

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.: 1393/2019

Giudice dell'esecuzione: **DOTT.SSA CATERINA TRENTINI**

Debitore: [redacted] nato [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]
 [redacted] nata [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]

Creditore: **DOBANK SPA MANDATARIA DI UNICREDIT SPA** con Avv. Bua Francesco

Creditore intervenuto: -

Custode giudiziario: **Dott. Ermenegildo Minisini**, con studio in Assago, via dei Caduti 13/f

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **26/03/2020** ore **11.45**

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE RIEPILOGO

LOTTO 001 composto da: **Appartamento con cantina**

Unità immobiliare ubicata nel comune **Milano**

VIA MONTE SAN GENESIO 2

APPARTAMENTO: Foglio **136** Mappale **308** Sub. **17**

VALORE STIMATO DELL' IMMOBILE SUL MERCATO - LOTTO 001: €. 83.000,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato)	€. 75.000,00
---	---------------------

Prezzo al netto delle decurtazioni

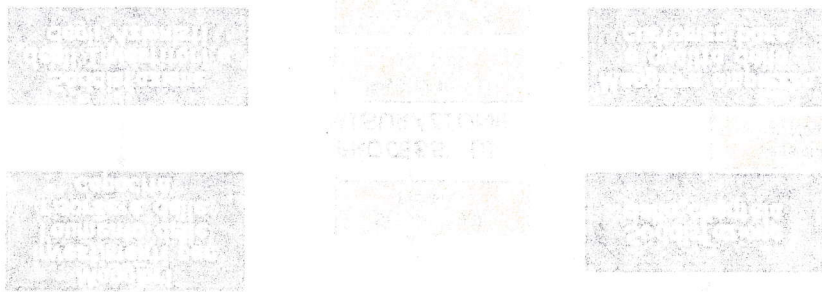
Valore di vendita del lotto nello stato di **"libero"**

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001	€. 64.000,00
-------------------------------------	---------------------

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore di vendita del lotto nello stato di **"occupato"**

STATO IMMOBILE LOTTO 001: *presenza di un contratto di locazione regolarmente registrato in data precedente al pignoramento. In merito all'opponibilità dello stesso alla procedura vedere punto - 6 STATO DI POSSESSO – della presente relazione*



INDICE**1. DESCRIZIONE DEL BENE****2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO***2.1 Quote e tipologia del diritto pignorato**2.2 Identificazione catastale dell'immobile**2.3 Coerenze**2.4 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e nota trascrizione**2.5 Sopralluogo***3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CONTESTO****4. DESCRIZIONE DEL LOTTO***4.1 Descrizione del complesso condominiale**4.2 Descrizione dell'unità immobiliare***5. CONDOMINIO***5.1 Spese di gestione condominiale**5.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**5.3 Accessibilità ai soggetti diversamente abili**5.4 Certificazione Impianti**5.5 Attestazione Prestazione Energetica e di idoneità statica***6. STATO DI POSSESSO***6.1 Giudizio di congruità del canone locativo***7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI***8.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**8.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**8.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale**8.1.3 Atti di asservimento urbanistico**8.1.4 Altre limitazioni d'uso**8.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura**8.2.1 Iscrizioni**8.2.2 Pignoramenti**8.2.3 Altre trascrizioni**8.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti***9. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE***9.1 Conformità edilizia**9.2 Conformità urbanistica**9.3 Conformità catastale***10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO***10.1 Criterio di stima**10.2 Fonti di informazione**10.3 Valori applicati nella stima**10.4 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)**10.5 Valutazione del lotto**10.6 Giudizio di comoda divisibilità**10.7 Adeguamenti e correzioni della stima**10.8 Prezzo base d'asta**10.9 Criticità da segnalare***11 ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI**

**LOTTO 001
(APPARTAMENTO CON CANTINA)**

Beni oggetto di stima siti in
VIA MONTE SAN GENESIO N. 2 MILANO (MI)

1. DESCRIZIONE DEL BENE

Oggetto di valutazione: Nel comune di Milano (MI) via Monte San Genesio n. 2 appartamento ad uso abitazione posto al piano 1° composto da due locali oltre servizi e cantina pertinenziale al piano interrato.

Stato dell'immobile: immobile in cattivo stato di manutenzione (appartamento) in mediocre stato il contesto condominiale in cui l'immobile è inserito. Il tutto come documentato dal rilievo fotografico - allegato alla presente relazione di stima -

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

2.1 Quote e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento grava sulla quota pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [redacted] nato [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] e [redacted] nata [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]. Coniugi con proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

2.2 Identificazione catastale immobili

Immobile identificato al catasto Fabbricati (visura storica del 16/12/2019):

- **APPARTAMENTO con cantina:** Foglio **136** Mappale **308** Sub. **17** Categoria **A/4** Classe **5** Consistenza **3,5** vani Rendita **€. 415,75**.

Categoria catastale A/4 - ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE -

Intestatari attali a catasto: [redacted] C.F. [redacted] e [redacted] C.F. [redacted]

Situazione dell'immobile a catasto dati derivanti da:

APPARTAMENTO - Foglio **136** Mappale **308** Sub. **17**

Variazione del **09/11/2015** – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI SUPERFICIE

Variazione del **01/01/1992** – VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

2.3 Coerenze

- **L'appartamento** risulta confinante, da nord in senso orario, con: proprietà di terzi, affaccio su pubblica strada (via Carlo Imbonati) – ancora proprietà di terzi e vano scale condominiale. affaccio su cortile condominiale. Il locale cantinato risulta confinante, da nord in senso orario, con: cortile comune, scala condominiale accesso locali cantinati, corridoio comune, proprietà di terzi.

