

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI MILANO

Esecuzione Forzata

CONDOMINIO VIA MEINA N. 6, MILANO

contro

TIZIO

N. Gen. Rep. **1341/2016**

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Custode Giudiziario: Avv. Luca Salati

ELABORATO PERITALE



Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Mariangela Sirena

Isritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9388

Isritto all'Albo del Tribunale al n. 11523

C.F. SRNMNG66S51F205S – P.IVA 12054360156

**Bene immobile sito in Milano Via Privata Meina n. 6
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito al piano rialzato, composto da tre locali e accessori (ingresso/disimpegno, cucina e bagno); all'unità immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi di regolamento negli spazi ed enti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 C.C..

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. **95,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

TIZIO,

- **proprietà per 1/1**

descrizione:

Foglio n. 196, Mappale n. 200, Subalterno n. 708; Piano T, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale totale e totale escluse aree scoperte 93 mq., Rendita € 684,31. L'unità immobiliare è derivata in base a:

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;

- Variazione nel classamento del 17.06.2014 protocollo n. MI0283385 in atti dal 17.06.2014 variazione di classamento (n. 49560.1/2014);

- Variazione della destinazione del 25.07.2013 protocollo n. MI0398533 in atti dal 25.07.2013 ufficio-abitazione (n. 72872.1/2013);

Variazione nel classamento del 05.07.1984 protocollo n. 295159 in atti dal 22.12.2000 frazionamento (n. 5094.1/1984);

- Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario; -
Impianto meccanografico del 30.06.1987.

***derivante dal precedente Fg. 196, Mapp. 200, Sub. 34 (Cat. A10, Cl. 3,

Consistenza 4 vani, Rendita € 1.786,94), a sua volta derivante dal frazionamento del Fg. 196, Mapp. 200, Sub. 4 nei Sub. 34 (appartamento ad uso ufficio) e Sub. 35 (vano di cantina)***

coerenze (da nord in senso orario):

- cortile comune (lato Via Meina), guardiola portineria, pianerottolo d'ingresso, locale portineria, cortile comune (retro), stabile di Via Meina n. 4 (mapp. 202).



B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di vano di cantina al piano seminterrato; all'unità immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi di regolamento negli spazi ed enti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 C.C.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. **3,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

TIZIO,

- **proprietà per 1/1**

descrizione:

Foglio n. 196, Mappale n. 200, Subalterno n. 35; Piano S1, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 2 mq., Superficie Catastale 3 mq., Rendita € 5,06.

L'unità immobiliare è derivata in base a:

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 05.07.1984 protocollo n. 295159 in atti dal 22.12.2000 frazionamento (n. 5094.1/1984);
- Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario; -
Impianto meccanografico del 30.06.1987.

derivante dal frazionamento del Fg. 196, Mapp. 200, Sub. 4 nei Sub. 34 (appartamento ad uso ufficio) e Sub. 35 (vano di cantina)

coerenze (da nord in senso orario):

- altro vano di cantina, corridoio comune di accesso, altro vano di cantina, vano scala.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Lo stabile si trova nel Municipio 2 della Città Metropolitana di Milano, che si estende verso nord-est dal centro cittadino con una superficie di circa 13 kmq. ed una popolazione di circa 155.000 abitanti, e comprende i seguenti quartieri: Stazione

Centrale, Gorla, Turro, Precotto, Greco, Mirabello, Villaggio dei Giornalisti, Maggiolina, Greco Fornasetta, Quartiere Adriano, Crescenzago, i quali risultano caratteristici ed eterogenei, in quanto suddivisi marcatamente dal forte impatto urbanistico esercitato dalle linee ferroviarie della Centrale, delle direttrici TorinoVenezia e via Greco dalla stazione Garibaldi e del Naviglio Martesana. Sotto il profilo architettonico l'area è ricchissima di esempi edilizi e urbanistici di particolare importanza, tra cui spiccano la Stazione Centrale, le ville Figini, Mirabello, Finzi con il Tempio della Notte e i "funghi" di via Lepanto, oltre alle piazze di maggior spicco e notevoli per dimensioni, quali piazza della Repubblica, piazza Duca d'Aosta, piazzale Loreto, piazza Carbonari e piazzale Martesana.

Memoriale della Shoah; dal punto di vista commerciale sono presenti diverse attività - negozi, farmacie, supermercati, ristoranti/pizzerie, bar, pub.



