

TRIBUNALE di MILANO

III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Creditori procedenti:

Condominio case di via P. Crespi n° 10 + [REDACTED]

contro

Esecutati:
[REDACTED]

Lotto UNICO: appartamento, bagno esterno e cantina sub 18
Milano, via Pietro Crespi n. 10

RGE 515/2010 + 547/2017

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

Esperto Nominato: Arch. Fabio Colmano

Custode giudiziario: SIVAG

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

arch. Fabio Colmano

Albo degli Architetti della Provincia di Milano n° [REDACTED]
Albo del Tribunale di Milano n° [REDACTED]
C.F. CLMFBA57C07F205A – P.IVA N. 07680380156

con studio in Milano – Via Jacopo Dal verme 5
tel. 02-87380716
e-mail: architetto@colmano.com
pec: colmano.4604@oamilano.it

Architetto Colmano Fabio
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti Milano n° [REDACTED]
Albo CTU Tribunale Milano n° [REDACTED]
architetto@colmano.com



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA e STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Architetto Colmano Fabio con studio in Milano in Via Jacopo dal Verme 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° [REDACTED] e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Milano al n° [REDACTED] con ordinanza del G.E. Dott. Giacomo Puricelli in data 25/01/2018 veniva nominato esperto per la procedura in epigrafe

*** **

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, il sottoscritto consulente nominato, esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali, provvedendo agli opportuni rilievi in loco, effettuando le visure necessarie e prelevando le schede catastali per gli immobili in oggetto presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Milano al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. delle proprietà immobiliari pignorate.

Veniva inoltre esaminata la documentazione storica ipotecaria-catastale depositata in atti, e presso l'Agenzia delle Entrate, allo scopo di verificarne la completezza e la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate.

Le unità immobiliari sono state regolarmente visionate in data 26/04/2018 e 03/10/2018 alla presenza del Custode Giudiziario nominato SIVAG che ha consentito l'accesso alle unità immobiliari.

L'esperto operava quindi un'ispezione all'esterno e all'interno degli immobili al fine di assumere gli elementi utili alla individuazione e alla descrizione dei beni.

Sulla base delle risultanze emerse dalle ricognizioni effettuate sul posto, con riferimento agli argomenti riportati nel quesito posto dal G.E. allo scrivente, per agevolare la lettura con la tecnica della puntuazione, si precisa quanto segue:

*** **

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:

L'immobile è ubicato nella zona nord-Est del Comune di Milano in una zona a traffico sostenuto con scarsa presenza di parcheggi per le auto. Il condominio, essendo inserito nel tessuto urbano del cittadino, fruisce di tutti i servizi primari e secondari presenti nelle vicinanze. A livello locale sono quindi presenti attività di vendita al dettaglio e della grande distribuzione; sono inoltre presenti scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore. Le scuole di grado superiore quale istituti tecnici licei e università sono presenti nella Città e raggiungibili grazie ai mezzi pubblici.

La zona è servita di spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza.

Urbanizzazioni:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria (strade, fognatura, illuminazione pubblica, ecc.) e di servizi di urbanizzazione secondaria (scuole, ospedali, ecc.).

Principali collegamenti: La zona è ottimamente servita da mezzi pubblici. Sono presenti nelle vicinanze le fermate "Rovereto" e "Pasteur" dalla metropolitana linea M1; e le fermate dei bus 174 e NM1. Via Pietro Crespi si trova in prossimità di viale Monza e via Padova, due importanti assi viabilistici di penetrazione alla città di Milano, oltre che di collegamento con il sistema di Tangenziale e Autostradale



Lotto UNICO: appartamento, bagno esterno e cantina sub 18
Milano, via Pietro Crespi n. 10

1. IDENTIFICAZIONE IN CATASTO (allegato 6)

Appartamento, bagno esterno e cantina:

Foglio 200, particella 270, sub. 18, zona cens. 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale: 67 m², totale escluse aree scoperte: 67 m², rendita € 352,48
Piano 1-S1 - via Pietro Crespi n. 10, Milano

Coerenze appartamento da nord in senso orario: affaccio sul via Marco Aurelio, altra unità immobiliare per due tratte, parti comuni (pianerottolo e vano scala), altra unità immobiliare

Coerenze bagno esterno da nord in senso orario: altra unità immobiliare per due tratte, parti comuni (pianerottolo), affaccio su cortile comune

Coerenze cantina (rilevate da rogito) da nord in senso orario: "via Marco Aurelio, altre unità immobiliari per due tratte, corridoio comune da cui si accede e altra unità immobiliare a chiudere"

2. STATO DI POSSESSO (allegati 4 - 6)

Bene: appartamento, bagno esterno e cantina

Via P. Crespi 10, Milano - Foglio 200, particella 270, sub 18

Intestazione catastale:

- [redacted] [redacted]
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
- [redacted] [redacted]
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

N.B. Con il decesso del signor [redacted] in data 28/10/2009, la sua quota di 1/2 del bene in oggetto passava a

[redacted] nata in [redacted] il [redacted]

Codice fiscal [redacted] Proprietà per 1/4

[redacted] nato in [redacted] il [redacted]

Codice fiscal [redacted] Proprietà per 1/4

Il sottoscritto PE rileva che non risulta trascritta all'Agencia del Territorio la successione in morte di [redacted]. Risultano comunque proprietari dell'immobile in oggetto, gli eredi, in forza di accettazione tacita di eredità, trascritta in virtù di un titolo emesso dal Tribunale di Milano in data 15/01/2016 al n. [redacted], accettazione trascritta a Milano 1 il 29/03/2017 ai nn. [redacted].

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto PE rileva la mancata voltura delle quote di proprietà in morte del sig. [redacted].

3. STATO DI OCCUPAZIONE (allegato 11)

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dell'Agencia delle Entrate NON RISULTANO registrati contratti di locazione a nome dei Sig.ri [redacted], [redacted] e [redacted] come dante causa.

Ai fini della presente stima le unità immobiliari devono ritenersi giuridicamente "libere".



N.B. Nel corso dei sopralluoghi effettuati in data 26.4.2018 e 3.10.2018 alla presenza del Custode Giudiziario nominato SIVAG è stato rilevato:

- L'appartamento è risultato libere da persone o cose
- Il bagno esterno di proprietà degli esecutati è stato inglobato nell'appartamento attiguo di altrui proprietà.
Il condomino che ha inglobato nella sua proprietà il bagno, ha provveduto nel tempo a ristrutturare il locale, dichiarandosi disponibile, qualora fosse possibile, ad acquistare la porzione interessata (bagno esterno) attualmente di proprietà dell'unità immobiliare (sub 18) oggetto della procedura in epigrafe.
- Il vano cantina annesso all'unità immobiliare (sub 18), come indicato nell'atto di provenienza, sarebbe posto nel primo piano interrato ma detta cantina è stata abusivamente inglobata (insieme ad altre cantine attigue) e direttamente collegato mediante scala interna, all'appartamento sovrastante sito al piano terreno.

Alla luce di quanto sopra esposto nel merito delle criticità rilevate, il sottoscritto PE procederà alla stima considerando il valore dell'intero bene pignorato e quelli di potenziali tre lotti relativi all'appartamento, al bagno esterno e alla cantina.

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

come riportato nei certificati notarili (allegati 3.1 – 3.2) e rilevato dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 4) e dalla visura storica (allegato 6)

4.1 Precedenti proprietari (nel ventennio)

Anteriormente al ventennio i beni in oggetto erano di proprietà esclusiva dei signori:

██████████ nata a ██████████ il ██████████ proprietà per 1/1 di nuda proprietà

██████████ nato a ██████████ il ██████████ proprietà per 1/2 del diritto di usufrutto

██████████ nata a ██████████ il ██████████ proprietà per 1/2 del diritto di usufrutto

In forza di compravendita in autentica notaio Oscar De Magistris del 6/5/1980 n. ██████████ di rep trascritto a Milano 1 il 3/6/1980 ai nn. ██████████

Con atto di donazione a rogito notaio Bruno Volpe del 24/12/1992 al n. ██████████ di rep trascritto a Milano 1 il 16/01/1993 ai nn. ██████████ i signori ██████████ e ██████████ donano l'usufrutto a

██████████ nata a ██████████ il ██████████ proprietà per 1/1

4.2 Attuali proprietari:

Con compravendita in autentica notaio Alfonso Ajello del 21/10/2003 al n. ██████████ di rep trascritto a Milano 1 il 31/10/2003 ai nn. ██████████ a

██████████ nato in ██████████ il ██████████ (CF: ██████████)

██████████ nato in ██████████ il ██████████ (CF: ██████████)

Proprietà per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni (allegato 4)

Con il decesso del signor ██████████ in data ██████████ la sua quota di 1/2 del bene in oggetto, secondo la legge italiana, essendo i signori residenti in Italia, passava a:

██████████ nata in ██████████ il ██████████ (CF: ██████████)

██████████ nato in ██████████ il ██████████ (CF: ██████████)

Proprietà per 1/4 ciascuno

N.B. Si segnala che non risulta trascritta all'Agenzia del Territorio la successione in morte di Rahman Saidur.

