

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa IDAMARIA CHIEFFO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E. 1709/2014

UNICREDIT SPA
contro

RIUNITA A
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E. 2543/2014

CONDOMINIO VIA ESPINASSE N. 110
contro

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17.01.2019 ore 12,20

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Comune di Milano

Piazzale Santorre di Santarosa n. 2 / 4 ang. Viale Espinasse n.110
Appartamento posto al piano primo (2^of.t.) con annesso vano cantina al
piano interrato



Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaiuto**
Codice fiscale BNTFVM57R43F205M
Studio in Via Morosini 29 - Milano
Telefono 025517075
Email: fb@fbarchit.it
Pec flavia.buonaiuto@pct.pecopen.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in: **MILANO – Piazzale Santorre di Santarosa n. 2/4**

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 125, particella 272, subalterno 837.**

Diritto e quota

Proprietà per **1/1** di
22/11/1975, Cod. Fiscale /

nato a
– Piena Proprietà

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo i beni sono stati resi accessibili dalla Sig.
[madre dell'esecutato], in sostituzione del debitore, il quale risulta
residente presso il bene oggetto della presente procedura esecutiva.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Conformità edilizia

Non conforme

Conformità catastale

Non conforme

Prezzo complessivo al lordo delle decurtazioni del lotto unico

Valore intero del LOTTO: Euro 69.984,60

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero": Euro 60.700,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": Euro 45.530,00



BENI IN MILANO
VIALE ESPINASSE N.110 / PIAZZALE SANTORRE DI SANTAROSA N. 2/4

LOTTO UNICO

Appartamento al piano 1° (2°f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO UNICO

1.1 Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano, Viale Espinasse n.11° (con ulteriore accesso da Piazzale Santorre di Santarosa n. 2/4) monolocale posto al piano primo (2°f.t.) con angolo cottura, servizio e balcone, con annesso vano cantina al piano interrato.

1.2 Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di _____ nato a _____ il
22/11/1975, Cod. Fiscale _____ - Piena Proprietà.

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dal certificato di residenza e stato di famiglia richiesto presso il Comune di Milano ed acquisito in data 1.03.2018, è stato appurato che il Sig. _____ (debitore esecutato) risulta di stato celibe, residente in Comune di Milano, Viale Espinasse 110 e che la famiglia anagrafica è composta dal solo debitore.

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

(ALL. 1 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia, ALL. 2 - Ispezione ipotecaria sull'immobile)

1.3 Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

_____ nato a _____ il 22/11/1975, Cod.
Fiscale _____, piena proprietà per 1/1

Dati identificativi: **Foglio 125, particella 272, subalterno 873 indirizzo PIAZZALE SANTORRE DI SANTAROSA n. 2 n. 4 piano: 1-S1 scala: 2, comune MILANO, categoria A/3**, classe 3, consistenza 2 vani, superficie catastale Totale: 39 m² - Totale escluse aree scoperte: 38 m²- rendita Euro 232,41

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



Situazione dell'unità immobiliare dal 31/05/2005 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/01/2005 protocollo n. MI0081785 in atti dal 31/01/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.9773.1/2005);

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/07/2004 derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/07/2004 protocollo n. MI0450595 in atti dal 02/07/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 54222.1/2004);

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/05/2004 derivante da: VARIAZIONE del 26/05/2004 protocollo n. MI0351723 in atti dal 26/05/2004 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.44161.1/2004).

1.4 Confini

dell'appartamento: proprietà di terzi, parti comuni, cortile interno su due lati;
della cantina: corridoio comune, altra cantina, cortile comune, altra cantina.
(ALL. 3 - Visura storica per subalterno; ALL. 4 - Planimetria catastale, ALL. 5 - Videomap/estratto di mappa)

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 26.06.2018 i beni sono stati mostrati alla scrivente dalla Sig.ra _____ (madre dell'esecutato), in sostituzione del debitore, il quale risulta residente presso il bene oggetto della presente procedura esecutiva.

2.2 Esistenza contratti di locazione

Da verifiche effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Milano 2, si è appurato che il Sig. Massimo Franco, relativamente all'immobile in oggetto, non risulta essere danti causa in alcun contratto di locazione.

(ALL. 6 – Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI2)

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- 3.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- 3.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- 3.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- 3.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



La scrivente evidenzia che il futuro aggiudicatario delle porzioni immobiliari facenti parte del Lotto dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento, 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.

(ALL. 7 – Comunicazione amministratore – Studio Cogliati)

4.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

4.3 Attestazione Prestazione Energetica

Attestato di prestazione energetica NON PRESENTE.

N.B.: Per l'immobile in oggetto non risulta redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica. Per effetto del D.d.u.o - Decreto dirigenziale unità operativa 18.01.2016 n. 224 (Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.07.2015) punto 1 (Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica) - punto 1.1 - l'APE non risulta necessario e non sussiste l'obbligo di allegazione. Lo scrivente si rende tuttavia disponibile a redigere successivamente il certificato e si rimette alle disposizioni dell'III.mo Giudice nel merito.

