
ALL. 9. TER
Pg. 3

Mod. B (Nuove Categorie Edilizie Urbane)

MODULARIO
F. - Cat. S. P. - 311

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Milano Via Menabrea, N. 32
in Decreto-Legge 30 APRILE 2011, N. 68
Data Milano, n. 264/4/13
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esitoriale di Milano



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 23 APR 08
PROT. N° 16530

LA PRESENTE PLANIMETRIA
ANNULLA E SOSTITUISCE L'UNITA'
CENSITA' ALLA PARTITA N. 51855
Fg. 188 mapp. 200 sub. 8-13

Completata dal geom. Giorgio Gravacchi
(Firma, nome e cognome di chi ha compilato)

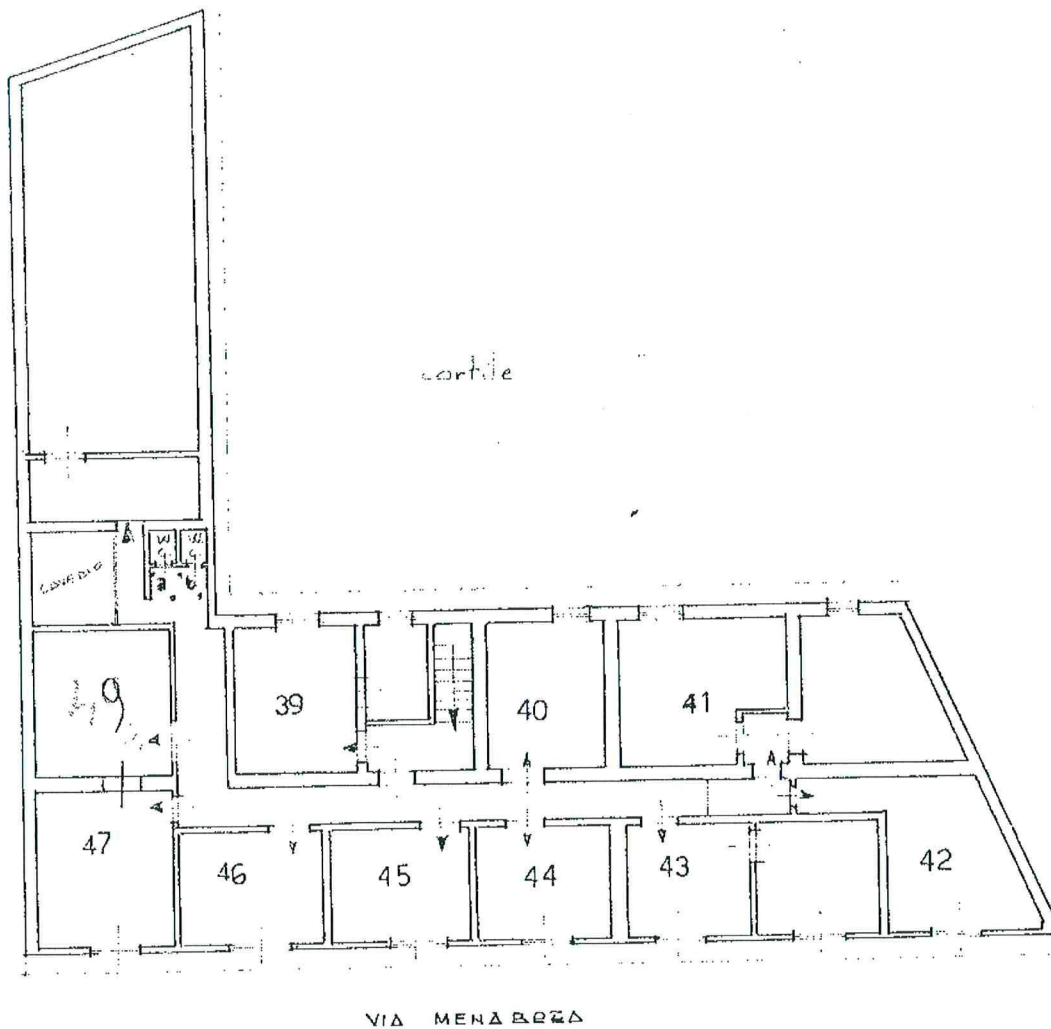
Iscritto all'Albo dei geometri N. 6822
della Provincia di Milano

Data 24-3-86
Firma: Gravacchi G.

