
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO DI VIA CASALE 6 MILANO**

contro: 

N° Gen. Rep. **90/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Riccardo Innocente
Codice fiscale: NNCR57H23F205QE
Partita IVA: 09930890158
Studio in: Via Vochieri n. 15, 20161 Milano
Telefono: 026460877 - 3334326037
Email: innocente.arch@libero.it
Pec: riccardo.innocente@pct.pecopen.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Via Casale n. 6 - Milano (Milano) - 20144

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 472, particella 350, subalterno 5007; foglio 472, particella 350, subalterno 5033

2. Stato di possesso

Beni: Via Casale n. 6 - Milano (Milano) - 20144

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via Casale n. 6 - Milano (Milano) - 20144

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Beni: Via Casale n. 6 - Milano (Milano) - 20144

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Casale n. 6 - Milano (Milano) - 20144

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Casale n. 6 - Milano (Milano) - 20144

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: SI

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Casale n. 6 - Milano (Milano) - 20144

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Beni: Via Casale n. 6 - Milano (Milano) - 20144

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 273.000,00

Prezzo da occupato: € 204.500,00



Beni in Milano (Milano)

Via Casale n. 6

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano, Via Casale n. 6

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] na proprietà per la quota di 1/1.

Foglio **472**, particella **350**, subalterno **5007**, scheda catastale Prot. n. MI0471217 del 23/05/2008, indirizzo Via Casale n. 6, piano T, comune Milano (F205), categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, superficie totale 66 mq., totale escluse aree scoperte 66 mq., rendita € 480,30.

Derivante da:

VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/05/2009, prot. n. MI0440682 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38426.1/2009);

VARIAZIONE del 23/05/2008, prot. n. MI0471217 AMPLIAMENTO - DEMOLIZIONE PARZIALE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONA (n. 35270.1/2008).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 23,934.

Confini: a Nord enti comuni, ad Est Via Casale, a Sud sub. 5006 proprietà di terzi, ad Ovest enti comuni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] piena proprietà per la quota di 1/1.

Foglio **472**, particella **350**, subalterno **5033**, scheda catastale prot. n. MI0471217 del 23/05/2008, indirizzo Via Casale n. 6, piano S1, comune Milano (F205), categoria C/2, classe 7, consistenza 6 mq., superficie totale: 10 mq., rendita € 15,18.

Derivante da:

VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/05/2009, prot. n. MI0440682 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38426.1/2009);

VARIAZIONE del 23/05/2008, prot. n. MI0471217 AMPLIAMENTO - DEMOLIZIONE PARZIALE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONA (n. 35270.1/2008).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 0,388.

Confini: a Nord cantina proprietà di terzi; ad Est corridoio comune; a Sud cantina proprietà di terzi; ad Ovest muro perimetrale con al di là corridoio comune.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Per quanto attiene al sub. 5007:

- mancanza dell'antibagno;
- presenza di un'area soppalcata adibita a zona notte.

Giudice: Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI

Perito: Dott. Arch. RICCARDO INNOCENTE

Custode Giudiziario: Notaio DANIELA DE SIMONE



Regolarizzabili mediante: ripristino di quanto previsto nella scheda catastale del sub. 5007.
Descrizione delle opere da sanare: costruzione dell'antibagno e demolizione del soppalco (come meglio descritto nel punto relativo alla regolarità edilizia).

Note: si precisa che per la planimetria catastale in atti dell'unità abitativa pignorata (sub. 5007) non deve essere previsto alcun aggiornamento o rettifica, poiché gli interventi a sanatoria da effettuarsi sono puramente di tipo edilizio e volti alla messa in pristino della situazione indicata proprio nell'attuale scheda catastale.

Note sulla conformità catastale: con il sopralluogo effettuato in data 05.12.2016 sono state rilevate differenze dello stato di fatto con la planimetria catastale dell'unità abitativa (sub. 5007), mentre nulla deve essere segnalato per quanto attiene alla cantina (sub. 5033).

Pertanto, **non si conferma la regolarità catastale dell'abitazione.**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Le unità pignorate sono ubicate in un fabbricato sito in Via Casale n. 6, nella circoscrizione di Zona n. 6 di Milano, in un'area centrale della città. La strada suddetta collega la Via Valenza con l'Alzaia Naviglio Grande, all'interno del quartiere Navigli, essenzialmente residenziale e di ottimo decoro. Nella via sono presenti numerosi locali (ristoranti, bar, etc.) che prefigurano una notevole "vita" serale e notturna.

Caratteristiche zona: centrale di pregio.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: free wi-fi.