4.4 Certificazioni di conformità degli impianti: Non rilevati.

5. PROVENIENZA

5.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario attuale: - proprietà per la quota di 1/1 **dal 1.12.2004.**

In forza scrittura privata in autentica Notaio Dott.ssa in data 1.12.2004 rep nn. 8750/5546 - **trascritto a Milano 1 in data 2.12.2004 ai nn. 96619/58732**

(ALL. 8 - Atto di provenienza)

Proprietari precedenti: - proprietà per la quota di 1/1 **dal 11.12.2002 al 2.12.2004.**

In forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott. Pasquale Iannello in data 11.12.2002 rep nn. 117398/18692 – registrato a Milano 2 il 16.12.2002 n. 4067 - **trascritto a Milano 1 in data 12.12.2002 ai nn. 78440/47076**



N.B.: Come indicato nella certificazione notarile contenuta in atti (RGE 2543/2014) con l'atto di cui sopra la Soc incorporava la Soc.

In merito a medesimo atto di fusione si rilevano altresì rettifiche in data 24.09.1999 ai nn. 47913/32026; in data 1.07.2005 ai nn. 47948/26845 ed in data 17.07.2009 ai nn. 38703/24197

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA/CATASTALE

6.1 PRATICHE EDILIZIE

In data 05.03.2018 la scrivente presentava richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Condono del Comune di Milano – Prot. 107093/2018 ed in data 4.04.2018 effettuava la visura delle pratiche edilizie richieste; in data 10.04.2018 presentava altresì richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Milano – Prot. 163268/2018 ed in data 24.10.2018 effettuava la visura delle pratiche edilizie richieste.

Di seguito si illustra quanto reperito nel corso delle visure atti effettuate presso i competenti uffici:

• D.I.A. del 26.02.2003 - Prot. 8.113.176/2003

Intestazione: Soc.

La DIA veniva presentata per opere di "ricostruzione edilizia" e specificatamente prevedeva un cambio di destinazione d'uso dei piani 1°, 2° e 3°, da commerciale in residenziale.

In merito alla DIA di cui sopra:

- in data 18.03.2003 il Comune di Milano inoltrava **lettera di diffida** con la quale si precisava che "l'edificio oggetto di D.I.A., risulta avere una s.l.p. con destinazione commerciale al piano terreno pari a mq 540,68, mentre i restanti piani non risultano essere stati conteggiati nel calcolo volumetrico" e pertanto "l'intervento come proposto non è da ritenersi ammissibile.";
- in data 22.05.2003 – PG 20.949.176/2003 il progettista delle opere Arch. a seguito della diffida presentava **rinuncia e annullamento delle opere oggetto della DIA presentata in data 26.02.2003.**

(ALL. 10 - DIA del 26.02.2003 PG 8.113.176/2003, diniego e richiesta di annullamento)

Per verificare il rispetto della diffida al proseguimento delle opere denunciate con la DIA del 26.02.2003, la Polizia Municipale – Comando Certosa, in data 23.05.2003 effettuava sopralluogo presso lo stabile di Viale



Espinasse 110 redigendo verbale datato 3.07.2003 nel quale si prendeva atto della presentazione di ulteriore DIA per le opere diffidate le quali non risultavano dunque mai state iniziate.

(ALL. 11 - Verbale polizia municipale del 3.07.2003 - sopralluogo in data 23.05.2003)

In seguito all'annullamento della DIA del 26.02.2003 la
,) presentava:

- **D.I.A. del 17.06.2003 - PG 24.483.176/2003**

Intestazione:

Con tale DIA si traslava la SLP a disposizione (Mq. 540,68), dal piano terra al piano terzo, mentre i piani 1° e 2° rimanevano senza SLP.

- **D.I.A. del 25.09.2003 PG 591.950/2003**

Intestazione: Soc.

La DIA citata veniva presentata per opere in variante essenziale a quelle richieste con la DIA del 17.06.2003.

N.B.: La DIA in oggetto veniva presentata a seguito della stipula di:

- **Atto di acquisto di SLP in data 25.09.2003** Notaio Dott.ssa Grazia Barbara Lombardo, con il quale la
, acquisiva dall'adiacente Condominio di Piazza Santorre di Santarosa n.4, mq. 508,95 di SLP relativamente ai mappali 269-270-271-272-274 e 174 del foglio 125.