CONDOMINIO IN MILANO

VIA MENABREA N.12

PIANTA PIANO SOTTOTETTO

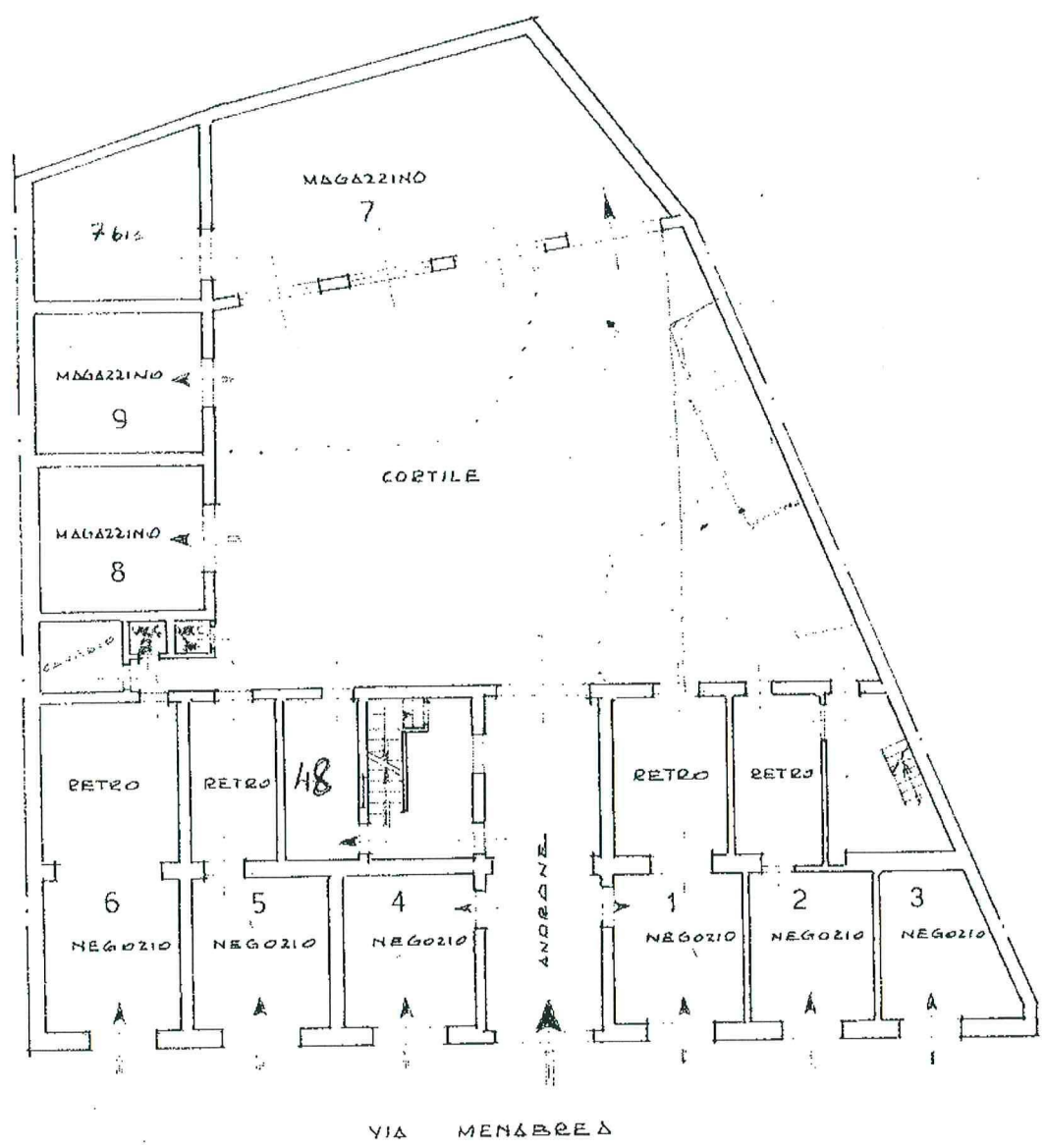


SCALA 1:200

CONDOMINIO IN MILANO

VIA MENABREA N.12

PIANTA PIANO TERRENO

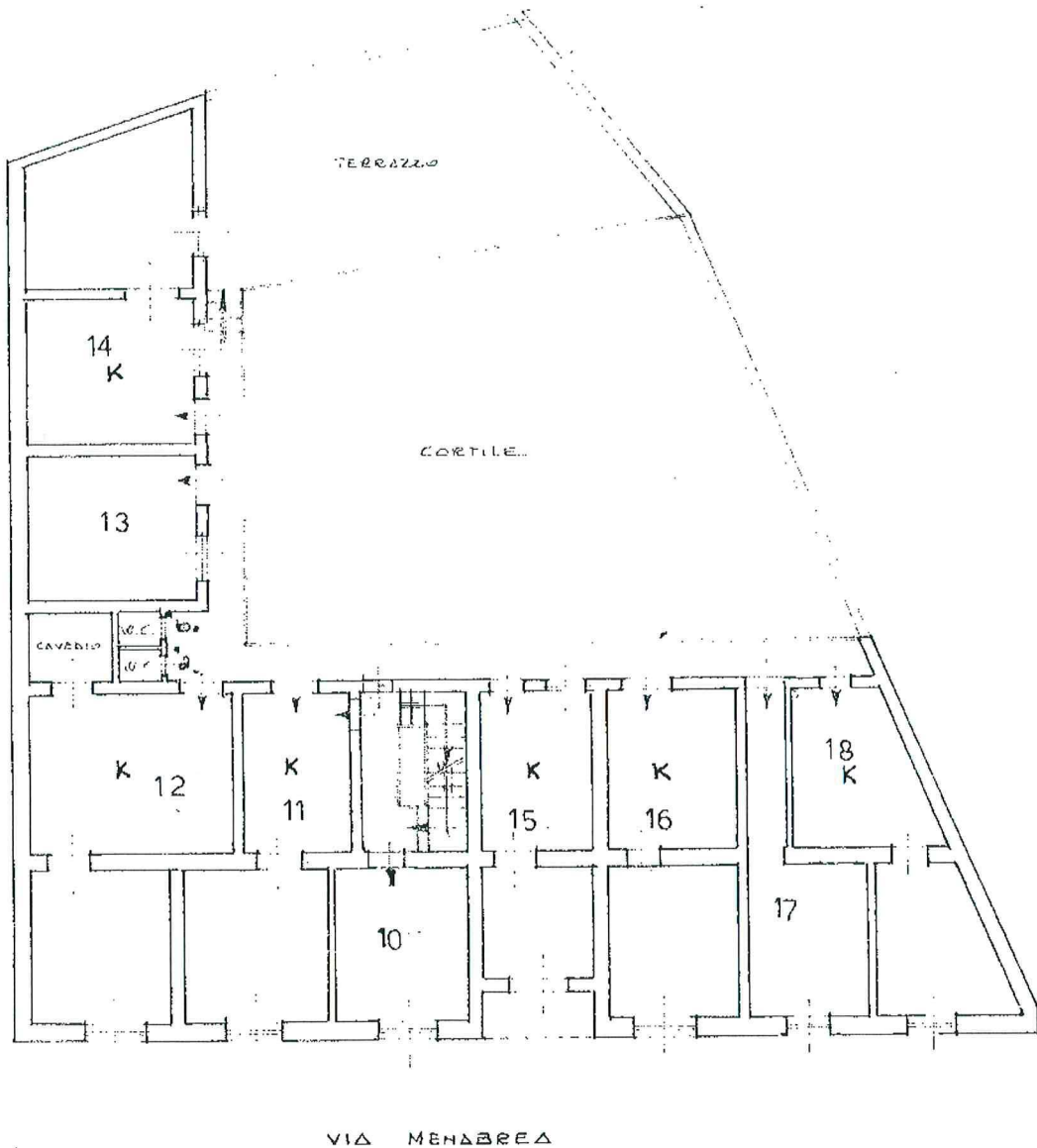


SCALA 1:200

CONDOMINIO IN MILANO

VIA MENABREA N.12

PIANTA PIANO 1°(2°ET.)



