

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**Sezione Esecuzioni immobiliari**  
**G.E.: Dott.ssa Silvia Vaghi**

N° Gen. Rep. **825/2018**  
Procedura promossa da: **UBI Banca S.p.A.**  
contro: [REDACTED]  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-01-2020 ore 12.30  
Custode giudiziario: Avv. Fabio Festa



**ELABORATO PERITALE**

**Esperto: Arch. Sonia Clea Papette**

Albo degli Architetti della Provincia di Milano n. 6890  
Albo dei Consulenti (CTU) del Tribunale di Milano n. 9148

*con studio in Milano - Via F.lli Bronzetti, n.8  
Telefono: 0254019374 fax: 0289280366  
pec Tribunale di Milano: sonia.papette@pct.pecopen.it*

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi

Esperto: Arch. Sonia Clea Papette



## INDICE ARGOMENTI Pag. 10

### RIEPILOGO SINTETICO

Beni in Milano, via Ambrogio Figino n°2 – LOTTO 1

#### Dati Catastali

##### Corpo A

**Appartamento**, via Ambrogio Figino n°2

Dati Catastali: foglio 180, particella 196, subalterno 731.

categoria: A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 149 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte: 130 m<sup>2</sup>; rendita: € 823,75.

##### Corpo A.1

**Cantina**, via Ambrogio Figino n°2

Dati Catastali: foglio 180, particella 196, subalterno 729.

categoria: C/2, classe 2, consistenza 7 m<sup>2</sup>, superficie catastale 9 m<sup>2</sup>, rendita: € 7,59.

##### Corpo A.2

**Box autorimessa (pertinenziale)**, via Ambrogio Figino n°2

Dati Catastali: foglio 180, particella 196, subalterno 719.

categoria: C/6, classe 6, consistenza 14 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 16 m<sup>2</sup>; rendita: € 117,86.

##### Corpo B

**Box autorimessa**, via Ambrogio Figino n°2

Dati Catastali: foglio 180, particella 196, subalterno 713.

categoria: C/6, classe 6, consistenza 14 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 16 m<sup>2</sup>; rendita: € 117,86.

#### Proprietà quote

Proprietà per **7/10 di** [redacted], nato a [redacted]

Cod. Fiscale: [redacted]

Proprietà per **3/10 di** [redacted], nato a [redacted]

Cod. Fiscale: [redacted]

#### Detenzione del bene

I beni di cui al mappale 196, sub 731 (appartamento) e sub 729 (cantina), sono occupati come da contratto di locazione sottodescritto.

#### Contratti di locazione in essere

Dalle indagini eseguite presso l'Anagrafe Tributaria risulta essere stato registrato un contratto di locazione presso l'UT di Milano 3 n. 2844-serie 3T, in cui il dante causa è il Sig. [redacted] Giuseppe, nato [redacted], che però non risulta essere il proprietario degli immobili. Il conduttore è la Sig.ra [redacted], che attualmente occupa l'immobile. Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 dal 01-04-2017 al 31-03-2021.

#### Prezzo al netto delle decurtazioni

(A+A1+A2+B) **da libero:** € 317.000,00

(A+A1+A2+B) **da occupato:** € 273.000,00

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi

Esperto: Arch. Sonia Clea Papette



Beni in **MILANO (MI)**  
via Ambrogio Figino n° 2  
Appartamento piano terra  
Cantina (S1) + Box autorimessa (S1)

## LOTTO 1

**Appartamento (A) + cantina (A1) + box autorimessa pertinenziale(A2)  
+ box autorimessa (B)**

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A (Appartamento)

2

#### 1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di **Milano**, via Ambrogio Figino n. 2, **appartamento ad uso abitazione**, posto al piano terra, composto da tre locali più servizi e soppalco, con annessi giardino in uso esclusivo e porticato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale complessiva di **m<sup>2</sup>140**, circa.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 7/10 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Proprietà per 3/10 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano, come segue: (all.B1 e B2)

Intestati:

[REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED] (Proprietà per 7/10)

[REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED] (Proprietà per 3/10)

dati identificativi:

**Appartamento (A/2)**, via Ambrogio Figino n°2  
**foglio 180, particella 196, subalterno 731.**

categoria: A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 149 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte: 130 m<sup>2</sup>; rendita: € 823,75.