(ALL. 12 - DIA del 17.06.2003 - PG 24.483.176-2003 e variante essenziale del 25.09.2003; ALL. 13 - Atto acquisto SLP da Cond. P.za Santorre di Santarosa 4 in data 25.09.2003)

- **Permesso di costruire in sanatoria dell'11.05.2004 - Prof. 502195/2004**

Intestazione: Soc

Il permesso di costruire in sanatoria veniva richiesto per l'esecuzione di opere inerenti la *"Formazione di U.I. residenziale per 30.36 mq di S.U. al piano primo"*

Nella relazione tecnica allegata alla P.E. si specifica che "Per l'immobile di nuova costruzione si chiede in modo separato **il condono per 31 unità residenziali**. Le unità abitative non sono conformi al regolamento d'igiene, al regolamento edilizio e alle norme urbanistiche. Tra queste unità si trovano i corridoi comuni dei piani primo, secondo e terzo, che non rispettano le dimensioni minime della normativa regionale per l'abbattimento delle barriere architettoniche".

Nel fascicolo relativo al Permesso di Costruire in sanatoria risultano inoltre presenti:

- Perizia tecnica redatta dall'
, data 24.05.2004 a seguito di incarico ricevuto dall'amministratore della Soc



s.r.l., atta a verificare lo stato dei luoghi relativamente alle richieste di sanatoria inoltrate in data 11.05.2004. Nella perizia si fa presente che il fabbricato è stato oggetto di intervento edilizio con il quale è stata variata la destinazione d'uso da parcheggio a residenza tramite s.d.i.a.(superdia). Alla data dei sopralluoghi effettuati dal perito lo stabile presentava piano interrato destinato a boxes e cantine, piano terra destinato a boxes, cantine e servizi tecnologici di pertinenza della residenza e piani primo, secondo, terzo e sottotetto ad uso residenziale. Per l'immobile si chiedeva il condono per 31 unità residenziali non conformi al regolamento d'igiene, al regolamento edilizio e alle norme urbanistiche. Il perito dichiarava che a seguito di sopralluoghi effettuati presso lo stabile di Viale Espinasse 110, i lavori risultavano ultimati salvo le opere di manutenzione ordinaria relative ad alcuni servizi, parti comuni e qualche locale ai vari piani.

N.B.: La scrivente rileva che successivamente alla presentazione del permesso di costruire in sanatoria di cui sopra la presentava ulteriori due DIA, la prima in data 30.07.2004 con PG 8.181.898/2004 riguardante unicamente il piano quarto (sottotetto) e la seconda in data 10.05.2005 con PG 456.676/2005 come variante essenziale, all'interno della quale venivano inserite le 31 domande di Condono presentate ma non ancora assentite.

In data 7.06.2005 la Conferenza dei servizi indetta per l'esame della pratica in variante presentata 10.05.2005 con PG 456.676/2005, considerando che il progetto prevedeva modifiche dell'edificio contemplando anche domande in sanatoria, interrompeva i termini ai sensi dell'art. 117 comma 4 del R.E., in attesa della valutazione da parte da parte dell'Ufficio Condono circa l'ammissibilità delle 31 domande di permesso di costruire in sanatoria.

- Richiesta inoltrata dalla Direzione Centrale Sviluppo del Territorio - Settore Sportello Unico per l'Edilizia – Ufficio Condono alla Soc. General Contract Srl in data 19.01.2009 - Prot. 42478/2009 del 21.01.2009 - con la quale, in merito alle richieste di permesso di costruire in sanatoria presentate nelle date dell' 11 e 12 maggio 2004 relativamente alle opere abusive, dichiarate ultimate nel marzo del 2003, si invitava a produrre entro 10 giorni dalla ricezione della comunicazione, memorie scritte o documenti pertinenti le richieste in oggetto, in considerazione della verificata discordanza riscontrata, nel corso del sopralluogo, tra lo stato di fatto e la data di ultimazione dichiarata nelle 31 domande di permesso di costruire in sanatoria.