NORD

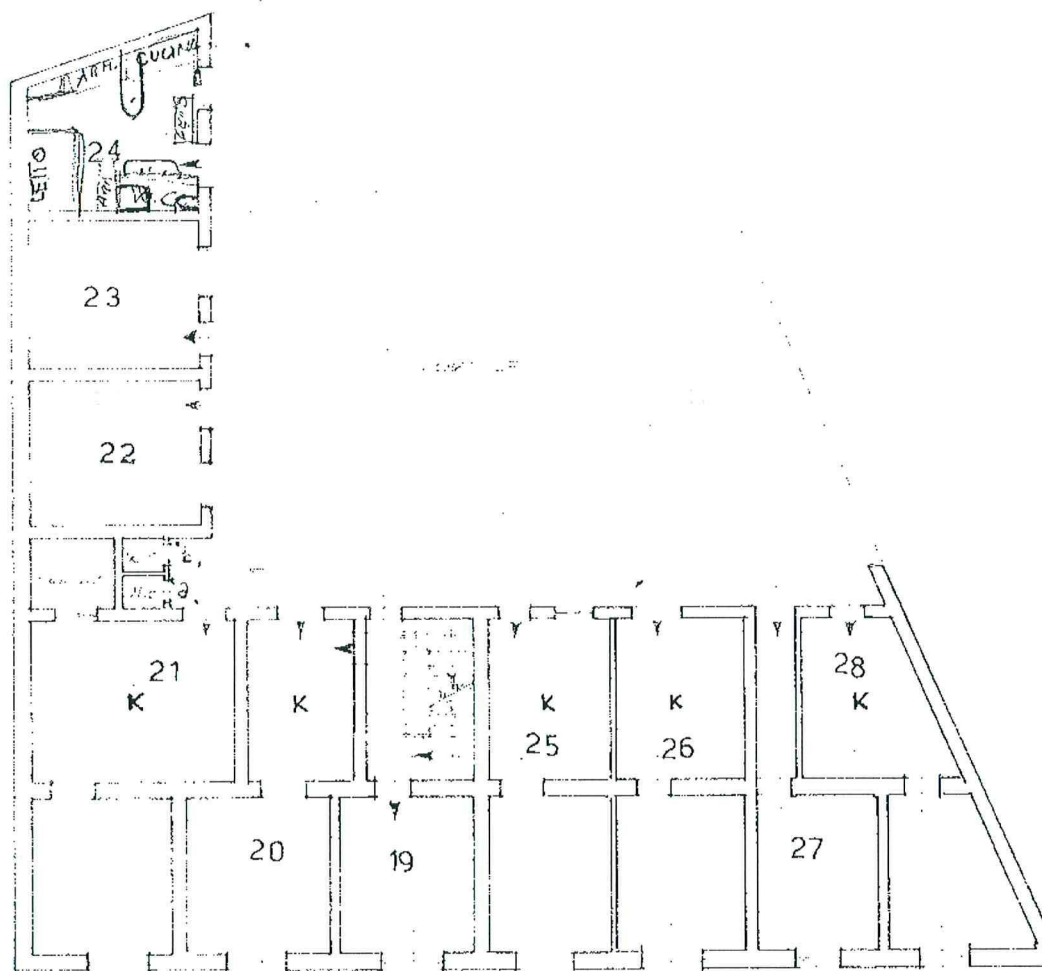


SCALA 1:200

CONDOMINIO IN MILANO

VIA MENABREA N.12

PIANTA PIANO 2° (3° F.T.)



VIA MENABREA



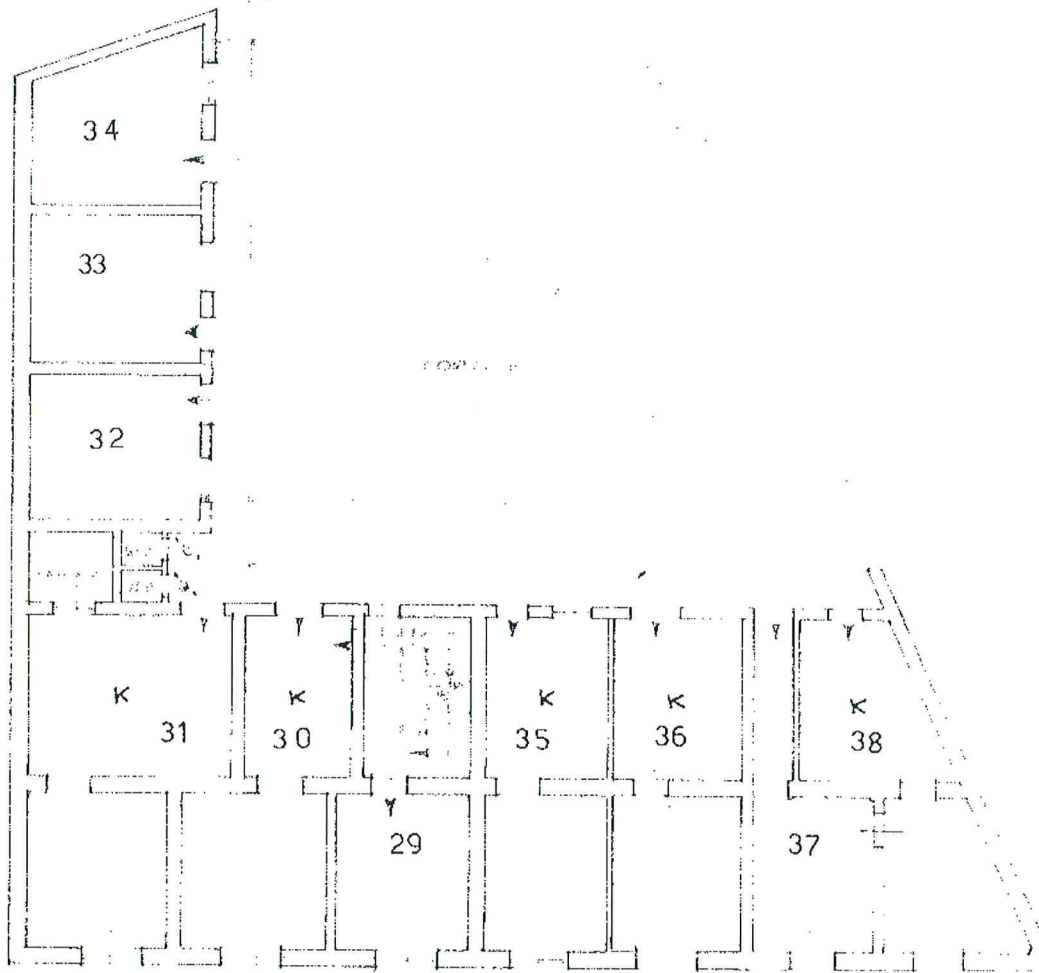
SCALA 1:200

Firmato Da: LOCATELLI LODOVICA CARLA MARIA Emesso Da: INECERTI FIRMA QUALIFICATA 2 Serie# 438801

CONDOMINIO IN MILANO

VIA MENABREA N.12

PIANTA PIANO 3° (4° E.T.)