Risultano comunque proprietari gli eredi, in forza di accettazione tacita di eredità, trascritta in



virtù di un titolo emesso dal Tribunale di Milano in data 15/01/2016 al n. [REDACTED], accettazione trascritta a Milano 1 il 29/03/2017 ai nn. [REDACTED] (allegato 5.2)
Si rileva inoltre, a livello catastale, la mancata voltura delle quote di proprietà in morte del sig. [REDACTED]

5. ISPEZIONE IPOTECARIA – ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ (allegato 5)

Bene: appartamento, bagno esterno e cantina - Via P. Crespi 10, Milano
Foglio 200, particella 270, sub 18

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- 5.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
5.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
5.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
5.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

TRASCRIZIONE del 31/10/2003 – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 21/10/2003
ATTO TRA VIVVI – COMPRAVENDITA (allegato 4)

TRASCRIZIONE del 29/03/2017 – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio [REDACTED] del 15/01/2016
ATTO PER CAUDA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (allegato 5.2)
A favore: [REDACTED] (per la quota di 1/4) [REDACTED] (per la quota di 1/4)
Contro: [REDACTED] (per la quota di 1/2)

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

ISCRIZIONE del 31/10/2003 – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 21/10/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED] e [REDACTED]
Totale: € 330.000,00

TRASCRIZIONE del 26/04/2010 – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio [REDACTED] del 28/01/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (allegato 5.1)
A favore: Condominio Case di via P. Crespi n. 10
Contro: [REDACTED] (per la quota di 1/2) e [REDACTED] (per la quota di 1/2)

TRASCRIZIONE del 29/03/2017 – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED] del 06/03/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (allegato 5.3)
A favore: [REDACTED]
Contro: Rahman Ranu (per la quota di 1/4) e Rahman Sumon (per la quota di 1/4)

6. REGOLARITÀ EDILIZIA: (allegati 9.1 – 9.2)

Bene: appartamento, bagno esterno e cantina sub 18: **NON CONFORME**



A seguito delle richieste di accesso agli atti di fabbrica inoltrate al Comune di Milano, il sottoscritto Pe ha rilevato quanto segue:

- * - **ATTI DI FABBRICA:** mediante lettera del 8.5.2018, l'area Sportello Unico per l'Edilizia comunica che: *"dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti di fabbrica risultano irreperibili presso l'Archivio Storico, precisando che l'immobile in questione faceva parte dell'ex Comune di Turro Milano."*
Dalla lettura dell'atto di provenienza si evidenzia "che le opere in contratto sono state iniziate anteriormente alla data del 1° settembre 1967."
- **MODIFICHE:** In forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 12/03/1981 Atti n. [REDACTED] è stato realizzato un servizio igienico all'interno dell'unità immobiliare ad uso residenziale (sub 18)

Durante il sopralluogo, il sottoscritto PE, non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e le tavole di progetto.

Durante il sopralluogo il sottoscritto PE ha rilevato delle IRREGOLARITÀ/CRITICITÀ che verranno trattate ed evidenziate in apposito paragrafo al successivo punto 8.

7. **REGOLARITÀ CATASTALE:** (allegato 7)

Bene: appartamento, bagno esterno, cantina: **NON CONFORME**

Data di presentazione planimetria catastale: 22/12/1939

Durante il sopralluogo, il sottoscritto PE, ha rilevato che la precedente proprietà, a seguito di concessione edilizia regolarmente rilasciata per la formazione di un servizio igienico all'interno dell'appartamento; non ha provveduto all'aggiornamento catastale.

Lo scrivente, indica le spese di cui terrà conto nella stima finale per la regolarizzazione catastale:

- **Aggiornamento catastale:** € 500,00 (circa)

Durante il sopralluogo il sottoscritto PE ha rilevato delle IRREGOLARITÀ/CRITICITÀ che verranno trattate ed evidenziate in apposito paragrafo al successivo punto 8.

8. **CRITICITA'/IRREGOLARITA'**

Nel corso dei sopralluoghi effettuati in data 26.4.2018 e 3.10.2018 alla presenza del Custode Giudiziario nominato SIVAG, è stato rilevato:

- All'interno dell'**appartamento** è stato realizzato un servizio igienico regolarmente assentito con Concessione edilizia del 12.3.1981 Atti n. 235270/30160/80. Il titolare della pratica non ha mai provveduto ad effettuare l'aggiornamento catastale di cui alle variazioni assentite.
- Il **bagno esterno** di proprietà degli esecutati è stato inglobato nell'appartamento attiguo di altrui proprietà.

Il condomino che ha inglobato nella sua proprietà il bagno, ha provveduto nel tempo a ristrutturare il locale, dichiarandosi disponibile, qualora fosse possibile, ad acquistare la porzione interessata (bagno esterno) attualmente di proprietà dell'unità immobiliare (sub 18) oggetto della procedura in epigrafe.

- Il **vano cantina** annesso all'unità immobiliare (sub 18), come indicato nell'atto di provenienza, sarebbe posto nel primo piano interrato ma detta cantina è stata abusivamente inglobata (insieme ad altre cantine attigue) e direttamente collegato mediante scala interna, all'appartamento sovrastante sito al piano terreno.



Alla luce di quanto sopra esposto nel merito delle criticità rilevate, il sottoscritto PE si trova nell'impossibilità di prevedere eventuali costi di regolarizzazione edilizia e catastale e procederà alla stima considerando il valore dell'intero bene pignorato e quelli di potenziali tre lotti relativi all'appartamento, al bagno esterno e alla cantina.

9. REGOLARITÀ URBANISTICA: (allegato 10)

Lo strumento urbanistico Vigente è il PGT adottato con delibera n. 25 Seduta Consiliare del 13/07/2010 ed approvato con Delibera n. 16 Seduta Consiliare del 22/05/2012.

Il Piano delle Regole individua l'area su cui sorge l'immobile all'interno del TUC (Tessuto Urbano Consolidato) ed in ADR - "Ambiti contraddistinto da un disegno urbanistico riconoscibile".

Il Piano delle Regole identifica nell'Art. 15.2 le norme riferite alla suddetta zona.

Alla luce di quanto sopra riportato si rileva che la destinazione funzionale dell'unità immobiliare è compatibile anche con lo strumento urbanistico vigente.

10. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE (allegato 12):

L'Amministratore condominiale ha fornito in data 27/10/2018 le seguenti informazioni:

Bene: Appartamento, bagno esterno e cantina sub 18

Spese condominiali scadute ed insolute (manutenzione ordinaria):

- Spese insolute gestione anno solare 2017	€	395,23
- Spese insolute gestione anno solare 2018 (gestione chiude a dicembre)	€	730,79

Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile:

- Spese medie ordinarie di gestione calcolate:	€	700,00 circa
--	---	--------------

Spese di manutenzione straordinaria:

NESSUNA

Millesimi:

Millesimi di proprietà: 20,67/1000

Millesimi generali: 23,81/1000

Avvertenze ulteriori: il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

NO. Il complesso condominiale non è dotato di ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

11. ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA:

Bene: appartamento sub 18: **NON PRESENTE**

Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico non risulta depositato l'attestato di prestazione energetica.

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica si precisa che secondo quanto previsto rispettivamente nel punto 3, lettera b) e nel punto 4, lettera a) dell'Allegato alla dgr. 3868/2015 del 17.07.15 Regione Lombardia, che recepisce i Decreti interministeriali del 26 giugno 2015 attuativi del D.lgs. 192/2005 così come modificato dalla L. 90/2013, si legge: *"..l'obbligo di*



dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali." e "..L'obbligo di indicare le caratteristiche energetiche degli edifici e delle singole unità immobiliari in occasione della pubblicazione di annunci commerciali che hanno come oggetto la loro vendita o locazione resta escluso per gli edifici che non rientrano nell'ambito di applicazione dell'obbligo di dotazione e allegazione della certificazione energetica, di cui al precedente punto 3."