- di autovetture ed esposizione, dopo un atto di densità edilizia del 1968 che riguardava una lottizzazione comprendente, oltre il fabbricato in esame, anche un fabbricato residenziale di 5 piani fuori terra.
- In data 11/12/2002, presso lo studio notarile del Dott. Iannello Pasquale la _____ vendeva alla _____ spa (di seguito GCG), il fabbricato ad uso rimessa composto dal piano sotterraneo, piano terra e piani 1°, 2°, 3° e 4° oltre ad area posteggio.
 - La prima DIA presentata dall'Impresa _____ in data 26/02/2003 - PG 8.113.176 prevedeva il cambio di destinazione d'uso dei piani 1°, 2° e 3° da commerciale in residenziale, calcolando erroneamente per SLP acquisita le superfici stesse dei suddetti piani; senza considerare che la sola SLP in essere nell'edificio era di mq. 540,68 insistenti al piano terreno e quella residua del lotto era sì di mq. 1.017,90 ma da dividersi tra l'autosilo ed il fabbricato residenziale adiacente. Perciò, il Comune di Milano, con lettera del 31/03/2003, diffidava l'inizio ed eventuale sospensione, delle opere e richiedeva il controllo delle stesse alla Polizia Municipale zona Certosa.
 - In data 22/05/2003 la GCG rinunciava ed annullava la precedente DIA e ne protocollava una nuova in data 17/06/2003 - PG 24.483.176/2003, dove traslava la SLP a sua disposizione (Mq. 540,68) dal piano terra al piano terzo, mentre i piani 1° e 2° rimanevano senza SLP, in attesa di un atto di convenzionamento da perfezionarsi con il condominio adiacente per l'acquisto della metà di SLP residua a disposizione (mq. 1.017,90). Nella stessa DIA, veniva anche inserito il recupero del sottotetto ai fini abitativi ai sensi della L.R. 15/96. Il Comune dichiarava la presente DIA "ammissibile".
 - In data 25/09/2003 - PG 591.950/2003, si presentava variante essenziale, portando la SLP massima di progetto a mq. 1.558,58, derivati in parte dall'atto di convenzionamento stipulato con il Condominio di Piazza Santorre di Santarosa civico 4, con il quale venivano acquistati mq. 508,95, i restanti mq. 508,95 di propria competenza ed infine i mq. 540,68 già in proprio possesso. Al piano interrato, venivano creati n° 35 box, n° 2 posti auto e n° 53 cantine. Al piano terra, si sarebbero realizzati altri n° 26 box, n° 5 cantine, l'ingresso condominiale con hall, vani scala, vani ascensori a norma, locali deposito ed il locale deposito rifiuti a norma secondo i dettami AMSA in materia di raccolta dei rifiuti e secondo gli artt. 60-61 del previgente regolamento edilizio del Comune di Milano. I piani 1° e 2°, inizialmente destinati a superficie non residenziale, sarebbero diventati residenziali alla luce della SLP recuperata. Il piano quarto (sottotetto) non avrebbe subito variazioni. Detta pratica edilizia, veniva dichiarata dal Comune di Milano "ammissibile".



- In data 10 e 11 maggio 2004 l'Impresa presentava agli sportelli dell'ufficio Condono del Comune di Milano n° 31 domande di Permesso a Costruire a Sanatoria riguardanti n°6 parti comuni condominiali per mancanza di SLP (corridoi piano 1°, 2° e 3°) e n° 25 unità immobiliari agli stessi piani sia per mancanza di SLP che per inferiorità delle superfici minime di alcuni alloggi, pagando tutte le rispettive oblazioni ed i relativi acconto oneri.
- Il 30/07/2004 con PG 8.181.898/2004, l'Impresa presentava un'ulteriore variante essenziale, riguardante unicamente il piano quarto (sottotetto), con alcune modifiche intente e delle falde di copertura, e comunque anche in questo caso, il Comune di Milano dichiarava "ammissibile" detta pratica edilizia.
- Infine, in data 10/05/2005 con PG 456.676/2005, l'Impresa presentava Permesso di Costruire a variante essenziale, con il quale venivano inserite all'interno della pratica, le 31 domande di Condono presentate in precedenza, ma non ancora assentite con una SLP finale di mq. 2.043,21, di cui mq 990,19 degli appartamenti interessati dalla domanda di Condono.
- Risultano pagati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria oltre al costo di costruzione per un totale di Euro 253.143,07, inoltre gli acconti oneri, per quanto riguarda le 31 domande di Condono, risultano essere stati pagati il 10/05/2004 ed il 09/07/2004, per un totale di Euro 78.914,43 oltre alle relative oblazioni, per un totale di Euro 88.667,90.
- Il 07/06/2005 la Conferenza dei Servizi interrompeva i termini ai sensi dell'art. 117 comma 4 del previgente R.E., in attesa delle definizioni da parte dell'Ufficio Condono per le 31 domande presentate.
- Nel frattempo, l'impresa costruttrice, tra il mese di luglio 2004 ed il mese di aprile 2006, effettuava la stipula degli atti di compravendita della maggior parte degli immobili.
- Dopo un'ultima verifica da parte dei tecnici comunali in data 19/01/2009 risultava che le domande di condono presentate non potevano essere accolte, a seguito di sopralluogo da parte della Polizia Municipale di zona Certosa in data 25/05/2003, a seguito del quale si verbazzava che le opere oggetto di sospensione (diffida del 31/03/2003) non erano ancora iniziate, al contrario di quello dichiarato dall'impresa, la quale certificava, in base all'art. 32 comma 25 della Legge 24 novembre 2003 n. 326, che le opere erano state ultimate entro il 31/03/2003.
- Il 19/01/2009 l'Ufficio Condono inviava il diniego alla Impresa per le 31 domande di condono; di conseguenza il condominio di Viale Spinasse 110 in data 18/12/2009 citava in giudizio la Impresa e le persone che la rappresentavano, le quali venivano condannate con sentenza del 9/12/2011 in primo grado, poi confermata con appello del 14/12/2012



ed, in ultima istanza, con sentenza di Cassazione del 27/05/2014 con un risarcimento imposto ai rappresentanti della società pari ad Euro 150.000,00. Detta somma non risulta essere mai stata risarcita a seguito del fallimento della società - dell'impossibilità di rivalersi sui suoi rappresentanti nullatenenti e nullafacenti.