Caratteristiche della zona:	periferica a traffico moderato con parcheggi sufficienti a pagamento (lun-ven. 8/13 € 1.20/h.);
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziale/terziaria;
Servizi offerti dalla zona:	<p>l'area è sufficientemente dotata per quanto riguarda i servizi primari e secondari: nei dintorni dell'immobile sono presenti diversi istituti di istruzione scolastica, tra cui 6 scuole dell'infanzia (materne) paritarie, 3 scuole primarie (elementari) - 2 statali 1 paritaria, 3 scuole secondarie di I grado (medie) - 2 statali 1 paritaria, 6 scuole secondarie di I grado (superiori) paritarie, due Istituti Comprensivi statali, che raggruppano scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di I grado; la zona è caratterizzata dalla presenza di numerose aree verdi, quali il Parco della Martesana, il Parco Adriano, il Parco ex Trotter, il Parco di Villa Finzi, il Giardino Gregor Mendel, il Giardino Cassina de'Pomm, il Giardino Aldo Protti, il Parco Carbonari e Farina, e da alcune vie d'acqua, quali il Naviglio Martesana, il fiume Seveso, Acqualunga, Roggia Gerenzana ed il fiume Lambro; la zona è dotata di un ospedale, l'Istituto Ortopedico Gaetano Pini; dal punto di vista socio-culturale sono presenti diverse istituzioni, tra cui quattro Centri di Aggregazione Giovanile (C.A.G.), il centro "Cattabrega", il centro "Tarabella", il centro "Tempo per il Barrio" e il centro "Circolo Orpas", che offrono servizi per favorire lo sviluppo e l'aggregazione di adolescenti, preadolescenti e giovani nei quartieri periferici di Milano, due Centri di Aggregazione Multifunzionale (C.A.M.), un servizio erogato dal Comune di Milano finalizzato all'aggregazione, alla partecipazione sociale ed allo svolgimento di attività ricreative, culturali, formative e sportive accessibili a tutte le età, due biblioteche rionali, la biblioteca "Crescenzago" e la biblioteca "Zara", due spazi multiuso, l'Anfiteatro Martesana e la Cascina Turro, oltre che il Museo interattivo del Cinema e il</p> <p>Firmato Da: MARIANGELA SIRENA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QU</p>

Collegamenti pubblici: per quanto concerne i collegamenti stradali, le radiali principali da Sud a Nord sono Viale Zara, Taramelli/Arbe, Restelli/Stefini, Via Melchiorre Gioia, Sammartini e Aporti, Viale Monza, Via Padova, Via Palmanova, mentre le direttrici da Est a Ovest sono la circonvallazione esterna Marche/Lunigiana/Brianza e la circonvallazione interna Sauro/Tonale/Pergolesi, Via Pola; l'immobile è sufficientemente servito anche dal punto di vista dei trasporti: dista



1.2 km. circa dalla Stazione Ferroviaria di Milano Centrale, 2 km. circa dalla Stazione Ferroviaria di Porta Garibaldi e 3 km. circa dalla Stazione Ferroviaria di Milano Lambrate; dista 500 m. circa dalla stazione Sondrio della linea M3 (gialla) della Metropolitana Milanese, che collega la zona con il centro cittadino (n. 5 fermate), 1 km. circa dalla stazione Marche della linea M5 (viola) della Metropolitana Milanese, 1.2 km. circa dalla stazione Centrale della linea M2 (verde) della Metropolitana Milanese e 1.5 km. dalla stazione Pasteur della linea M1 (rossa) della Metropolitana Milanese; nelle vicinanze fermano anche alcuni mezzi pubblici di superficie, che collegano l'immobile con diversi punti della città, tra cui le linee 5-10-42-43-81-87.

3. STATO DI POSSESSO:

Dalla banca dati dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Milano risultano registrati diversi contratti come dante causa TIZIO, tra cui solamente il seguente contratto di locazione in essere relativo alla sola unità immobiliare A. (appartamento) oggetto di pignoramento:

- Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 01.07.2015 e registrato il 29.09.2015 al n. 16660 serie 3T presso l'Ufficio DPT01 UT TORINO 1 tra la società TIZIO, Codice Fiscale 08243090019, con sede in Torino – Via Saluzzo n. 36/bis F ed il sig. MEVIO, Codice Fiscale CHEFFE, nato a, relativo all'immobile sito in Milano – Via Meina n. 6 piano terreno (1° fuori terra) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al Foglio n. 196, Mappale n. 200, Subalterno n. 708; Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani, Rendita € 684,31; durata contratto dal 01.07.2015 al 30.06.2019 (4+4anni) – canone annuo pattuito € 7.800,00 da pagare in rate mensili anticipate di € 650,00/cad., escluse spese condominiali a carico direttamente del conduttore.

