

Espropriazione immobiliare post L. 80 - N° 915/2019  
CONDOMINIO VIA METAURO 11/VESPRI SICILIANI 27 MILANO  
contro



---

**Tribunale Ordinario di Milano**  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Espropriazione immobiliare post L.80**  
N° 915/2019 R.G.E.

creditore procedente

**CONDOMINIO VIA METAURO 11**  
**VIA VESPRI SICILIANI 27 MILANO**

creditori intervenuti

**AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE +**  
**CASA DI CURA S. PIO X s.r.l.**

contro



**Giudice: Dott.ssa. Simona Caterbi**

**INTEGRAZIONE ALL'ELABORATO PERITALE DEPOSITATO**

**Tecnico Incaricato: Arch. Maurizio Angeloni**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Pesaro Urbino al n. 358*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 12022*

*C.F. NGLMRZ67M07F589X – P.IVA N. 01471460418*

*con studio in Monte Porzio (PU) –Via G. Matteotti n.28*

*Cellulare: 3397023703*

*e-mail: arch.angeloni@gmail.com*

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi  
Perito: Arch. Maurizio Angeloni

## RIEPILOGO

### Proprietà: (invariata)

- [redacted] nata a [redacted]
- C.F. [redacted] proprietaria per 1/2
- [redacted] nato [redacted]
- C.F. [redacted] proprietario per 1/2

### Dati catastali dell'immobile (invariati):

- in Comune di Milano (MI), Via Metauro n° 11
- Foglio 513, Mapp. 191, Sub. 32, Cat. C/3 classe 5, consistenza 56 mq
- superficie catastale totale 54 mq, piano S1, rendita € 121,47

### Coerenze del laboratorio, da nord in senso orario (invariati):

- Nord: parti comuni carrabili.
- Est: parti comuni.
- Sud: altra proprietà.
- Ovest: altra proprietà.

### Coerenze della cantina 1, (n°59 planimeria del 1956) da nord in senso orario (variate):

- Nord: altra proprietà.
- Est: parti comuni e altra proprietà.
- Sud: parti comuni.
- Ovest: altra proprietà.

### Coerenze della cantina 2, (n°60 planimeria del 1956) da nord in senso orario (variate):

- Nord: corridoio comune.
- Est: altra proprietà.
- Sud: altra proprietà.
- Ovest: altra proprietà.

### Occupazione dell'immobile (invariata):

- L'immobile al momento del sopralluogo risultava utilizzato come deposito dai Sigg. Velati. Dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano attualmente attivi contratti di locazione o di comodato, stipulati dai proprietari.

### Conformità edilizia e urbanistica (invariata):

conforme,

### Conformità catastale (variata):

non conforme,  
preventivo di spesa a carico dell'acquirente, da sostenere per l'aggiornamento della planimetria catastale: euro 500,00 circa + oneri fiscali.

### Superficie commerciale (invariata):

62,4 m<sup>2</sup>,

### Valore vendita giudiziaria immobile libero (invariato):

€ 38.000,00

## 1. INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE:

### **- Riguardo le cantine**

Nella relazione peritale datata 18 dicembre 2019, depositata dal sottoscritto C.T.U. Arch. Maurizio Angeloni, si era evidenziato nelle note del capitolo 1, "identificazione dei beni immobili oggetto della vendita" che una delle 2 cantine identificate nella planimetria catastale del 18/02/1957 come annesse al laboratorio (foglio 513, mapp. 191, sub. 32) non coincideva con quella indicata dai proprietari [REDACTED]

La proprietà della cantina riportata in relazione come n° 2 veniva infatti rivendicata da altro condomino.

A seguito di questa incongruenza, non essendo il catasto probatorio, ho voluto chiarire la situazione cercando una identificazione più precisa delle cantine andando a ritroso con i vari contratti di compravendita.

