
TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI MILANO

Esecuzione Forzata

**CONDOMINIO VIA MEINA N. 6,
MILANO**
contro
YYYYXXZZZ

N. Gen. Rep. **1341/2016**

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Custode Giudiziario: Avv. Luca Salati

Firmato Da: MARIANGELA SIRENA Emesso Da: INFOCERT FIRMA Q

**IL PRESENTE ELABORATO PERITALE ANNULLA E SOSTITUISCE
IL PRECEDENTE DEPOSITATO IN DATA 21.05.2019**

Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Mariangela Sirena
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9388

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Custode Giudiziario: Avv. Luca Salati
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



Bene immobile sito in Milano
Via Privata Meina n. 6
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio sito al piano rialzato, composto da quattro locali oltre accessori; all'unità immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi di regolamento negli spazi ed enti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 C.C..

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. **95,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

YYYYXXZZZ, Codice Fiscale YYYYXXZZZ, con sede in Torino – Via Saluzzo n. 47/bis

- **proprietà per 1/1**

descrizione:

Foglio n. 196, Mappale n. 200, Subalterno n. 709; Piano T, Zona Censuaria 2, Categoria A/10, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale totale 92 mq., Rendita € 2.233,68.

L'unità immobiliare è derivata in base a:

- Variazione della destinazione del 27.06.2019 - protocollo n. MI0220204 in atti dal 28.06.2019 A/3 residenziale - A/10 ufficio (n. 59662.1/2019);
- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 17.06.2014 protocollo n. MI0283385 in atti dal 17.06.2014 variazione di classamento (n. 49560.1/2014);
- Variazione della destinazione del 25.07.2013 protocollo n. MI0398533 in atti dal 25.07.2013 ufficio-abitazione (n. 72872.1/2013);
- Variazione nel classamento del 05.07.1984 protocollo n. 295137 in atti dal 22.12.2000 frazionamento (n. 5094.1/1984);
- Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario; - Impianto meccanografico del 30.06.1987.

****derivante dalla soppressione del Fg. 196 Mapp. 200 Sub. 708 (Cat. A3, Cl. 4, Consistenza 5 vani, Rendita € 684,31), a sua volta derivante dal precedente Fg. 196, Mapp. 200, Sub. 34 (Cat. A10, Cl. 3, Consistenza 4 vani, Rendita € 1.786,94), a sua volta derivante dal frazionamento del Fg. 196, Mapp. 200, Sub. 4 nei Sub. 34 (appartamento ad uso ufficio) e Sub. 35 (vano di cantina)****



coerenze (da nord in senso orario):

- cortile comune (lato Via Meina), guardiola portineria, pianerottolo d'ingresso, locale portineria, cortile comune (retro), stabile di Via Meina n. 4 (mapp. 202).

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di vano di cantina al piano seminterrato; all'unità immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi di regolamento negli spazi ed enti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 C.C.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. **3,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

YYYYXXZZZ, Codice Fiscale YYYYXXZZZ, con sede in Torino – Via Saluzzo n. 47/bis

- **proprietà per 1/1**

descrizione:

Foglio n. 196, Mappale n. 200, Subalterno n. 35; Piano S1, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 2 mq., Superficie Catastale 3 mq., Rendita € 5,06.

L'unità immobiliare è derivata in base a:

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 05.07.1984 protocollo n. 295159 in atti dal 22.12.2000 frazionamento (n. 5094.1/1984);
- Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario; - Impianto meccanografico del 30.06.1987.

derivante dal frazionamento del Fg. 196, Mapp. 200, Sub. 4 nei Sub. 34 (appartamento ad uso ufficio) e Sub. 35 (vano di cantina)

coerenze (da nord in senso orario):