Durante il sopralluogo effettuato in data 30.11.2018, alla presenza del custode giudiziario, **Avv. Luca Salati**, e del sig. MEVIO, l'esperto verificava che: -

- l'unità immobiliare A. (appartamento) risulta occupata dal sig. MEVIO e suoi familiari (totale n. 5 occupanti), quindi l'esperto fa presente che l'immobile risulta "occupato da terzi" con contratto di locazione in essere – il canone annuo fissato in € 7.800,00 (€ 7.800,00 : 95 mq. = € 82,00/mq.) si ritiene congruo, in quanto il canone di locazione annuo per trilocali in periferia è di € 55/95 a mq.
- l'unità immobiliare B. (vano di cantina) risulta occupata da beni mobili di proprietà del sig. MEVIO, quindi l'esperto fa presente che l'immobile risulta "occupato da terzi" senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. **Domande giudiziali, sequestri o altre trascrizioni pregiudizievoli:**
nessuna
- 4.1.2. **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:**
nessuna
- 4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico e limiti all'edificabilità:**
nessuno
- 4.1.4. **Diritti di prelazione:** nessuno 4.1.5.
- 4.1.5. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna



4.1.6. **Altri vincoli:**

- Regolamento di Condominio del fabbricato – atto a firma del Dott. Marcello Cellina, Notaio in Milano, Repertorio n. 17758 Raccolta n. 2690 del 29.06.1984;
- quanto specificato nell'atto di compravendita a firma del Notaio

Dott. Giovanni Averoldi Repertorio n. 86509 Raccolta n. 21026 del 14.09.2001 ed in particolare che quanto in oggetto è dedotto in contratto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, con fissi ed infissi e con ogni inerente diritto, ragione, azione, accessione, pertinenza e servitù sia attiva che passiva;

- quanto specificato nell'atto di vendita del Notaio Dott. Carlo de Moyana di Cologna Repertorio n. 51281 Raccolta n. 6595 del 24.10.1989.

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

4.2.1. **Iscrizioni:**

Ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo Repertorio n. 12937 del 10.05.2008 (ING. RG 17341) contro TIZIO, Codice Fiscale e a favore di CONDOMINIO VIA MEINA N. 6, MILANO, Codice Fiscale 95569210156, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 02.07.2008 al Reg. Gen. n. 39798 e Reg. Part. n. 8746, inerente alla quota di 1/1 delle unità immobiliari (Fg. 196, Mapp. 200, Sub. 34 e Sub. 35).

Importo capitale: € 11.518,86 Importo ipoteca: € 15.806,86 Costo di cancellazione: € 170,43

4.2.2. **Pignoramenti:**

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro **TIZIO**, Codice Fiscale ; Atto di pignoramento immobiliare promosso da CONDOMINIO VIA MEINA N. 6, MILANO, Codice Fiscale 95569210156, in persona del legale rappresentante e Amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dall'Avv. Barbara Califano, Codice Fiscale CLFBBR73A57F205J, e dall'Avv. Andrea D'Angelo, Codice Fiscale DNGNDR74T05F205N, Repertorio n. 25773 del 12.05.2016, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 26.07.2016 al Reg. Gen. n. 51402 e Reg. Part. n. 34959, **inerente alla quota di 1/1 delle unità immobiliari** (Fg. 196, Mapp. 200, Sub. 708 e Sub. 35).

Importo: € 6.902,55

Costo di cancellazione: € 262,00

****L'esperto fa presente che nel suddetto atto, nella descrizione degli immobili oggetto di pignoramento, ma non nella relativa trascrizione, l'unità immobiliare B. vano di cantina, i cui dati catastali vengono riportati correttamente (Fg. 196, Mapp. 200, Sub. 35), viene erroneamente indicata con categoria C/6 (autorimesse) anziché Categoria C/2 (magazzini e locali di deposito)****

4.2.3. **Altre trascrizioni:** nessuna

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:**

nessuna

4.2.5. **Altro (intervento non trascritto – nessun costo di cancellazione):** nessuno



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Unità immobiliare A. (appartamento)

****L'esperto evidenzia che, poiché le modifiche richieste, relative alla Comunicazione n. 1796 PG 429309/1986 del 19.12.1986, che si riferisce, con ogni probabilità, al cambio di destinazione d'uso effettuato catastalmente nell'anno 2013 (possibile solo senza alcuna modifica interna), risultano irreperibili, non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistico edilizia.****

Unità immobiliare B. (vano di cantina)

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme con l'ultima planimetria depositata presso il Comune di Milano e reperita dall'esperto, ossia la Licenza Edilizia n. 145284/33289 del 1957.