Nel contratto di compravendita del 18/02/1975, [REDACTED] contro [REDACTED] trascritto a Milano 1 in data 22/02/1975 (allegato 1), registro generale n° 3430 registro particolare n° 2967, le due cantine vengono identificate coi sub. 59 e 60, mappale 969 del cessato catasto urbano.

Nel suddetto atto si dichiara di accettare il regolamento di condominio e i patti contenuti nell'atto del 13/05/1958 n° 969374598 di repertorio a firma [REDACTED] atto quest'ultimo che indica come riferimento la planimetria allegata al verbale di deposito dello stesso notaio, datato 30/05/1956 n° 8135/3736 (allegato 2), che individua inequivocabilmente le due cantine di proprietà Velati annesse al laboratorio relativo alla procedura di cui ci si sta occupando.

A seguito delle ricerche svolte dal sottoscritto C.T.U. Arch. Maurizio Angeloni, si accerta quindi che le cantine annesse al laboratorio oggetto del procedimento R.G.E. 915/2019, corrispondono a quelle identificate nella planimetria allegata al verbale di deposito del 1956 con i numeri 59 e 60 (allegato 2).

Con la presente integrazione si vuole quindi correggere l'identificazione della cantina riportata come n° 2 nella relazione dal sottoscritto depositata in data 18 dicembre 2019, sottolineando che la stessa è anche riportata in maniera errata nella planimetria catastale in atti e allegata alla relazione di cui sopra.

Sarà pertanto necessario in futuro un aggiornamento della scheda catastale relativa all'immobile oggetto della relazione.

### **- Riguardo il w.c. esterno al piano terreno ad uso comune.**

Durante il secondo sopralluogo, sempre alla presenza del custode giudiziario Dr. Minisini e con le indicazioni fornite dai custodi del condominio, si sono visionati i w.c. comuni posti nel cortile, al piano terra.

Questi risultano inutilizzati da tempo, in uno stato di degrado che non ne permette l'utilizzo, con alcuni locali, presumibilmente anche essi toilette alla turca, chiusi a chiave e quindi non accessibili.

Con la presente integrazione, lo scrivente, ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurate indagini ipotecarie e accessi agli atti presso gli uffici catastali e l'archivio notarile di Milano, arrivando così ad una corretta identificazione dei due annessi, cantine, riportate in maniera errata nella planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento.

Milano, 14 settembre 2020

Il perito  
Arch. Maurizio Angeloni

**ALLEGATI**

1. Atto di compravendita del 18/02/1975,  
[redacted]  
trascrizione, Milano1, 22/02/1975  
registro generale n° 3430 registro particolare n° 2967
2. Planimetria allegata al verbale di deposito, notaio [redacted]  
datato 30/05/1956 n° 8135/3736
3. Foto.

1

Ufficio di MILANO 1 - Trascrizione N. RP 2967 del 1975

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| <b>NOTAIO</b><br>GIUSEPPE PASQUALE - PATERA<br>Via Sordani, 5<br>Tel. 878114 - 878017                   |  |  |  |
| <b>CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO 1°</b>  |  |  |  |
| <b>NOTA DI TRASCRIZIONE</b>   |  |  |  |
| A FAVORE DI   |  | <b>SCRIZIONE</b><br>n. 3430<br>2967 per<br>22 FEB 1975 |  |
| [redacted], nato a Milano il 1° luglio 1913 e   |  |  |  |
| [redacted] in Velati, nata a Milano il [redacted]   |  |  |  |
| [redacted] coniugi, entrambi residenti a Milano,<br>via Vespri siciliani n. 27.                         |  |  |  |
| <b>CONTRO</b>   |  |  |  |
| [redacted] nata a Milano il [redacted]<br>il 30 giugno [redacted] residente a Monza, via Leopardi n. 12 |  | 2700<br>430  |  |
| <b>SI CHIEDE</b>  |  |  |  |
| la trascrizione dell'atto in data 12 febbraio 1975  |  | 2700   |  |
| n. 128909/4661 di repertorio a rogito dott. [redacted]  |  | 500  |  |
| [redacted] notaio in Milano, in corso di registrazione  |  | 3.200  |  |
| zione, col quale:   |  |  |  |
| la signora [redacted] a detta [redacted] ha venduto ai co-  |  |  |  |
| niugi [redacted], che indivi-   |  |  |  |
| samente e in parti uguali hanno acquistato, il segue-   |  |  |  |
| te immobiliare:   |  |  |  |
| <b>IN COMUNE DI MILANO</b>  |  |  |  |
| porzione della casa sita in via Metauro n. 11, e preci-   |  |  |  |
| samente la porzione costituita dal laboratorio posto  |  |  |  |
| al piano seminterrato, composto di un locale a servi-   |  |  |  |
| zio con annessa ehe cantina non censite.  |  |  |  |
| La suddescritta porzione risulta censita nel S.C.E.U.   |  |  |  |