- altro vano di cantina, corridoio comune di accesso, altro vano di cantina, vano scala.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Lo stabile si trova nel Municipio 2 della Città Metropolitana di Milano, che si estende verso nord-est dal centro cittadino con una superficie di circa 13 kmq. ed una popolazione di circa 155.000 abitanti, e comprende i seguenti quartieri: Stazione Centrale, Gorla, Turro, Precotto, Greco, Mirabello, Villaggio dei Giornalisti, Maggiorina, Greco Fornasetta, Quartiere Adriano, Crescenzago, i quali risultano caratteristici ed eterogenei, in quanto suddivisi marcatamente dal forte impatto urbanistico esercitato dalle linee ferroviarie della Centrale, delle direttrici Torino Venezia e via Greco dalla stazione Garibaldi e del Naviglio Martesana. Sotto il profilo architettonico l'area è ricchissima di esempi edilizi e urbanistici di particolare importanza, tra cui spiccano la Stazione Centrale, le ville Figini, Mirabello, Finzi con il Tempio della Notte e i "funghi" di via Lepanto, oltre alle piazze di maggior spicco e notevoli per dimensioni, quali piazza della Repubblica, piazza Duca d'Aosta, piazzale Loreto, piazza Carbonari e piazzale Martesana.

Firmato Da: MARIANGELA SIRENA Emesso Da: INFOCERT FIRMA Q



Caratteristiche della zona: periferica a traffico moderato con parcheggi sufficienti a pagamento (lun-ven. 8/13 € 1.20/h.);

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/terziaria;

Servizi offerti dalla zona: l'area è sufficientemente dotata per quanto riguarda i servizi primari e secondari: nei dintorni dell'immobile sono presenti diversi istituti di istruzione scolastica, tra cui 6 scuole dell'infanzia (materne) paritarie, 3 scuole primarie (elementari) - 2 statali 1 paritaria, 3 scuole secondarie di I grado (medie) - 2 statali 1 paritaria, 6 scuole secondarie di II grado (superiori) paritarie, due Istituti Comprensivi statali, che raggruppano scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di I grado; la zona è caratterizzata dalla presenza di numerose aree verdi, quali il Parco della Martesana, il Parco Adriano, il Parco ex Trotter, il Parco di Villa Finzi, il Giardino Gregor Mendel, il Giardino Cassina de'Pomm, il Giardino Aldo Protti, il Parco Carbonari e Farina, e da alcune vie d'acqua, quali il Naviglio Martesana, il fiume Seveso, Acqualunga, Roggia Gerenzana ed il fiume Lambro; la zona è dotata di un ospedale, l'Istituto Ortopedico Gaetano Pini; dal punto di vista socio-culturale sono presenti diverse istituzioni, tra cui quattro Centri di Aggregazione Giovanile (C.A.G.), il centro "Cattabrega", il centro "Tarabella", il centro "Tempo per il Barrio" e il centro "Circolo Orpas", che offrono servizi per favorire lo sviluppo e l'aggregazione di adolescenti, preadolescenti e giovani nei quartieri periferici di Milano, due Centri di Aggregazione Multifunzionale (C.A.M.), un servizio erogato dal Comune di Milano finalizzato all'aggregazione, alla partecipazione sociale ed allo svolgimento di attività ricreative, culturali, formative e sportive accessibili a tutte le età, due biblioteche rionali, la biblioteca "Crescenzago" e la biblioteca "Zara", due spazi multiuso, l'Anfiteatro Martesana e la Cascina Turro, oltre che il Museo interattivo del Cinema e il Memoriale della Shoah; dal punto di vista commerciale sono presenti diverse attività - negozi, farmacie, supermercati, ristoranti/pizzerie, bar, pub.