4.3.2. Conformità catastale:

Unità immobiliare A. (appartamento)

Lo stato di fatto dell'immobile non è conforme con la planimetria catastale del 25.07.2013 reperita dall'esperto, in quanto non risultano indicate le seguenti Firmato Da: MARIANGELA SIRENA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QU modifiche - in senso orario - già realizzate nel tempo:

Locale ingresso/disimpegno

- il locale risulta di superficie inferiore, in quanto l'area in fondo al disimpegno è ora destinata a camera da letto (lato Via Meina), a seguito della demolizione del locale ripostiglio.

Locale bagno

- nel locale è stata realizzata una parete, per la creazione del locale antibagno, sprovvista di relativa porta.

Locale cucina

- il locale risulta avere superficie maggiore, in quanto è stata spostata la parete dell'attigua camera da letto (lato cortile sul retro), ed è aperto sul locale disimpegno.

Locale camera da letto (lato cortile sul retro)

- il primo locale camera da letto risulta avere una superficie minore, in quanto è stata spostata la parete dell'attigua cucina, con conseguente apertura del nuovo accesso dal locale cucina e chiusura dell'accesso preesistente dal locale disimpegno.

Locale camera da letto (lato Via Meina)

- il secondo locale camera da letto risulta avere una superficie maggiore, poiché sono state demolite la parete con porta di chiusura del locale stesso e la parete con porta del ripostiglio ed è stata creata, tra i due pilastri, una nuova parete mobile con porta a chiusura del disimpegno; all'interno del locale è inoltre presente una parete mobile che lo divide in due parti.

Locale camera da letto (lato Via Meina)

- il terzo locale camera da letto, attiguo al secondo, è delimitato da pareti mobili (con vetri), anziché da pareti in muratura, e risulta con l'accesso spostato. L'esperto fa presente che, allo stato di fatto visionato, i rapporti aero-illuminanti dei locali risultano verificati, eccetto quelli del locale cucina, e che l'appartamento non è conforme ai Regolamenti Edilizio e d'Igiene del Comune di Milano per le seguenti motivazioni:

- il locale cucina risulta privo della chiusura dal locale ingresso/disimpegno, così che lo stesso non presenta i rapporti aero-illuminanti verificati; dovrà pertanto essere prevista la fornitura e la posa di una parete con porta, che permetterà anche di disimpegnare correttamente il locale contenente il vaso igienico dal locale contenente l'angolo cottura. Unità immobiliare B. (vano di cantina)

Lo stato di fatto dell'immobile non è conforme con la planimetria catastale del 05.06.1984 reperita dall'esperto, in quanto quest'ultima si riferisce erroneamente alla precedente Licenza Edilizia e non all'ultima, ossia la Licenza Edilizia n. 145284/33289 del 1957, che invece corrisponde



allo stato dei luoghi rilevato; dovrà pertanto essere presentata una nuova scheda catastale, allineata alla suddetta Licenza Edilizia.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Amministratore pro-tempore:

Dott. Andrea Bonicalzi c/o BSGM re S.a.s. – Via Oldofredi n. 41 Milano Tel. 02 97382503 – Fax 02 67380191 - e-mail: studio@bsgm.it

Unità immobiliare A. (appartamento) - Fg. 196, Mapp. 200 Sub. 708

-Millesimi spese di proprietà 39/1000

-Millesimi spese generali e portierato 43/1000

-Millesimi spese riscaldamento 51/1000

Presenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sull'immobile:

nessuno

Spese ordinarie annue di gestione immobile - consuntivo 2017/2018:

€ 3.151,27

Spese ordinarie annue di gestione immobile - preventivo 2018/2019:

€ 3.396,85

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Totale spese ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 14.915,90

- spese anni precedenti: € 5.275,59

- spese anno 2017/2018: € 3.151,27 sp. ordinarie + € 3.949,61 sp. personali

- spese anno 2018/2019: sp. ordinarie € 824,34 rata 01.09.18 +

+ € 857,67 rata 01.01.2019 + € 857,42 rata 01.03.19

Spese straordinarie manutenzione tetto:

€ 0,00

Cause in

corso: nessuna

Atti ablativi: nessuno

Unità immobiliare B. (vano di cantina) - Fg. 196, Mapp. 200 Sub. 35

L'esperto fa presente che, nonostante i numerosi solleciti telefonici, non reperiva dall'Amministratore alcuna informazione condominiale relativa al vano di cantina.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

TIZIO, Fiscale di Stabia (per la quota di 1/1 di proprietà, con atto di compravendita a firma del Dott. Giovanni Averoldi, Notaio in Monza, Repertorio n. 86509 Raccolta n. 21026 del 14.09.2001, registrato a Monza il 28.09.2001 al n. 5096 Serie 2V e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 19.09.2001 al Reg. Gen. n. 58875 e Reg. Part. n. 41013.