Inoltre, nel Decreto n. 224 del 18/01/2016 relativo a "integrazioni alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici definita con decreto 6480 del 30/07/2015", si legge che:

" con dgr. 3868 del 17.7.2015 sono state approvate le Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici ed il relativo attestato di prestazione energetica a seguito dell'approvazione dei decreti ministeriali per l'attuazione del d.lgs. 192/2005, come modificato con l. 90/2013";

e che: - " con decreto regionale n. 6480 del 30.7.2015 è stato approvato il suddetto "testo unico", con i relativi allegati";

e che: - "rilevato che la concreta applicazione della disciplina approvata con il suddetto decreto ha posto in evidenza la necessità di chiarire gli adempimenti necessari in relazione ad ulteriori fattispecie, nonché di correggere alcuni refusi; considerata la necessità di integrare le disposizioni approvate con decreto n. 6480/2015 per recepire quanto sopra rilevato nonché per fornire ulteriori precisazioni.....Visto il documento allegato, relativo all'integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.7.2015;

Dato Atto che il presente provvedimento rientra tra le competenze della UO Energia e Reti Tecnologiche, individuate dalla DGR n° 87 del 29 aprile 2013 e dal decreto del Segretario generale n° 7110 del 25 luglio 2013;

DECRETA di approvare, quale parte integrante e sostanziale del presente decreto, l'allegato documento relativo all'integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.7.2015.

Al punto 1.1 dell'allegato documento si legge:

"E' confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali.

E' abrogato quanto previsto al punto 10.4 del decreto regionale n. 6480 del 30.7.2015.

Lo scrivente prende atto dell'attuale normativa e, al fine di non gravare sulla procedura con inutili costi, non procede alla redazione del documento.

- Resta inteso che qualora il Giudice o il Delegato dovessero ritenere necessario l'APE lo scrivente si rende disponibile fin da ora alla sua redazione e al riguardo fornirà opportuno preventivo per le relative prestazioni professionali oltre le eventuali spese accessorie.

12. DESCRIZIONE

Componenti edilizie del complesso condominiale:

Il fabbricato, nel quale sono inserite le unità immobiliari oggetto del presente procedimento, è costituito da un edificio di quattro piani fuori terra, oltre al piano interrato e al sottotetto, ad uso residenziale con attività commerciali al piano strada. Il complesso condominiale è ubicato in via Pietro Crespi, una traversa di viale Monza, caratterizzata da una cortina di edifici costruiti nella prima metà del secolo scorso.

Il complesso condominiale di via Pietro Crespi n. 10, riconducibile per i caratteri architettonici agli edifici dei primi anni del 1900, si presenta generalmente in mediocre condizione di conservazione e manutenzione.



Componenti edilizi specifici:

APPARTAMENTO

L'accesso allo stabile è costituito da un portone in ferro che immette in un atrio che conduce ad un cortile interno condominiale. Nell'angolo di destra del cortile è posto il vano scala che consente il collegamento ai ballatoi di distribuzione alle unità immobiliari poste ai vari piani.

La scala dà anche accesso al piano sotterraneo dove sono ubicate le cantine private

L'unità immobiliare, oggetto della presente stima, che è posta al 1° piano, si presenta generalmente mediocri condizioni di manutenzione conservazione.

L'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di valutazione, è composto da tre vani oltre al un piccolo locale igienico che è dotato di ventilazione forzata.

Tutti i locali, ad eccezione del bagno, sono dotati di finestre che permettono la naturale aereazione ed illuminazione.

BAGNO ESTERNO

Nel corso del sopralluogo lo scrivente, congiuntamente con il Custode giudiziario SIVAG, hanno potuto accertare che il bagno esterno posto sul ballatoio comune risulta inglobato all'appartamento attiguo di altrui proprietà.

CANTINA

Nel corso del sopralluogo lo scrivente, congiuntamente con il Custode giudiziario SIVAG, hanno potuto accertare che la cantina annessa all'unità immobiliare, sita al piano interrato, è stata abusivamente inglobata (insieme ad altre cantine attigue) e direttamente collegata mediante scala interna, all'appartamento sovrastante sito al piano terreno.

Caratteristiche:

- esposizione: singola;
- pareti esterne:
Basamento e piano primo rivestite con intonaco decorativo (bugnato),
Piani superiori rivestiti in intonaco con fregi e cornici in cemento decorativo
- Pareti interne: Intonacate e tinteggiate
- pavimenti: piastrelle in ceramica (cattivo stato di conservazione)
- porte d'accesso: portoncino di tipo normale a doppio battente con bussola interna originale dell'epoca di costruzione e tipico delle case a ballatoio
- serramenti esterni: in legno verniciato con vetro singolo originali dell'epoca di costruzione con persiane oscuranti esterne (stato di manutenzione pessimo);
- porte interne: ante a battente in legno con specchiature in vetro; porta in legno tamburato e porta pieghevole a "soffietto" per l'accesso e all'interno del servizio igienico (pessimo stato)
- Sanitari e rubinetterie: sanitari in ceramica di tipo corrente in cattivo stato di conservazione
- impianto citofonico: presente (non funzionante)
- impianto elettrico: sotto traccia (non funzionante)
Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: non disponibile
- impianto idrico: sotto traccia (non funzionante)
Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: non disponibile
- impianto termico: riscaldamento autonomo con diffusione a termosifoni in alluminio (non funzionante)
Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: non disponibile
- impianto di raffrescamento estivo: non presente
- acqua calda sanitaria: produzione derivante dalla caldaia per riscaldamento e acs a gas, installata in prossimità dell'ingresso (non funzionante)
Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: non disponibile



- altezza dei locali: 310 cm circa
- condizioni generali: pessime

13. STIMA

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale complessiva viene calcolata, nel rispetto del DPR n. 138 del 23/03/1998, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine (calcolati per la metà) ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, omogeneizzando le superfici degli immobili stessi in ragione dei coefficienti di funzione (rapporti mercantili).

Le superfici, di cui al presente elaborato, sono ottenute dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dal sottoscritto PE:

Destinazione	Parametro	Superficie	rapporto mercantile	Superficie commerciale
Appartamento - Piano 1°	superficie lorda	59,96	1,00	60,0
Bagno esterno - Piano 1° (rilevato dalla planimetria catastale)	superficie lorda	3,24	1,00	3,2
Cantina - Piano S1 (rilevata dalla planimetria catastale)	superficie lorda	12,63	0,25	3,2
				66,4
				mq. commerciali

14. STIMA

Criterio di stima:

Premesso che la stima si riferisce alla data odierna, avuto riguardo alla natura e destinazione dei beni, il sottoscritto perito estimatore, A seguito delle verifiche tecniche ed i rilievi metrici, che il sottoscritto tecnico ha potuto effettuare in loco, ha individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, svolgendo apposite ricerche presso operatori economici/commerciali del settore della zona interessata, attraverso i mezzi di informazione disponibili, mediante consultazione del bollettino sulla "rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia", Borsa Immobiliare/Camera di Commercio di Milano, dalla consultazione del bollettino Agenzia del Territorio-OMI, 1° semestre 2018, nonché da conoscenze personali nel settore, onde avere a disposizione ampie ed attendibili elementi di confronto.

Nelle valutazioni tecniche si sono attentamente considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile; di unità immobiliari simili in zona oltre le condizioni generali del comparto edilizio e quelle specificatamente riferite all'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

In funzione dello scopo della richiesta di stima, si sono presi in considerazione alcuni metodi estimativi. Considerate le richieste del quesito ed i metodi di valutazione disponibili nell'ambito della stima di un immobile, si ritiene che il metodo "comparativo" sia quello più idoneo, in questo specifico caso, ad individuare il più probabile valore commerciale del bene immobile oggetto della presente procedura. Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare, permettendo di determinare "il più probabile valore economico".

Applicando tale metodo ne consegue che la superficie vendibile complessiva, valutata in mqe (metri quadri equivalenti), è stata determinata considerando la sommatoria delle superfici commerciali (comprensive delle superfici corrispondenti alla proiezione in pianta delle pareti perimetrali esterne e/o al 50% se a confine con altrui proprietà) di cui è composta l'unità



immobiliare. Dette superfici sono state rese equivalenti mediante l'applicazione dei consueti coefficienti di confronto e trasformazione normalmente utilizzati nelle tecniche estimative.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative nonché del periodo di forte crisi.