Firmato Da: MARIANGELA SIRENA Emesso Da: INFOCERT FIRMA Q

Collegamenti pubblici: per quanto concerne i collegamenti stradali, le radiali principali da Sud a Nord sono Viale Zara, Taramelli/Arbe, Restelli/Stefini, Via Melchiorre Gioia, Sammartini e Aporti, Viale Monza, Via Padova, Via Palmanova, mentre le direttrici da Est a Ovest sono la circonvallazione esterna Marche/Lunigiana/



Brianza e la circonvallazione interna Sauro/Tonale/
Pergolesi, Via Pola; l'immobile è sufficientemente
servito anche dal punto di vista dei trasporti: dista
1.2 km. circa dalla Stazione Ferroviaria di Milano
Centrale, 2 km. circa dalla Stazione Ferroviaria di
Porta Garibaldi e 3 km. circa dalla Stazione
Ferroviaria di Milano Lambrate; dista 500 m. circa
dalla stazione Sondrio della linea M3 (gialla) della
Metropolitana Milanese, che collega la zona con il
centro cittadino (n. 5 fermate), 1 km. circa dalla
stazione Marche della linea M5 (viola) della
Metropolitana Milanese, 1.2 km. circa dalla stazione
Centrale della linea M2 (verde) della Metropolitana
Milanese e 1.5 km. dalla stazione Pasteur della linea
M1 (rossa) della Metropolitana Milanese; nelle
vicinanze fermano anche alcuni mezzi pubblici di
superficie, che collegano l'immobile con diversi
punti della città, tra cui le linee 5-10-42-43-81-87.

3. STATO DI POSSESSO:

Dalla banca dati dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Milano risultano registrati diversi contratti come dante causa YYYYXXZZZ, tra cui solamente il seguente contratto di locazione in essere relativo alla sola unità immobiliare A. oggetto di pignoramento:

- Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 01.07.2015 e registrato il 29.09.2015 al n. 16660 serie 3T presso l'Ufficio DPT01 UT TORINO 1 tra la società relativo all'immobile sito in Milano – Via Meina n. 6 piano terreno (1° fuori terra) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al Foglio n. 196, Mappale n. 200, Subalterno n. 708; Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani, Rendita € 684,31; durata contratto dal 01.07.2015 al 30.06.2019 (4+4anni) – canone annuo pattuito € 7.800,00 da pagare in rate mensili anticipate di € 650,00/cad., escluse spese condominiali a carico direttamente del conduttore.

Durante il sopralluogo effettuato in data 30.11.2018, alla presenza del custode giudiziario, Avv. Luca Salati, e del sig., l'esperto verificava che: - l'unità immobiliare A. risulta occupata dal sig. YYYYXXZZZ e suoi familiari (totale n. 5 occupanti), quindi l'esperto fa presente che l'immobile risulta "occupato da terzi" con contratto di locazione ad uso abitativo in essere – il canone annuo fissato in € 7.800,00 (€ 7.800,00 : 95 mq. = € 82,00/mq.) si ritiene congruo, in quanto il canone di locazione annuo per trilocali in periferia è di € 60/100 a mq. (rif. I semestre 2020)

Firmato Da: MARIANGELA SIRENA Emesso Da: INFOCERT FIRMA Q

- l'unità immobiliare B. risulta occupata da beni mobili di proprietà del sig. HUANG MINGDONG, quindi l'esperto fa presente che l'immobile risulta "occupato da terzi" senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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



- 4.1.1. **Domande giudiziali, sequestri o altre trascrizioni pregiudizievoli:**
nessuna
- 4.1.2. **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:**
nessuna
- 4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico e limiti all'edificabilità:**
nessuno
- 4.1.4. **Diritti di prelazione:** nessuno
- 4.1.5. **Altre limitazioni d'uso:**
nessuna
- 4.1.6. **Altri vincoli:**
- Regolamento di Condominio del fabbricato – atto a firma del Dott. Marcello Cellina, Notaio in Milano, Repertorio n. 17758 Raccolta n. 2690 del 29.06.1984;
 - quanto specificato nell'atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Giovanni Averoldi Repertorio n. 86509 Raccolta n. 21026 del 14.09.2001 ed in particolare che quanto in oggetto è dedotto in contratto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, con fissi ed infissi e con ogni inerente diritto, ragione, azione, accessione, pertinenza e servitù sia attiva che passiva;
 - quanto specificato nell'atto di vendita del Notaio Dott. Carlo de Moyana di Cologna Repertorio n. 51281 Raccolta n. 6595 del 24.10.1989.

