

## Tribunale di Milano

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

interventuti:

Custode: **SIVAG**

N° Gen. Rep. **1873/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **22-1-2019 h. 11:45.**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giuseppe FIENGO**

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**BENI IN MILANO (MI)**

**Via Ada NEGRI, 2.**

**Lotto 1 UNICO – Appartamento al 1<sup>a</sup> piano.**

**Esperto alla stima:** Dott. Arch. Vincenza Nardone

**Codice fiscale:**

**Studio in:** Via della Spiga 32 - 20121 Milano

**Email:** vincenza.nardone@libero.it

**Pec:** nardone.6814@oamilano.it



**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali**

**Bene:** via Ada NEGRI, 2 – MILANO (MI) - 20141

**Lotto:** 1 UNICO – Appartamento al 1^ piano.

**Corpo 1:** Appartamento al 1^ piano.

**Categoria:** Abitazioni di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** Foglio 550, Particella 347, Subalterno 14.

**2. Stato di possesso**

**Bene:** via Ada NEGRI, 2 – MILANO (MI) - 20141

**Lotto:** 1 UNICO – Appartamento al 1^ piano.

**Corpo 1:** Appartamento al 1^ piano.

**Possesso:** occupato dal debitore con la propria famiglia (ved. verbale del sopralluogo – **allegato s**) - 2a Parte allegati).

Non risultano contratti d'affitto (**allegato l**) pag. 97 e segg. – 2a Parte allegati).

L'immobile è tuttavia **gravato dal diritto di abitazione** a favore della madre come risulta dall'atto di provenienza del bene e sua trascrizione (**allegato i**)1 pag. 63 3 segg. – 1a Parte allegati).

Da considerarsi **occupato dalla madre, Sig.ra -(diritto abitazione).**

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** via Ada NEGRI, 2 – MILANO (MI) - 20141

**Lotto:** 1 - UNICO – Appartamento al 1^ piano.

**Corpo 1:** Appartamento al 1^ piano.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** via Ada NEGRI, 2 – MILANO (MI) - 20141

**Lotto:** 1 - UNICO – Appartamento al 1^ piano.

**Corpo 1:** Appartamento al 1^ piano.

**Creditori Iscritti:**

N.B. Si richiamano i limiti esposti nell'ultimo paragrafo del certificato notarile in atti – punto a) - in ordine alla impossibilità di visionare tutte le formalità a carico del Comune di Milano al ventennio e per cui il notaio dà atto, nella successiva dichiarazione integrativa, tra l'altro, che



l'esistenza dei soli gravami segnalati sono basati sul principio del *id quod plerumque accidit*,

In ogni caso dall'ispezione **telematica** ipotecaria per immobile, per l'intero ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non risultano ulteriori formalità (pag. 9 e segg.).

## 5. Comproprietari

**Beni:** via Ada NEGRI, 2 – MILANO (MI) - 20141

**Lotto:** 1 UNICO – **Appartamento al 1<sup>^</sup> piano.**

**Corpo 1:** Appartamento al 1<sup>^</sup>piano.

**Regime Patrimoniale:** alla data dell'atto di acquisto (10-6-2004) il debitore ha dichiarato di essere celibe e ciò trova riscontro dal certificato del Comune di Milano - **allegati n)1 e n)2** pag. 108 e segg. – 2a Parte allegati) – da cui si evince che il debitore si è sposato in data successiva (14-2-2015) in Comunione Legale dei beni;

**Comproprietari:** non ne risultano altri terzi oltre alla madre titolare del solo diritto di abitazione.

## 6. Misure Penali

**Beni:** via Ada NEGRI, 2 – MILANO (MI) - 20141

**Lotto:** 1 UNICO – **Appartamento al 1<sup>^</sup> piano.**

**Corpo 1:** Appartamento al 1<sup>^</sup>piano.

**Misure Penali:** non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Ada NEGRI, 2 – MILANO (MI) - 20141

**Lotto:** 1 UNICO – **Appartamento al 1<sup>^</sup> piano.**

**Corpo 1:** Appartamento al 1<sup>^</sup>piano.

### **Continuità delle trascrizioni:**

In risposta al primo paragrafo del quesito – punto B): “PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei....” si espone quanto segue.