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.

Fonti di informazioni

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia a cura dell'Osservatorio Immobiliare della CCIAA di Milano
- Operatori commerciali di settore presenti in zona
- Conoscenze ed esperienze personali del settore immobiliare
- Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 1° semestre 2018

Comune: Milano

Fascia/zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Codice zona: D36

Microzona: 0

Destinazione: Residenziale



Valore unitario determinato dal perito estimatore:

considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto perito estimatore determina il valore unitario di: **750,00 €/mq commerciale**

Valutazione/Stima dell'unità immobiliare (lotto unico):

ID	Tipologia immobile	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	categoria A/4 [abitazione di tipo popolare]	60,0	€ 750,00	€ 45.000,00
Bagno esterno		3,2	€ 750,00	€ 2.400,00
Cantina		3,2	€ 750,00	€ 2.400,00
				€ 49.800,00



Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore LOTTO UNICO	€ 49.800,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 2.490,00
• Spese di gestione condominiale scadute ed insolute riferite all'anno in corso e a quello precedente	-€ 1.126,02
• Spese di manutenzione straordinaria insolute	-
• Regolarizzazione edilizia/catastale	-€ 500,00
	<hr/>
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	€ 45.683,98

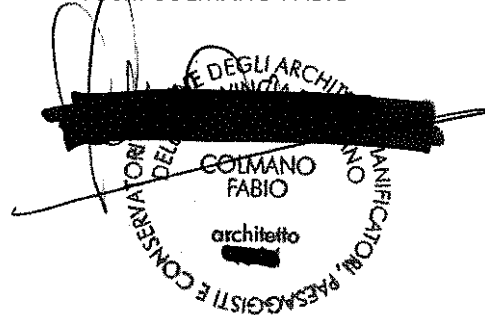
Prezzo base d'asta del LOTTO:

Prezzo di vendita nello stato "libero" (al netto delle detrazioni) € 45.700,00

Milano, 3 ottobre 2018

L'esperto

Arch. COLMANO FABIO



ALLEGATI:

1. Elaborato fotografico e criticità
- 2.1 Atto di pignoramento – Condominio di via Pietro Crespi n. 10, Milano (RGE 515/2010)
- 2.2 Atto di pignoramento – [REDAZIONE]
- 3.1 Certificato notarile (RGE 515/2010)
- 3.2 Certificato notarile (RGE 547/2017)
4. Atto di provenienza
5. Ispezione ipotecaria sub 18
- 5.1 Nota di trascrizione – Pignoramento (RGE 515/2010)
- 5.2 Nota di trascrizione – Accettazione tacita di eredità
- 5.3 Nota di trascrizione – Pignoramento (RGE 547/2017)
6. Visura storica sub 18
7. Planimetria catastale sub 18
8. Estratto di mappa
- 9.1 Atti di fabbrica irreperibili
- 9.2 Concessione per opere edilizie – formazione di servizio igienico
10. Estratto PGT
11. Agenzia delle Entrate – NO contratti locazione
12. Spese condominiali



CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

Studio Notarile
dr. ALFONSO AJELLO - notaio
dr. PIETRO SORMANI - notaio
20123 MILANO - Via Cordusio, 2
Telefono 02.72307.1
REP. N. [redacted]

Tra le sottoscritte parti contraenti:

RACC. N. [redacted]

[redacted] nata a [redacted] ([redacted]) il [redacted]
[redacted], residente in [redacted], Via Pietro Cre-
spi n. 10, attrice;

311

codice fiscale: [redacted]

31 OTT. 2003

[redacted] nato ad [redacted] ([redacted]) il [redacted]
[redacted], residente in [redacted]
[redacted], pensionato;

Registrato
Agenzia delle Entrate
Ufficio di Milano 5

codice fiscale: [redacted]

il
al n.
Serie
Esatt. €

[redacted] nata a [redacted] ([redacted]) il [redacted]
[redacted], residente in [redacted]
[redacted], pensionata;

[redacted]

codice fiscale: [redacted]



[redacted] nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted]
[redacted], residente in [redacted]
[redacted] n. [redacted], operaio;

codice fiscale: [redacted]

[redacted] nato a [redacted]
[redacted] il [redacted] residente in
[redacted] Via [redacted] operaio;

codice fiscale: [redacted]

si conviene e si stipula quanto segue:

1) La signora [redacted]

VENDE

ai signori [redacted] e [redacted]

[redacted], che

ACCETTANO ED ACQUISTANO

in comune e parti uguali tra loro,
la seguente porzione immobiliare sita in Comune
di Milano (MI), Via Pietro Crespi n. 10 e preci-
samente:

- appartamento ad uso abitazione sito al primo
piano composto da tre locali oltre il servizio
ed un locale esterno di proprietà posto allo
stesso piano, con annesso vano cantina al piano
interrato.

Coerenze in contorno da nord-est e proseguendo
in senso orario:

- dell'appartamento:
via Marco Aurelio, altra unità immobiliare per
due tratte, pianerottolo comune da cui si accede
e altre unità immobiliari a chiudere;
del locale esterno:

- altra unità immobiliare, pianerottolo comune
da cui si accede e altre unità immobiliari per i
restanti lati;

- del vano cantina:
via Marco Aurelio, altre unità immobiliari per
due tratte, corridoio comune da cui si accede e

altra unità immobiliare a chiudere.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

La suddetta porzione immobiliare è censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Milano alla partita [REDACTED], intestata alla signora [REDACTED], nata ad [REDACTED], dante causa della parte venditrice, come segue:

foglio 200,

- mappale 270 (duecentosettanta), subalterno 18 (diciotto), via Crespi Pietro n. 10, piani 1-S-1, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, vani 3,5, rendita catastale euro 352,48.

2) Dichiara la parte venditrice che l'immobile in oggetto le è pervenuto come segue:

3- quanto alla nuda proprietà per averla acquistata con atto autentificato dal Dott. Oscar De Magistris notaio in Milano, in data 6 maggio 1980 n. [REDACTED] di repertorio, registrato presso l'Ufficio del Registro di Milano - Atti Privati - il 26 maggio 1980 al n. [REDACTED] serie 2 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano "1" il 3 giugno 1980 ai n.ri [REDACTED];

- quanto al diritto di usufrutto generale vita-



lizio per atto di donazione da parte dei genitori, signori [redacted] e [redacted], ricevuto dal Dottor [redacted], Notaio in Varese, in data 24 dicembre 1992 n. [redacted] di repertorio, registrato a Varese, Atti Pubblici, il 12 gennaio 1993 al n. 66 serie IV e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano "1" in data 16 gennaio 1993 ai n.ri [redacted]

3) Il prezzo della presente vendita è stato stabilito a corpo in euro 145.000,00.= (euro quarantacinquemila) che la parte venditrice dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente, a cui favore rilascia quietanza, rinunciando all'ipoteca legale.

4) La parte acquirente è immessa da oggi nel possesso legale del cespite acquistato, con tutti gli effetti utili ed onerosi che ne derivano. Il cespite verrà consegnato libero da persone e da cose entro e non oltre il 20 novembre 2003.

5) Dichiara la parte venditrice che gli immobili in oggetto non sono stati costituiti in fondo patrimoniale, che sono liberi da ogni onere, da qualsiasi contributo di miglioria per opere eseguite sino ad oggi, da pignoramenti e da qual-

siasi
 qualsia
 to di
 tiva o
 da tr
 qualsia
 ritti
 ipotec
 6) La
 guenze
 D.P.R.
 zioni
 to sc
 del 1'
 la pa
 a) ch
 opere
 mento
 quell
 diliz
 12/3/
 b) d:
 ed i:
 quant
 vizio



siasi pericolo di evizione ed espropriazione, da
qualsiasi limitazione di proprietà e di godimen-
to di natura reale, personale, volontaria, coat-
tiva o legale, anche provvisoria o condizionata,
da trascrizioni pregiudizievoli, privilegi di
qualsiasi specie, anche se non iscritti, da di-
ritti di prelazione a terzi spettanti, nonchè da
ipoteche.

6) La Signora [redacted], edotta delle conse-
guenze penali previste dall'articolo 76 del
D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le dichiara-
zioni mendaci, dichiara che le opere in contrat-
to sono state iniziate anteriormente alla data
del 1° settembre 1967.