2.4 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e nota trascrizione

Nessuna

2.5 Sopralluogo

Il prescritto sopralluogo interno all'unità immobiliare oggetto di pignoramento per la prendere visione dello stato dell'immobile e rilevarne la consistenza al fine della redazione della perizia di stima è stato effettuato il giorno **27/01/2020** in presenza di conoscente degli esecutati, successivo sopralluogo in data **28/01/2020** del custode giudiziario in presenza del figlio degli esecutati, di cui si allega verbale d'accesso.

Nel corso del sopralluogo dell'esperto sono stati eseguiti il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare.

Il bene oggetto di pignoramento è stato correttamente individuato.

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CONTESTO

Inquadramento territoriale: il lotto oggetto di perizia è sito nella **zona 9** (*Comasina, Affori, Porta Nuova, Niguarda, Bovisa, Fulvio Testi*) di decentramento del comune di Milano e si estende verso nord dal centro cittadino. Il municipio comprende le seguenti aree: Porta Garibaldi, Porta Nuova, Centro Direzionale, Bovisa, Isola, La Fontana, Montalbino, Segnano, Bicocca, Fulvio Testi, Ca' Granda, Prato Centenaro, Niguarda, Dergano, Affori, Bruzzano, Comasina, Bovisassa.

Presenti nella zona n. 9

Università Nel quartiere Bovisa, nel municipio 9, si trova una delle sedi del Politecnico di Milano; la sede comprende edifici in via La Masa e in via Durando, separati dalla stazione di Milano Bovisa-Politecnico delle Ferrovie Nord. Il distaccamento Bovisa ospita diverse facoltà di ingegneria, design e di architettura. Inoltre è presente l'Università Bicocca che vanta discipline quali Fisica e Biotecnologie.

Ospedali

- Ospedale di Niguarda
- CTO Centro Traumatologico Ortopedico
- Istituto Ortopedico Galeazzi
- Casa di cura "San Pio X"

Stazioni della Metropolitana di Milano:

- **M2** Gioia e Garibaldi FS
- **M3** Affori Centro, Affori FN, Comasina, Dergano, Maciachini e Zara.
- **M5** Bicocca, Bignami, Ca' Granda, Garibaldi FS, Isola, Istria, Marche, Tonale e Zara

Stazioni ferroviarie:

- Ferrovie Nord: Milano Affori, Milano Bovisa-Politecnico, Milano Bruzzano, Milano Quarto Oggiaro
- Rete Ferroviaria Italiana: Milano Lancetti, Milano Porta Garibaldi, Milano Greco Pirelli, Milano Repubblica, Milano Villapizzone.

Caratteristiche della zona: Zona residenziale ampiamente dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio.

La zona è servita dai mezzi di superficie quali, bus 70, 82 e tram 4 e della linea gialla della metropolitana fermate Dergano e Maciacchini. Lo stabile si colloca, di fronte al nuovo complesso del Maciacchini Business Center.

Inquadramento delle varie zone di decentramento del Comune di Milano



4. DESCRIZIONE DEL LOTTO

4.1 Descrizione del complesso condominiale

Fabbricato di cinque piani fuori terra con interrato ad uso cantine.

Struttura edificio: in c.a. e mattoni, solai in laterizio armato, corpo scale in c.a.

Facciate: tamponamenti esterni in intonaco tinteggiato.

Cortile in battuta di cemento.

Accesso cortile e vano scale con portone carraio in metallo e vetro.

Balconi sono in c.a. con balaustra in pietra.

Tetto in laterizio a falde.

Il vano scala, ha gradini in pietra e parapetti in ferro e corrimano in legno.

Serramenti in ferro e vetro lungo la parete del vano scala.

Il vano scale è provvisto di ascensore di recente realizzazione.

Portineria: non presente

La costruzione risale ai primi anni '30 e si trova in mediocre stato di manutenzione per le facciate e per le parti comuni.

Stato generale mediocre

4.2 Descrizione dell'unità immobiliare

Appartamento con cantina

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ubicata al piano primo, è composta da: ingresso, soggiorno, cucina, camera e bagno areato ed illuminato naturalmente. Locale cantina al piano seminterrato accessibile dal vano scale.

Materiali e finiture

Tavolati in forati intonacati e tinteggiati

Plafoni intonacati e tinteggiati.

Pavimenti in piastrelle ceramiche

Rivestimento in piastrelle locale bagno e cucina lato fuochi

Porta di ingresso semiblandata con porta bussola ingresso in alluminio e vetro.

Porte interne in legno tamburato

Serramenti in metallo con doppio vetro.

Sistema di oscuramento con antoni in legno.

Bagno dotato di: lavabo, wc, bidet, doccia.

Balconcini con pavimento in piastrelle gres e balaustra in pietra

Stato originario in cattivo stato manutentivo-da rinnovare

Nota: sono presenti in alcune zone delle macchie di condensa e di conseguenza muffe sulle pareti perimetrali nelle camera dovute a cattiva aerazione dei locali/eccesso di persone utilizzando le stesse.

Impianti

impianto citofonico

impianto elettrico sottotraccia, 220 V

impianto rete gas: tubazioni a vista, alimentazione a metano

impianto idrico sottotraccia

impianto di riscaldamento condominiale con elementi scaldanti in ghisa

Scaldabagno Vaillant per produzione acqua calda sanitaria

Stato impianti originario da mettere a norma

Cantina posta al piano interrato composto da un unico locale. Accessibile da vano scale condominiale.