Pag. 2 - segue

Ufficio di MILANO 1 - Trascrizione N. RP 2967 del 1975

Pag. 3 - segue

di Milano, alla partita n.127440 - come segue:

Foglio 533 - mappale n.191 sub.32 - via Metauro 11 -

F.51 - zona 2 - cat.C/3 - classe 5 - mq.56 - rendita cata-  
stale f.1.153.

La porzione medesima risultava distinta nel cessato  
catasto urbano di Milano - sezione Porta Ticinese -

come segue:

- il laboratorio col mappale 869/s sub.8;

- la cantina col mappale 869/s sub.59 e sub.60.

Coerenze del laboratorio: a nord passaggio comune con  
la porzione già sub.8; ad est corridoio comune; a sud  
le porzioni già sub.3 e sub.57 e corridoio; ad ovest  
porzione già sub.8.

Coerenze della cantina già sub.59: a nord e ad ovest  
laboratorio già sub.8, ad est corridoio comune, a  
sud cantina già sub.58.

Coerenze della cantina già sub.60: a nord corridoio  
comune, ad est e ad ovest laboratorio già sub.7, a  
sud vano ascensore.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Nella vendita venne compresa la proporzionale quota  
di comproprietà in ragione di 5/1000 degli enti comu-  
ni dell'intero fabbricato, a sensi dell'articolo 1117  
del codice civile.

La vendita venne consentita ed accettata per il quie-

Ufficio di MILANO 1 - Trascrizione N. RP 2967 del 1975

Pag. 4 - segue

anzato prezzo di L.6.500.000.000.

La parte acquirente ha dichiarato di accettare il regolamento di condominio della casa di cui fa parte

la porzione oggetto del trascrivendo atto, nonché

tutti i patti contenuti nell'atto 13 maggio 1958 n.