Annotazioni catastali:

Variazione del classamento del 17-01-2007 prot.n. MI0035899

Variazione della destinazione del 03-07-2006 prot.n. MI0432814 Laboratorio-appartamento

Variazione del classamento del 28-04-2005 prot.n. MI0350100

Variazione del 28-04-2004, prot.n. MI0274810, divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione

#### 1.4. Coerenze

In contorno e in senso orario da nord, dell'appartamento a corpo con l'area di pertinenza e porticato: sub 701, mappali 194, 196 197 e rampa di accesso.

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi

Esperto: Arch. Sonia Clea Papette



## CORPO: A1 (Cantina)

### 1.5. Descrizione giuridica del bene

In Comune di **Milano** via Ambrogio Figino n°2, **cantina**, posta al piano seminterrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie di **m²8,50**, circa.

### 1.6. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 7/10 di [redacted], nato a [redacted]  
Cod. Fiscale: [redacted]  
Proprietà per 3/10 di [redacted], nato a [redacted]  
Cod. Fiscale: [redacted]

### 1.7. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano, come segue: (all.B1 e B2)

#### Intestati:

[redacted], nato a [redacted] 1949  
Cod. Fiscale: [redacted] (Proprietà per 7/10)  
[redacted], nato a Milano [redacted] 12-1960,  
Cod. Fiscale: [redacted] (Proprietà per 3/10)

#### dati identificativi:

**Cantina (C/2)**, via Ambrogio Figino n°2, piano S1  
**folio 180, particella 196, subalterno 729.**

categoria: C/2, classe 2, consistenza 7 m², superficie catastale 9 m², rendita: € 7,59.

#### Annotazioni catastali:

Variazione del classamento del 28-04-2005, prot.n. MI0350100.

Variazione del 28-04-2004, prot.n. MI0274810, divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione

### 1.8. Coerenze

In contorno e in senso orario da nord della cantina: sub 701, rampa di accesso, mappale 197, cantina al subalterno 728..

## CORPO: A2 (Box autorimessa pertinenziale)

### 1.9. Descrizione giuridica del bene

In Comune di **Milano** via Ambrogio Figino n°2, **box autorimessa**, posta al piano seminterrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie di **m²15**, circa.

### 1.10. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 7/10 di [redacted], nato a [redacted] il [redacted]  
Cod. Fiscale: [redacted]  
Proprietà per 3/10 di [redacted], nato a Milano [redacted]  
Cod. Fiscale: [redacted]

### 1.11. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano, come segue: (all.B3 e B4)

#### Intestati:

[redacted], nato a [redacted] Li [redacted]  
Cod. Fiscale: [redacted] (Proprietà per 7/10)  
[redacted], nato a [redacted]  
Cod. Fiscale: [redacted] (Proprietà per 3/10)

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi

Esperto: Arch. Sonia Clea Papette



**Box autorimessa (C/2)**, via Ambrogio Figino n°2, piano S1

**foglio 180, particella 196, subalterno 719.**

categoria: C/6, classe 6, consistenza 14 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 16 m<sup>2</sup>; rendita: € 117,86

Annotazioni catastali:

Variazione del classamento del 28-04-2005 prot.n. MI0350100.

Variazione del 28-04-2004, prot.n. MI0274810, divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione

**1.12. Coerenze**

In contorno e in senso orario da nord del box autorimessa: mappale 194, autorimessa al sub.718, corsello comune e autorimessa al sub. 720.

4

**CORPO: B (Box autorimessa)**

**1.13. Descrizione giuridica del bene**

In Comune di **Milano** via Ambrogio Figino n°2, **box autorimessa**, posta al piano seminterrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie di **m<sup>2</sup>14,50**, circa.

**1.14. Quote e tipologia del diritto**

Proprietà per 7/10 di [redacted], nato a [redacted]

Cod. Fiscale: [redacted]

Proprietà per 3/10 di [redacted], nato a Milano il [redacted]

Cod. Fiscale: [redacted]

**1.15. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano, come segue: (all.B1 e B2)**

Intestati:

[redacted] nato a [redacted]

Cod. Fiscale: [redacted] (Proprietà per 7/10)

[redacted]

Cod. Fiscale: [redacted] (Proprietà per 3/10)

**Box autorimessa (C/2)**, via Ambrogio Figino n°2, piano S1

**foglio 180, particella 196, subalterno 713.**

categoria: C/6, classe 6, consistenza 14 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 16 m<sup>2</sup>; rendita: € 117,86.

Annotazioni catastali:

Variazione del classamento del 28-04-2005 prot.n. MI0350100.