La parte venditrice dichiara, inoltre:

a) che successivamente non sono state realizzate
opere per le quali fosse necessario un provvedi-
mento autorizzativo, con la sola eccezione di
quelle realizzate in forza della concessione e-
dilizia rilasciata dal Comune di Milano in data
12/3/81 Atti n. [redacted]

b) di prestare garanzia per tutto quanto precede
ed in particolare per la regolarità edilizia di
quanto venduto, nonchè per ogni altro caso di e-
vizione o molestia.



7) I signori [redacted] e [redacted] prestano garanzia nei confronti della parte acquirente per tutte le obbligazioni contratte dalla parte venditrice con il presente atto, in particolare modo per la garanzia per l'evizione e per i vizi della cosa di cui all'articolo 1476 del Codice Civile.

8) Tutte le spese relative al presente atto sono a carico della parte acquirente che dichiara di non essere parente in linea retta della parte venditrice.

9) Le parti si danno atto e dichiarano che il presente atto non è soggetto all'imposta sul valore aggiunto, in quanto la parte venditrice non è imprenditore.

10) I contraenti chiedono l'applicazione delle agevolazioni fiscali prima casa previste dalla nota II bis all'art.1 della Tariffa - Parte Prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 e successive modificazioni e integrazioni (T.U. Imposta di Registro) avendo il presente atto per oggetto la compravendita di porzione di immobile non di lusso, ai sensi del D.M. 2 agosto 1969.

All'uopo la parte acquirente dichiara:

a) di essere residente nel Comune di Milano ove

è ubica

b) di

di pro

tra ca

suddet

c) di

tutto

propria

propria

dalla

zioni

1982

n. 12

5 Apr

norme

giù

28 Dic

La pa

mante

sopra

liena

to, I

dalla

dalla

(11)

a) ubicato l'immobile acquistato;

b) di non essere titolare esclusiva dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune suddetto;

c) di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa parte acquirente con le agevolazioni di cui all'art. 1 della Legge 22 aprile 1982 n. 168, all'art. 2 del D.L. 7 febbraio 1985 n. 12, convertito con modificazioni nella Legge 5 Aprile 1985 n. 118, e a tutte le successive norme modificative e integrative, così come meglio elencate all'art. 3 comma 131 della legge 28 Dicembre 1995 n. 549.

La parte acquirente prende atto che, ai fini del mantenimento delle agevolazioni fiscali di cui sopra, l'unità immobiliare non potrà essere alienata, nè a titolo oneroso nè a titolo gratuito, prima del decorso del termine di cinque anni dalla data odierna, salve le eccezioni previste dalla legge.

11) I sottoscritti chiedono che il notaio che

autenticherà le firme trattenga permanentemente
fra i suoi atti a raccolta la presente scrittura
e ne rilasci copie ed estratti.

12) Agli effetti della legge 19 maggio 1975 n.
151, la signora [redacted] dichiara di essere
di stato libero;

i signori [redacted] e [redacted]
[redacted] dichiarano entrambi di aver contratto matri-
monio nella Repubblica [redacted] e di tro-
varsi in regime di separazione dei beni, ai sen-
si delle leggi vigenti nel suddetto Stato.

Letto, approvato e sottoscritto.

Milano, 21 ottobre 2003

F.to: [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Repertorio n. [redacted] Raccolta n. [redacted]

AUTENTICAZIONE DI FIRME

Certifico io sottoscritto dr. Alfonso AJELLO no-
taio residente in Milano, iscritto presso il
Collegio Notarile della stessa città, che i si-
gnori:

- [redacted], nata a [redacted] il [redacted]

Piazza Gramsci n. 9, ventuno ottobre duemilatre.

F.to: Alfonso AJELLO Notaio.

Copia autentica conforme all'originale conservato fra i miei atti, consta di n. 10 fasciate.

Tutti i fogli dell'originale sono muniti delle prescritte firme.

Si rilascia ad uso **TRASMISSIONE**

Milano, 30/10/03



[redacted] residente in [redacted], Via Pietro Cre-
spi n. 10, attrice;

[redacted], nato ad [redacted] il [redacted]

[redacted] residente in [redacted]
[redacted] nato;

[redacted] nata a [redacted] il [redacted]
[redacted] residente in [redacted] n.
[redacted] pensionata;

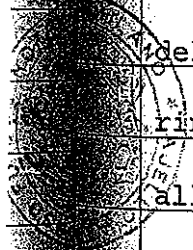
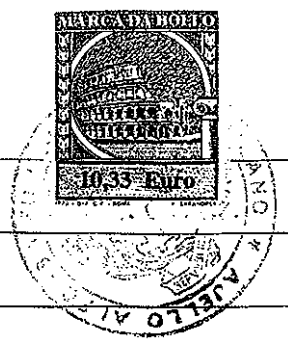
[redacted] nato a [redacted]
[redacted] residente in [redacted]
[redacted] n. [redacted] operaio;

[redacted] nato a [redacted]
[redacted] il [redacted] residente in
[redacted] Via [redacted] operaio;

della cui identità personale sono certo, previa
rinuncia, d'accordo tra loro e col mio consenso
all'assistenza dei testimoni, hanno apposto in
mia presenza le firme in fine ed a margine della
scrittura privata che precede.

Attesto altresì che la Signora [redacted]
richiamata sulle sanzioni comminate dall'artico-
lo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. [redacted] ha reso
le dichiarazioni di cui all'articolo 40 della
Legge 47-85.

Milano,



Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1

Data 23/04/2018 Ora 12:40:01
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

per immobile

Richiedente ██████████

Ispezione n. ██████████ del 23/04/2018

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MILANO (MI)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 200 - Particella 270 - Subalterno 18
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate
Ulteriori restrizioni:
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 02/05/1995 al 20/04/2018

Elenco immobili

Comune di MILANO (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0200 Particella 00270 Subalterno 0018

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 31/10/2003 - Registro Particolare ██████████ Registro Generale ██████████
Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio ██████████ del 21/10/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 31/10/2003 - Registro Particolare ██████████ Registro Generale ██████████
Pubblico ufficiale AJELLO ALFONSO Repertorio ██████████ del 21/10/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 26/04/2010 - Registro Particolare ██████████ Registro Generale ██████████
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio ██████████ del 28/01/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 29/03/2017 - Registro Particolare ██████████ Registro Generale ██████████
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio ██████████ del 15/01/2016
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 29/03/2017 - Registro Particolare ██████████ Registro Generale ██████████
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio ██████████ del 06/03/2017

Ispezione telematica

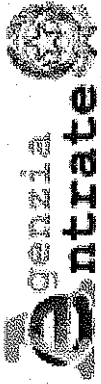
per immobile

Richiedente [REDACTED]

Ispezione n. [REDACTED] del 23/04/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/04/2018

Data: 23/04/2018 - Ora: 12.42.07 Segue

Visura n. [redacted] Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice: F205)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 200 Particella: 270 Sub.: 18

INTESTATI

1	[redacted] nato in [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	[redacted] nato in [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		200	270	18	2		A/4	4	3,5 vani	Totale: 67 m ² Totale escluse aree scoperte**: 67 m ²	Euro 352,48	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA PIETRO CRESPI n. 10 piano: 1-S1;											
Notifica					Partita				Mod.58			

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 200 - Particella 270

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		200	270	18	2		A/4	4	3,5 vani		Euro 352,48 L. 682.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo	VIA PIETRO CRESPI n. 10 piano: 1-S1;											
Notifica					Partita				Mod.58			



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 23/04/2018

Data: 23/04/2018 - Ora: 12.42.08 Segue

Visura n. [redacted] Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meceanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		200	270	18	2	A/4	4	3,5 vani			L. 1.169	Impianto meceanografico del 30/06/1987
Indirizzo: VIA PIETRO CRESPI n. 10 piano: 1-S1;												
Partita: 51493 Mod.58 -												