Servizi offerti dalla zona: scuola materna, asilo nido (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), centro commerciale (discreto), supermercati (discreto), negozi al dettaglio (discreto), farmacia (discreto), aree verdi (scarso), banche (buono), ufficio postale (sufficiente), carabinieri (sufficiente), ospedale (ottimo).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Attrazioni paesaggistiche: Naviglio Grande.

Attrazioni storiche: nessuna in particolare, in loco.

Principali collegamenti pubblici: MM Linea 2 Fermata Porta Genova, Trenitalia Stazione di Porta Genova, ATM linee di superficie tram e bus.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore.

Note: l'indagine presso l'Agenzia delle Entrate non ha evidenziato la presenza di alcun contratto di locazione a nome dell'esecutato (**Allegato "I"**).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Giudice: Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI
Perito: Dott. Arch. RICCARDO INNOCENTE
Custode Giudiziario: Notaio DANIELA DE SIMONE



Ipoteca derivante da concessione di mutuo fondiario, a favore della [REDACTED] (dante causa della società [REDACTED] venditrice dell'unità oggetto di pignoramento). Atto a rogito del [REDACTED] rep. nn. [REDACTED] iscritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 23/02/2005 ai nn. 11779/2443. Formalità successivamente ripetuta in data 22/06/2005 ai nn. 44717/10651.

Note: ipoteca oggetto di frazionamento in quote, annotata il 10/12/2008 ai nn. [REDACTED] in forza della quale grava sul subalterno 5007 la quota frazionata n. 4, oggetto di accollo del debito da parte di [REDACTED]. [REDACTED] Milano in data 27/11/2008 [REDACTED].

Ipoteca legale, derivante da provvedimento amministrativo a favore di [REDACTED] importo ipoteca [REDACTED] importo capitale: [REDACTED]. 4168/68. Iscritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 24/02/2010 ai nn. 10328/2160.

Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, a favore del [REDACTED] [REDACTED] atto a rogito del Tribunale di Milano in data 13/09/2010, rep. n. 105781/2010. Iscritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 07/06/2011 ai nn. 35163/6494.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di precetto, a favore del [REDACTED] - [REDACTED] Atto a rogito dell'Avv. [REDACTED] rep. n. 105781. Trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 20/10/2015 ai nn. 58148/40565.

Note: il pignoramento sopraccitato (la cui nota di trascrizione viene acclusa come **Allegato "D.6"**) non è quello oggetto della presente relazione e non risulta cancellato.

Pignoramento derivante da atto di precetto, a favore del CONDOMINIO DI VIA CASALE 6 MILANO contro [REDACTED] rep. nn. 27250. Trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 05/02/2016 ai nn. 6293/4152 (**Allegato "D.1"**).

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Atto cautelare richiesto dalla [REDACTED] datato 09/02/2013 [REDACTED] Trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 13/02/2013 [REDACTED]

Note: si precisa che, in data 13/07/2015, l'Amministratore Giudiziario nominato - [REDACTED] - ha comunicato tramite raccomandata a.r. all'Amministrazione condominiale pro tempore "l'avvenuto dissequestro dell'immobile sito in Milano alla Via Casale n. [REDACTED]. Si precisa, altresì, che in data 09/12/2016 il sottoscritto ha rice-

vuto una mail da parte del [redacted] legale dell'esecutato, nella quale viene sottolineato il fatto che, da ispezione ipotecaria, l'immobile de quo risulta tuttora sottoposto a sequestro penale, non risultando cancellata la trascrizione in precedenza menzionata. Tutti i documenti sopraccitati vengono acclusi alla presente come **Allegato "D.5"**.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: € 1.623,74 (appartamento € 1.602,47; cantina € 21,27).

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: € 12.654,89. Note: l'Amministrazione condominiale pro tempore ha comunicato che, al 31/10/2016, le spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutte le proprietà morose ammontano ad Euro 12.654,89 (**Allegato "G"**).

Si precisa che, nelle informazioni comunicate dall'Amministrazione condominiale pro tempore visionabili nel succitato allegato, la cantina pignorata (di cui al sub. 5033) viene erroneamente indicata come "box" sia per quanto attiene ai millesimi (0,388/1000) che per quanto relativo alle spese annuali (€ 21,27).

Millesimi di proprietà: 23,934 per l'appartamento, 0,388 per la cantina.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - l'appartamento è ubicato al piano terreno, quindi non vi sono problemi di accessibilità.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: presente.

Indice di prestazione energetica: EPH (climatizzazione invernale) 65,5 kWh/m2a.