Corridoio comune di accesso in battuta di cemento. Porta di accesso cantina in legno, tavolati di separazione intonacati e tinteggiati e parte con mattoni a vista, pavimento in battuta di cemento. Finestrella d'illuminazione ed aerazione locale.

Stato generale sufficiente

Vedere Allegato 1 - rilievo fotografico – con fotografie condominio ed interne appartamento/cantina -

5. CONDOMINIO

5.1 Spese di gestione condominiale

Spese di gestione condominiale: **SI** l'immobile fa parte di un complesso condominiale.

Spese medie annue lotto 001 circa: € 1.700, 00 totali appartamento con cantina

Spese scadute: **SI**

Totale spese insolute lotto 001 negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima: Non presenti - €. 3.542,76 come da report amministratore - . salvo eventuale conguaglio chiusura del bilancio 2019 attualmente non quantificabile

Nota: Art. 63 disp. att. cc, ai sensi del quale "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

Eventuali spese straordinarie già deliberate e non ancora iniziate: Non presenti

Avvertenze ulteriori: Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire presso l'amministrazione condominiale in carica le necessarie informazioni relative agli importi aggiornati agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di trasferimento della proprietà, nonché quote di oneri a suo carico per eventuali lavori di manutenzione effettuati e/o deliberati fino all'assegnazione.

Studio amministrazione immobili:

STUDIO MARINO dell'Arch. Stefania Marino
Via Rubens 15
20148 Milano Tel./fax 0223165230

5.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Particolari vincoli condominiali relativi alla proprietà e alle rispettive pertinenze di condominio: risulta una servitù di passaggio sul passo carraio dell'androne condominiale a favore dei mappali 1802 b, c, e d che contribuiscono per la quota di 1/2 alle spese per la manutenzione del portone, dell'androne e della corte comune. Vedere allegato documento doc. 10 - norme per passo carraio -.

5.3 Accessibilità ai soggetti diversamente abili

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **SI**

E' presente un ascensore, di recente realizzazione, che permette il raggiungimento del piano dell'alloggio.

5.4 Certificazione Impianti

Certificazioni impianti: nel corso del sopralluogo non sono state recuperate certificazioni relative all'installazione di impianti interni all'alloggio. Gli stessi appaiono visivamente non più a norma e manomessi.

5.5 Attestazione Prestazione Energetica e di idoneità statica

Attestazione Prestazione Energetica: NO – da verifica nella banca dati Cened non risulta per l'immobile in oggetto redatto l' Attestazione Prestazione Energetica.

Certificato di idoneità statica (CIS) NO come da report amministrazione condominiale. Eventuali problematiche strutturali non rilevate visivamente nel corso del sopralluogo.

Si allega alla presente report spese insolute - Amministrazione condominiale – accordo servitù di passaggio e regolamento di condominio

6. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo **17/01/2020** l'immobile è risultato essere **abitato**

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato **che sussiste attualmente un contratto di locazione o comodato d'uso** aventi ad oggetto l'unità in esame e come soggetto "dante causa" gli esecutati, così come risulta dall'allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate.



Direzione Provinciale II di Milano

Ufficio Territoriale di Gorgonzola



Studio Arch. Domenico Benussi

Pec: benussi.9707@oamilano.it

e-mail: d.benussi@inwind.it

OGGETTO: *Richiesta esistenza contratti di locazione per procedura esecutiva N. 1393/2019 R.G.E. – Dott.ssa Caterina Trentini contro:*

- 1) [REDACTED] CF. [REDACTED]
- 2) [REDACTED] CF. [REDACTED]

Gentile Arch. Benussi,

con riferimento alla sua richiesta del 17/12/2019 prot. n.358271/19 riguardante la procedura esecutiva N. 1393/2019 R.G.E. pendente presso il Tribunale di Milano e relativa ai soggetti indicati in oggetto, Le comunico che, ad oggi, non risulta registrato presso il nostro ufficio, alcun contratto di locazione, comodato o cessione a qualsiasi titolo, nel quale gli stessi figurino come dante causa, relativo agli immobili da Lei segnalatoci.

Tuttavia si segnala che, presso l' UT di Modena, risulta registrato per l'immobile da Lei segnalato un contratto a nome degli esecutati e precisamente:

- 1) Contratto di locazione registrato telematicamente dalle parti in regime di cedolare secca, al n. 8449 serie 3T del 24/06/19 e trasmesso dall' intermediario Ferrari Christian, senza allegazione del testo.

Per maggior completezza Le segnaliamo che:

- il contratto ha durata di quattro anni dal 01/07/19 al 30/06/23;
- l'importo del canone annuo è di € 2.400,00;
- risulta un terzo proprietario per la quota di 1/100 (probabilmente erroneamente indicato).

Per ulteriori notizie in merito, le suggeriamo di contattare l' UT di Modena al n. 0598393111.

Distinti saluti

firmato digitalmente
IL DIRETTORE DELL' UFFICIO
Giuseppe Crea*

Nota: nella registrazione del contratto di locazione ad uso abitativo è stato scelto di non allegare copia del contratto del contratto medesimo, nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile recuperarne copia.

Si fa presente che questo contratto riporta tra i soggetti locatori destinatari degli effetti giuridici del contratto oltre ai due attuali esecutati, [redacted] C.F. [redacted] e [redacted] C.F. [redacted] anche [redacted] nato [redacted] il [redacted], residente a Milano, Via Carlo Imbonati n. 11, C.F. [redacted] che era precedentemente proprietario di una quota della proprietà pari ai 10/1000 ma non alla stipula del contratto in data 24/06/2019.