9693/4598 di repertorio di [REDACTED] registra-

to a Milano il 3/6/1958 al n. 45291 vol. 1210-atti pub-

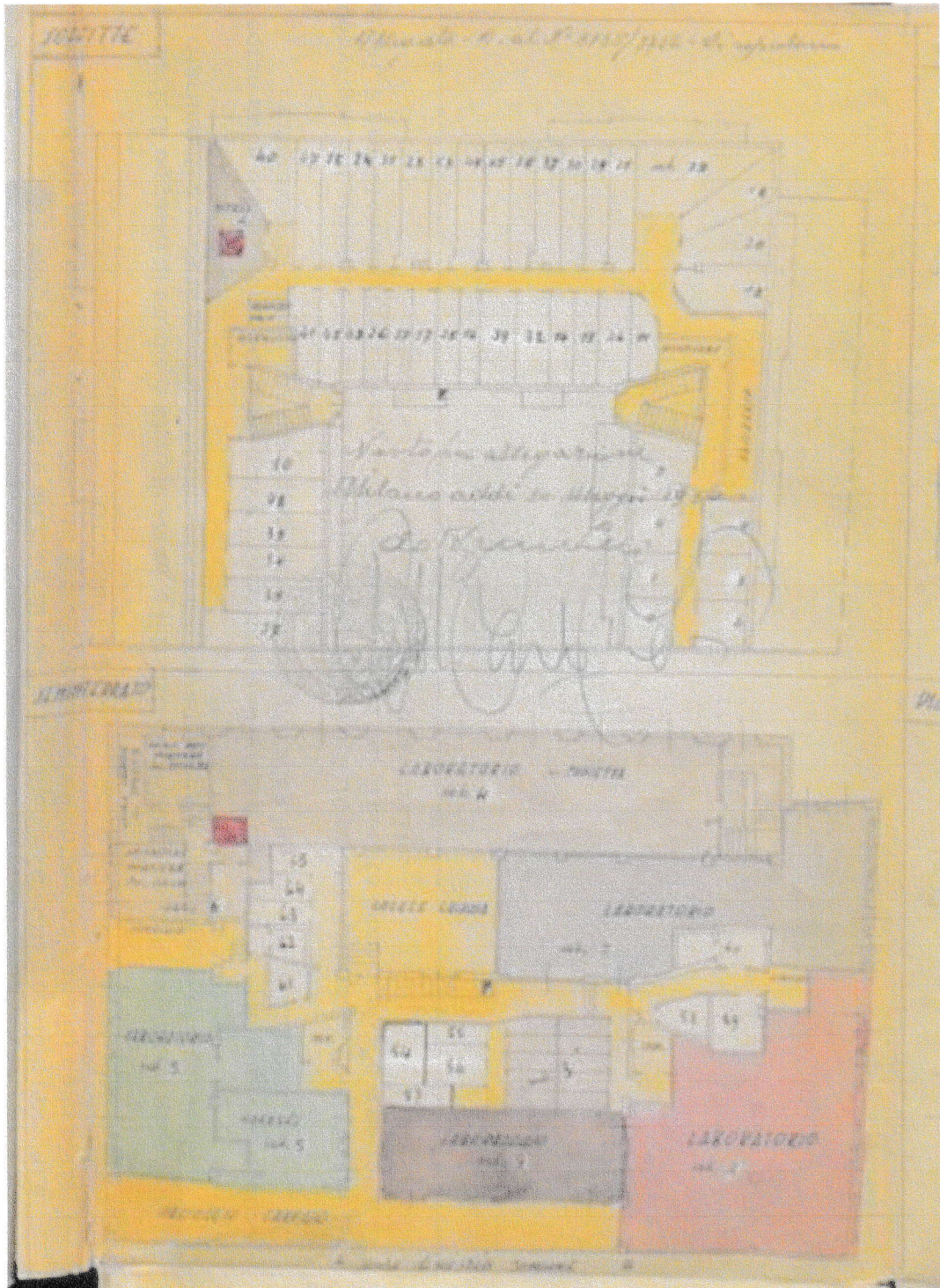
blici, trascritto a Milano il 20 settembre 1958 al

n. n. 30991/12618.