La relazione allegata al permesso di costruire in sanatoria del 17.01.2017 prosegue, in merito al progetto presentato, specificando che:

"Oggi, il Condominio di viale Espinasse 110, vorrebbe cercare di sanare il fabbricato, appellandosi all'Art. 38 comma 1 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380, sia per un fattore per niente deontologico da parte dell'Impresa, come precedentemente descritto, che soprattutto per un problema di staticità delle strutture orizzontali, se si dovesse e/o imporre il ripristino dei luoghi al progetto assentito (DIA del 25/09/2003 PG 591.950/2003.) In effetti, come da tavole e relazione da parte di un ingegnere strutturista allegate, si può evincere che colonne verticali degli impianti tecnologici e di scarico risulterebbero, in caso di ripristino dei luoghi, in posizioni non più consone al loro ruolo e perciò, per alcuni casi, occorrerà effettuare uno spostamento degli stessi, interessando le solette. Occorrerà alzare le quote, per poter far passare le nuove tubazioni, vista l'impossibilità di attraversamento trasversale rispetto al posizionamento delle travi in c.a. della soletta; le quote saranno addirittura maggiori per quanto riguarda le tubazioni di scarico acque nere di diametro mm.120 con le relative pendenze da rispettare. L'aumento delle quote, oltre ad un problema dal punto di vista della normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche (creando dei gradini a scendere tra le parti comuni e gli appartamenti), comporterebbero aumenti di peso sulle strutture con sollecitazioni maggiori. Senza considerare gli interventi nella quasi totalità degli appartamenti con oneri spropositati ed ulteriori disagi ai condomini.

Il progetto riguarderà i soli piani 1°, 2° e 3°, siccome il piano interrato, il piano terra ed il quarto piano (sottotetto), non hanno subito modifiche rispetto ai progetti assentiti (DIA del 25/ 09/ 2003 PG 591.950/2003) e (DIA del 30/ 07/ 2004 PG 818.898/2004).

A seguito di rilievi svolti in loco, ho potuto riscontrare una difformità di inclinazione del lato fronte Sud; nelle tavole n° 1 e 2 è stata adeguata la reale inclinazione e sono stati fatti i relativi calcoli della SLP, SU ed SNR reale rispetto a quella assentita."

Da progetto risultano create:

- al piano 1°: n° 14 u.i. di cui 8 monocalci (sup > mq 30) e 6 bilocali (sup > mq 70) per una SLP di mq 669,84;



- al piano 2°: n° 15 u.i. di cui 8 monolocali (sup > mq 30), 2 monolocali (sup < mq 30) e 5 bilocali (sup > mq 70) per una SLP di mq 660,62;
- al piano 3°: n° 16 u.i. di cui 7 monolocali (sup > mq 30), 4 monolocali (sup < mq 30) e 5 bilocali (sup > mq 70) per una SLP di mq 658,36.

"La SLP massima ammissibile residua era pari a mq. 1.558,58, come si mentre la SLP di progetto è pari a mq. 669,84 (Piano primo) + mq. 660, 658,36 (Piano terzo) = Mq. 1.988,82 > Mq. 1.558,58."

"Per quanto riguarda il recupero del sottotetto esistente ai fini abitativi, erano stati rispettati tutti parametri della circolare del Comune di Milano n° 6/2002 - (Prog. 23) Recupero abitativo dei sottotetti - disposizioni operative di dettaglio; inoltre il progetto rispettava tutti i disposti del Codice Civile in materia di distanze ed affacci."

"Il calcolo dei rapporti aeroilluminanti, farebbero risultare che tutti i locali hanno rapporto maggiore di 1/10 e 1/8 e soddisfano l'art. 103 comma 2 e l'art. 105 comma 1 del Regolamento del Comune di Milano, sia quello attuale che quello pregresso."

"I requisiti di fruibilità ai sensi della Legge 13/89, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, il progetto è conforme alla normativa vigente e soddisfa tutti i requisiti richiesti così come meglio evidenziato nella relazione descrittiva della Tavola n° 20, con i relativi schemi pianistici."

(ALL. 21 - Permesso di costruire in sanatoria del 17.01.2017 PG 22905/2017; ALL. 22 - Esame d'impatto paesistico e relazione tecnica allegati al P.d.C in sanatoria 17.01.2017; ALL. 23 – Tavole allegate al P.d.C in sanatoria del 17.01.2017)

6.2 Conformità edilizia

Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità edilizia.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 26.06.2018 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nelle ultime tavole allegate al permesso di costruire in sanatoria del 17.01.2017. Specificamente non risulta presente porzione muraria né porta posta a separazione tra il vano d'ingresso dell'appartamento ed il locale principale.