Variazione del 28-04-2004, prot.n. MI0274810, divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione

**1.16. Coerenze**

In contorno e in senso orario da nord del box autorimessa: mappali 200 e 197, autorimessa al sub.712 e corsello comune.

**2. DETENZIONE DEL BENE**

**2.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato dalla scrivente il 23/10/2018, i beni sono stati mostrati dalla Sig.ra [redacted] che attualmente occupa l'immobile,

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi

Esperto: Arch. Sonia Clea Papette



che ha esibito, il contratto di locazione in cui figura il Sig. [redacted] c.f. [redacted] come dante causa. Si precisa che il soggetto non è proprietario dell'immobile ed è estraneo alla procedura esecutiva.

## 2.2. Verifica esistenza contratti di locazione

In seguito a richiesta inoltrata dalla sottoscritta via pec all'Agenzia delle Entrate sui nominativi [redacted] si è rilevata l'esistenza del seguente contratto di locazione (telematico), registrato in data 22-03-2017, presso l'UT Milano 3, n. 2844-Serie 3T, stipulato per la durata di anni 4, dal 01-04-2017 al 31-03-2021, tra il Sig. Losi Giuseppe, in qualità di locatore, e la Sig.ra Fasani Nicoletta, in qualità di conduttrice. Il canone annuo di locazione è convenuto in € 13.200,00 annue, con mensilità di € 1.100,00. Le unità immobiliari indicate sul contratto sono le seguenti: appartamento di cui al foglio 180, mappale 196, sub. 731 e cantina di cui al foglio 180, mappale 196, sub. 729. Dalle indagini eseguite, si ritiene che il prezzo del canone di locazione sia in linea con i prezzi di mercato.

**Si evince che il contratto è stato registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento (13-06-2018).**

5

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. A)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, che fa stato fino al 22-07-2018, si evince:

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

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

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

#### • Iscrizioni

**Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1, il 09-08-2006 ai nn. 66934/15652, derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Dott. Francesco Brini, in data 31-07-2006, rep.n. 58274/15037 contro [redacted] (proprietà quota 7/10) [redacted]

[redacted] (proprietà quota(3/10), a favore di **Banca Popolare di Bergamo S.p.A.**, con sede in Bergamo, c.f. 03034840169.

Importo ipoteca € 600.000,00 di cui € 400.000,00 di capitale, durata anni 25.

\*Unità immobiliari identificate con il foglio 180, mappale 196, sub 731 e sub 729 sub 713 e sub 719.

**Ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1, il 04-05-2007 ai nn. 32240/7714, atto in data 24-04-2007, rep.n. 7813/68 contro [redacted] (proprietà quota(7/10), a favore di [redacted] **ne Tributi S.p.a.** C.F.09816500152.

Importo € 150.000,00, a garanzia dell'importo di € 75.118,81.

\*Unità immobiliari identificate con il foglio 86, mappale 196, sub 731, sub 729, sub 713 e sub 719

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi

Esperto: Arch. Sonia Clea Papette



**Ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1, il 08-11-2007 ai nn. 85119/19414, atto in data 30-10-2007, rep.n. 17229/68 contro [redacted] c.f. [redacted] (proprietà quota(3/10), a favore di **Esatri Esazione Tributi S.p.a.** C.F.09816500152.

Importo € 43.763,22, a garanzia dell'importo capitale di € 21.881,61.

\*Unità immobiliari identificate con il foglio 86, mappale 196, sub 731, sub 729, sub 713 e sub 719 (formalità non indicata sul certificato notarile).

**Ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1, il 27-02-2012 ai nn. 10243/1504, atto in data 23-02-2012, rep.n. 1160/6812 contro [redacted] c.f. [redacted] (proprietà quota(7/10), a favore di **Equitalia Nord S.p.a.** C.F.07244730961.

Importo € 1.622.059,10, a garanzia dell'importo di € 811.029,55.

\*Unità immobiliari identificate con il foglio 86, mappale 196, sub 731, sub 729, sub 713 e sub 719.

**Ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1, il 02-04-2012 ai nn. 16581/2506, atto in data 27-03-2012, rep.n. 1289/6812 contro [redacted] c.f. [redacted] (proprietà quota(3/10), a favore di **Equitalia Nord S.p.a.** C.F.07244730961.

Importo € 593.121,34, a garanzia dell'importo di € 296.560,67.

\*Unità immobiliari identificate con il foglio 86, mappale 196, sub 731, sub 729, sub 713 e sub 719 (formalità non indicata sul certificato notarile).