Note Indice di prestazione energetica: l'indice sopraccitato è stato ricavato dall'Attestato di Qualificazione Energetica accluso all'atto di compravendita (**Allegato "D.4"**), redatto dall'Arch. Carlo Bacchini in data 13/06/2008. L'accesso al Catasto Energetico CEER ha consentito di verificare solamente che l'APE ivi depositato è stato registrato il 03/08/2009 con codice identificativo n. 15146008629/09, ed è valido fino al 03/08/2019. Non è stato possibile scaricare copia in facsimile di tale certificato poiché prodotto con modalità di cui alla DGR VIII/5773 (al riguardo, vedere l'**Allegato "H"**).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno.

Avvertenze ulteriori: si precisa che è in corso procedimento giudiziario [redacted] con sequestro [redacted] dei beni oggetto della presente procedura esecutiva (vedere i documenti acclusi alla presente relazione come **Allegato "D.5"**).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted], piena proprietà per la quota di 1/1 dell'intero fabbricato di cui oggi sono parte le unità oggetto di pignoramento, **fino al 17/02/2005**. In forza di titoli anteriori al ventennio.

Titolare/Proprietario: società [redacted] piena proprietà per la quota di 1/1 dell'intero fabbricato di cui oggi sono parte le unità pignorate, **dal 17/02/2005 al 25/01/2008**. In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Dario Dalle Luche di Massa, in data 17/02/2005, rep. [redacted] registrato a Massa, in data 21/02/2005, [redacted] trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 23/02/2005 [redacted].

Titolare/Proprietario: società [redacted] piena proprietà per la quota di 1/1 dell'intero fabbricato di cui oggi sono parte le due unità pignorate, **dal 25/01/2008 al 04/12/2008**. In forza di atto di compravendita [redacted] data 25/01/2008, rep. nn. 23240/7777. Registrato a Milano 4, in data 31/01/2008, al n. 2241 e trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 01/02/2008, ai [redacted].



Note: l'atto di compravendita è stato successivamente rettificato con atto dello stesso Notaio, datato 15/05/2008, rep. nn. 24121/8230, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 21/05/2008 ai nn. 29814/17626.

Titolare/Proprietario: [redacted] piena proprietà per la quota di 1/1 delle due unità pignorate dal 04/12/2008 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio [redacted] di Milano in data 04/12/2008, [redacted] registrato a Milano 4, in data 18/12/2008, al n. 27704/1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 19/12/2008, ai [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Atti di Fabbrica (**Allegato "F.1"**).

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori di costruzione di locali di compendio dello stabile di Via Casale 6.

Oggetto: variante o ampliamento.

Abitabilità/agibilità in data 11/10/1938 al n. di prot. 138737/26534/1937.

Note: documentazione parziale. Non sono stati reperiti i documenti relativi alla licenza edilizia atti nn. 193364/1936, 13623/1937, 58712/1937 e 58979/1937. Documentazione peraltro di scarsa utilità perché l'intero stabile è stato recentemente oggetto di un completo intervento edilizio di restauro conservativo, come indicato dalle pratiche edilizie specificate nel prosieguo.

Numero pratica: 853/2006 (**Allegato "F.2"**).

Intestazione: Gestione e Sviluppo S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività.

Per lavori di demolizioni e costruzioni interne.

Presentazione in data 07/02/2006 al n. di prot. 114279/2006.

Note: pratica accompagnata da Autorizzazione Paesistica n. 702/2005 rilasciata il 07/02/2006, atti PG 970841/2005.

Numero pratica: 6604/2007 (**Allegato "F.2"**).

Intestazione: Gestione e Sviluppo S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività.

Per lavori di demolizioni e costruzioni interne, cambio destinazione d'uso, traslazione SLP ai vari piani.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 25/07/2007 al n. di prot. 681462/2007.

Note: pratica accompagnata da Autorizzazione Paesistica n. 587/2006 rilasciata il 27/12/2006, atti PG 1072335/2006.

Numero pratica: 8017/2007 (**Allegato "F.2"**).

Intestazione: Gestione e Sviluppo S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Onerosa.

Per lavori di recupero abitativo di sottotetto.

Oggetto: variante essenziale.

Presentazione in data 25/09/2007 al n. di prot. 839366/2007.

Note: pratica accompagnata da Autorizzazione Paesistica n. 109/2007, atti PG 127383/2007.

Numero pratica: 4943/2008 (**Allegato "F.2"**).

Intestazione: Casale 6 S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Onerosa.

Per lavori di variazione colori facciate ed inserimento pensilina per posti auto.

Oggetto: variante non essenziale.

Presentazione in data 17/06/2008 al n. di prot. 487719/2008.

Note: pratica accompagnata da Autorizzazione Paesistica n. 267/2008, atti PG 161045/2008.