VIA MENABREA



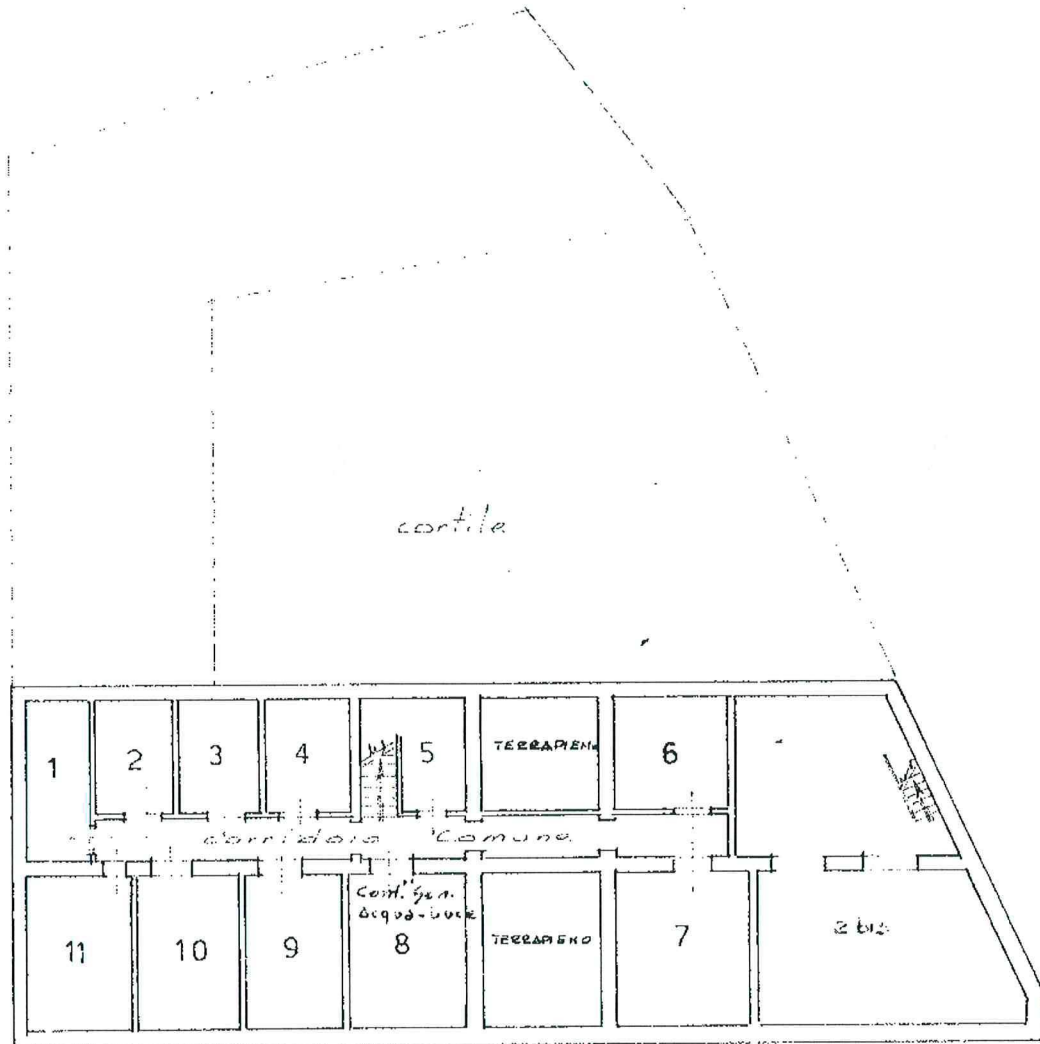
SCALA 1:200



CONDOMINIO IN MILANO

VIA MENABREA N.12

PIANTA PIANO INTERRATO



VIA MENABREA

NORD

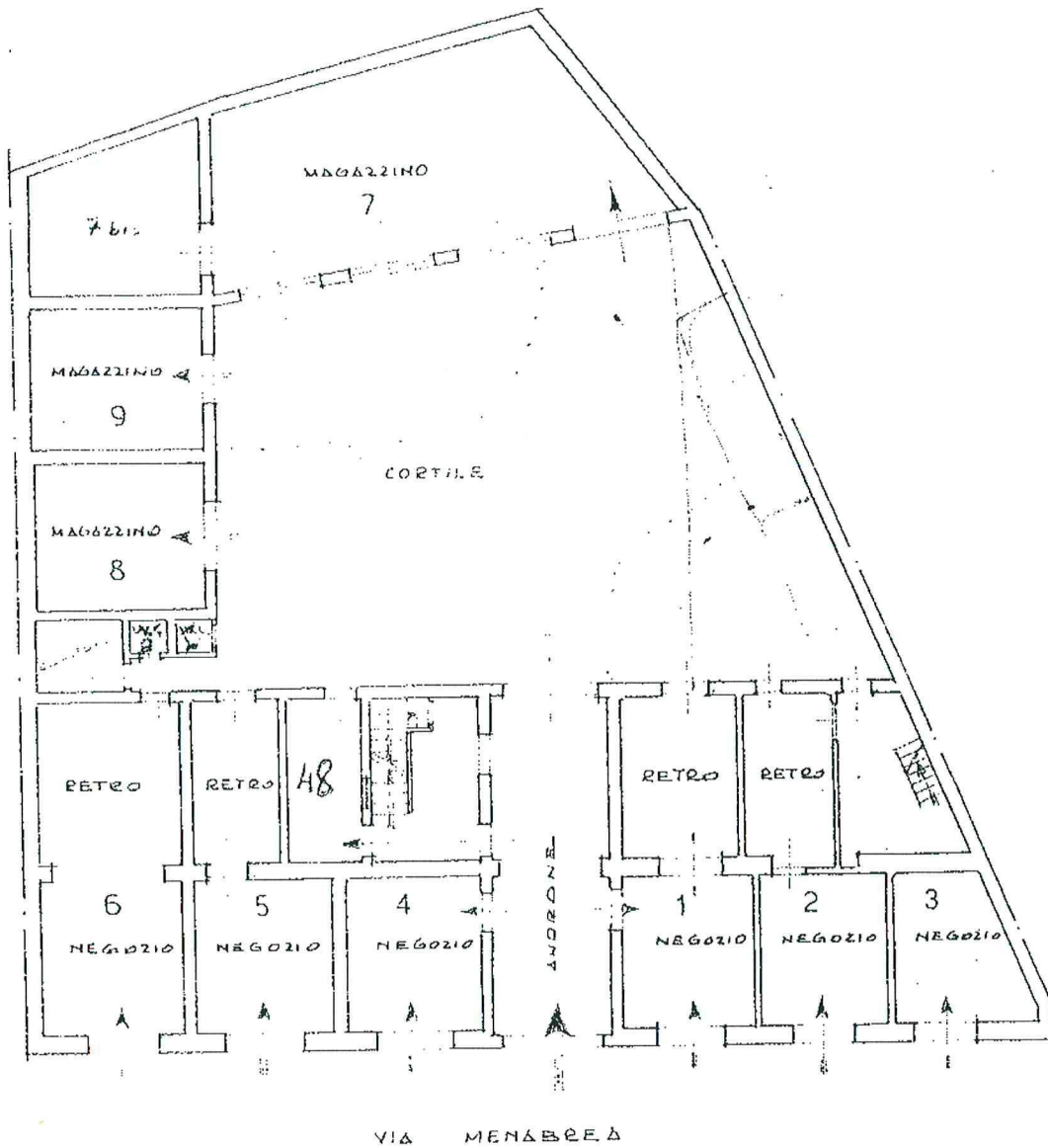