L'esperto fa presente che costituivano oggetto del suddetto atto di provenienza le unità immobiliari così individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Milano: - appartamento uso ufficio: Fg. 196, Mapp. 200, Sub. 34, Via Meina n. 6, p. T., z.c. 2, cat. A/10, classe 3, vani 4, Rendita cat. £ 3.460.000; - cantina: Fg. 196, Mapp. 200, Sub. 35, Via Meina n. 6, p. S1., z.c. 2, cat. C/2, classe 7, mq. 2, Rendita £ 9.800; nello stesso viene precisato che i sub. 34 e 35 derivano dal frazionamento del sub. 4 (scheda del 05.07.1984 n. 5094)



6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1. Sermpronio con atto di vendita a firma del Dott. Carlo de Moyana di Cologna, Notaio in Varese, del 24.10.1989 Repertorio n. 51281 Raccolta n. 6595, registrato a Varese il 06.11.1989 al n. 2037 Serie IV e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 17.11.1989 al Reg. Gen. n. 47586 e Reg. Part. n. 32989.

6.2.2. DESIO E BRIANZA LEASING S.P.A., Codice Fiscale 06198590157, con sede in Desio, dante causa della ... in dipendenza di acquisto fattone dalla società, con atto a firma del Dott. Marcello Cellina, Notaio in Milano, Repertorio n. 18130 del 26.10.1984, registrato a Milano - Atti Privati il 09.11.1984 al n. 62474 serie 2 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 20.11.1984 al Reg. Gen. n. 46362 e Reg. Part. n. 34529.

L'esperto fa presente che costituivano oggetto dei suddetti atti di vendita, a parte dell'immobile condominiale in Milano, Via Meina n. 6, tra l'altro, quattro locali ad uso ufficio oltre i servizi al piano rialzato con annesso vano di cantina al piano seminterrato, individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al Fg. 196, Mapp. 200, Sub. 4.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. Dall'atto di compravendita del 14.09.2001, reperito dall'esperto, in ottemperanza all'art. 40 della Legge 28.2.85 n. 47, risulta:

- che le opere di costruzione della porzione di immobile in contratto, nonché le opere di costruzione della casa di cui la stessa fa parte, vennero iniziate anteriormente al 1° settembre 1967;
- che successivamente alla fine dei lavori di costruzione della porzione immobiliare in contratto non vennero apportate alla stessa modifiche per le quali si sarebbero dovuti richiedere provvedimenti autorizzativi, ad eccezione di opere per le quali è stata presentata al Sindaco del Comune di Milano Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della suddetta Legge in data 18.12.1986 al Prot. n. 1796.

7.2. In seguito alla richiesta presentata in data 05.12.2018 al Comune di Milano, tramite posta elettronica certificata, relativa alla visione degli atti di fabbrica, della Comunicazione Prot. 1796 del 18.12.1986 e delle eventuali modifiche effettuate nel decennio 2008/2018 (cambio di destinazione d'uso nell'anno 2013), la Direzione Urbanistica - Area Sportello Unico per l'Edilizia -

Ufficio Visure Atti e Rilascio Copie, nonostante i continui solleciti sia telefonici che presso gli uffici, solo in data 04.04.2019 autorizzava la visione del fascicolo, così che l'esperto reperiva le seguenti pratiche edilizie relative ai soli atti di fabbrica (Comunicazione Prot. 1796 del 18.12.1986 non inclusa):

- Licenza Edilizia n. 183936/25156 del 1956;
- Licenza Edilizia n. 145284/33289 del 1957;
- Convenzione per comunione dei cortili del 26.02.1959 - Notaio Dott. G. Rapelli.

Successivamente, come già anticipato verbalmente in data 04.04.2019, la Direzione Urbanistica inviava allo scrivente la comunicazione del 06.05.2019, dalla quale si evince che, a seguito delle verifiche effettuate e a quanto visionato presso gli archivi, nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia nel decennio 2008/2018; l'esperto, pertanto, appurato che il cambio di destinazione d'uso veniva effettuato catastalmente nell'anno 2013 (possibile solo senza alcuna modifica interna), si trovava dunque costretto ad



effettuare un'ulteriore richiesta di visura atti, al fine di reperire le modifiche interne per cambio di destinazione d'uso, relative, con ogni probabilità, alla Comunicazione Prot. 1796 del 18.12.1986, la quale veniva presentata in data 05.04.2019 al Comune di Milano, tramite posta elettronica certificata.