Numero pratica: 8327/2008 (**Allegato "F.2"**).
Intestazione: Casale 6 S.r.l.
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Onerosa.
Per lavori di cambio destinazione d'uso locale biciclette.
Oggetto: variante ordinaria.
Presentazione in data 10/10/2008 al n. di prot. 789420/2008.

Numero pratica: 9808/2008 (**Allegato "F.2"**).
Intestazione: Casale 6 S.r.l.
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Onerosa.
Per lavori di modifiche interne di un'unità al piano terreno/interrato.
Oggetto: variante ordinaria.
Presentazione in data 02/12/2008 al n. di prot. 948359/2008.

Numero pratica: 70/2009 (**Allegato "F.2"**).
Intestazione: Casale 6 S.r.l.
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Onerosa.
Per lavori di modifiche interne di un'unità al piano primo.
Oggetto: variante minore.
Presentazione in data 09/01/2009 al n. di prot. 9472/2009.

Numero pratica: 2181/2009 (**Allegato "F.2"**).
Intestazione: Casale 6 S.r.l.
Tipo pratica: Certificazione di compatibilità paesaggistica.
Oggetto: variante.
Presentazione in data 01/04/2009 al n. di prot. 261289/09.
Rilascio in data 22/06/2009 al n. di prot. 475790/09.
Note: Certificazione di compatibilità paesaggistica n. 35/2009 rilasciata a seguito di erronee rappresentazioni grafiche (finestra al piano terra e difformità tra piante e prospetti).

Numero pratica: 6604/2007 (**Allegato "F.3"**).
Intestazione: Casale 6 S.r.l.
Tipo pratica: Richiesta Certificato di Agibilità.
Presentazione in data 04/08/2009 al n. di prot. 598548/2009.
Note: la Direzione Centrale Sviluppo del Territorio, con documento del 10/12/2009 PG 946040/2009, comunica che, ai sensi della vigente normativa (DPR 380/2001), il Certificato di Agibilità viene rilasciato solamente: 1. sulle nuove costruzioni; 2. ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; 3. per interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza.
Pertanto, non rientrando l'intervento de quo nelle sopraccitate categorie, il Certificato di Agibilità non può essere rilasciato e l'Agibilità stessa viene assentita per silenzio-assenso decorsi i termini previsti dalla normativa stessa.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Per quanto attiene il solo sub. 5007:

- mancanza dell'antibagno;
- presenza di un'area soppalcata adibita a zona notte.

Si precisa che l'area soppalcata de quo è del tutto irregolare poiché non rispettosa (né al suo intradosso, né all'estradosso), delle altezze minime previste dalla normativa vigente. Tale soppalco, che funge da copertura al sottostante servizio igienico, rende irregolare anche quest'ultimo, sempre per quanto attiene all'aspetto delle altezze minime dei locali. Al riguardo, nell'**Allegato "L"** si provvede ad accludere - in stralcio - quanto previsto dal Regolamento Edilizio del Comune di Milano, sia nella sua versione precedente (in vigore al momento della presentazione delle pratiche edilizie riguardanti il recupero conservativo dell'edificio in cui è sita l'unità in oggetto), sia nella sua versione attuale, in vigore dal 2014.

Regolarizzabili mediante: vedi note generali sulla conformità alla pagina successiva.

Giudice: Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI
Perito: Dott. Arch. RICCARDO INNOCENTE
Custode Giudiziario: Notaio DANIELA DE SIMONE



Descrizione delle opere da sanare:

- 1) formazione dell'antibagno, sulla base di quanto indicato nella planimetria catastale e nella pratica edilizia abilitativa;
- 2) demolizione dell'area soppalcata.

Costi professionali della pratica edilizia: € 2.500,00.

Oneri sanzionatori: € 1.000,00.

Costi (presunti) di demolizione dell'area soppalcata irregolare: € 6.000,00.

Costi (presunti) di formazione dell'antibagno: € 2.000,00.

Costi professionali per Coordinatore sicurezza: € 1.000,00.

Oneri Totali: € 12.500,00

Note: la recente approvazione del dlgs 222/2016 riguardante l'aggiornamento dei titoli edilizi non consente, al momento, di fornire indicazioni certe sul tipo di pratica edilizia che, eventualmente, dovrà accompagnare le opere edilizie di regolarizzazione sopra indicate. Questo anche perché gli stessi tecnici comunali sono in attesa di delucidazioni al riguardo. Si ricorda che, precedentemente all'entrata in vigore del sopraccitato decreto, l'intervento di regolarizzazione sarebbe stato gestito mediante presentazione, da parte di professionista abilitato, di una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per Interventi di Edilizia Libera) – Paragrafo e.3 per la qualificazione dell'intervento (opere da sanare). Ciò precisato, si è ritenuto comunque opportuno stimare i costi (sia professionali, che realizzativi) relativi alla messa in pristino del luogo oggetto di indagine, attenendosi a quanto previsto dalla Legge 11/11/2014 n. 164.