*[Handwritten signature]*

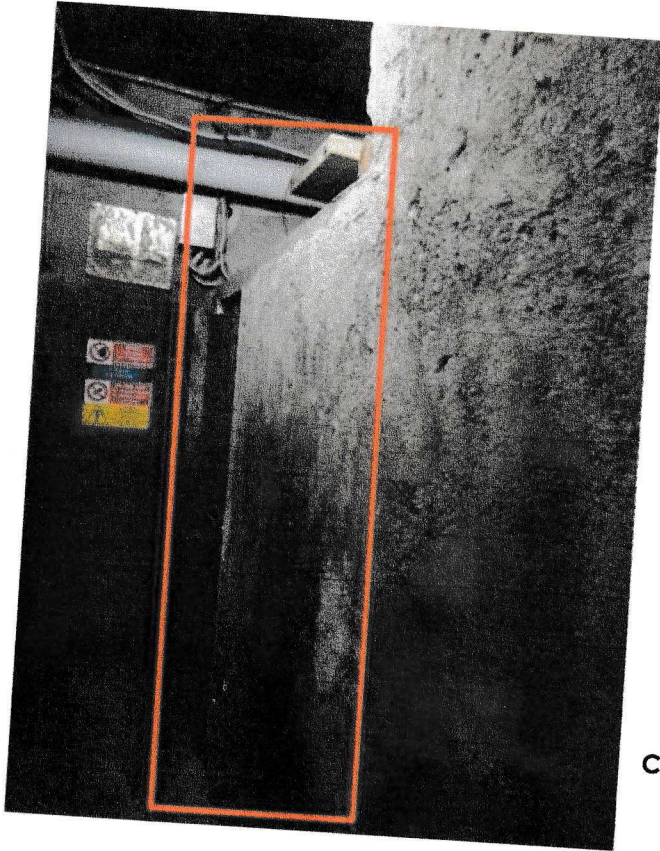
4021313

2

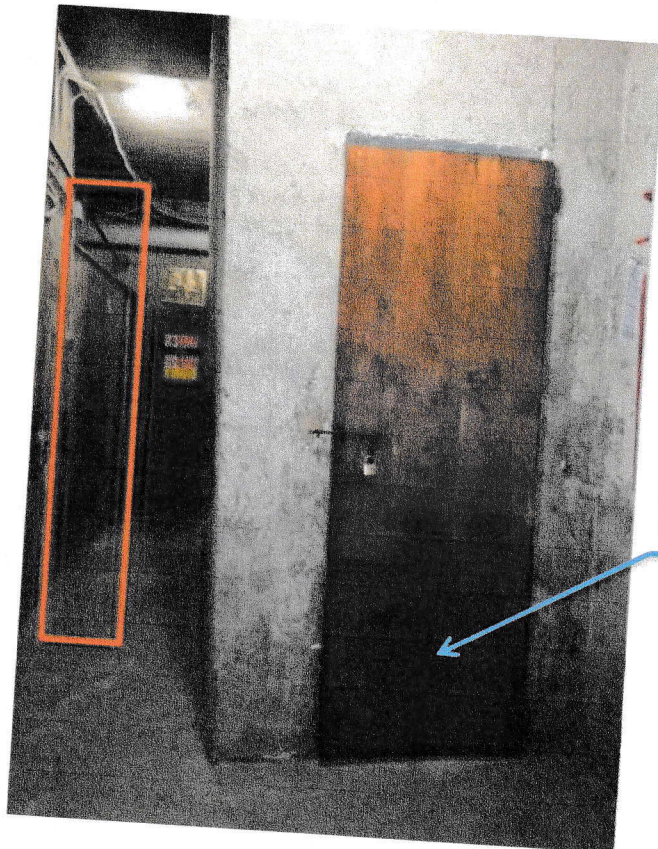




3

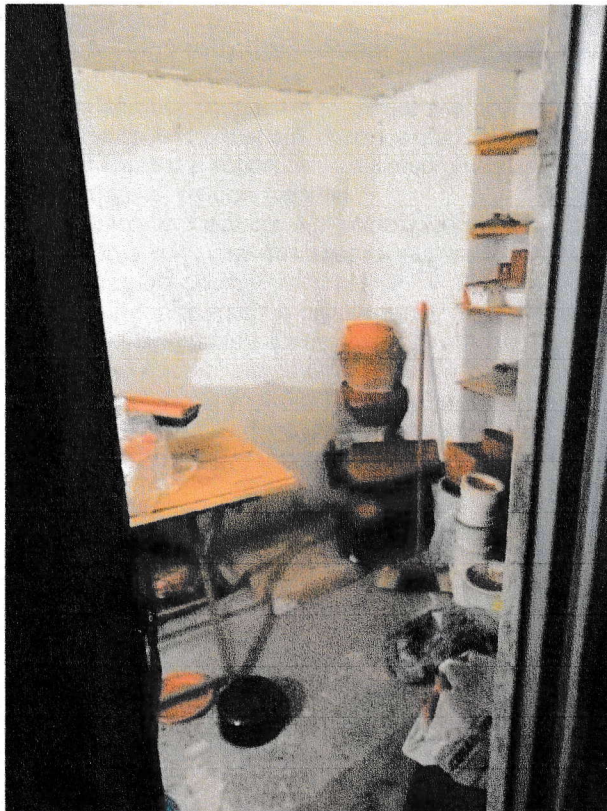


CANTINA 1

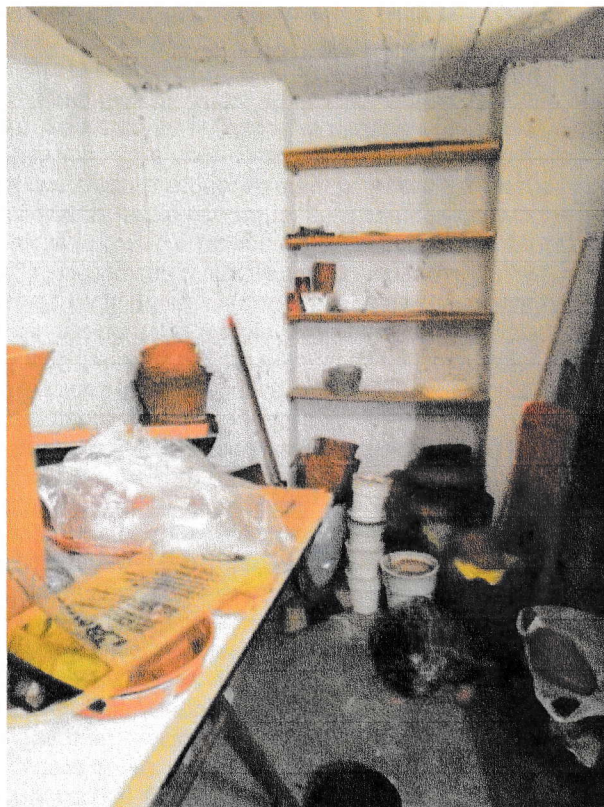


CANTINA 2

**Cantina erroneamente  
riportata nella planimetria  
catastale dei Sigg. Velati  