SCALA 1:200

CONDOMINIO IN MILANO

VIA MENABREA N.12

PIANTA PIANO TERRENO

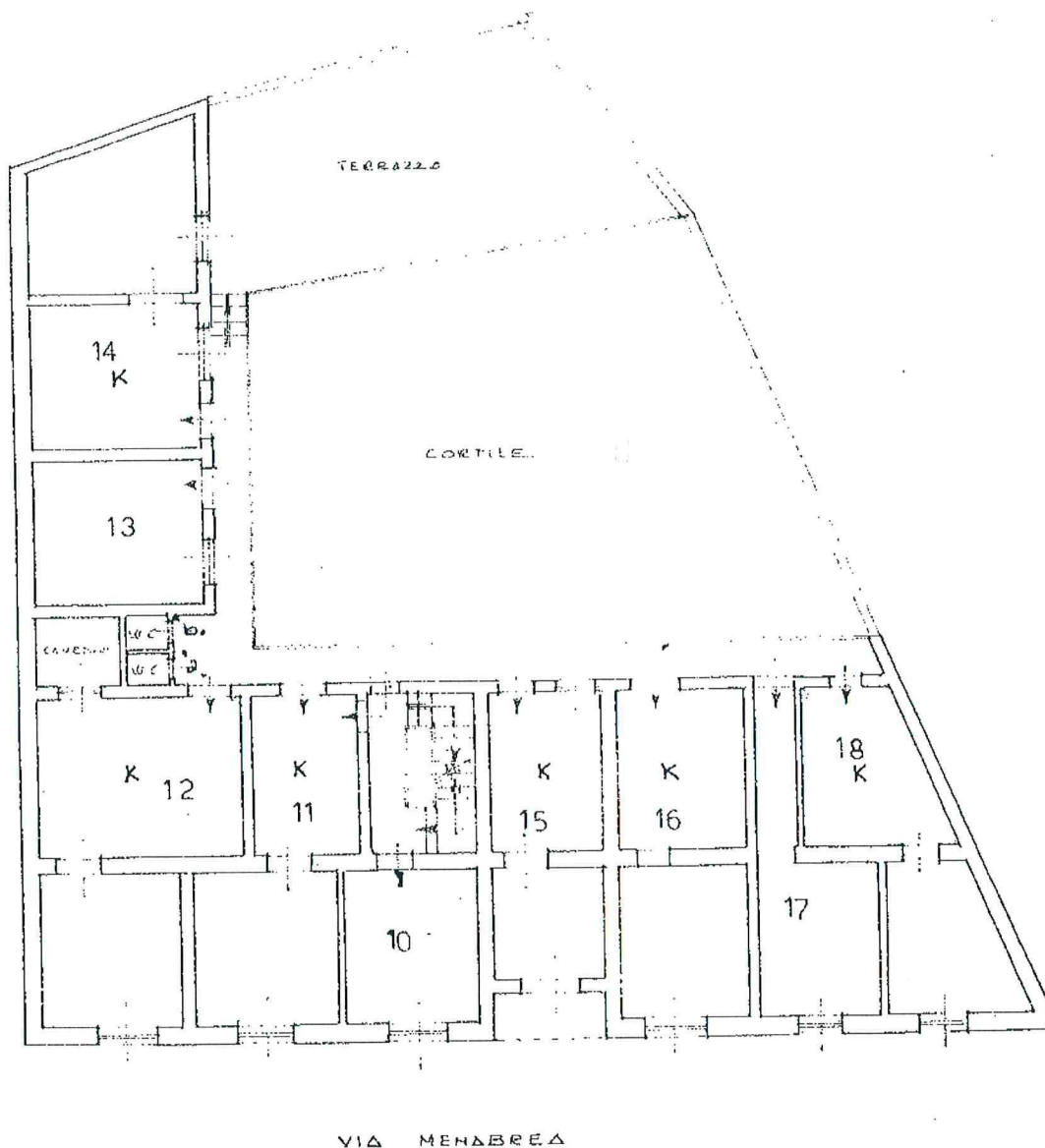


SCALA 1:200

CONDOMINIO IN MILANO

VIA MENABREA N.12

PIANTA PIANO 1°(2°ET.)