Note sulla conformità edilizia: con il sopralluogo effettuato in data 05.12.2016 sono state rilevate differenze dello stato di fatto con quanto indicato nella scheda catastale dell'unità abitativa (sub. 5007), mentre nulla deve essere segnalato per quanto attiene alla cantina (sub. 5033). Pertanto, **non si conferma la regolarità edilizia dell'abitazione.**

Note generali sulla conformità: si precisa che, al momento della redazione della presente relazione, non tutte le pratiche edilizie sopra indicate sono state messe a disposizione del sottoscritto per la consultazione. Nel dettaglio, l'Ufficio preposto non è stato in grado di produrre, per propri ritardi, i documenti relativi alle D.I.A. del 2008 (nn. 4943, 8327 e 9808) e del 2009 (n. 70), nonostante la richiesta di accesso agli atti sia stata protocollata il 14/10/2016 (**Allegato "F.2"**). I frontespizi della modulistica delle sopraccitate D.I.A., visionabili nel medesimo **Allegato "F.2"**, sono stati reperiti in stralcio nella documentazione collegata alla Richiesta di Agibilità (quest'ultima visionabile, sempre in stralcio, nell'**Allegato "F.3"**). La copia dell'intero modulo della D.I.A. 9808/2008, ritenuta pertinente all'unità abitativa pignorata ed acclusa integralmente nell'**Allegato "F.2"** (peraltro, priva dei tipi grafici), è stata gentilmente fornita dall'Arch. Carlo Bacchini, progettista dell'intervento.

Si precisa, altresì, che la carenza documentale non incide minimamente sulle risultanze in precedenza espresse in relazione all'irregolarità edilizia dello stato di fatto dell'unità pignorata, che viene comunque confermata negli aspetti già descritti.

Sarà comunque premura dello scrivente produrre un'integrazione con il materiale documentale mancante qualora l'Ufficio Visure Atti e Rilascio Copie del Comune di Milano lo rendesse disponibile.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO



Note sulla conformità: nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Appartamento monolocale, con servizio igienico interno, posto al piano terreno di un edificio d'epoca recentemente ristrutturato sito in Milano, Via Casale n. 6. L'alloggio è composto da un unico locale e da un bagno. Nel locale è stato installato un soppalco a giorno con struttura portante in putrelle di ferro, sulla cui sommità è stata ricavata la zona notte. Trattasi di un'opera irregolare, sia perché non accompagnata da alcun titolo abilitativo, sia perché non rispettosa dei requisiti previsti dalle normative in vigore.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie commerciale complessiva di mq. **64,58**.

E' posto al piano: terreno.

Ha un'altezza utile interna di m. 3,93 sottotrave laddove non è presente il soppalco.

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi (compreso il sottotetto), di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: ottimo.

Condizioni generali dell'immobile: l'unità abitativa pignorata si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: non indagato condizioni: probabilmente buone, in quanto oggetto di recente ristrutturazione globale
Fondazioni	tipologia: non conosciuta materiale: non conosciuto, probabilmente muratura piena condizioni: non indagate
Solai	tipologia: il solaio soprastante l'alloggio pignorato è in legno con travi in legno a vista condizioni: probabilmente buone, in quanto oggetto di recente ristrutturazione globale
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: probabilmente buone, in quanto oggetto di recente ristrutturazione globale

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni (unità pignorata)	tipologia: ante a battente materiale: alluminio con vetrocamera protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: ottime
Infissi interni (unità pignorata)	tipologia: a battente e scorrevole nel tavolato materiale: legno condizioni: ottime <u>Note:</u> porta di ingresso all'appartamento del tipo di sicurezza.
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni con intonaco e tinteggiatura per esterni coibentazione: non conosciuta rivestimento: intonaco di cemento condizioni: ottime
Pavimentazione interna (unità pignorata)	materiale: marmo condizioni: ottime <u>Note:</u> l'area soppalcata irregolare è pavimentata con doghe di legno.
Plafoni (unità pignorata)	materiale: travi ed assi di legno a vista condizioni: ottime <u>Note:</u> il plafone del bagno, ribassato per via del soprastante soppalco, è in legno, con travetti di ferro a vista ed una parte vetrata.