ma di proprietà di altro  
condomino**



**CANTINA 2, INTERNO**



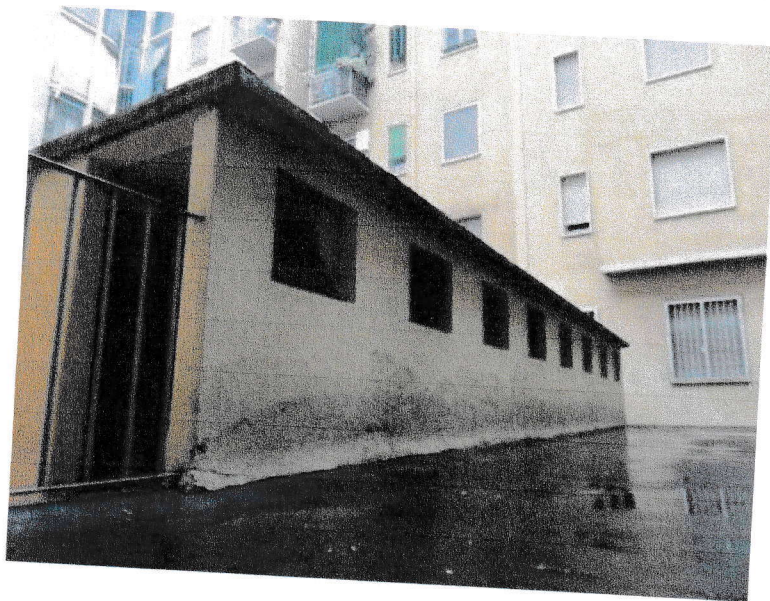
**CANTINA 2, INTERNO**



**CANTINA 2, INTERNO**



**CANTINA 2, INTERNO**



**W.C. COMUNI  
VISTA DAL  
CORTILE**



**W.C.  
LOCALI INTERNI**



**LAVABO**



**TOILETTE ALLA TURCA**