Atto di compravendita da parte dei coniugi [redacted] e [redacted] della quota di 10/1000 di proprietà [redacted] a rogito del notaio [redacted] in data 30/01/2007, repertorio n. 213161/32403.

Vedere capitolo successivo: 7 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI -

Si fa presente inoltre che da dichiarazione del figlio degli esecutati [redacted] come da verbale di sopralluogo del custode giudiziario del 28/01/2020 il figlio ha dichiarato di vivere stabilmente con il padre [redacted] e saltuariamente con la sorella nell'immobile oggetto del pignoramento.

I due esecutati risultano inoltre, come da certificato di residenza del 09/01/2020, residenti dal 02/03/2007 in via Monte San Genesio 2

Verbale di accesso immobile e certificati storici di residenza allegati alla presente

Per quanto sopra e per quanto rilevato al punto successivo nella congruità del contratto di locazione, il contratto appare allo scrivente non opponibile alla procedura ma essendo una questione particolare che esula dalle competenze dell'esperto si lascia la decisione in merito al giudice. in tutti i casi nella presente relazione l'esperto indica i valori del bene sia nello stato sia libero che di occupato.

Di seguito registrazione telematica del contratto di locazione



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

RICERUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.ELI12)

Ufficio territoriale di MODENA
Codice identificativo del contratto TGU19T00844900001

In data 24/06/2019 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 19062011290452331 500001 la richiesta di registrazione telematica del contratto di locazione presentata da [redacted] e trasmessa da FERRARI CHRISTIAN

Il contratto e' stato registrato il 24/06/2019 al n. 008449-serie AT e codice identificativo TGU19T00844900001.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : [redacted]
Durata dal 01/07/2019 al 30/06/2023 Data di stipula 24/06/2019
Importo del canone 2.400,00 n.pagine 4 n.copie 2
Tipologia: Locazione immobile uso abitativo
Si e' scelto di non allegare il contratto.
Non e' presente alcun file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N.	CODICE FISCALE	RUOLO	N.	CODICE FISCALE	RUOLO
001	[redacted]	A	001	[redacted]	B
002	[redacted]	A			
003	[redacted]	A			

(A) locatore / (B) conduttore

Risultava contestualmente esercitata l'opzione/revoca per la cedolare secca da almeno uno dei locatori.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. A4 Rendita cat. 415,75
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di MILANO Prov. MI
VIA MONTE SAN GENESIO 2

LI, 24/06/2019

6.1 Giudizio di congruità del canone locativo

Si premette che nell'attuale normativa in merito alla locazione d'immobili di tipo residenziale è caratterizzata da un' autonomia contrattuale limitata, ossia le parti possono definire del tutto autonomamente l'entità del canone, ma con il vincolo però della durata minima.

Attuale contratto di locazione n. 008449 serie 3T registrato in data 24/06/2019 di durata dal 01/07/2019 al 30/06/2023 con canone annuo di €. 2.400,00

Critério di stima canone locativo

Analogico comparativo; Il criterio di stima adottato per la valutazione del canone di locazione della proprietà esaminata, è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie utile per il valore al metro quadro, tenendo conto dei vari coefficienti correttivi.

Per il calcolo della superficie locativa su cui valutare il canone locativo si è tenuto conto della consistenza catastale dell'appartamento con cantina per complessivi di 75 mq.

Fonti d'informazione

La fonte esaminata per la determinazione del valore base di stima, è la seguente:

O.M.I Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio. Comune di **Milano** Fascia periferica **Bovisa, Bausan, Imbonati** da cui si è rilevato un valore di locazione per abitazioni di tipo economico nello stato normale al 1° semestre 2019 di **min. 4,2 €/m²- max. 5,2 €/m²**

Il suddetti valori di zona possono essere incrementati o diminuiti in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile oltre che allo stato e la qualità del fabbricato in cui lo stesso è inserito, visto lo stato dell'immobile e del contesto in cui lo stesso è inserito si ritiene congruo applicare il valore inferiore del range valutativo considerando che l'immobile in oggetto è in mediocre stato manutentivo.

Totale complessivo canone di locazione 75 mq x 4,2 €/m² = €. 315,00 mensile
€. **315,00** mensili pari ad un canone locativo di €. **3.780,00** annuale

Canone di affitto attuale appartamento con cantina paria a €. **200,00** mensili - €. **2.400,00** annuali

Si ritiene quanto richiesto nel contratto di locazione inferiore - non congruo - a quanto richiesto sul mercato degli affitti nella zona per un bene similare.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

8.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

- **ISCRIZIONE del 26/02/2007** - Registro Particolare 3120 Registro Generale 14155. Pubblico Ufficiale: [redacted] Repertorio 213162/32404 del 30/01/2007.

A favore di **Banca di Roma** per la complessiva somma di €. 205.000,00, durata 25 anni, ipoteca di €. 410.000,00 . Gravante sull'intero diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva.

Contro: [redacted] nato [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted]

[redacted] nato [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]
 e [redacted] nata nella [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]

IPOTECA LEGALE - ISCRIZIONE del 22/02/2019 - Registro Particolare 2256 Registro Generale 13702. Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate-Riscossione Repertorio 13655/6819 del 21/02/2019.

A favore di **Agenzia delle Entrate-Riscossione** per la complessiva somma di €. 189.795,71, ipoteca di €. 379.591,42 . Gravante sulla quota di 1/2 dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva.

Contro: [redacted] nato nella [redacted] il 23/01/1969 C.F. [redacted]

8.2.2 Pignoramenti:

PIGNORAMENTO IMMOBILI - **TRASCRIZIONE del 03/12/2018** - Registro Particolare 63120 Registro Generale 91720. Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 29701 del 29/09/2018.