In atti risulta depositato certificato notarile dichiarato ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. reperito dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciato a Cologno Monzese il 23-10-2017 dal Notaio dr Monzese depositato sul PCT il 23-10-2017 dichiarato come riguardante l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento in esame e facente stato fino alla data del 20-10-2017 oltre a successiva dichiarazione integrativa dello stesso notaio depositata sul PCT in data 16-1-2018 a seguito di disposizione dell'Ill.ma S.V. in data 3-11-2017. Risultano altresì allegati l'estratto di mappa e la visura sto-



rica presso il Catasto Fabbricati. Il tutto con apposizione della firma digitale del legale depositante ancorchè non vi sia la numerazione delle pagine nel certificato notarile.

**In relazione a quanto sopra si richiamano** i limiti esposti nell'ultimo paragrafo del certificato notarile in atti – **punto a)** - in ordine alla impossibilità di visionare tutte le formalità a carico del Comune di Milano al ventennio e per cui il Notaio dà atto, nella successiva dichiarazione integrativa, tra l'altro, che la titolarità del bene in capo all'esecutato e l'esistenza dei soli gravami segnalati sono basati sul principio del *id quod plerumque accidit* potendosi valutare comunque – sempre a detta del Notaio - il disposto dell'art. 1159 primo comma c.c..

In ogni caso dall'ispezione **telematica** ipotecaria **per immobile**, effettuata per l'intero ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, la continuità ventennale risulta osservata e non risultano ulteriori formalità – ved. **allegati a)2** - pag. 9 – 1a Parte allegati).

**OSSERVAZIONI:** il Notaio non affronta la questione sull'eredità del diritto di 1/2 di abitazione del *de cuius* per cui non essendo stato specificato nell'atto di acquisto l'accrescimento di tale diritto al favore del coniuge superstite la detta quota di 1/2 di diritto di abitazione dovrebbe essersi **consolidata** con la corrispondente quota di "nuda proprietà" del debitore.

## 8. Prezzo

**Bene:** via Ada NEGRI, 2 – MILANO (MI) - 20141

**Lotto:** 1 UNICO – Appartamento al 1<sup>a</sup> piano.

**Corpo 1:** Appartamento al 1<sup>a</sup> piano.

**Prezzo proposto a base d'asta del diritto pignorato (diritto di proprietà gravato da diritto di abitazione a favore della madre del debitore): € 66.000,00**



Beni in MILANO (MI)  
Località/Frazione: Morivione  
Via Ada NEGRI, 2

**Lotto: 1 UNICO – Appartamento al 1^piano.**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativi corpi:

Corpo 1: Appartamento al 1^piano.

Quota e tipologia del diritto

- 1/1 proprietà (\*) di ;
- 1/2 diritto di abitazione (\*) ;
- 1/2 diritto di abitazione (\*) ;

**N.B. Ancorché il debitore risulti titolare del diritto di proprietà 1/1, i beni sono gravati da diritto di abitazione a favore della madre Sig.ra suddetta.**

**(\*) Si fa presente che il pignoramento colpisce la sola quota 1/1 di proprietà del Sig. gravata dalla quota 1/2 del diritto di abitazione della madre dato atto che nel certificato notarile in atti non si fa cenno alla attuale titolarità della quota di 1/2 del diritto di abitazione del padre *de cuius* del debitore e dato altresì atto che nel titolo di provenienza non risulta riportato l'accrescimento del diritto di abitazione in favore del coniuge superstite per cui detta quota di 1/2 di diritto dovrebbe essersi consolidata con la corrispondente quota di "nuda proprietà".**

**Residenza:** via – residente a dalla nascita (**allegato n)1** pag. 108 – 2a Parte allegati) -  
**Stato Civile:** coniugato – **Regime patrimoniale:** matrimonio celebrato il 14-2-2015 a Milano in comunione legale dei beni (**allegato n)2** a pag. 110 – 2^parte allegati).

**Ulteriori informazioni sul debitore:** Ved. **allegati n)** a pag. 108 e segg. – 2^parte allegati).

**Eventuali comproprietari:**

Non ne risultano altri terzi.