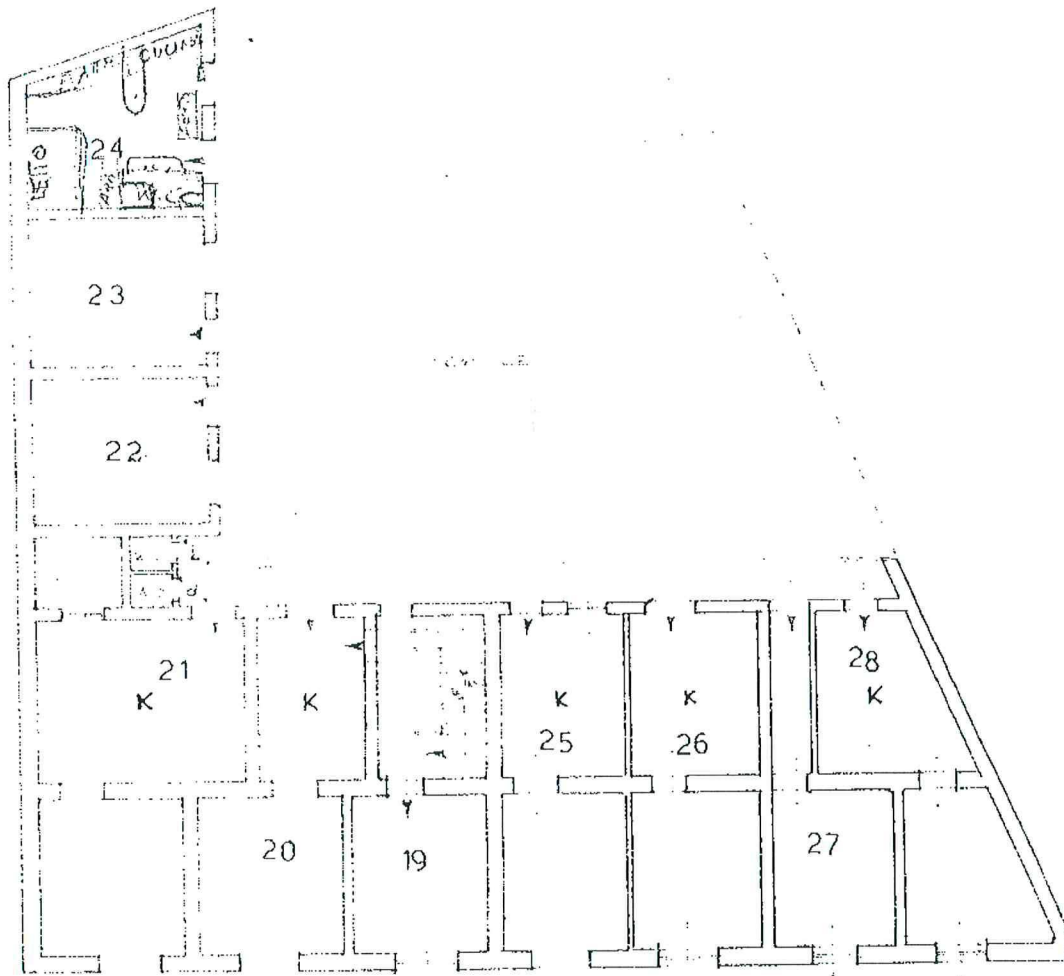
SCALA 1:200

Firmato Da: LOCATELLI LODOVICA CARLA MARIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13c30f

CONDOMINIO IN MILANO

VIA MENABREA N.12

PIANTA PIANO 2° (3° ET.)



VIA MENABREA

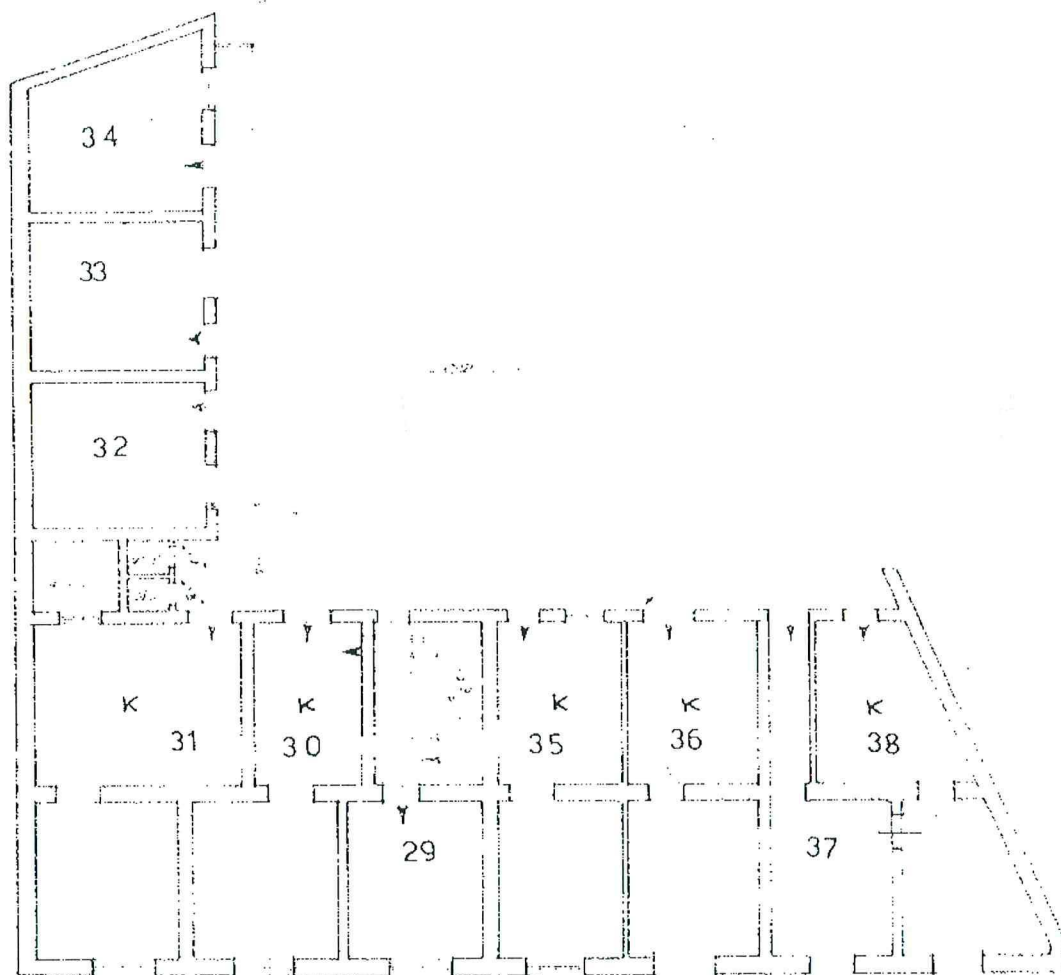
SCALA 1:200



CONDOMINIO IN MILANO

VIA MENABREA N.12

PIANTA PIANO 3° (4° F.T.)