A favore di **UNICREDIT SPA** per la somma di €. 171.877,26 oltre interessi e spese. Gravante sulla quota di 495/1000 dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva.

Contro: [redacted] nata [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]

PIGNORAMENTO IMMOBILI - **TRASCRIZIONE del 18/10/2019** - Registro Particolare 52419 Registro Generale 77484. Pubblico Ufficiale Giudiziario CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 28486 del 11/09/2019.

A favore di **UNICREDIT SPA**

Contro: [redacted] nato [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] e [redacted] nata nella [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]

8.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

8.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Niente da rilevare: da ispezione ipotecaria attuale in data **13/01/2020** sul bene non sono emerse nuove formalità post pignoramento del 18/10/2019.

Si allega alla presente elenco sintetico delle formalità presenti sull'immobile

9. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

9.1 Conformità edilizia:

Si premette che il fabbricato, in cui è presente l'appartamento, è stato edificato prima del **1° settembre 1967**, come da quanto rilevato dal perito nel corso del sopralluogo e dell'accesso agli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico comunale.

E' stata infatti inoltrata richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Milano in data **13/01/2020** (*richiesta allegata alla presente*) e l'accesso agli atti amministrativi è avvenuto in data **14/02/2020**

I titoli abilitativi con cui può essere autorizzato un edificio sono variati negli anni:

- Licenza Edilizia: dal 1942 con la Legge 1150
- Concessione Edilizia Onerosa: dal 1977 con la Legge 10
- Permesso di Costruire e/o D.I.A.: dal 2003 con il TUE DPR 380/01

Il fabbricato, in cui la porzione immobiliare oggetto di esecuzione è inserita, è stato edificato in conformità alle seguenti pratiche edilizie:

TITOLO ABILITATIVO:

Nulla osta in data 12/04/1928 - atti n. 41105/1928 – per la costruzione di uno stabile ad uso civile abitazione tipo popolare di quattro piani oltre il piano terreno.

Licenza di abitabilità – atti n.67289/12870- del 6 giugno 1930

Le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione sono state modificate in conformità alle seguenti pratiche edilizie:

- **Titoli giustificativi:** Non presenti
- **Titoli correttivi:** Non presenti
- **Pratiche edilizie in corso:** Non presenti

Nel fascicolo amministrativo che riunisce le pratiche edilizie originali relative alla costruzione del fabbricato è **presente la planimetria abilitativa originaria** dell'immobile in oggetto di esecuzione – appartamento con cantina. Da controllo sulle planimetrie allegata alla pratica edilizia abilitativa originaria **non si sono riscontrate discrepanze** tra quanto concesso e quanto rilevato nel corso del sopralluogo.

Con la precisazione che nel fascicolo tecnico è presente una planimetria tipo degli appartamenti valida per tutti i piani dell'edificio.

Questa planimetria, che riporta la distribuzione interna dell'alloggio oggetto di esecuzione, non riporta graficamente i due balconcini con affaccio sulla via Imbonati, ma gli stessi sono riportati in una tavola di dettaglio in scala 1:20 e sono inoltre riportati anche sui prospetti e sezioni dell'edificio.

Sia l'appartamento che la cantina non hanno subito variazioni planimetriche tra quanto concesso e lo stato attuale rilevato nel corso del sopralluogo.

Si dichiara la **conformità edilizia** dell'immobile oggetto di esecuzione con la precisazione di cui sopra

APPARTAMENTO CON CANTINA STATO – REGOLARE –

Si allega alla presente domanda di accesso agli atti amministrativi e copia delle pratiche edilizie recuperate.

9.2 Conformità urbanistica:

Si dichiara la conformità urbanistica per un'unità immobiliare ubicata in edificio regolarmente autorizzato Vedere punto - **9.1 Conformità edilizia** - della presente relazione.

Vendita di unità immobiliare inserita in edificio regolarmente autorizzato.

Si dichiara la conformità urbanistica per la vendita di una unità immobiliare inserita in edificio edificato precedentemente al "1° settembre 1967".

Si riportano di seguito le prescrizioni del P.G.T. vigente.

COMUNE DI MILANO

IMMOBILE SITO IN VIA MONTE SAN GENESIO N.2

Strumento urbanistico vigente: **P.G.T.**

Adozione: Delibera n. 2 Seduta Consiliare del 05/03/2019

Approvazione: Delibera n. 34 Seduta Consiliare del 14-10-2019

Zona urbanistica **AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO (ARU)**

Norme tecniche di attuazione N.T.A.: **ART. 22 definizione e ART. 23 disciplina**

Immobile soggetto a convenzione: **NO**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **NO**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **NO**

Note sulla conformità urbanistica: **Nessuna**

Si riporta di seguito estratto dalle NTA del Piano delle Regole, relativo all'ambito suddetto (art. 22 definizione e art. 23 disciplina).

CAPO VI – AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO

Art. 22 Definizione

1. Sono Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU) le parti di città in cui il disegno degli spazi pubblici è incompleto.
2. L'obiettivo in questi ambiti è favorire uno sviluppo urbano volto a riqualificare il sistema di spazi pubblici esistenti attraverso una ridefinizione del rapporto con gli spazi privati e incentivare la realizzazione di nuovi sistemi locali di spazi collettivi.