**Identificato al catasto Fabbricati:**

**ved. anche allegato b) a pag. 33 e segg.-1a parte allegati:**

**Appartamento al piano primo** su rialzato (secondo fuori terra) della **scala E, interno 44** (nella visura catastale è erroneamente riportato interno 4), composto da tre vani e accessori, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Milano** come segue: **Foglio 550, Mappale 347, Subalterno 14**, Zona Censuaria 3, via Ada Negri, 2, piano 1, interno 4, scala E, **Cat. A/4**, cl. 4, vani 4,5, Sup. Cat. Tot. 77 mq., Tot. Escluse aree scoperte 72 mq., Rendita Euro 499,67;

**Coerenze in un sol corpo da Nord in senso orario (\*)**: cortile comune al mappale 348, vano scala e pianerottolo comuni, proprietà di terzi, cortile comune al mappale 348, proprietà di terzi.

**Attualmente intestato a:**

- - Abi-tazione per 1/2 in regime di comunione dei beni con ;
- - Abi-tazione per 1/2 in regime di comunione dei beni con ;
- - Pro-

prieta` per 1/1.

**In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VOLTURA D'UFFICIO del 22/01/1996 in atti dal 06/04/1996 (n. 730306.2/1996);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

\* \* \* \* \*

*Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.*

**(\*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'ultima planimetria catastale in atti presentata in data 11-9-1953 Scheda n. 14375675 e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale Prot. N. T62103/2018 del 12-5-2018, entrambi allegati al presente elaborato peritale.**

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Ved. documentazione condominiale - **allegati p)** a pag. 116 e segg.- 2a parte **allegati**.

**Corpo 1: Appartamento al 1^piano.**

**Conformità catastale: non conforme.**

Rispetto all'ultima planimetria in atti (**allegato g)** a pag. 57 – 1a parte allegati), effettuando un confronto con le misure a campione rilevate con quelle acquisite in scala da



detta planimetria si rileva un'impostazione planimetrica dei locali molto simile con poche lievi differenze, anche in alcune misure, indicativamente come segue:

1. **mancata** presenza di porzione del tavolato di fronte all'ingresso;
2. **presenza** di una porzione di muretto basso tra la porzione dell'ingresso ed il soggiorno;
3. **presenza di controsoffitti nel bagno e nel ripostiglio**

In relazione a quanto sopra, si ritiene prudentiale eseguire un rilievo dettagliato dello stato dei luoghi indi procedere alla verifica amministrativa (ved. par. più innanzi) e presentare denuncia di variazione DOCFA affrontando una spesa di circa Euro 1.500,00.= oltre bolli, diritti e oneri professionali.

Detta attività potrà comportare anche un adeguamento della rendita catastale.

Si fa inoltre presente che risulta ancora intestato il diritto di abitazione a favore del padre, Sig. deceduto a Milano il (**allegato n)4** a pag. 113 – 2a parte allegati).

Quanto sopra, appunto, previa regolarizzazione amministrativa di dette difformità e **fatto salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale** e dato atto che in caso di diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale competente eventuali oneri saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'acquirente all'asta dei beni.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** periferica.

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** vari.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** centro città a circa km. 4.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Sud.

**Attrazioni storiche:** Monumenti storici cittadini.

**Principali collegamenti pubblici:** vari.

## 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato dal debitore con la propria famiglia (ved. verbale del sopralluogo – **allegato s**) 2a Parte allegati – pag. 176 e segg).

L'immobile è tuttavia **gravato dal diritto di abitazione** a favore della madre come risulta dall'atto di provenienza del bene e sua trascrizione (**allegato i**)1 pag. 63 – 1a Parte allegati).

**Da considerarsi occupato dalla madre, Sig.ra (diritto abitazione).**

In base al riferimento reso via mail in data 24-5-2018 dall'Agenzia delle Entrate di Milano UT Milano 4 **non risultano contratti d'affitto (allegato l)** pag. 97 –2a Parte allegati).



**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: ved. anche allegato a) a pag. 1 e segg.****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano trascritte nel ventennio in esame. Si richiama comunque tutto quanto contenuto ed allegato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza e nel regolamento di condominio.

*4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*  
non ne risultano.*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Dall'atto di acquisto del 2004 e dagli ulteriori accertamenti ventennali effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano.

In relazione alla tipologia dell'originario intervento – edificazione di case popolari di proprietà pubblica – non si può escludere che vi siano limitazioni alla modifica dell'originario assetto del complesso immobiliare urbanistico nel suo insieme.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente non ne risultano ad eccezione di quanto anche indirettamente riportato nel titolo di acquisto del bene a favore del debitore - **allegato i)1** pag. 63 e segg. – 1a Parte allegati da ritenersi qui integralmente richiamate e trascritte.