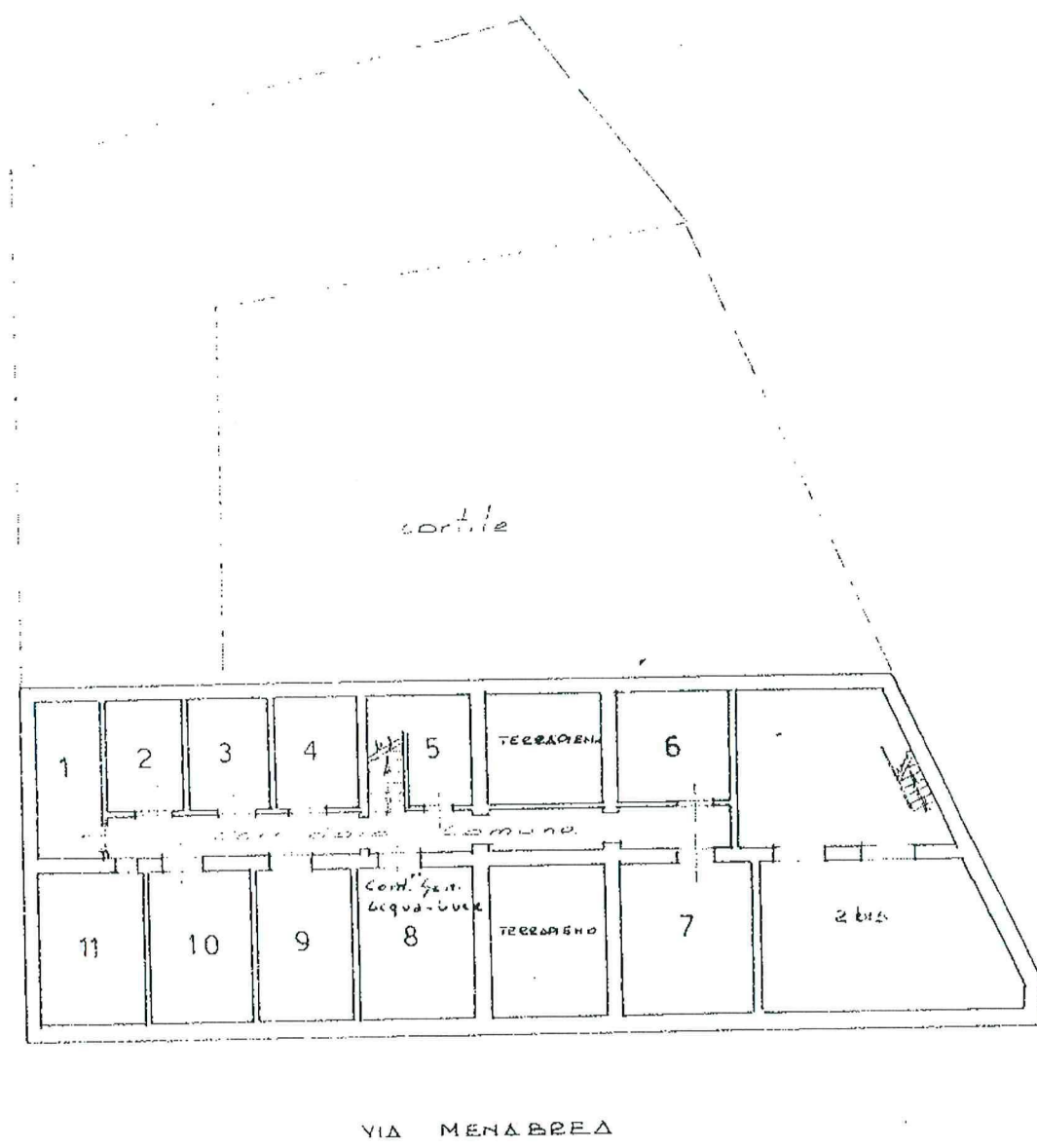
VIA MENABREA

SCALA 1:200

CONDOMINIO IN MILANO

VIA MENABREA N.12

PIANTA. PIANO INTERRATO



NORD



SCALA 1:200

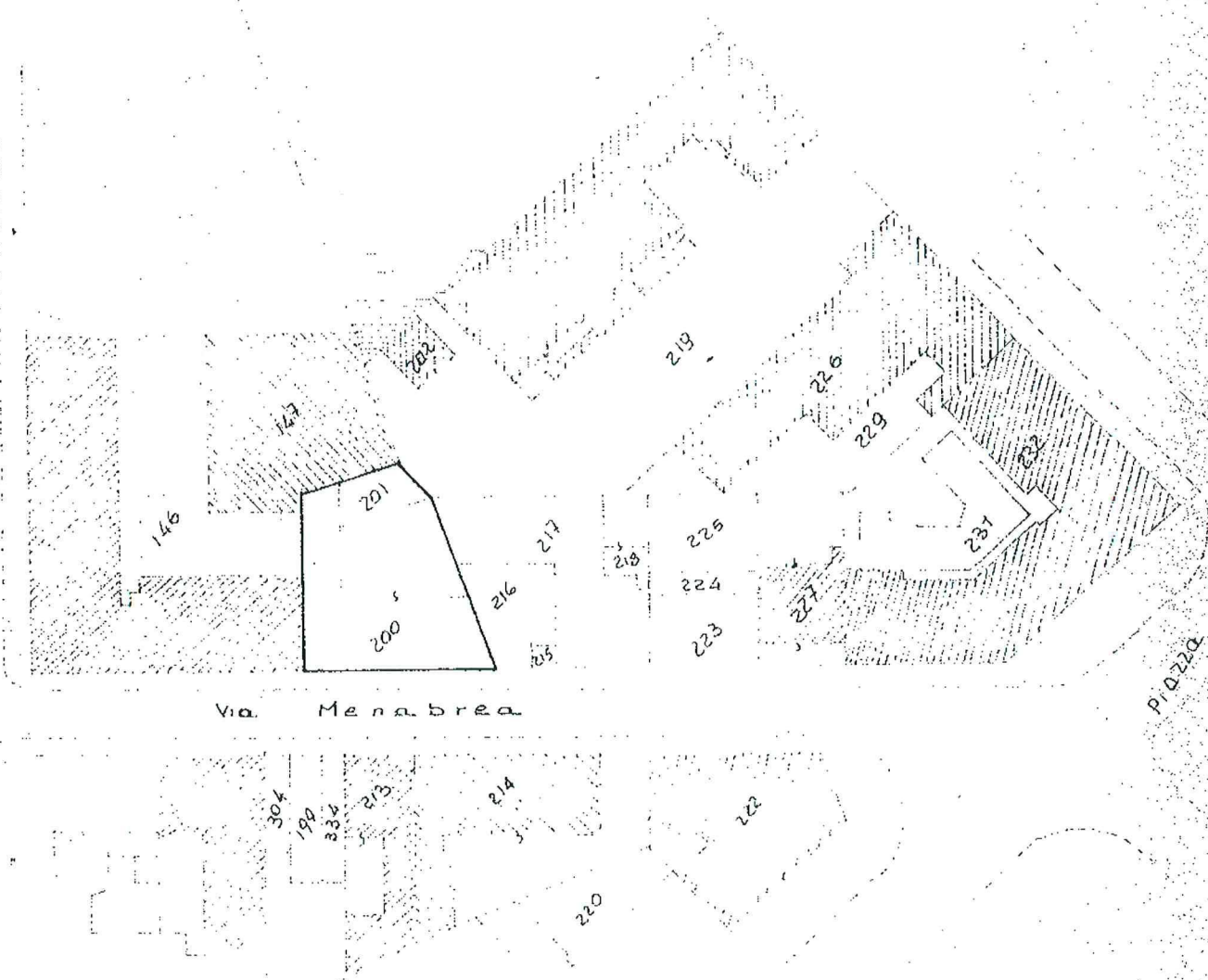
CONDOMINIO IN MILANO

VIA MENABREA N.12

ESTRATTO DI MAPPA

F. 188 N.200 .201