Giudice: Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI
Perito: Dott. Arch. RICCARDO INNOCENTE
Custode Giudiziario: Notaio DANIELA DE SIMONE



Rivestimento (unità pignorata)	ubicazione: bagno e cucina (parete attrezzata) materiale: marmo condizioni: ottime
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: non conosciuta , l'Amministratore pro tempore non ha fornito notizie condizioni: a norma , stante l'Agibilità rilasciata in silenzio assenso dal Comune conformità: non conosciuta , però certamente presente, stante l'Agibilità rilasciata in silenzio assenso dal Comune
Antincendio	tipologia: estintori accessibilità VV.FF.: buona , ma solo per la porzione di edificio che si affaccia sulla via condizioni: a norma , secondo quanto comunicato dall'Amministrazione pro tempore conformità: non conosciuta , però certamente presente, stante l'Agibilità rilasciata in silenzio assenso dal Comune
Ascensore	tipologia: non indagata condizioni: a norma , stante l'Agibilità rilasciata in silenzio assenso dal Comune conformità: non conosciuta , però certamente presente, stante l'Agibilità rilasciata in silenzio assenso dal Comune
Citofonico	tipologia: video condizioni: a norma , stante l'Agibilità rilasciata in silenzio assenso dal Comune conformità: non conosciuta , però certamente presente, stante l'Agibilità rilasciata in silenzio assenso dal Comune
Condizionamento (unità pignorata)	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split condizioni: funzionante , secondo quanto comunicato dall'attuale occupante dell'immobile conformità: non conosciuta
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: a norma , stante l'Agibilità rilasciata in silenzio assenso dal Comune conformità: non conosciuta , però certamente presente, stante l'Agibilità rilasciata in silenzio assenso dal Comune
Elettrico (unità pignorata)	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: a norma , stante l'Agibilità rilasciata in silenzio assenso dal Comune conformità: non conosciuta , però certamente presente, stante l'Agibilità rilasciata in silenzio assenso dal Comune
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: materiale delle tubazioni non conosciuto recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : non indagata condizioni: a norma , stante l'Agibilità rilasciata in silenzio assenso dal Comune conformità: non conosciuta , però certamente presente, stante l'Agibilità rilasciata in silenzio assenso dal Comune
Gas (unità pignorata)	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: non indagata condizioni: a norma , stante l'Agibilità rilasciata in silenzio assenso dal Comune conformità: non conosciuta , però è probabilmente presente la Dichiarazione di Conformità, stante l'Agibilità rilasciata in silenzio assenso dal Comune
Idrico (unità pignorata)	tipologia: sottotraccia alimentazione: non indagata rete di distribuzione: non indagata condizioni: a norma , stante l'Agibilità rilasciata in silenzio assenso dal Comune conformità: non conosciuta , però è probabilmente presente la Dichiarazione di Conformità, stante l'Agibilità rilasciata in silenzio assenso dal Comune
Telefonico (unità pignorata)	tipologia: sottotraccia condizioni: a norma , stante l'Agibilità rilasciata in silenzio assenso dal Comune conformità: non conosciuta , però è probabilmente presente la Dichiarazione di Conformità, stante l'Agibilità rilasciata in silenzio assenso dal Comune



Termico

tipologia: **centralizzato, che produce anche l'acqua calda sanitaria, con contabilizzatori di calore per ogni singola unità immobiliare** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non indagata** diffusori: **termosifoni** condizioni: **installato nel 2008, a norma, stante l'Agibilità rilasciata in silenzio assenso dal Comune** conformità: **non conosciuta, però è probabilmente presente la Dichiarazione di Conformità, stante l'Agibilità rilasciata in silenzio assenso dal Comune**

Note: l'attuale proprietà eseguita si è distaccata dall'impianto termico centralizzato ed utilizza un proprio sistema autonomo elettrico, con pompa di calore, che produce anche l'acqua calda sanitaria, del quale non ha prodotto alcuna documentazione tecnica.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Relativamente al calcolo della superficie commerciale, lo scrivente si è conformato a quanto definito nella pubblicazione della Commissione Provinciale degli Usi di Milano per immobili urbani, edita dalla OSMI Borsa Immobiliare di Milano (Azienda Speciale della Camera di Commercio di Milano), nel quale essa viene così determinata, in relazione agli USI TECNICI NELLA COMPRAVENDITA DEGLI APPARTAMENTI IN CONDOMINIO:

- 1) *Art. 30 comma a), b), c)*: unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni ed al 50 % nel caso opposto;
- 2) *Art. 31 comma a)*: balconi calcolati al 50%;
- 3) *Art. 31 comma b)*: logge calcolate nella misura di due terzi, ovvero al 66%;
- 4) *Art. 32 comma a)*: terrazzi a livello dell'appartamento calcolati nella misura del 50% fino ad 1/3 della superficie dell'appartamento e non inferiore al 25% in tutti gli altri casi;
- 5) *Art. 32 comma b)*: terrazzi a livello diverso da quello dell'appartamento calcolati nella misura del 40% e non inferiore al 20%;
- 6) *Art. 33*: cantine e/o soffitte calcolate in una misura compresa tra il 25% ed il 33%;
- 7) *Art. 39*: terreno di pertinenza (giardino o comunque tutte le aree scoperte) calcolato in una misura variabile tra il 10% ed il 25%;
- 8) *Art. 40*: sottotetti e piani interrati praticabili (taverne, lavanderie, locali hobby) nella misura del 50%;
- 9) *Art. 34*: parti comuni condominiali calcolate nella proporzionale quota millesimale. In alternativa, laddove non fossero specificati i millesimi, negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni viene generalmente valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 5%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
Art. 30 - Alloggio	superficie lorda di pavimento	Mq. 63,13	1,00	Mq. 63,13
Art. 34 - Migliorazione per parti comuni condominiali (2,3% di mq. 63,13)	superficie lorda di pavimento	Mq. 1,45	1,00	Mq. 1,45
Totale		Mq. 64,58		Mq. 64,58

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale.

Sottocategoria: unità immobiliare parte di un edificio.

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio)

Periodo: 1 – 2016.

Zona: Milano centrale/Porta Ticinese, Porta Genova.

Tipo di destinazione: Residenziale

Giudice: Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI
Perito: Dott. Arch. RICCARDO INNOCENTE
Custode Giudiziario: Notaio DANIELA DE SIMONE



Tipologia: abitazioni di tipo economico.

Superficie di riferimento: lorda.

Stato conservativo: ottimo.

Valore di mercato minimo (€/mq): € 3.900,00/mq.

Valore di mercato massimo (€/mq): € 4.600,00/mq.

Accessori

A1. Cantina sub. 5033

posta al piano S1 – Interrato.

Sviluppa una superficie complessiva di mq. 6,04 netti; mq. 6,60 lordi.

Valore a corpo: € 9.900,00.

Note: le dimensioni nette del vano cantina, rilevate in loco, indicano una larghezza di ml. 3,00 ed una profondità media di ml. 2,02, per una superficie netta di mq. 6,04 ed una superficie lorda di mq. 6,60. Considerato lo stato dell'unità, per il calcolo della superficie commerciale viene applicato il coefficiente massimo previsto (33%), da cui: mq. 6,60 x 0,33 = mq. 2,18. Valore dell'unità = Euro 4.550,00 x 2,18 = Euro 9.919,00 che si arrotonda in Euro 9.900,00.

Impianto elettrico:

Esiste l'impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento: tra il 2007 ed il 2009.

Impianto a norma.

Non visionata la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: nonostante la proprietà non abbia saputo mostrarla, si ritiene che la Dichiarazione di Conformità sia presente, stante l'Agibilità rilasciata in silenzio-assenso dal Comune.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: la proprietà pignorata si è distaccata dall'impianto centralizzato, rendendosi autonoma.

Stato impianto: funzionante.

Potenza nominale: non conosciuta.

Epoca di realizzazione/adeguamento: non comunicata.

Non visionata la dichiarazione di conformità.

Note: non è stata mostrata la Dichiarazione di Conformità dell'attuale impianto autonomo, quindi non è possibile fornire indicazioni certe riguardo la sua regolarità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza dell'impianto di condizionamento o climatizzazione.

Non visionata la dichiarazione di conformità.

Note: si conferma quanto indicato nelle note relative all'impianto di riscaldamento autonomo, poiché trattasi della medesima installazione.

Impianto antincendio:

Esistenza dell'impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Note impianto antincendio: l'Amministrazione condominiale pro tempore si è limitato a comunicare che l'impianto è dotato di estintori (**Allegato "G"**).

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Note ascensori montacarichi: l'Amministrazione condominiale pro tempore si è limitato a comunicare che l'impianto è a norma (**Allegato "G"**).

Carri ponte non presenti.