In particolare, ancorché non direttamente esplicitato nel suddetto titolo, nella Deliberazione della Giunta del Comune di Milano del 27-4-1999 - allegato "A" all'atto Notaio De Simone Rep. 12.998/1.123 – **allegato i)2** pag. 71 e segg. – 1a Parte allegati – risulta che trascorsi 10 anni dalla originaria alienazione del bene l'immobile potrà essere ceduto a terzi purché gli stessi risultino in possesso dei requisiti richiesti dalla legge per non incorrere nella decadenza dal diritto all'assegnazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

Si richiamano tutti i patti e le condizioni direttamente ed indirettamente derivanti dai titoli da ritenersi qui integralmente riportati e trascritti.

**Si richiamano inoltre gli aspetti derivanti dall'applicazione dell'art. 12 comma 2 D.Lgs 42/2004 - Verifica dell'interesse culturale** - che al tempo della stipula dell'atto rep. 20143/3180 era richiesta per l'alienazione di beni di proprietà pubblica di oltre 50 anni di cui non si fa cenno nel suddetto titolo di acquisto.

Si richiamano altresì gli aspetti riguardanti in generale la dismissione di beni di proprietà pubblica.





**Si richiama altresì il diritto di abitazione più sopra richiamato.**

Si richiamano infine tutti i documenti relativi al Condominio **allegati p)** a pag. 116 e segg.- 2a parte **allegati e SuperCondominio, ancorchè qui non allegato**, nonché tutto quanto direttamente e indirettamente riportato nei titoli di provenienza ed allegati.

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

##### **4.2.1 Iscrizioni:**

**1 ) Iscrizione ipoteca volontaria in data 9-7-2004 ai nn. 51529/11404, a favore di**  
C.F.: \_\_\_\_\_ **- contro il Sig. , esecutato, Terzo datore di ipoteca** – in forza di atto a rogito Notaio Daniela De Simone di Bresso in data 10-6-2004 rep. 20144/3181 a garanzia del **complessivo importo di Euro 60.000,00.=** di cui **Eu-ro 40.000,00.= per capitale;**

**N.B.: Dall'iscrizione della formalità i sig.ri , e , risultano debitori non datori di ipoteca.**

##### **4.2.2 Pignoramenti:**

**2 ) Trascrizione pignoramento in data 7-8-2017 ai nn. 60104/40759, a favore di**  
C.F.: \_\_\_\_\_ **- contro il Sig. , esecutato** - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80151430156 - in data 5-7-2017, rep. n. 27026, **per l'importo di Euro 7.044,75.= oltre a successivi interessi e spese.**

**N.B. Il suddetto pignoramento colpisce il diritto di proprietà 1/1 gravato dal diritto di abitazione a favore dei signori , deceduto a Milano il (allegato n)4 pag. 113 – 2a parte allegati), e , entrambi come sopra generalizzati.**

##### **4.2.3 Altre trascrizioni:**

Dai certificati ipotecario speciale e notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano trascritte nel ventennio in esame. Si vedano anche le ispezioni allegare alla presente relazione.

##### **4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:**

Effettuato dalla scrivente come da documentazione che si produce.

#### **4.3 Misure Penali**

Dai certificati ipotecario speciale e notarile in atti né dagli ulteriori approfondimenti a cura della



scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale ordinarie annue:** circa Euro 1.110,00.= salvo conguaglio (ved. allegato p)1 a pag. 116 e segg. - 2a Parte Allegati).

**Spese condominiali complessive arretrate dell'immobile pignorato:** circa Euro 13.854,64 (ved. allegato p)1 a pag. 116 - 2a Parte Allegati).

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** dal consuntivo 2017/18 non risultano morosità rilevanti tranne la posizione del debitore esecutato ved. (ved. allegato p)1 a pag. 116 e segg. - 2a Parte Allegati).

**Millesimi di proprietà:** ved. allegati p)n a pag. 116 e segg. - 2a Parte Allegati).

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ved. allegato p)2 Regolamento di Condominio a pag. 161 e segg. - 2a Parte Allegati).

**Attestazione Prestazione Energetica: non risulta - allegato q)** a pag. 172 e segg. - 2a parte allegati)

**Indice di prestazione energetica:** -----

**Note Indice di prestazione energetica:** -----

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non ne risultano ne' dal certificato notarile in atti né dall'interrogazione PGT online - ved. allegato m) a pag. 104 e segg. (2a Parte Allegati).