N.B.: La scrivente rileva che un corretto stato dell'immobile nello stato di fatto risulta invece rappresentato nelle tavole allegate al Permesso di costruire in sanatoria dell'11.05.2004 - Prot. 502195-2004.

Regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in un minimo di **Euro 1.500,00** a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari ad **Euro 1.000,00** (importo minimo) fatte salve diverse



eventuali future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Oneri Totali: Euro 2.500,00

6.3 Conformità catastale

Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità catastale.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 26.06.2018 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 26.05.2004, in merito alla distribuzione interna dei locali (analoghe a quelle descritte al 6.2 Conformità edilizia).

Regolarizzabili mediante: DOCFA per diversa distribuzione interna.

Presentazione DOCFA + diritti catastali: Euro 750,00

Oneri Totali: **Euro 750,00**

6.4 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvazione PGT con delibera n. 16 del 22.05.2012 - Avviso di approvazione definitiva del 21.11.2012 pubblicato sul BURL. n.47
Zona	TRF: Tessuto urbano di recente formazione

7. DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione LOTTO UNICO

Appartamento al piano 1° (2°f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato

In Comune di Milano, Viale Espinasse n. 110 (con ulteriore accesso da Piazzale Santorre di Santarosa n. 2/4), monolocale posto al piano primo (2°f.t.) con angolo cottura, servizio e balcone, con annesso vano cantina al piano interrato.

Caratteristiche zona: Periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido in Via Polidoro Da Caravaggio, I.C. "Console Marcello" in Via De Rossi Giovan Battista, Università Politecnico di Milano in Via Durando, supermercato "Billa" in Viale Espinasse, farmacia in Via Varesina. in Via Luigi Galvani.



Principali collegamenti pubblici: Bus linea 57 – 230 metri circa; Bus linea 40 – 400 metri circa; Tram linea 1 – 10 metri circa; Tram linea 14 – 600 metri circa; Tram linee 12 e 19 – 100 metri circa; Passante ferroviario Villapizzone – 1 Km circa; Passante ferroviario Certosa – 800 metri circa.

7.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'immobile oggetto della presente procedura fa parte di fabbricato residenziale composto da 5 piani fuori terra con piano terra destinato a boxes auto e locali tecnici, oltre a piano interrato destinato a boxes auto e cantine. L'area di pertinenza dell'edificio risulta delimitata da recinzione in ferro verniciato. L'accesso pedonale avviene da Viale Espinasse per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore grigio con anta singola a battente dal quale, tramite corridoio coperto pavimentato in lastre di granito, si raggiunge la porta d'accesso all'atrio condominiale ed al vano scala. Lo stabile presenta due accessi carrai entrambi in ferro verniciato di colore grigio con anta scorrevole ed apertura automatica; il primo accessibile da Viale Espinasse che consente di raggiungere i boxes al piano terra ed il secondo con accesso in prossimità di Piazzale Santorre di Santarosa che consente di accedere a porzione cortilizia pavimentata in elementi autobloccanti in cls destinata a posti auto scoperti ed alla rampa carraia che consente di raggiungere il piano interrato del fabbricato destinato a boxes auto e cantine.

Il fabbricato è dotato di ascensore, ed è stato costruito a seguito di rilascio di Licenza Edilizia in data 26.08.1968 e success. pratiche edilizie come dettagliatamente illustrato al **punto 6.1**.

L'intero fabbricato è composto da n.6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e interrati n.1.

Stato di manutenzione generale del fabbricato: **buono**.

7.3 DESCRIZIONE DEL DELL'APPARTAMENTO E DELLA CANTINA

L'appartamento oggetto della presente procedura è posto al piano primo (2°f.t.) del fabbricato residenziale e risulta accessibile da pianerottolo comune per mezzo di porta di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno ed anta singola a battente. Internamente l'immobile si compone di un unico locale destinato a zona giorno/notte con angolo cottura oltre a locale destinato a bagno. E' presente un unico balcone con affaccio su Viale Espinasse.

L'appartamento ha una superficie complessiva lorda di **mq 38,73**.

E' posto al piano 1° (2°f.t.) ed ha un'altezza utile interna di circa **mt. 2.70**.

Stato di manutenzione generale: buono.

Presenta mono esposizione.



CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali

Balconi	L'edificio presenta balconi continui lungo le facciate a sbalzo con parapetti in muratura tinteggiati color crema. Condizioni: buone
Copertura	L'edificio presenta copertura a falde. Condizioni: non verificate
Solai	tipologia: solai in laterocemento; condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a.; condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello carraio	Lo stabile presenta due accessi carrai entrambi in ferro verniciato di colore grigio con anta scorrevole ed apertura automatica. Condizioni: buone
Cancello ped.	L'accesso pedonale avviene da Viale Espinasse per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore grigio con anta singola a battente ed apertura manuale. Condizioni: buone
Infissi esterni	L'unità immobiliare presenta serramento in alluminio con vetrocamera ed avvolgibili in plastica di colore bianco. Condizioni: buone
Infissi interni	L'unità immobiliare presenta un'unica porta per l'accesso al bagno in legno con ante a battente. Condizioni: buone
Pareti esterne	Il fabbricato presenta facciate in parte con rivestimento in mattoni faccia a vista ed in parte finitura in intonaco tinteggiato color crema. Condizioni: buone
Pavim. esterna	La porzione cortilizia che consente di accedere alla rampa carraia per l'accesso al piano interrato destinato a box presenta pavimentazione in elementi autobloccanti in cls. Condizioni: buone.
Pavim. interna	L'unità immobiliare presenta pavimentazione come di seguito descritte: - zona giorno/cottura in piastrelle di ceramica cm. 30x30 di colore beige con posa diagonale; - bagno in piastrelle in piastrelle di ceramica cm. 20x20 di colore rosa con posa diagonale; - balcone in piastrelle di gres da esterni cm 20x10 colore rosso con posa diagonale sfalsata.
Portone atrio cond.	L'accesso al fabbricato avviene per mezzo di porta in alluminio verniciato di colore vero con vetri ed anta singola



	a battente oltre ad anta fissa della medesima tipologia. Condizioni: buone
Porta di ingresso	L'accesso all'unità immobiliare avviene per mezzo di porta di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno noce ed anta singola a battente. Condizioni: buone
Rivestimento	Le pareti del locale bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 20x20 di colore chiaro, fino ad h pari a circa 2,30 mt. le restanti porzioni di pareti risultano intonacate tinteggiate di colore arancione. Il bagno è attrezzato con wc, bidet, lavabo e box doccia in ceramica bianca. Si rileva predisposizione carico/scarico lavatrice. Condizioni: buone
Rivestimento	Le pareti retropensili dell'angolo cottura presentano rivestimento in piastrelle di ceramica cm. 20x20 di colore bianco. Condizioni: buone
Rivestimento	Le pareti ad eccezione di quelle di bagno e cucina, risultano intonacate e tinteggiate in parte i colore bianco ed in parte di colore arancione. Condizioni: buone
Scale	Il vano scala condominiale presenta tipologia a rampe parallele con rivestimento in granito, parapetto e corrimano in ferro verniciato di colore nero. Le pareti del vano scala e quelle dell'atrio risultano intonacate e tinteggiate di colore chiaro. L'atrio condominiale e i pianerottoli di distribuzione alle unità immobiliari ai diversi piani presentano pavimentazione in lastre di granito. Condizioni: buone
Impianti	
Citofonico	Lo stabile presenta impianto citofonico audio in merito al quale non è stato rilevato alcun certificato di conformità. Condizioni: buone
Termico	L'unità immobiliare presenta impianto termico autonomo con caldaia murale installata in balcone destinata sia alla produzione di calore che di ACS (Acqua Calda Sanitaria); la diffusione del calore all'interno dell'appartamento avviene per mezzo di radiatori in ghisa verniciati di colore bianco. Condizioni: buone
Climatizzazione	L'unità immobiliare presenta impianto di climatizzazione per mezzo di split con unità di generazione installata sul balcone. Condizioni: buone

La cantina annessa all'appartamento oggetto della presente procedura (n. 837) è ubicata al piano interrato (S1) del fabbricato ed è raggiungibile sia dall'atrio comune per mezzo di porta in ferro dal quale si accede a vano



scala e ascensore che collega con piano S1, sia dall'esterno; il corridoio di distribuzione dei vani cantine è separato mediante porte "antipanico" a spinta. La cantina in oggetto è stata visitata in data 8.11.2018 con il custode nominato Sivag e ausilio del fabbro che ha sostituito la serratura, in quanto non era stato possibile accedere né in data 26.06.2018 né successivamente in data 19.07.2018 (sopralluogo effettuato anche alla presenza dell'Amministratore dello stabile che non era dotato di chiavi per aprire le porte dei corridoi di accesso); presenta porta in ferro con anta singola a battente, pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco; altezza interna mt. 3,50.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T); è stata altresì calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, 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.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano 1° (2°f.t.)	sup lorda di pavimento	33.68	1,00	33.68
Balcone	sup lorda di pavimento	2.67	0.30	0.80
Cantina	sup lorda di pavimento	2,38	0,25	0.60
		38.73		35,08

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.



Sulla scorta di quanto precede, la sottoscritta per l'indicazione del valore ha considerato l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e il suo sistema costruttivo, la dotazione di impianti e il grado di finitura e manutenzione del fabbricato e del bene, del piano e delle esposizioni e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo, nello stato di fatto e di diritto come rilevato alla data del sopralluogo.