Art. 23 Disciplina

1. La Tav. R.03 del Piano delle Regole identifica e disciplina gli ARU.
2. Per gli ARU, nei casi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica valgono le seguenti indicazioni, rappresentate nella Tav. R.03:
 - a. allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'Involuppo Limite (IL). Nel caso in cui il lotto edificabile sia inserito in un contesto di cortina esistente, solo negli interventi con funzione urbana residenziale prevalente, vale l'altezza dell'edificio adiacente più alto presente in cortina raggiungibile in eccedenza dell'indice di edificabilità territoriale massimo previsto mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di diritti edificatori anche perequati, premialità di cui all'articolo 13 comma 11 e quote di Edilizia Residenziale Sociale;
 - b. arretramento di almeno 3 m della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico. L'area risultante dall'arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde, opportunamente piantumata e preferibilmente di uso pubblico. Tale ultima indicazione è prescrittiva per gli interventi soggetti a convenzionamento.
3. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti.
4. In caso di diversa attuazione delle previsioni stabilite dal precedente comma 2, resta salva la facoltà di procedere previo parere preventivo positivo della commissione per il paesaggio. E' fatto salvo quanto previsto all'art. 6 delle presenti norme.
5. Superficie Coperta (SCOP):
 - a. SCOP ≤ esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, eventualmente aumentabile fino ad un massimo del 60% della superficie fondiaria, se l'esistente dovesse essere inferiore;
 - b. SCOP ≤ 60% della superficie fondiaria, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.
6. Gli interventi previsti in tale articolo che interessano immobili sottoposti a tutela paesaggistica con apposito provvedimento, i cui ambiti sono rappresentati graficamente nella Tav. R.06, dovranno recepire i criteri e gli indirizzi presenti nelle relative disposizioni di tutela.
7. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), in tutti gli interventi edilizi, la realizzazione e la modifica di spazi sottotetto è consentita unicamente con altezze interne inferiori, in ogni punto, a m 1,80.

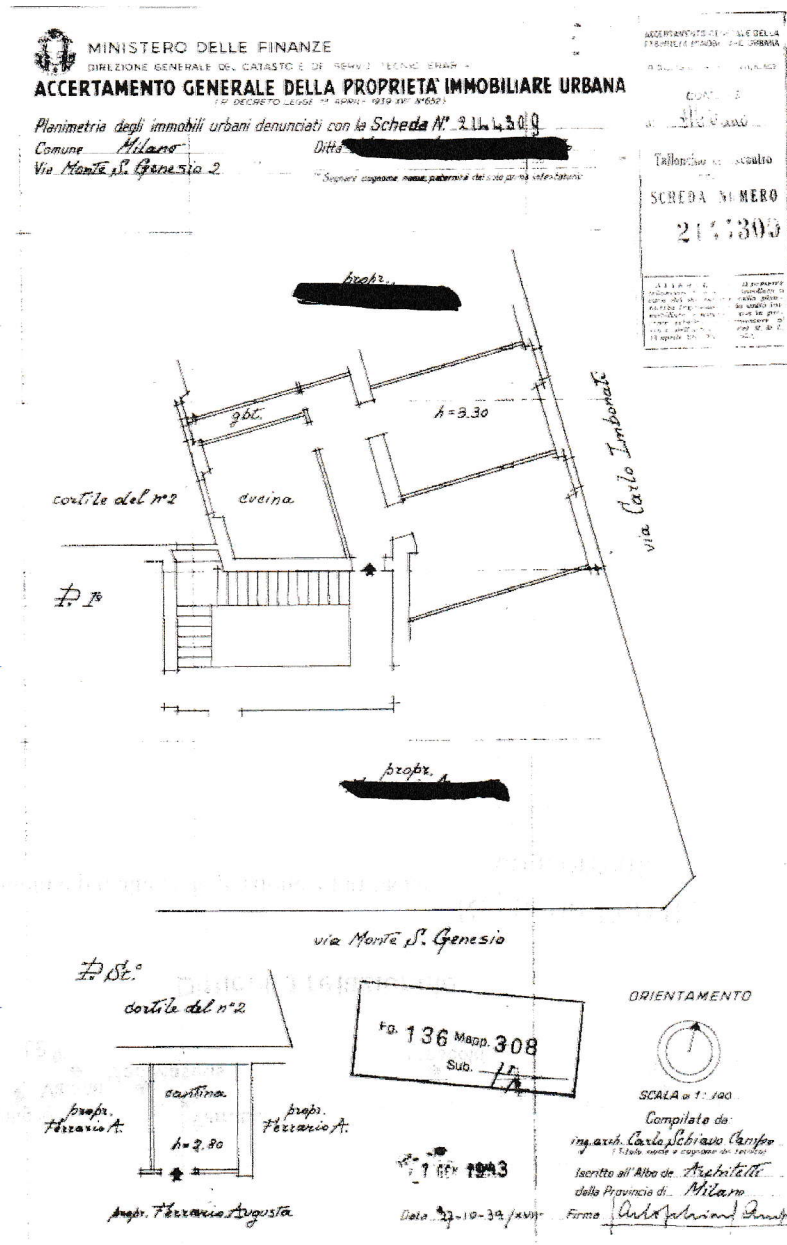
Si allegano alla presente relazione estratti della zona dal Piano delle regole del vigente P.G.T. e delle N.T.A.

9.3 Conformità catastale

APPARTAMENTO - Foglio 565 Mappale 94 Sub. 708

In base al raffronto tra l'ultima piantina catastale, recuperata presso l'Agenzia del Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo **non sono** stati effettuati dei cambiamenti nelle disposizioni e nelle consistenze dei locali o sono avvenute variazioni di destinazione d'uso dei locali stessi.