Si richiama tuttavia quanto segnalato al sopraelencato par. 4.1.4 circa gli aspetti derivanti dall'applicazione dell'art. 12 comma 2 D.Lgs 42/2004 - Verifica dell'interesse culturale - che al tempo della stipula dell'atto rep. 20143/3180 era richiesta per l'alienazione di beni di proprietà pubblica di oltre 50 anni di cui non si fa cenno nel suddetto titolo di acquisto.

## Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto (180 facciate di vario formato).

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio e di Supercondominio Centrale Termica Quartiere Antonini.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.



In particolare di precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegato a)3** a pag. 20 e segg. - 1a parte allegati) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, civilistica, etc. – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si dà atto che non sono stati presi in considerazione gli aspetti circa la funzionalità e la conformità degli impianti né sulla sicurezza statica del bene.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal certificato notarile in atti di cui si **richiamano nuovamente** i limiti esposti dal Notaio stesso nell'ultimo paragrafo – punto a) - in ordine alla impossibilità di visionare tutte le formalità a carico del Comune di Milano al ventennio e per cui il notaio dà atto, nella successiva dichiarazione integrativa, tra l'altro, che conseguentemente la titolarità del bene in capo all'esecutato è basata sul principio del *id quod plerumque accidit* potendosi valutare comunque – sempre a detta del Notaio - il disposto dell'art. 1159 primo comma c.c., e **dato atto che:**

- nella planimetria catastale d'impianto, presentata in data 11-9-1953 l'immobile risulta intestato al Comune di Milano e ciò è confermato anche nella visura storica catastale fabbricati allegata ancorchè, essendo telematica, l'impianto parta dal 30-6-1987, comunque oltre il ventennio in esame;
- nella visura storica del Catasto dei Terreni l'area su cui si eleva il fabbricato risulta intestata al Comune di Milano dal 1-1-1966, dunque oltre il ventennio in esame;

risulta che il bene sia stato di proprietà del Comune di Milano in forza di titoli ultraventennali e che sia diventato di proprietà del debitore esecutato in base a **trascrizione in data 9-7-2004 nn. 51528/29195 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 – atto di compravendita** a rogito Notaio Daniela De Simone di Bresso in data 10-6-2004 rep. 20143/3180 (**allegato i)1** a pag. a pag. 63 e segg. (1a Parte Allegati).

Il diritto di proprietà suddetto a favore del debitore risulta **gravato dal diritto di abitazione** a favore dei genitori del debitore, Sig.ra e Sig.– C.F.: , quest'ultimo deceduto a Milano il 1-3-2013 (allegato n)4 a pag. 113 – 2a parte allegati).

**Il Notaio non affronta la questione sull'eredità del diritto di 1/2 di abitazione del *de cuius* per cui, non essendo stato specificato nell'atto di acquisto l'accrescimento di tale diritto al favore del coniuge superstite, detta quota di 1/2 di diritto dovrebbe essersi consolidata con la corrispondente quota di "nuda proprietà".**

**(segue)**



**7. PRATICHE EDILIZIE e REGOLARITA' EDILIZIA:**

Nell'atto di provenienza dei beni ad debitore (**allegato i**)<sup>1</sup> a pag. a pag. 63 e segg. (1a Parte Allegati) il Comune ha dichiarato che:

**Articolo 7**

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.40 della legge 28 febbraio 1985 e successive modificazioni e proroghe, ed ai sensi degli articoli 3 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa), l'Ingegnere Stefano Marranini, nell'indicata qualità e sotto la sua personale responsabilità, dichiara che i lavori di costruzione del fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in contratto sono stati iniziati anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono state apportate allo stesso modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi.

La suesposta dichiarazione è coerente con la mappa storica del Comune di Milano del 1956 sulla quale il fabbricato di cui trattasi è rappresentato (pag. 104 - **allegato m**) (2a Parte Allegati) ed è anche coerente con la data di presentazione della planimetria catastale presso il Catasto Fabbricati, 11-9-1953.