VIA FRANCESCO NAVI



Via Menabrea

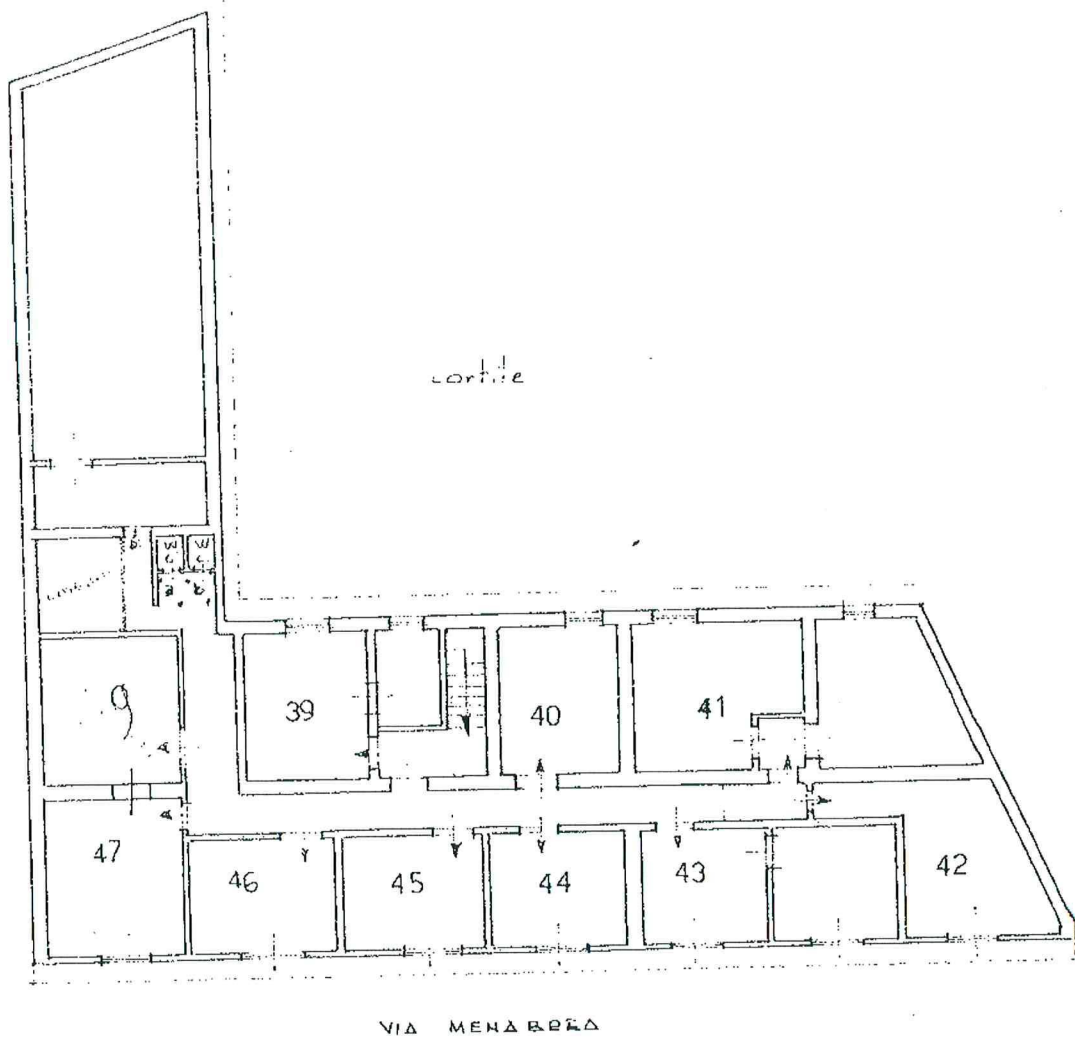


SCALA 1:1000

CONDOMINIO IN MILANO

VIA MENABREA N.12

PIANTA PIANO SOTTOTETTO



No 20



SCALA 1:200

Firmato Da: LOCATELLI LODOVICA CARLA MARIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Geniale - 100307