Situazione degli intestati dal 21/10/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/10/2003 protocollo n. [redacted] Trascrizione in atti dal 24/11/2003 Repertorio n.: [redacted] Rogante: AJELLO ALFONSO Sede: MILANO			
Registrazione: Sede: COMPRARENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. [redacted])			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 16/07/1970 (antecedente all'impianto meceanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 10000/10000 fino al 21/10/2003
DATI DERIVANTI DA			
SCRITTURA PRIVATA del 16/07/1970 Voltura in atti dal 09/09/1988 Repertorio n.: [redacted] Rogante: [redacted] Sede: [redacted]			
30/07/1970 (n. [redacted])			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 07/03/1970 (antecedente all'impianto meceanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 2500/10000 fino al 16/07/1970
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 2500/10000 fino al 16/07/1970
3	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 5000/10000 fino al 16/07/1970
DATI DERIVANTI DA			
SCRITTURA PRIVATA del 07/03/1970 Voltura in atti dal 09/09/1988 Repertorio n.: [redacted] Rogante: [redacted] Sede: [redacted]			
13/03/1970 (n. [redacted])			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 16/02/1963 (antecedente all'impianto meceanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 2500/10000 fino al 07/03/1970
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 2500/10000 fino al 07/03/1970
3	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 2500/10000 fino al 07/03/1970
4	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 2500/10000 fino al 07/03/1970
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/02/1963 Voltura in atti dal 09/09/1988 Repertorio n.: [redacted] Rogante: [redacted] Sede: [redacted]			
31/01/03/1963 (n. 15059/1969)			



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/04/2018 - Ora: 12.42.08 Fine

Visura n. [redacted] pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/04/2018

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		(1) Proprietà per 250/1000 fino al 16/02/1963
2	[redacted]		(1) Proprietà per 250/1000 fino al 16/02/1963
3	[redacted]		(1) Proprietà per 250/1000 fino al 16/02/1963
4	[redacted]		(1) Proprietà per 250/1000 fino al 16/02/1963

Impianto meccanografico del 30/06/1987

DATI DERIVANTI DA

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Milano



Comune
di Milano

COMUNE DI MILANO
Area S.U.E.

Progr. [REDACTED]

Data: 11/05/2018

PG [REDACTED]

Milano, 8 maggio 2018

Gent.mo
COLMANO FABIO
VIA JACOPO DAL VERME 5
20159 MILANO (MI)

Oggetto: Istanza di accesso agli atti – VIA CRESPI PIETRO 10 –

Vista l'istanza in atti P.G. n. [REDACTED] del 24/04/2018 - Pratica n. Prog. [REDACTED] si comunica che, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti di fabbrica risultano irreperibili presso l'Archivio Storico, precisando che l'immobile in questione faceva parte dell'ex Comune di Turro Milanese.

2.

Cordiali saluti.

IL RESPONSABILE DELL'UNITA'
SERVIZI GENERALI

[REDACTED]

Responsabile: [REDACTED]

Pratica trattata da: [REDACTED]

Orario sportello: dal Lunedì al Giovedì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 – Via Bernina 12 – piano terra

Via Bernina, 12 – 20158 - Milano

Tel. +39.02.884.66224 (attivo dal Lunedì al Giovedì dalle ore 10.00 alle ore 12.00)

Fax +39.02.884.66976 – Email: ST.PubblicoVisureAtti@comune.milano.it

24

ORIGINALE

da trattenere in ~~...~~

RELAZIONE DI CONSEGNA

Milano, 4/4/81

Esatte L. 1850 per

bolli e diritti di segreteria.

L'INCARICATO

[Redacted]

Il sottoscritto, nella sua qualità

di PROPRIETARIA

dichiara di aver ritirata copia

della presente e n. 1 tipi.

(FIRMA LEGGIBILE)

[Redacted signature]

[Redacted]

Milano,

TRASMESSA COPIA
AL COMANDO ZONA

1° - IN EVIDENZA da riprodurre

il 1-3-1982

2° - 1° visita di controllo

15/06/2018

IL CAPOPARTIZIONE

CONCESSIONE

ANNO 1981

N. [Redacted]

COMUNE DI MILANO

RIPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA

ATTI [Redacted]

Milano

4 MAR 1981

CONCESSIONE PER OPERE EDILIZIE

in via Pietro Caspi 10

IL SINDACO

Vista l'istanza in data 6-11-1980 atti proprio attore.

Visto il parere dell'Ufficio Sanitario espresso in data 3-12-1980

Visto il parere della Commissione Edilizia in data 18-2-81

Viste le vigenti disposizioni di legge in materia ed in particolare gli artt. 1
e 2 della Legge 28-1-1977 n. 10 nonchè le norme contenute nei regolamenti
di edilizia, d'igiene, di polizia e di fognatura;

Veramente

Con le riserve di cui all'art. 5.9 del Regolamento Comunale Edilizio

RILASCIAMO CONCESSIONE

A [Redacted] sig. [Redacted]

[Redacted] con recapito in luogo

Per l'esecuzione delle seguenti opere: per la manutenzione del verde in viale 190
di viale 190

in conformità del progetto approvato che si allega in copia con i numeri della presente concessione, osservando le vigenti disposizioni di legge e le speciali norme contenute nei regolamenti locali d'igiene e di edilizia, secondo le migliori regole d'arte, affinché la costruzione nella forma igienica e decorosa, alla sua destinazione tanto per i materiali usati, quanto per i sistemi di costruzione adottati. Il concessionario, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni eventuale inosservanza alle disposizioni di legge, dei regolamenti comunali e delle modalità esecutive fissate nella presente concessione. All'uso si richiamano, in particolare, le sanzioni di cui agli artt. 15 e 17 della Legge 28-1-1977 n. 10.

Condizioni:

- 1) Richiamato il disposto di cui all'art. 4 della Legge 28-1-1977 n. 10, e ad ogni conseguente effetto
- a) l'inizio dei lavori dovrà avvenire entro il termine di un ANNO dalla data di rilascio della concessione;
- b) la loro ultimazione dovrà avvenire entro il termine di due anni dalla data suddetta.

Per l'inizio delle opere deve essere indicato a questa Amministrazione che sottoscrivere presso questa Ripartizione la concessione ed i suoi allegati

- 2 MAR 1981

[Redacted signature area]

[Redacted stamp area]

CONTI CORRENTI POSTALI
ATTENZIONE A L. 1000
L. 1000

UFFICIO POSTALE
N. 153007

esiguito da [Redacted]
via Bellezza Casale n. 10
CAP 20127 località M.L.A. No

UFFICIO POSTALE
N. [Redacted]

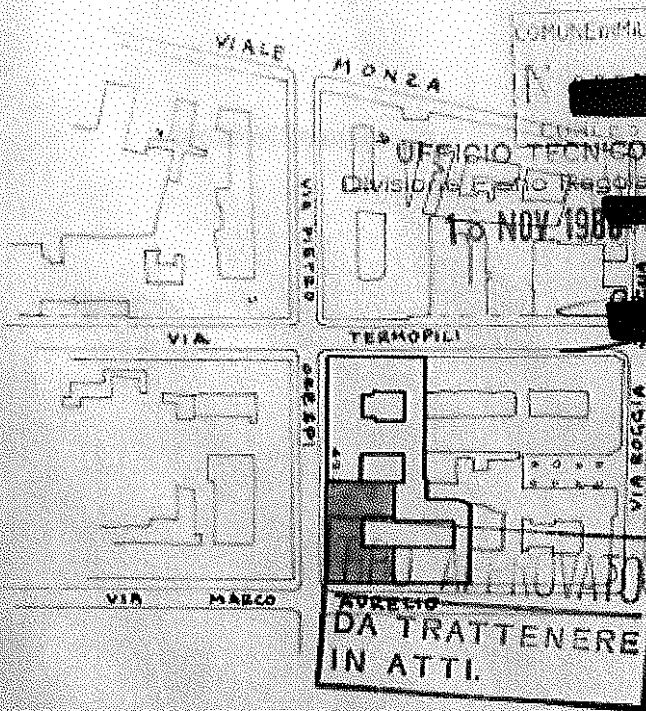
UFFICIO POSTALE
N. [Redacted]

Visto bollentino per la Cassa Naz. Previd.
per Ingegneri e Architetti rilasciata
dall'Uff. Postale N. 1000
in data 14/11 Versale L. 1000

15/06/2018

COMUNE DI MILANO

EDIZIONE PRIVATA
ACCETTAZIONE PROGETTI
- 6 NOV. 1980



COMUNE DI MILANO
CON DIVISIONE
EDILIZIA
19 FEB. 1981
NULLA OSTA

- 9 DIC 1980

AVVERTO
DA TRATTENERE
IN ATTI.