#### • **Pignoramenti - trascrizioni**

**Pignoramento** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1, il 13-06-2018 ai nn. 47371/33174, in forza di atto, verbale di pignoramento del Tribunale di Milano in data 31-05-2018, rep. n. 12778, richiedente Avv. Marco Pesenti (La Scala Stapa), contro [redacted] (proprietà quota 7/10) e [redacted] (proprietà quota(3/10) a favore di UBI Banca S.p.A., con sede in Bergamo, c.f. 03053920165, per l'importo di € 382.366,93, oltre interessi e spese.

\*Unità immobiliari identificate con il foglio 86, mappale 196, sub 731, sub 729, sub 713 e sub 719

#### • **Misure Penali**

Nessuna

#### • **Altre trascrizioni**

-Atto notarile pubblico, atto unilaterale d'obbligo edilizio, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1, il 29-07-2002 ai nn. 52096/32400 del 24-07-2002, rep. 68535/7198, notaio Dott.ssa Bellini, per il diritto di asservimento area indici urbanistici relativo al terreno su cui insiste l'immobile di via Figino 2 di cui al catasto terreni, foglio 180, mappale 196, a favore di Comune di Milano, contro Ticino Costruzioni S.r.l.

-Atto notarile pubblico, atto unilaterale di obbligo edilizio, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1, il 15-05-2004 ai nn. 35490/20022 del 05-05-2004, rep. 70876/8116, notaio Dott.ssa Bellini, relativo al vincolo pertinenziale di autorimesse e cantine l'immobile di via Figino 2 di cui al catasto terreni, foglio 180, mappale 196, contro Ticino Costruzioni S.r.l.

### 3.3 **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato le ispezioni ipotecarie necessarie alle verifiche, mediante banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate, integrando le visure relative a due ipoteche legali, non indicate sul certificato notarile prodotto agli atti (**all .A**)

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi

Esperto: Arch. Sonia Clea Papette



## 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

---

### 4.1. Spese di gestione condominiale

Spese consuntivo ordinaria 2018 = € 3.299,80

Spese preventivo ordinaria 2019 = € 3.288,07

Totale debito alla data della perizia = € 2.972,71

Non sono state deliberate spese straordinarie

Non ci sono altre posizioni debitorie nel condominio

Non sono stati eseguiti recenti lavori di ripristino

Non esiste servizio di portineria

Le pulizie vengono eseguite da un'impresa. Il casellario postale è esterno ed accessibile ai postini.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Si allega il regolamento di condominio di via Figino 2. **(all.H)**

### 4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

### 4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Parti comuni, non ci sono dislivelli per l'accesso all'unità immobiliare.

### 4.4. Attestazione APE :

Dalle indagini eseguite presso il CEER Lombardia sull'immobile non risulta prodotta la certificazione energetica.

### 4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Impianto termico autonomo caldaia marca Beretta meteo MX 28 CSI (documentazione **(all.I)** con ultimo intervento di manutenzione eseguito.

## 5. PROVENIENZA

---

Dalle indagini eseguite e dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio in Pavia Dott. Antonio Trotta, prodotta nell'ambito della procedura, che fa stato fino al 22-07-2018, si evince:

### 5.1. Attuali proprietari

- **M. [REDACTED]** (proprietà quotata [REDACTED])
- **[REDACTED]** (proprietà quota 3/10), in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Francesco Brini, in data 31-07-2006, rep nn. 58273/15036, trascritto a Milano 1 in data 09-08-2006, ai nn.66933/38522 **(all. F)**.

### 5.2. Precedenti proprietari

- **Ticino Costruzioni S.r.l.**, C.F. 02990600963, in forza di atto di compravendita in autentica notaio Dott.ssa Giovanna Bellini, in data 24-07-2002, rep. n. 68532/32399, per il diritto di piena proprietà del mappale, trascritto a Milano 1 in data 29-07-2002 ai nn.52094/32399.

### 5.3 Al ventennio:

- **Società Rafi S.r.l.**, sede Como, C.F. 01844500130, in forza di atto di compravendita  
Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi

Esperto: Arch. Sonia Clea Papette

## 6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

### 6.1. Pratiche edilizie (all D1 e D2)

- Concessione edilizia n° 252 del 11-09-2002, rilasciata dal Comune di Milano atti PG 11.206.176/2002 del 27-03-2002, per l'esecuzione di opere di nuova edificazione ai sensi dell'art.67 Regolamento edilizio vigente, consistenti in realizzazioni di due edifici composti da un corpo alto ad uso residenziale e laboratorio commerciale con al piano interrato autorimesse e cantine pertinenziali ed un corpo basso ad esclusivo uso laboratorio commerciale con annessi uffici.  
Inizio lavori in data 09-10-2002 prot. n. 37423176/2002.
- D.I.A. prot.n. 30221176/2003 del 25-07-2003, per modifiche come descritte negli atti allegati in copia.
- D.I.A. prot.n. 303060/2004 del 18-03-2004, per modifiche come descritte negli atti allegati in copia.