Nella formazione del giudizio di stima è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo considerato più adatto è affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

9.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
Ufficio tecnico del Comune di Milano.

9.3 Parametri estimativi

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Borsa Immobiliare Camera di commercio Milano/Lodi) – 1° semestre 2018;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

(Borsa immobiliare camera di commercio) - Zona: Musocco - Villapizzone
Appartamenti recenti, (entro 30anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio (€/mq)

VALORE DI COMPRAVENDITA

prezzo min. 1.800,00 / prezzo max. 2.400,00

VALORE DI LOCAZIONE

Monolocali (€/mese)

prezzo min. 360,00 / prezzo max. 460,00



(OMI) MILANO – Fascia /zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO. C-NA MERLATA

Codice zona: D30 - Microzona catastale n. 0

Abitazioni di tipo economico - Stato: Normale

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 1.600,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 4,5 / prezzo max. 5,7

Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web da agenzie immobiliari.

Tutto dà premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare la piena proprietà dell'unità immobiliare di cui al presente Lotto, come descritta, non divisibile, valutata per la sua attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto) e della immediatezza e particolarità della vendita giudiziaria. Pertanto, il seguente più probabile valore venale attuale è espresso a corpo e non a misura.

9.4 Valutazione LOTTO**LOTTO UNICO: Appartamento al piano 1° (2°f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione piano 1° (2°f.t.)	33.68	€ 1.900,00	€ 63.992,00
Balcone	0.80	€ 1.900,00	€ 1.520,00
Cantina	0.60	€ 1.900,00	€ 1.140,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 66.652,00
conteggio parti comuni aumento del 5.00%			€ 3.332,60
Valore corpo			€ 69.984,60
Valore complessivo intero			€ 69.984,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.984,60



Riepilogo

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
Appart. p. 1° e cantina al p. S1	Abitazione tipo economico [A3]	38,73	€ 69.984,60	€ 69.984,60

9.5 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 disp. del G.E.

(min.5%): Euro 3.499,23

Rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita Euro 2.527,56

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (tenuto conto dei costi di presentazione di pratica edilizia) Euro 2.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: Euro 750,00

Indicazione del più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, **al netto delle decurtazioni:**

libero Euro 60.707,81 occupato: Euro 45.530,86

9.6 Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

arrotondato "libero": Euro 60.700,00
 "occupato": Euro 45.530,00

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso/ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso/ricorre il caso.

La sottoscritta rende la presente in coscienza di aver fedelmente risposto al quesito posto dall'III.mo Giudice e rimane disponibile per ulteriori chiarimenti eventualmente occorrenti.

In fede

L'Esperto nominato
arch. Flavia Maria Buonaiuto

Milano, 22 novembre 2018



Allegati

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie

- ALL. 1 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia;
- ALL. 2 - Ispezione ipotecaria per immobile;
- ALL. 3 - Visura storica per subalterno;
- ALL. 4 - Planimetria catastale;
- ALL. 5 - Videomap_estratto di mappa;
- ALL. 6 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI2);
- ALL. 7 - Comunicazione amministratore - Studio Cogliati;
- ALL. 8 - Atto di provenienza;
- ALL. 9 - Atto d'acquisto a-F della _____ dell'11.12.2002;
- ALL. 10 - DIA del 26.02.2003 PG 8.113.176-2003, diniego e richiesta di annullamento;
- ALL. 11 - Verbale polizia municipale del 3.07.2003 - sopralluogo in data 23.05.2003;
- ALL. 12 - DIA del 17.06.2003 - PG 24.483.176-2003 e variante essenziale del 25.09.2003;
- ALL. 13 - Atto acquisto da Cond. P.za Santorre di Santarosa 4 in data 25.09.2003;
- ALL. 14 - Permesso di costruire in sanatoria dell'11.05.2004 - Prot. 502195-2004 + allegati;
- ALL. 15 - Perizia tecnica del 24.05.2004 allegata al P.d.C in sanatoria dell'11.05.2004;
- ALL. 16 - DIA del 30.07.2004 e del 10.05.2005;
- ALL. 17 - Interruzione termini da parte della Conferenza dei Servizi in data 7.06.2005;
- ALL. 18 - Richiesta per produzione memorie del 19.01.2009 relative alle P.E. in sanatoria;
- ALL. 19 - Lettera di diniego del 13.03.2009 - Prot. 245986-2009;
- ALL. 20 - Ordine di demolizione del 13.03.2017 - Prot. 138964-2017;
- ALL. 21 - Permesso di costruire in sanatoria del 17.01.2017 PG 22905-2017;
- ALL. 22 - Esame d'impatto paesistico e relazione allegati al P.d.C in sanatoria 17.01.2017;
- ALL. 23 - Tavole allegata al P.d.C in sanatoria del 17.01.2017.

Milano, 22 novembre 2018