La scrivente ha presentato richiesta di accesso agli atti in data 18-5-2018 – P.G. 219648/2018 - ma tuttavia detta istanza è rimasta inevasa da parte degli uffici.

la scrivente si è recata anche personalmente presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano in data 2-1-2019 e le è stato riferito **solo verbalmente** che l'Ufficio sarebbe in procinto di comunicare l'irreperibilità del fascicolo della costruzione originaria in quanto ritirato da altri uffici nel 1987 e non restituito e **solo verbalmente** è stato altresì riferito che non risultano modifiche nel decennio 2008/2018 per cui dovrebbe arrivare anche su detto punto una comunicazione scritta.

In relazione a quanto sopra si ritiene di poter soprassedere dall'acquisizione di ulteriori elementi dando comunque atto che:

- 1) Da una verifica **solo verbale** presso l'Ufficio Condono in data 9-7-2018 non sono risultati pratiche di condoni per nominativo, per dati catastali né per indirizzo attuale e precedente. Tuttavia trattasi di riferimento verbale con i conseguenti limiti;
- 2) Lo stato dei luoghi non rispetta le norme igieniche vigenti all'epoca della costruzione almeno per la mancanza di una separazione dell'ambiente soggiorno da quello del bagno ed in quanto l'altezza minima dell'epoca era di ml. 2,90 e non ml. 2,78/2,80 ca come rilevata durante il sopralluogo;
- 3) Il controsoffitto posto nella porzione d'ingresso del bagno, alto ml. 2,05 è inferiore ai minimi previsti attualmente;

Risulta rilasciata in data 23-12-1985 Atti Comune di Milano 167263/5285/85 AUTORIZZAZIONE PER OPERE EDILIZIE in via Ada Negri, 2 all'Istituto Autonomo Case Popolari di Milano per le se-



guenti opere “Rivestimento delle facciate laterali con pannelli di materiale isolante, sostituzione dei serramenti esterni con altri in P.V.C., **sostituzione delle lastre di copertura con altre in fibro-cemento** e sostituzione dei davanzali con altri in marmo.” – **allegato o)** a pag. pag. 104 - 2a Parte Allegati).

\* \* \* \* \*

**Dunque al momento il bene non si può ritenere pienamente conforme dal punto di vista amministrativo.**

**Non si ha evidenza circa la presenza, anche attualmente, di fibro-cemento sulla copertura Eternit).**

\* \* \* \* \*

Tuttavia la presente valutazione tecnica è frutto di elaborazione della scrivente in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni tecnico-giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi per cui **eventuali oneri, con conseguenze anche pesanti in relazione a quanto previsto al TITOLO IV - CAPO II – Sanzioni – del summenzionato D.P.R. 380/2001 che dovessero derivare da una eventuale diversa posizione del Comune di riferimento, anche in relazioni al mancato accesso agli atti edilizi, saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni, essendo già stato tenuto conto di detto aspetto nella presente valutazione di stima.**

**7.1 Conformità edilizia:**

**NON pienamente CONFORME**

**7.2 Conformità urbanistica:**

La destinazione d’uso residenziale è ammissibile dalla strumentazione urbanistica generale vigente – **allegato m)** a pag. 104 e segg. 2a Parte Allegati).

**(segue)**



Descrizione:

## Appartamento al 1° piano.



Come più sopra detto il fabbricato è stato realizzato all'inizio degli anni '50 del secolo scorso, probabilmente dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Milano per conto del Comune di Milano ed a tale epoca risale anche gran parte delle costruzioni della zona.

L'alloggio in esame è situato al primo piano (secondo fuori terra) di una palazzina di 5 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, con tipologia in linea.

Non è presente l'ascensore ma solo il corpo scala.

I materiali di finitura esterni e degli spazi comuni sono rigorosamente di tipo economico e le facciate necessiterebbero di un intervento di manutenzione complessiva mentre gli spazi comuni (giardino, vani scala, portineria, etc.) paiono in buone condizioni di manutenzione.

In particolare il giardino è di ampia estensione, ben curato e con piante di considerevole età.

L'alloggio di cui trattasi è composto da un locale ingresso/soggiorno, una cucina, un bagno, due camere, un ripostiglio e due balconi lungo le n. due opposte pareti esterne.

Le finiture e gli impianti sono in parte ancora quelli originari della costruzione.

I serramenti esterni sono stati sostituiti circa nel 1985 con serramenti dotati di vetri a tagli termico





finitura bianca.

Le porte sono in legno tamburato colore bianco con maniglie finitura alluminio satinato alcune con inserti intelaiati di vetro.