Risultano però non riportati nella planimetria catastale i due balconcini con affaccio sulla via C. Imbonati



Si dichiara la **non conformità catastale** di quanto ispezionato per la mancata indicazione sulla scheda catastale dei due balconcini.

Balconcini esistenti dalla realizzazione del fabbricato. La conformità catastale verrà ripristinata tramite la presentazione di pratica Docfa per aggiornamento planimetria catastale presso l'Agenzia del territorio. I costi tecnici per l'esecuzione della pratica di regolarizzazione e il pagamento dei tributi catastali sono quantificabili in € 400,00.

Vedere anche il punto 9.1 Conformità edilizia della presente relazione.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

LOTTO 001 Bene oggetto di valutazione:

APPARTAMENTO con cantina: Foglio **136** Mappale **308** Sub. **17** Categoria **A/4** Classe **5** Consistenza **3,5 vani**
Rendita **€. 415,75.**

Categoria catastale A/4 - ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE -

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, 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.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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.

10.1 Criterio di stima: Analogico comparativo

Il criterio di stima adottato per la valutazione della proprietà esaminata, è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie commerciale per il valore al metro quadro, ottenuto dalle diverse fonti e tenendo conto dei vari coefficienti correttivi.

Le fonti esaminate per la determinazione del valore base di stima, sono di seguito riportate.

10.2 Fonti di informazione

- 1) Banca dati dell'Agenzia del Territorio O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) – **1° Semestre 2019**
- 2) Banca dati Borsino Immobiliare dei comuni della provincia di Milano – **Febbraio 2020**
- 3) Agenzie locali - siti web specializzati in annunci immobiliari – **periodo attuale**

Nota non sono state trovate presso Agenzie locali - siti web specializzati in annunci immobiliari nel periodo attuale confrontabili con il bene oggetto di stima sia per categoria (abitazioni di tipo popolare) che per caratteristiche e condizioni.

10.3 Valori applicati nella stima

1) O.M.I Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio.

Comune di **Milano**

Fascia periferica Bovisa, Bausan, Imbonati

Abitazioni di tipo economico stato conservativo ottimo/ristrutturato è di: **€ 1.650/m² – 2.200/m².**

Per un valore medio pari ad **€. 1.925,00/m².**

Il suddetto valore medio di zona può essere incrementato o diminuito in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile oltre che allo stato e la qualità del fabbricato in cui è inserito.

Il valore di vendita al OMI viene considerato per un' immobile in stato conservativo ottimo/ristrutturato valore successivamente abbattuto del 25% considerando che per l'immobile oggetto di stima è da rinnovare nelle sue finiture ed impianti. Per un valore medio pari ad **€. 1.440,00/m².**

Su questi valori medi di zona si ritiene congruo applicare un ulteriore correttivo, in base allo stato dell'edificio, alla sua categoria ed alla vetustà dell'edificio dello stesso, rispetto al valore medio di zona del - 15%.

Valore OMI nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 1.224,00/m²

2) Borsino immobiliare – banca dati delle quotazioni immobiliari dei comuni della provincia di Milano Anno 2020

Comune di **Milano**

Zona: **Bovisa, Bausan, Imbonati**

Abitazioni di edilizia di tipo economico nello stato da ristrutturare è di: **€ 1.230/m² – 1.324/m².**

Per un valore medio pari ad **€ 1.277,00/m².**

Il suddetto valore medio di zona può essere incrementato o diminuito fino in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile oltre che allo stato e la qualità del fabbricato in cui è inserito.

Su questi valori medi di zona si ritiene congruo applicare un ulteriore correttivo, in base allo stato dell'edificio, alla sua categoria ed alla vetustà dell'edificio dello stesso, rispetto al valore medio di zona del - 15%.

Valore Borsino Imm. nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 1.085,00/m²

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, dello stato dell'immobile, alle effettive condizioni del contesto in cui l'immobile oggetto di stima è inserito, all'edificato nella zona considerata ed alla tipologia edilizia oggetto di stima (appartamento di edilizia economica) ed in base alle effettive condizioni dell'appartamento già valutate nel reperimento dei dati (la necessità di ristrutturazione dell'appartamento è già stata già valutata con un abbattimento dei valori utilizzati OMI o nello stesso reperimento dei valori Borsino Immobiliare) si può individuare il valore di seguito espresso, media tra i valori ricavati dalle diverse fonti, come il più probabile valore di mercato di vendita di un immobile nello stato conservativo appurato e data la tipologia dello stesso.

Valore finale applicato nella presente stima: € 1.155,00/m²

Il valore di stima è stato determinato sulla base delle informazioni fornite dal cliente e dei dati reperiti nel mercato immobiliare di riferimento. Il presente rapporto di stima è valido per il solo immobile oggetto di stima e non può essere utilizzato per altri scopi. Il presente rapporto di stima è valido per un periodo di 12 mesi dalla data di emissione.

Descrizione	Valore	Unità	Valore	Unità
Valore medio zona	1.277,00	€/m ²	1.085,00	€/m ²
Correttivo stato edificio	-15%		-191,25	€/m ²
Valore finale applicato	1.085,00	€/m ²	1.155,00	€/m ²

Il presente rapporto di stima è stato redatto in conformità con le norme vigenti in materia di stima immobiliare e con le linee guida del Consiglio Nazionale dei Periti e dei Valuatori Immobiliari (C.N.P.V.I.).