SCALA 1:2000

sig.ra [redacted]
V [redacted]

COSTRUZIONE e RIFORMA
DI IMPIANTI SANITARI

MILANO - VIA P. CRESPI 10
MAPP. 270, SUB 18 PIANO I

IL PROPRIETARIO [redacted]

ALLEGATI

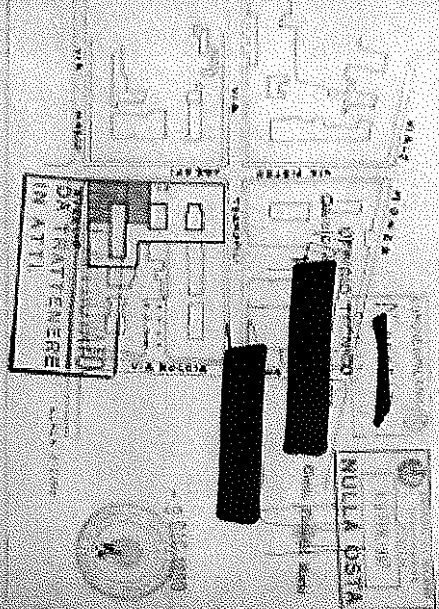
PIANTA EDIFICIO SCALA 1:500
PIANTA APPARTAMENTO " 1:100

IL PROGETTISTA [redacted]

15/06/2018

VIA PIETRO CRESPI

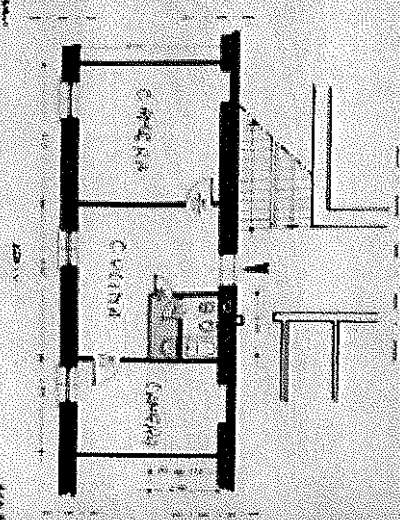
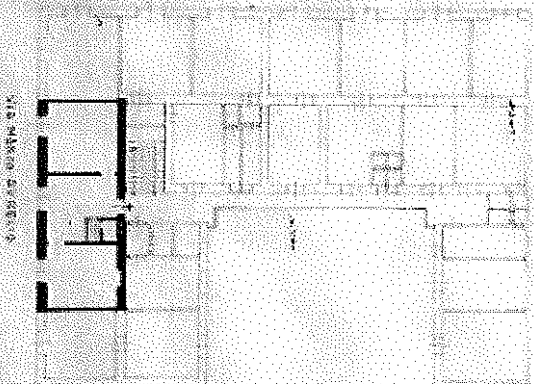
COMUNE DI MILANO



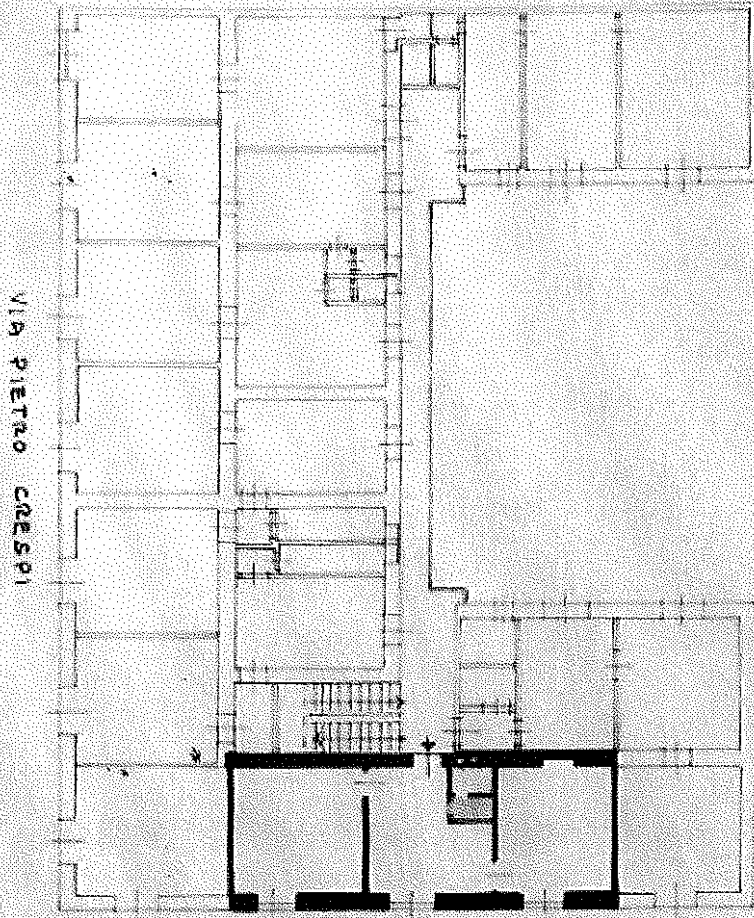
CONFERENZA E BUREA
DI PERITI SANITARI

ALLEGATI

1. PROGETTO
2. PROVA STRUTTURALE
3. PROVA STRUTTURALE



15/06/2018



VIA PIETRO COESPI

VIA MARCO AURELIO

SCALA 1:200

15/06/2018

PGT

PIANO DELLE REGOLE NORME DI ATTUAZIONE

OTTOBRE 2012

Stesura originale
Dicembre 2009

Adozione: Delibera n. 25 Seduta Consiliare del 15-07-2010 (terminata 14-07-2010)
Approvazione: Delibera n. 16 Seduta Consiliare del 22-05-2012
Pubblicazione: BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 47 del 21/11/2012

Testo modificato a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni, del piano degli Enti e dall'accoglimento delle proposte di modifica presentate dal C.C.

Testo modificato in ottemperanza della sentenza n. 90574/2014 del TAR Lombardia - Milano Sez. Prima

PGT

Piano di Governo
del Territorio

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA
Area Territorio
Direzione Centrale Sviluppo del Territorio
Settore Pianificazione Urbanistica Generale
Servizio Pianificazione Generale

Milano



Comune
di Milano

ma 2 previa presentazione di relazione storico documentale che sia valutata positivamente dalla Commissione per il Paesaggio. Il passaggio dalle categorie di intervento delle lett. b. e c. a quelle della lett. d. è subordinato a preventivo convenzionamento al fine del rilascio dell'idoneo titolo abilitativo a edificare, previa presentazione di relazione storico documentale che sia valutata positivamente dalla Commissione per il Paesaggio.

CAPO II - AMBITI CONTRADDISTINTI DA UN DISEGNO URBANISTICO RICONOSCIBILE

art.14 **definizione**

art. 14 **Definizione**

1. Gli Ambiti contraddistinti da un Disegno urbanistico Riconoscibile (ADR) sono le parti di città dove sussiste l'unitarietà morfologica dei diversi tessuti e il consolidato rapporto tra spazi privati e pubblici.
2. All'interno degli ADR sono individuati:
 - a. Tessuti urbani compatti a cortina;
 - b. Tessuti urbani a impianto aperto;
 - c. Tessuti urbani della città giardino;
 - d. Tipologia rurale;
 - e. Insiemi urbani unitari.
3. L'obiettivo in questi ambiti è di regolare gli interventi di trasformazione di aree, nella maggior parte edificate, che presentano caratteristiche insediative omogenee.

art.15 **disciplina**

art. 15 **Disciplina**

1. La Tav. R.02 - *Indicazioni morfologiche* - del Piano delle Regole identifica e disciplina i tessuti indicati all'art. 14 comma 2, dettando le regole applicabili ai medesimi.
2. Nei Tessuti urbani compatti a cortina, gli interventi edilizi diretti seguono le seguenti indicazioni:
 - a. la costruzione in cortina deve arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione; laddove quest'ultimo fosse più basso rispetto all'altezza esistente è fatto salvo il mantenimento dell'altezza esistente;
 - b. all'interno del tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti.
 - c. in presenza di frontespizi ciechi l'edificazione deve essere in aderenza, salva la dimostrazione di impossibilità.