A seguito delle indagini eseguite presso il Comune di Milano si precisa che relativamente alla D.I.A. n. 5029/2006, indicata anche sull'atto di compravendita, inerente opere interne con cambio di destinazione d'uso di cui all'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è stato emesso un provvedimento di diffida/sospensione/demolizione dei lavori. In fase di sopralluogo da parte del Comune di Milano sono stati rilevati degli abusi con aumento di SLP.

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente presso l'ufficio sportello riscossioni del Comune di Milano, relativamente alla monetizzazione standard per cambio di destinazione d'uso – D.I.A. pratica edilizia n. 5029/2006, immobile in via Figino 2 si è rilevato il versamento con reversale n. 10301 del 07-07-2006 di € 11.896,52 (all. E).

### 6.2. Conformità edilizia/catastale:

Al sopralluogo l'appartamento non risultava conforme alla planimetria catastale; si sono rilevati i seguenti abusi edilizi: l'unità immobiliare è attualmente divisa in due alloggi separati. Con riferimento al soppalco si è rilevata una maggiore SLP con la presenza di un bagno; al piano terra è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni con la creazione di un nuovo servizio igienico ed inoltre, essendo l'unità immobiliare divisa in due unità, è stata posata una seconda scala per l'accesso al soppalco. Dalle indagini condotte presso il Comune di Milano, si è potuto evincere che dall'esame dell'ufficio tecnico relativo alla DIA progr. W.F. 5029/2006, presentata il 20-06-2006, erano stati rilevati abusi con aumento di superficie lorda di pavimento, inammissibile in regime autorizzatorio, in quanto il soppalco nella zona sopra il disimpegno è in contrasto con l'art. 38 del Regolamento edilizio. La monetizzazione standard per il cambio di destinazione d'uso, relativi alla suddetta DIA, era stata calcolata dalla Ticino Costruzioni S.r.l., con relativo versamento di € 11.896,52, reversale n. 100301 del 07-07-2006, del quale è stata dato riscontro alla scrivente con mail da parte Ufficio sportello riscossioni (all. E). Dal colloquio avuto con il Geom. Claudio Sacchetti, responsabile dell'Ufficio procedure sanzionatorie, si ritiene essere valido il cambio di destinazione d'uso, con la monetizzazione delle aree e il relativo versamento eseguito, ma restano gli abusi edilizi rilevati, di cui alcuni non sanabili.

### 6.3. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Sono state rilevate irregolarità edilizie e gli abusi descritti nel paragrafo 6.2; Per gli abusi concernenti le opere interne, dovrà essere presentata una SCIA in sanatoria, che prevede i seguenti costi:

Costi per regolarizzazione edilizia

Si stimano per la nuova pratica edilizia i seguenti costi:

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi

Esperto: Arch. Sonia Clea Papette



- Pratica edilizia di SCIA in sanatoria presso il Comune di Milano  
€ 2.000,00 + C.n.A. 4% e I.V.A. 22% +Oblazione Comune € 1.000,00 + € 63,00 diritti.  
Per la rettifica della planimetria catastale, si stimano i seguenti costi:

- Pratica catastale DOCFA presso il Catasto di Milano per variazione e rettifica.
- Pratica professionista € 400,00(+C.n.A. 4% e I.V.A. 22%)+Diritti catastali € 50,00.

Riepilogo costi:

Pratica edilizia+catastale = € (1.500+400,00)= € 1.900,00, Oneri comunali sanatoria € 1.000+63 + catastali € 50 = **€ 3.013,00**, oltre C.n.a. 4% e IVA 22%

Si stimano anche gli eventuali costi per la demolizione delle opere abusive non sanabili come il bagno presente sul piano soppalcato, la demolizione del tavolato divisorio tra i due alloggi e le verifiche con l'adeguamento delle altre opere interne conformi alle norme del Regolamento edilizio.

Demolizione opere abusive e adeguamenti= **€ 4.500,00**, oltre relativi oneri di legge.