Giudice: Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI

Perito: Dott. Arch. RICCARDO INNOCENTE

Custode Giudiziario: Notaio DANIELA DE SIMONE



Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Si ritiene che l'aspetto più idoneo e concreto a determinare la quantità di moneta per la quale un bene immobile possa essere equamente acquisito/ceduto sia quello riferito al valore di mercato. Ovviamente, la scelta di tale criterio comporta - per il tecnico preposto - sia la conoscenza dei prezzi di compravendita (ottenibile attraverso l'indagine e l'analisi dei prezzi di beni simili compravenduti sul medesimo territorio e/o su piazze correlate), sia il calcolo della consistenza della superficie commerciale dell'immobile oggetto di indagine (a meno che si tratti di box, i quali - per consuetudine - sono stimati a corpo). Inoltre, si precisa che il valore di mercato può comportare un incremento o una diminuzione (anche fino al 30%) dei prezzi base di compravendita, in relazione allo stato di conservazione del bene, alla sua localizzazione, tipologia, etc..

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano - Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) - Listino 1° semestre 2016;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OSMI Borsa Immobiliare di Milano - Listino 1° semestre 2016.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico sub. 5007 [A3] con annessa cantina sub. 5033**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale.

Sottocategoria: intero edificio.

Zona: Navigli - Cassala.

Tipologia: appartamenti recenti - ristrutturati.

Periodo: 1 - 2016.

Valore di mercato minimo (€/mq): € 3.300,00/mq.

Valore di mercato massimo (€/mq): € 4.500,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio)

Periodo: 1 - 2016.

Zona: Milano centrale/Porta Ticinese, Porta Genova, Via San Vittore.

Tipologia: abitazioni di tipo economico.

Valore di mercato minimo (€/mq): € 3.900,00/mq.

Valore di mercato massimo (€/mq): € 4.600,00/mq.

Superficie di riferimento: lorda.

Tipo di destinazione: residenziale.

Stato conservativo: ottimo.

Sulla base delle condizioni dell'immobile pignorato verificate in fase di sopralluogo, vengono considerati i valori massimi tra quelli forniti da:

- OSMI Borsa Immobiliare = € 4.500,00 al mq.;
- Agenzia delle Entrate = € 4.600,00 al mq.

Media ponderale tra i suddetti valori = € (4.500,00 + 4.600,00) / 2 = € 4.550,00 al mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Art. 30 - Alloggio	Mq. 63,13	€ 4.550,00	€ 287.241,50
Art. 34 - Maggiorazione per parti comuni Condominiali (2,3% di mq. 63,13)	Mq. 1,45	€ 4.550,00	€ 6.597,50

Giudice: Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI
Perito: Dott. Arch. RICCARDO INNOCENTE
Custode Giudiziario: Notaio DANIELA DE SIMONE



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 293.839,00
Valore corpo	€ 293.839,00
Valore Accessori	€ 9.900,00
Valore complessivo intero	€ 303.739,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 303.739,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico sub. 5007 [A3] con annessa cantina sub. 5033	Mq. 64,58	€ 303.739,00	€ 303.739,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min.5%)	€ 15.186,95
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.247,48
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'unità abitativa pignorata non è divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 272.804,57
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 204.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 273.000,00

ALLEGATI

- A. elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni.
- B. descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze.
- C. documentazione fotografica.
- D. allegati riferiti all'identificazione dei beni, ovvero:
 - D.1 atto di pignoramento e nota di trascrizione;
 - D.2 documentazione ipotecaria;
 - D.3 documentazione catastale;
 - D.4 titolo di provenienza;
 - D.5 documentazione relativa al sequestro preventivo ex art. 321 CPP;
 - D.6 pignoramento del 2015.
- E. rilievo dello stato di fatto e calcolo della superficie commerciale.
- F. allegati (in stralcio) riferiti alla regolarità edilizia ed urbanistica, ovvero:
 - F.1 Atti di Fabbrica;
 - F.2 Pratiche edilizie dal 2006 al 2009 relative al restauro/risanamento conservativo;
 - F.3 Agibilità.
- G. situazione debitoria nei confronti del condominio, nonché informazioni generali su quest'ultimo.
- H. A.P.E.
- I. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate su eventuali contratti di locazione.
- L. Stralcio del R.E. del Comune di Milano relativo ai sopralchi ed il locale igienico.

Data generazione:
27-12-2016

L'Esperto alla stima
Dott. Arch. Riccardo Innocente



Esecuzione Forzata N. 90 / 2016
Condominio di Via Casale 6 Milano contro Tota Filippo

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
N. Gen. Rep. 90/2016

Esecuzione Forzata



Giudice: Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI

Con riferimento alla procedura esecutiva in oggetto, il sottoscritto Dott. Arch. Riccardo Innocente, in qualità di esperto nominato per la procedura medesima,

ATTESTA

l'invio di copia della relazione al creditore procedente (ovvero al Legale dello stesso), al debitore, ai creditori iscritti intervenuti e non intervenuti, ovvero a tutti i soggetti interessati, a mezzo di posta ordinaria, posta elettronica e/o posta elettronica certificata.