10.4 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)

LOTTO 001: APPARTAMENTO al piano primo con cantina

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Superficie commerciale - Le normative di riferimento -

Le norme di riferimento per la stima di un immobile e dunque utili anche al calcolo della sua superficie commerciale, sono essenzialmente due: il **D.P.R. n. 138/98**, allegato C, e la UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla **UNI EN 15733/2011**. In entrambe le norme i metri quadrati commerciali di un'abitazione sono comprensivi delle murature interne ed esterne ed alla determinazione del risultato finale concorrono anche le varie pertinenze. Il calcolo della superficie commerciale per gli immobili residenziali, commerciali, direzionali, turistici ed industriali è dato dalla somma di:

- **La superficie commerciale principale dell'unità immobiliare principale**

- **Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.**

- **Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).**

la superficie commerciale di un immobile, sia esso residenziale, piuttosto che destinato ad altro uso, è dato dalla **somma delle seguenti superfici**, calcolate ciascuna nella misura indicata:

1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale

(comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

- 100% superfici calpestabili
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)
- locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate
- elementi di collegamento verticali (ovvero alle scale e/o eventuali ascensori) vengono computati i una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini

(comunemente chiamate "superfici scoperte") In linea di massima:

- 30% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- fino a 35% patii e porticati
- fino a 60% verande
- 15% giardini di appartamento
- 10% ville e giardini.

Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione.

Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi.

3) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti

Anche in questo caso le percentuali utilizzate nel calcolo possono variare a seconda di qualità, dimensione ed ubicazione delle stesse e degli immobili, una differenza sostanziale si registra tra i locali direttamente collegati all'abitazione e quelli invece che non sono in diretta comunicazione. In linea di massima:

- Cantina e/o solaio 20%-50%
- box 40-80%
- posto auto coperto/scoperto 25-50%
- mansarde rifinite 80%
- taverna fino al 60%.

Dati metrici del bene :

Unità immobiliare: **Appartamento con cantina**

Superficie complessiva dell'unità immobiliare: **68,50 mq**

Superficie balconi: **2,40 mq**

Superficie cantina: **12,20 mq**

Aree esterne di pertinenza: -

Altezza interna appartamento: **3.30 cm**

Altezza interna cantina: **255 cm**

10.5 Valutazione del lotto 001
Appartamento piano primo con cantina

TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE LOTTO 001					
	Superficie	Coeff.	Sup. equiv.	€/m2	Valore €
Appartamento	m ² 68,50	1,00	m ² 68,50	1.155,00	79.117,50
Balconi	m ² 2,40	0,30	m ² 0,72	c.s.	831,60
Cantina	m ² 12,20	0,25	m ² 3,05	c.s.	3.522,75
Solaio	m ² -	-	m ² -	-	-
TOTALE				€.	83.471,85
Superficie totale rilevata	m ² 83,10				
Tot. sup. commerciale			m ² 72,27		
TOTALE LOTTO 001 (arrotondato)				€.	83.000,00

Valore dell'immobile nello stato di fatto e nel contesto in cui si trova:

TOTALE VALORE LOTTO 001	€ 83.000,00
--------------------------------	--------------------

10.6 Giudizio di comoda divisibilità:

Non richiesto – vendita dell'intera quota di proprietà dei beni



10.7 Adeguamenti e correzioni della stima:

Regolarizzazioni richieste per la vendita del lotto:

- Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) per l'assenza di garanzia per vincoli occulti come da disposizione del G.E.:	€ 4.150,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 400,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica:	€ 0,00
- Rimborso spese condominiali insolute nelle ultime due annualità:	€ €. 3.542,76
- Spese tecniche di regolarizzazione impianti – certificazioni imp. elettrico e gas (ricomprese nelle spese di rinnovo impianti e finiture immobile):	€ 0,00
- Riduzione per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise (vendita intera quota dei beni):	€ 0,00

Totale adeguamenti e correzioni alla stima € 8.092,76

VALORE lotto al netto degli adeguamenti ed abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova:

VALORE LOTTO 001 (a seguito adeguamenti e correzioni)	€. 74.907,24
--	---------------------

VALORE LOTTO 001 (arrotondato)	€. 75.000,00
---------------------------------------	---------------------



10.8 Prezzo base d'asta:

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato)
€ 75.000,00

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore di vendita del lotto nello stato di "libero"

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato)
€ 64.000,00

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore di vendita del lotto nello stato di "occupato"

10.9 Criticità da segnalare

Criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **Presenza di un contratto di locazione.**

Il sottoscritto arch. Domenico Benussi, dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed eventuali creditori intervenuti, oltre che al custode giudiziario se nominato a mezzo posta elettronica e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano, 24/02/2020

L'Esperto nominato
arch. Domenico Benussi



Domenico Benussi

11 ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

1. Allegato fotografico appartamento e cantina- fotografie esterne ed interne -
2. Visura storica attuale appartamento
3. Planimetria catastale attuale appartamento
4. Verifica esistenza certificazione energetica appartamento ed eventuale pratica
5. Avviso di sopralluogo del perito incaricato al custode giudiziario- Verbale d'accesso immobile
6. Richiesta indagine contratti Agenzia delle Entrate Risposte Agenzia delle Entrate ed eventuale contratto
7. Copia atto di provenienza/Nota trascrizione atto di provenienza/Certificato notarile
8. Copia atto di pignoramento/Nota trascrizione atto di pignoramento
9. Visura ipotecaria attuale
10. Spese condominiali - report amministratore – e documentazione
11. Richiesta visura copia atti Comune/copia pratiche edilizie
12. Estratto P.G.T. /Legenda P.G.T./ Norme di attuazione P.G.T.
13. OMI Banca delle quotazioni immobiliare Agenzia delle Entrate/Borsino Immobiliare Milano e Provincia
14. Certificati residenza eseguiti.