#### 6.4. Destinazione urbanistica

La destinazione urbanistica dell'area in cui sono inseriti gli immobili di via Figino 2 prevista dal PGT del Comune di Milano, è ambito di rinnovamento urbano (titolo II capo III, allineamento di almeno 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'inviluppo limite (II) di cui alle norme di piano art. 17.2.a.

## 7. DESCRIZIONE DEI BENI

### 7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano, ubicato nella zona di viale Certosa, nel tratto a nord di piazzale Accursio.

Fascia/zona: periferica /viale Certosa - viale Espinasse - piazza Accursio

Destinazione: residenziale inserita in un'area urbana con tipologia prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture di carattere terziario, commerciale e alberghiero.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: centri commerciali: Carrefour market, Acqua e Sapone, Lidl; nel raggio di m 300, farmacia, ristoranti e negozi, ufficio postale, sportelli bancari, scuole, complessi sportivi e palestre.

Caratteristiche zone limitrofe: territorio urbano misto, immissione svincolo autostradale Milano-Certosa;

Principali collegamenti pubblici: Atm linee tram n.14 (viale Certosa e n.1 (viale Espinasse) n. 69 (via Gallarate).

Svincolo autostradale viale Certosa, autostrade A8 Milano-laghi e A4 Torino-Milano- Venezia, tangenziale ovest.

### 7.2. Caratteristiche dell'edificio (all. foto C)

Edificio di sei piani fuori terra con piano seminterrato adibito a box autorimesse e cantine. Corpo basso indipendente con porticato e giardino esclusivo.

- struttura: c.a.;
- facciate: intonaco;
- accesso esterno: cancello pedonale e cancello carraio;
- accesso proprietà: porta in ferro verniciato;
- ascensore (per accesso a box autorimesse e locale cantina): presente;
- antenna condominiale centralizzata;
- servizio di pulizia delle parti comuni dello stabile e smistamento posta;
- non esiste il servizio di portineria;
- condizioni generali dello stabile parti comuni e facciate: ottime

### 7.3. Descrizione appartamento

Attualmente l'appartamento è suddiviso in due alloggi non comunicanti tra di loro.

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi

Esperto: Arch. Sonia Clea Papette



L'accesso alla proprietà posta al piano terra, è costituito da una porta in ferro che immette nel porticato di ingresso all'appartamento e al giardino esclusivo. Il primo alloggio è costituito dai seguenti locali: soggiorno, camera, disimpegno, bagno. Nell'area soppalcata è presente un altro bagno (abusivo).

Il secondo alloggio, al quale si accede mediante porta finestra dal cortile è costituito da un unico locale con angolo cottura, bagno e area soppalcata con ripostiglio in quota.

I due alloggi affacciano con tutte le finestre sul giardino di proprietà esclusiva,

Condizioni generali: buone condizioni.

Vano cantina al piano seminterrato.

### **Componenti edilizi specifici dell'appartamento e impianti**

#### Appartamento:

- esposizione: sud-ovest; nord-ovest;
- pareti: in tutti i locali tinteggiate a civile pittura bianca,
- rivestimento nei bagni: piastrelle in ceramica
- pavimenti: parquet in tutti i locali e area soppalco;
- porta d'accesso proprietà: cancello in ferro;
- ingresso appartamento: porta in legno tipo blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo termosifoni, caldaia Beretta meteo MX 28 CSI posizionato su parete esterna **(all.I)**;
- 1° servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidè e doccia;
- 2° servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: con unità esterne;
- altezza dei locali: max cm 462 (intradosso colmo) minimo cm 334; aree sotto soppalco cm. 2.40
- area soppalco minima cm 2.08.

#### Locale cantina:

- porta d'accesso: in alluminio verniciato;
- pavimento: piastrelle.

#### Box autorimessa sub 719 (pertinenziale):

- accesso da cancello carraio automatizzato;
- pavimentazione corsello piastrelle in gres e interno box piastrelle in gres col-grigio;
- porta basculante in alluminio verniciato.
- Misure: m 2.90 x 5,20

#### b. Box autorimessa sub 713 :

- accesso da cancello carraio automatizzato;
- pavimentazione corsello piastrelle in gres e interno box piastrelle in gres col-grigio;
- porta basculante in alluminio verniciato.
- Misure: m 2.70 x 5,20

## **8. CONSISTENZA**

### **8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale **(all. B1)** e 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.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi

Esperto: Arch. Sonia Clea Papette



Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata mq
appartamento	mq	113,52	100%	113,52
aree soppalcate	mq	19,50	15%	2,93
porticato	mq	18,60	35%	6,51
giardino/cortili uso esclusivo	mq	171,00	10%	17,10
cantina sub 729	mq	8,50	25%	2,13
<b>Totale</b>		<b>331,12</b>		<b>142,18</b>
<b>Totale (arr.)</b>				<b>mq 142</b>
box autorimessa sub 719 pertinenziale	mq	15 ,00		<b>mq 15,00</b>
box autorimessa sub 713	mq	14 ,50		<b>mq 14,50</b>

11

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio dell'immobile, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Il criterio di stima si basa sulle seguenti metodologie:

- metodo diretto con assunzione di dati relativi ai valori commerciali degli immobili della zona ricavati dalle pubblicazioni di cui al punto 9.2.
- metodo comparativo mediante dati assunti dai valori relativi a immobili aventi tipologie e caratteristiche analoghe all'unità immobiliare in oggetto, conducendo indagini dirette sulle compravendite presso le Agenzie Immobiliari operanti nell'area di viale Certosa, in cui è inserito l'immobile.

Dall'indagine eseguita, emerge che le quotazioni medie per immobili similari, non nuove ma di edificazione risalente agli anni 2000, vengono stimate da un minimo di € 2.000/m<sup>2</sup> a un massimo di € 2.400/m<sup>2</sup>, mentre sui listini OMI vengono stimate da un minimo di € 1.750/m<sup>2</sup> a un massimo di € 2.600/m<sup>2</sup>, caratteristiche dell'immobile e la sua reale commerciabilità, si ritiene equo attribuire all'unità immobiliare il valore di € 2.300/m<sup>2</sup>.

Inoltre, per il regime di locazione, si applica una riduzione del 15%. Il box autorimessa, di cui al sub. 713, avente carattere non pertinenziale, non viene considerato nella suddetta riduzione.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2. Fonti d'informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Uffici del registro di Milano 1

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi

Esperto: Arch. Sonia Clea Papette

- Ufficio tecnico del Comune di Milano

### 9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2019

Comune: Milano – Musocco, Certosa, Expo, Cascina Merlata

Fascia/Zona:periferia Abitazioni di tipo civile stato normale

Valore mercato prezzo min. 1.750/ prezzo max.2.600(Euro/mq)

Box Valore mercato prezzo min.€ 1.200/mq prezzo max.€ 1.500/mq

Camera di Commercio Milano

Periodo: 1° semestre 2019

Fascia/Zona:periferia settore nord – Musocco-Villapizzone

Appartamenti recenti-ristrutturati

Valore mercato prezzo min. 1.800/ prezzo max 2.400(Euro/mq)

Valore di locazione appartamenti di tipologia di 3 locali di prezzo min. 57 prezzo max.97(Euro/mq x mese)

Box Valore mercato prezzo a corpo per box singolo min.€ 20.000 prezzo max.€ 25.000.

12

### 9.4. Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
<b>A.1 Appartamento+cantina</b>	A/2	142,00	€ 2.100,00	€ 298.200,00
<b>A.2 Box autorimessa (sub 719) pertinenziale</b>	C/6	15,00	a corpo	€ 22.000,00
<b>B.1 Box autorimessa (sub 713)</b>	C/6	14,50	a corpo	€ 22.000,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 342.200,00</b>

### 9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 1	€ 342.200,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 17.110,00
• Opere edilizie per eliminazione abusi	-€ 4.500,00
• Pratiche per conformità edilizia e catastale	-€ 3.013,00
Valore LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	€ 317.577,00

### Prezzo base d'asta del LOTTO 1 (libero)

<b>MILANO - Via Ambrogio Figino 2</b>	
<b>foglio 180 Particella 196 subalterno 731 (appartamento) e 729 (cantina)</b>	
<b>foglio 180 Particella 196 subalterno 719 (box autorimessa pertinenziale)</b>	
<b>foglio 180 Particella 196 subalterno 713 (box autorimessa)</b>	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero":</b>	<b>€ 318.000,00</b>
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni;	

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi

Esperto: Arch. Sonia Clea Papette



## Prezzo base d'asta del LOTTO 1 (nello stato di "occupato")

MILANO - Via Ambrogio Figino 2	
<b>foglio 180 Particella 196 subalterno 731 (appartamento) e 729 (cantina)</b>	
<b>foglio 180 Particella 196 subalterno 719 (box autorimessa pertinenziale)</b>	
<b>foglio 180 Particella 196 subalterno 713 (box autorimessa)</b>	
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di libero senza box sub 713:	€ 296.677,00
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato" senza box sub.713:	€ 252.175,00
Valore box sub. 713 decurtato del 5%	€ 20.900,00
<b>Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di occupato + box sub 713</b>	<b>€ 273.075,00</b>
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni;	