3. Nei Tessuti urbani a impianto aperto gli interventi edilizi diretti mantengono gli allineamenti in rapporto alle edificazioni preesistenti sullo spazio pubblico.
4. Nei Tessuti urbani della città giardino gli interventi edilizi diretti mantengono i caratteri morfologici del tessuto: tipologie edilizie, allineamenti, numero dei piani dell'eventuale edificio preesistente, oggetto dell'intervento.
5. Nella Tipologia rurale gli interventi edilizi diretti possono utilizzare il volume fisico esistente, facendo ricorso a diritti edificatori perequati, con il mantenimento delle caratteristiche originarie dell'edificio.
6. Negli Insiemi urbani unitari gli interventi di ristrutturazione edilizia e gli interventi di nuova costruzione sono ammessi secondo le modalità previste dal precedente art. 11 e comunque non possono essere realizzati mediante modalità diretta non convenzionata in quanto gli aspetti tipologici-morfologici-planivolumetrici costituiscono oggetto di convenzionamento. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, diversamente da quanto disciplinato dal precedente art. 11, sono subordinati alla predisposizione di un piano o programma attuativo esteso all'intero perimetro dell'insieme urbano unitario.
7. Qualora sia dimostrata l'impossibilità dell'attuazione delle previsioni stabilite dai precedenti commi, resta salva la facoltà di procedere con modalità diretta convenzionata in aree di intervento sino a 15.000 mq e con pianificazione attuativa in aree di intervento superiori ai 15.000 mq, relativa alle soluzioni planivolumetriche, secondo le disposizioni del Titolo I delle presenti norme salvo per quanto previsto dal comma 2 lett. b. del presente articolo.
8. Rapporto di copertura (Rc):
 - i. $Rc \leq$ esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia;
 - ii. $Rc \leq 60\%$ negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

CAPO III – AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO

art. 16 Definizione

art.16 **definizione**

1. Sono Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU) le parti di città in cui il disegno degli spazi pubblici è incompleto.
2. L'obiettivo in questi ambiti è favorire uno sviluppo urbano volto a riqualificare il sistema di spazi pubblici esistenti attraverso una ridefinizione del rapporto con gli spazi privati e incentivare la realizzazione di nuovi sistemi locali di spazi collettivi.

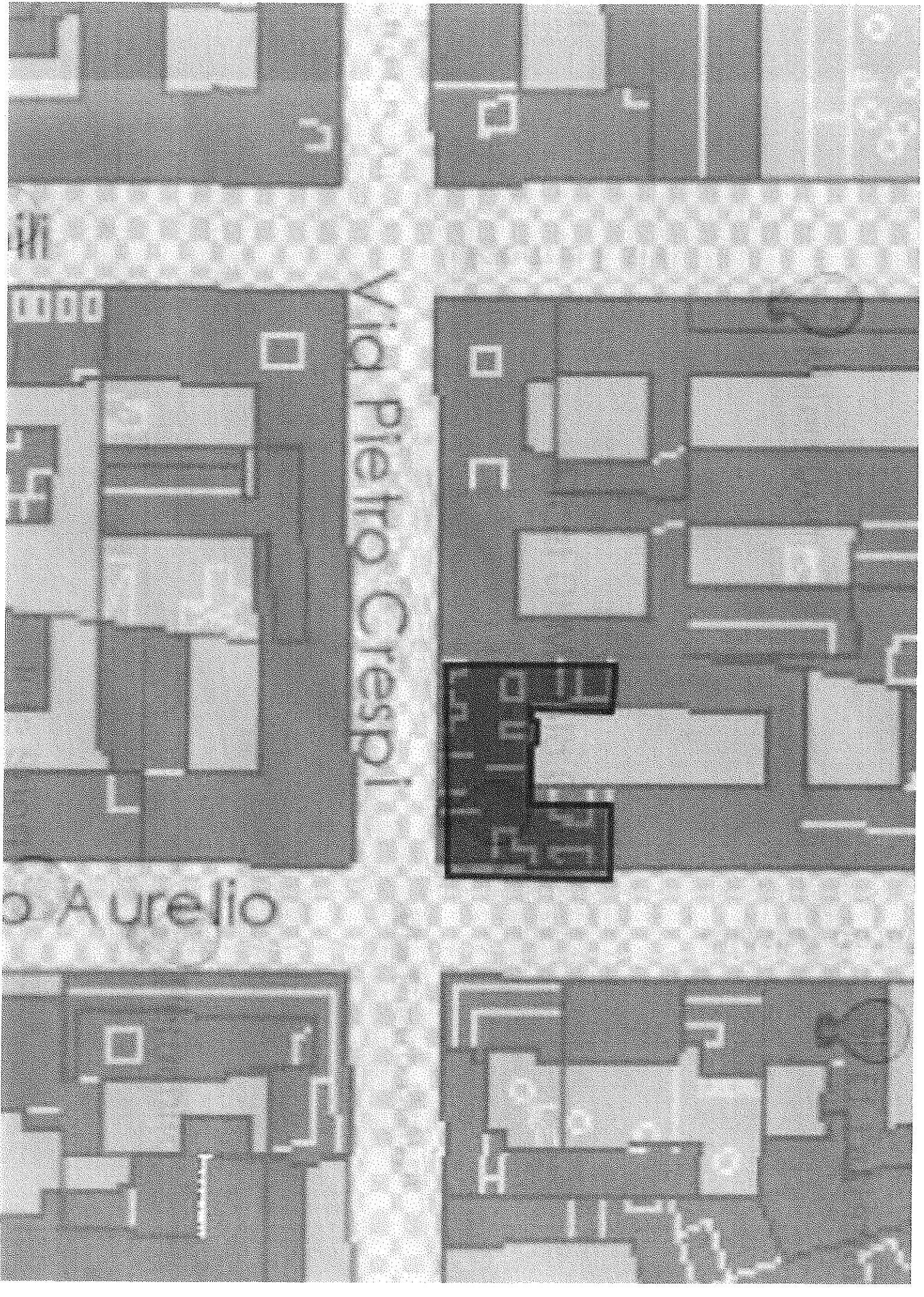
art. 17 Disciplina

art.17 **disciplina**

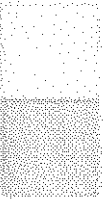
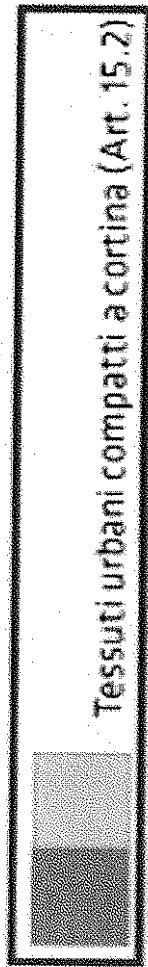
1. La Tav. R.02 – *Indicazioni morfologiche* – del Piano delle Regole identifica e disciplina gli ARU.
2. Per gli ARU, nei casi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica valgono le seguenti indicazioni orientative, rappresentate nella Tav. R.02 – *Indicazioni morfologiche*:

Via Pietro Crespi

o Aurelio



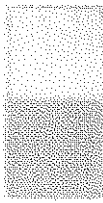
ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II - Capo II)



Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 15.3)



Tessuti urbani della città giardino (Art. 15.4)



Tipologia rurale (Art. 15.5)



Insiemi urbani unitari (Art. 15.6)

Arch. Fabio COLMANO

CTU - Tribunale Milano

OGGETTO: Richiesta informazioni:

[REDACTED] - C.F.: [REDACTED]
[REDACTED] C.F.: [REDACTED]
- C.F.: [REDACTED]
R.G.E n. 515/2010

In esito alla richiesta in oggetto si comunica che i nominativi sopraindicati non risulta, come dante causa, in alcun contratto di locazione.

referente: [REDACTED]

responsabile del procedimento: [REDACTED]

Per il dirigente ad interim [REDACTED]
Il funzionario delegato
Wladimiro Curatolo

(firmato digitalmente)

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

studio@colmano.com

Da: [REDACTED]
Inviato: sabato 27 ottobre 2018 14:12
A: studio@colmano.com
Oggetto: R: Tribunale Milano - RGE 515/2010+547/2017 Cond.Crespi10/[REDACTED] vs [REDACTED] 1 GE Dott. Puricelli - RICHIESTA SPESE CONDOMINIALI

Egr. Arch. Colmano vengo a rispondere alle Sue richieste: Spese gestione 2017 deliberate €. 395,23. Preventivo 2018 (gestione chiude a dicembre) spese €.730,79. Non ci sono spese straordinarie (vista la situazione). Le spese scadute e deliberate anno precedente €. 395,23.. Spese ordinarie scadute gestione 2018 n. 3 rate e il 30/10 anche la quarta per un totale preventivo di€. 730,79 (rate trimestrali €182,70). MM di proprietà 20,67. MM generali 23,81. Il consumo dell'acqua vari aa seconda delle persone che occupano i locali.