I pavimenti sono in gran parte stati sostituiti con piastrelle ceramiche di colore beige chiaro mentre nella camera da letto matrimoniale sono presenti ancora le originarie marmette di graniglia di marmo tipiche dell'epoca.

Anche i rivestimenti parietali di bagno e cucina sono stati sostituiti.

I termosifoni sono in ghisa verniciata a mano.

I sanitari del bagno paiono anch'essi quelli originari a cui sono stati sostituiti i rubinetti con miscelatori monocomando finitura cromata e ad eccezione della doccia che ha sostituito la vasca da bagno.

Le pareti del bagno sono in parte rivestite in epoca più recente con piastrelle ceramiche grigio azzurro chiaro/scuro.

La finestra del bagno è stata ridotta di superficie ma andrà ripristinata.

L'impianto elettrico ha punti di utilizzo in numero essenziale per cui sono presenti molte prolunghie di cavo elettrico a vista o inserite in canaline plastiche esterne.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato mentre la produzione di acqua calda per uso sanitario avviene tramite scaldabagno a gas posto sul balcone (ved. foto).

L'altezza dei locali è di circa ml 2,78/2,79 mentre nella parte dell'ingresso del bagno l'altezza sotto il controsoffitto è pari a ml. 2,05 ca.

Le condizioni di manutenzione sono discrete se si eccettua una apparente perdita rilevata sul soffitto del bagno (ved. foto).

Nel complesso le condizioni di manutenzione degli spazi condominiali sono buone, come da fotografie allegate.

**Superficie commerciale complessiva di circa mq. 75,00 arrotondata.**

#### **Impianti:**

#### **Impianti (conformità e certificazioni)**

#### **Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Circa 1950
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita ma non conforme.



**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato.
Stato impianto	-----
Epoca di realizzazione/adequamento	Realizzazione 1953 circa. Adeguamento non noto.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Parziale a split.
--	-------------------

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonchè dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare (in parte misurata ed in parte estrapolata dai disegni di progetto depositati in comune) comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La superficie commerciale complessiva è già comprensiva di una quota forfettaria pari al 2% degli spazi comuni rapportata alla superficie commerciale del singolo bene.

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale circa	Coeff.	Superficie equivalente ca. arr.
Appartamento al 1^ piano	Mq.	66,53	1,00	66,53
Balconi	Mq.	14,94	0,50	7,47
Spazi comuni 2%	Mq.	1,48	1,00	1,48
		82,95		75,48
				<b>Arrotondamento mq. 75,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Sintetico-comparativo a valore di mercato.





**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano. Agenzie immobiliari varie. Perizie del tribunale.;  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.700,00.=;

**8.3 Valutazione corpi:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale ca</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	75,00	€ 1.800,00	€ 135.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 135.000,00
Valore corpo			€ 135.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
<b>Valore complessivo intero diritto proprietà 1/1</b>			<b>€ 135.000,00</b>

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale ca</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto di proprietà 1/1</i>
Appartamento.		75,00	€ 135.000,00	€ 135.000,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 135.000,00</b>

**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 disp. del G.E. ( min.5% )	€ 6.750,00
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale <b>di massima</b> ed a forfait:	€ 6.500,00
Rimborso spese ordinarie condominiali nel biennio circa, salvo conteggi precisi ed aggiornati da richiedere all'Amministrazione	€ 2.220,00
Rimborso spese ordinarie Supercondominio Centrale Termica nel biennio circa, salvo conteggi precisi ed aggiornati da richiedere all'Amministrazione: <b>non pervenuto il riferimento del Supercondominio Centrale Termica</b>	<b>n.p.</b>
Costi di cancellazione oneri e formalità: circa Euro 600,00.=	
Giudizio di comoda divisibilità: NO	
Valore del <b>diritto di proprietà 1/1</b> al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, <b>senza gravami di abitazione/uso, proposto a base d'asta:</b>	€ 119.530,00

**8.5 Prezzo proposto base d'asta del lotto:**

Diritto di proprietà <b>gravato da diritto di abitazione/uso</b> (equiparandolo a diritto di nuda proprietà residua all'usufrutto vitalizio) <b>in base all'età della Sig.ra , 69 anni:</b> Euro 65.751,50 arrotondati a	<b>€ 66.000,00</b>
--	--------------------

Data generazione:  
17-1-2019

L'Esperto alla stima  
**Dott. Arch. Vincenza Nardone**

**(segue elenco allegati)**