## 10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione telematico, registrato in data 22-03-2017, presso l'UT Milano 3, n. 2844-Serie 3T, è stato stipulato per la durata di anni 4 dal 01-04-2017 al 31-03-2021. Il canone annuo di locazione è convenuto in € 13.200,00 annue, con mensilità di € 1.100,00. Dalle indagini eseguite, si ritiene il prezzo del canone di locazione sia in linea con i prezzi di mercato

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso di giudizio di divisibilità.

La sottoscritta Arch. Sonia Clea Papette dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo mail/PEC e all'esecutato a mezzo mail.

Milano li 10/01/2020

L'esperto  
Arch. Sonia Clea Papette

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi  
Esperto: Arch. Sonia Clea Papette



## ALLEGATI

- A) ELENCO DELLE FORMALITA' CONSERVATORIA DEI RR.II. DI MILANO 1
- B) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
  - B1 PLANIMETRIE APPARTAMENTO E CANTINA
  - B2 VISURE STORICHE PER IMMOBILE
  - B3 PLANIMETRIA BOX AUTORIMESSA SUB 719
  - B4 VISURA STORICA BOX AUTORIMESSA SUB 719
  - B5 PLANIMETRIA BOX AUTORIMESSA SUB 713
  - B6 VISURA STORICA BOX AUTORIMESSA SUB 713
  - B7 ESTRATTO DI MAPPA
- C) ELABORATI FOTOGRAFICI
- D) PRATICHE EDILIZIE
  - D1 CONCESSIONE EDILIZIA
  - D2 PRATICA CAMBIO DESTINAZIONE D'USO
- E) PAGAMENTO ONERI - MONETIZZAZIONE STANDARD CAMBIO DESTINAZIONE D'USO
- F) ATTO DI PROVENIENZA
- G) CONTRATTO DI LOCAZIONE
- H)REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- I) DOCUMENTAZIONE IMPIANTO TERMICO
- L) ATTESTAZIONE INVII PERIZIA



INDICE ARGOMENTI	pag	12
RIEPILOGO SINTETICO		1
1. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI corpo A (appartamento+cantina)		2
1.2 QUOTE E TIPOLOGIA DEL DIRITTO		2
1.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE		2
1.4 Coerenze		2
1.5 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE Corpo A1 (cantina)		3
1.6 QUOTE E TIPOLOGIA DEL DIRITTO		3
1.7. IDENTIFICAZIONE CATASTALE		3
1.8 Coerenze		
1.9 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE Corpo A2 (box)		3
1.10 QUOTE E TIPOLOGIA DEL DIRITTO		3
1.11 IDENTIFICAZIONE CATASTALE		3
1.12 Coerenze		4
1.13 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE Corpo B (box)		4
1.14 QUOTE E TIPOLOGIA DEL DIRITTO		4
1.15 IDENTIFICAZIONE CATASTALE		4
1.16 Coerenze		4
2. DETENZIONE DEL BENE		4
2.1 Detenzione del bene		4
2.2 Esistenza e contratti di locazione		5
3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:		5
3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente		5
3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura		5-6
3.3 Eventuali note e osservazioni		6
4 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE		7
4.1. Spese di gestione condominiale		7
4.2. Particolari vincoli e dotazioni		7
4.3. Accessibilità		7
4.4. APE		7
4.5 Certificazione conformità impianti		7
5 PROVENIENZA		7
5.1 Proprietari		7
5.2. Proprietari precedenti e al ventennio		7
6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA		8
6.1 Pratiche edilizie e abitabilità		8
6.2 Conformità edilizia/catastale		8
6.3. Regolarizzazioni edilizie		8
6.4. Destinazione urbanistica		9
7. DESCRIZIONE DEI BENI		9
7.1 Descrizione generale del quartiere e zona		9
7.2. Caratteristiche dell'edificio		9
7.3 Componenti edilizie e impianti		10
8 CONSISTENZA		10
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza		10



9	STIMA	11
9.1	Criterio di stima	11
9.2.	Fonti di informazioni	11
9.3.	Parametri estimativi	12
9.4.	Valutazione lotto 1	12
9.5	Adeguamenti e correzione della stima	12
10	Giudizio di congruità canone di locazione	13
11	Giudizio di divisibilità	13
	ALLEGATI	14