Lo scrivente, in seguito, si recava al Municipio di Zona 2 per reperire più celermente la suddetta Comunicazione; a tale proposito, la Direzione Municipi – Area Municipio 2 in data 09.04.2019 comunicava che, in attinenza agli atti di ex Zona 2, la pratica edilizia n. 1796, PG 429309/1986, è stata presentata il 19.12.1986, ma che la stessa, in data 12.01.1988 e successivamente in data 06.03.1989, veniva trasmessa allo Sportello Unico per l'Edilizia; a tale proposito, in data 21.05.2019 il sig. Uboldi della Direzione Urbanistica comunicava telefonicamente che tale pratica edilizia risulta irreperibile (lo scrivente provvederà a depositare successivamente la relativa comunicazione).

7.3. Domanda di abitabilità: Licenza di occupazione n. 509 del 20.05.1960.

Descrizione immobile di cui al punto 1

A. Appartamento sito al piano rialzato, composto da tre locali e accessori (ingresso/disimpegno, cucina e bagno).

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

TIZIO, proprietà per 1/1

descrizione:

Foglio n. 196, Mappale n. 200, Subalterno n. 708; Piano T, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale totale e totale escluse aree scoperte 93 mq., Rendita € 684,31.

***derivante dal precedente Fg. 196, Mapp. 200, Sub. 34 (Cat. A10, Cl. 3,

Consistenza 4 vani, Rendita € 1.786,94), a sua volta derivante dal frazionamento del Fg. 196, Mapp. 200, Sub. 4 nei Sub. 34 (appartamento ad uso ufficio) e Sub. 35 (vano di cantina)***

coerenze (da nord in senso orario):

- cortile comune (lato Via Meina), guardiola portineria, pianerottolo d'ingresso, locale portineria, cortile comune (retro), stabile di Via Meina n. 4 (mapp. 202).

L'appartamento ha un'altezza interna di m. 3.10.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terra (rialzato)					
Appartamento	95,13	100%	95,13	Ovest/Est	discrete
Totale	95,13		95,13		



Totale	95,00	95,00
	Arr.	Arr.

B. Vano di cantina al piano seminterrato.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

TIZIO, Codice Fiscale - **proprietà per 1/1**

descrizione:

Foglio n. 196, Mappale n. 200, Subalterno n. 35; Piano S1, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 2 mq., , Superficie Catastale 3 mq., Rendita € 5,06.
derivante dal frazionamento del Fg. 196, Mapp. 200, Sub. 4 nei Sub. 34 (appartamento ad uso ufficio) e Sub. 35 (vano di cantina)

coerenze (da nord in senso orario):

- altro vano di cantina, corridoio comune di accesso, altro vano di cantina, vano scala.

La cantina ha un'altezza di m. 2.60.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano seminterrato					
Vano di cantina		30%	0,89	-	discrete
	2,97				
Totale	2,97		0,89		
Totale	3,00		0,90		
	Arr.		Arr.		

Caratteristiche descrittive appartamento:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute

Strutture verticali (struttura): materiale: pilastri in c.a. e pareti in muratura

Travi (struttura): materiale: non conosciute

Solai (struttura): tipologia: non conosciuta

Muratura (struttura): tipologia: facciata principale su strada piano terra con rivestimento in lastre di marmo di colore beige e piani superiori con rivestimento in mosaico di colore verde acqua; facciata secondaria su cortile comune zoccolatura in intonaco grezzo di colore grigio e intonaco civile da esterni di colore rosa



Condizioni: buone

Copertura (struttura e rivestimento): tipologia: tetto piano

Infissi interni

(componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno di colore bianco e vetro (bagno), in legno di colore bianco (prima camera) e in alluminio di colore bianco e vetro – pareti mobili (seconda e terza camera) Condizioni: discrete

Infissi esterni

(componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno di colore bianco Condizioni: discrete
Protezioni esterne: avvolgibili in pvc di colore bianco Condizioni: discrete

Plafoni

(componente edilizia): materiale: stabilitura e varie mani di pittura di colore bianco
Lo stato dei plafoni è discreto

Pareti (interne): materiale: forati + intonaco + tinteggiatura di colore bianco e pareti mobili in alluminio di colore bianco e vetro Lo stato delle pareti è discreto

Rivestimento

(componente edilizia): ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica di colore giallo/arancio posate in senso ortogonale fino ad altezza di m. 1.60/1.80 c.ca – presenza di muffa in corrispondenza della doccia, priva di piatto doccia e di rivestimento
ubicazione: cucina, materiale: rivestimento in legno (parte del mobilio)
solo in corrispondenza della parete attrezzata

Pavimenti

(componente edilizia): ubicazione: tutti i locali, materiale: marmette di colore grigio ubicazione: antibagno, materiale: piastrelle in ceramica di colore azzurro/blu, posate in senso ortogonale

Portone di ingresso

(componente edilizia): porta in legno non blindata

Antenna collettiva

(componente edilizia): tipologia: non presente
Condizioni: -----
Certificazione: -----

Antifurto

(componente edilizia): tipologia: non presente
Condizioni: -----
Certificazione: -----

Gas (impianto): alimentazione: gas metano per cucina, con contatore posizionato nel locale cucina Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta

Elettrico (impianto): tipologia: in parte sottotraccia ed in parte esterno, tensione: 220V con quadro e contatore posizionati nel locale ingresso
Condizioni: funzionante



Certificazione: non conosciuta

Fognatura (impianto): tipologia: non ispezionata Fognatura: comunale

Condizioni: non ispezionata

Firmato Da: MARIANGELA SIRENA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QU

Telefonico (impianto): tipologia: non presente

Condizioni: ----- Certificazione:

Citofonico (impianto): Tipologia: presente, con citofono posizionato in prossimità della porta di ingresso

Condizioni: non funzionante

Certificazione: non conosciuta

Idrico (impianto):

alimentazione: autonomo con boiler per la produzione di acqua calda sanitaria, posizionato nel locale bagno

Condizioni: funzionante

Certificazione: non conosciuta

Bagno completo di tutti i sanitari, con doccia non realizzata a regola d'arte

Termico (impianto):

tipologia: centralizzato con pannelli a pavimento

Condizioni: funzionante

Certificazione: non conosciuta

Condizionamento

(componente edilizia): tipologia: non presente

Condizioni: -----

Certificazione: -----

Scale interne

(componente edilizia): tipologia: scala in cemento con pedate in lastre di marmo di colore beige; pianerottoli in marmette di colore beige e marmo di colore nero

Certificazione energetica: non presente

Ascensore(impianto): tipologia: presente (non a servizio dell'immobile oggetto di pignoramento)

Condizioni: funzionante

Certificazione: non conosciuta

Portineria:

presente

Barriere

architettoniche: barriere architettoniche accertate nelle parti comuni condominiali, in particolare presenza di una rampa di scale esterna per l'accesso dall'ingresso principale al Condominio (o di una rampa di scale interna per l'accesso dall'ingresso sul retro); barriere architettoniche accertate nell'immobile oggetto della procedura, in quanto il locale bagno non è accessibile ai portatori di handicap.

Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per la fornitura e posa di un servoscala dal piano terra fino al piano rialzato e per l'adattabilità di n. 1 locale bagno è pari a circa € 5.000,00.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1. Criterio di stima

Considerando tutti gli aspetti quali ubicazione, consistenza, età, qualità e posizione dell'immobile, l'esperto ha proceduto al calcolo della seguente stima, applicando il criterio del più probabile valore di mercato; il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi, delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato; tale criterio verrà definito attraverso il procedimento di stima sinteticocomparativo, mediante confronto diretto tra il bene in oggetto ed altre unità immobiliari presenti nella stessa zona con caratteristiche e valori simili, mediante prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato e mediante risultanze desunte dal bollettino di Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, pubblicato dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Notaio Dott. Giovanni Averoldi – Piazza del Duomo n. 17 Milano
- Agenzia delle Entrate: Uffici di Milano 1 – Milano 2; Torino 1 – Torino 2 – Torino 3 – Torino 4; Rivoli; Moncalieri
- Agenzia del Territorio – Circoscrizione di Milano 1
- Dott. Andrea Bonicalzi c/o BSGM re S.a.s. – Via Oldofredi n. 41 Milano • Comune di Milano:

Ufficio Anagrafe

Direzione Urbanistica - Area Sportello Unico per l'Edilizia – Via Bernina n. 12

- Cancelleria Civile del Tribunale – Punto informativo Avvocati:

l'esperto verificava l'assenza di ulteriori pendenze a carico della debitrice

- Agenzie immobiliari
- Osservatori del mercato di Milano: Rilevazione dei prezzi degli Immobili della

Città Metropolitana di Milano, pubblicato dalla Camera di Commercio

Milano Monza Brianza Lodi - Periodo di rilevazione dati: Il Semestre 2018

- Agenzia delle Entrate – banca dati delle quotazioni immobiliari

Premesso che:

- l'unità immobiliare A. (appartamento) risulta occupata dal sig. MEVIO ed è perciò da ritenersi "occupata da terzi" con contratto di locazione in essere

OPPONIBILE ALLA PROCEDURA;

- l'unità immobiliare B. (vano di cantina) risulta occupata da beni mobili di proprietà del sig. MEVIO ed è perciò da ritenersi "occupata da terzi" senza alcun titolo.

Unità immobiliare A. (appartamento)

8.3. Valutazione corpi



ID Immobile Superficie Valutazione Valore immobile commerciale immobile

A	Appartamento	mq. 95,00	€ 2.200,00/mq.	€ 209.000,00
	Piano rialzato			
Totale				€ 209.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:

	-	€
--	---	---

Spese ordinarie scadute e insolute alla data della perizia - anno 2017/2018 (escluse sp. personali € 3.949,6):

	10.450,00	
	-	€
	3.151,27	

- anno 2018/2019 (rate 01.09.18 – 01.01.19 – 01.03.19)

	-	€
--	---	---

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

	2.539,43	
	- €	0,00

per le motivazioni indicate al punto 4.3.1. Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD.) e ripristini, per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio

e di Igiene del Comune di Milano:

	-	€
--	---	---

- realizzazione di parete con porta nel locale cucina

	500,00	
--	--------	--

Giudizio di comoda divisibilità: non comodamente divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato
di fatto in cui si trova € 192.359,30

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO: per la quota intera di possesso, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, al netto delle decurtazioni

immobile libero € 192.359,30

IMMOBILE OCCUPATO

Valore di riferimento:	€	192.359,30 -
Riduzione del 25% per lo stato di possesso	€	<u>48.089,83</u>
	€	144.269,47

PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO: per la quota intera di possesso, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, al netto delle decurtazioni immobile occupato

€ 144.269,47

Unità immobiliare B. (vano di cantina)

8.3. Valutazione corpi

ID Immobile Superficie Valutazione Valore immobile commerciale immobile

B	Vano di cantina	mq. 0,90	€ 2.200,00/mq.	€ 1.980,00
	Piano S1			
Totale				€ 1.980,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene

e non espressamente considerati dal perito:	- €
Spese ordinarie scadute e insolute alla data della perizia	99,00
nell'anno 2017/2018 e nell'anno 2018/2019:	- €
	0,00



non comunicate dall'Amministratore Spese tecniche di regolarizzazione edilizia urbanistica e/o catastale:

- aggiornamento scheda catastale cantina, con riferimento alla Licenza Edilizia n. 145284/33289 del 1957 - € 600,00
Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD.) e ripristini, per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizi e di Igiene del Comune di Milano: - € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova
€ 1.281,00

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO: per la quota intera di possesso, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, al netto delle decurtazioni

immobile libero € **1.281,00**

IMMOBILE OCCUPATO

Valore di riferimento: € 1.281,00 -
Riduzione del 25% per lo stato di possesso € 320,25
€ 960,75

PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO: per la quota intera di possesso, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, al netto delle decurtazioni immobile occupato

€ 960,75

Arch. Mariangela Sirena

Il perito



Fanno parte della presente relazione i seguenti allegati:

- All. 1a Verbale di nomina dell'esperto
- All. 1b Accettazione incarico e giuramento dell'esperto
- All. 2 Contatti tramite e-mail con il custode giudiziario
- All. 3 Visura storica per immobile
- All. 4a Planimetria catastale unità immobiliare A
- All. 4b Planimetria catastale unità immobiliare B
- All. 5 Atto di provenienza al debitore
- All. 6 Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate ed esito ricerca
- All. 7 Ispezione ipotecaria
- All. 8 Documentazione anagrafica occupanti immobile
- All. 9a Informazioni di carattere condominiale reperite presso l'Amministratore
- All. 9b Regolamento di Condominio
- All. 10a Richiesta visura Pratiche Edilizie Comune di Milano del 05.12.2018
- All. 10b Pratiche edilizie reperite
- All. 10c Comunicazione del Comune di Milano
- All. 10d Richiesta visura Pratiche Edilizie Comune di Milano del 05.04.2019
- All. 10e Comunicazione del Comune di Milano
- All. 11 Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno del bene
- All. 12 Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, edito dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi Banca e dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- All. 13 Attestazione di invio alle parti della perizia