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

- 4.2.1. **Iscrizioni:**
Ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo Repertorio n. 12937 del 10.05.2008 (ING. RG 17341) contro con sede in Torino – Via Saluzzo n. 47/bis e a favore di CONDOMINIO VIA MEINA N. 6, MILANO, Codice Fiscale 95569210156, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 02.07.2008 al Reg. Gen. n. 39798 e Reg. Part. n. 8746, inerente alla quota di 1/1 delle unità immobiliari (Fg. 196, Mapp. 200, Sub. 34 e Sub. 35).
Importo capitale: € 11.518,86
Importo ipoteca: € 15.806,86 Costo
di cancellazione: € 170,43

Firmato Da: MARIANGELA SIRENA Emesso Da: INFOCERT FIRMA Q

- 4.2.2. **Pignoramenti:**
Pignoramento: derivante da atto di precetto contro YYYYXXZZZ, Codice Fiscale YYYYXXZZZ, con sede in Torino – Via Saluzzo n. 47/bis; Atto di pignoramento immobiliare promosso da CONDOMINIO VIA MEINA N. 6, MILANO, Codice Fiscale 95569210156, in persona del legale rappresentante e Amministratore pro tempore, rappresentato e difeso, Repertorio n. 25773 del 12.05.2016, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 26.07.2016



al Reg. Gen. n. 51402 e Reg. Part. n. 34959, **inerente alla quota di 1/1 delle unità immobiliari** (Fg. 196, Mapp. 200, Sub. 708 e Sub. 35).

Importo: € 6.902,55

Costo di cancellazione: € 262,00

L'esperto evidenzia che la variazione catastale apportata dal debitore in data 26.06.2019 ha generato un nuovo subalterno (Fg. 196 Mapp. 200 Sub. 709 – A10), diverso da quello indicato dal suddetto pignoramento (Fg. 196 Mapp. 200 Sub. 708 – A3).

L'esperto fa presente che nel suddetto atto, nella descrizione degli immobili oggetto di pignoramento, ma non nella relativa trascrizione, l'unità immobiliare B. vano di cantina, i cui dati catastali vengono riportati correttamente (Fg. 196, Mapp. 200, Sub. 35), viene erroneamente indicata con categoria C/6 (autorimesse) anziché Categoria C/2 (magazzini e locali di deposito)

4.2.3. Altre trascrizioni:

nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

nessuna

4.2.5. Altro (intervento non trascritto – nessun costo di cancellazione):

nessuno

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Unità immobiliare A. (ufficio)

L'esperto evidenzia che, poiché le modifiche richieste, relative alla Comunicazione n. 1796 PG 429309/1986 del 19.12.1986, risultano irreperibili, non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistico-edilizia.

Unità immobiliare B. (vano di cantina)

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme con l'ultima planimetria depositata presso il Comune di Milano e reperita dall'esperto, ossia la Licenza Edilizia n. 145284/33289 del 1957.

4.3.2. Conformità catastale: Unità

immobiliare A. (ufficio)

L'esperto evidenzia che l'immobile staggito ha destinazione d'uso ad ufficio, ma che all'interno è stato adibito ad abitazione (secondo il contratto di locazione ad uso abitazione in essere).

Lo stato di fatto dell'immobile non è conforme con la planimetria catastale del 28.06.2019 reperita dall'esperto, in quanto non risultano indicate le seguenti modifiche - in senso orario - già realizzate nel tempo:

Locale ingresso/disimpegno

- il locale risulta di superficie inferiore, in quanto l'area in fondo al disimpegno è ora destinata a camera da letto (lato Via Meina), a seguito della demolizione del locale ripostiglio.

Locale bagno

- nel locale è stata realizzata una parete, per la creazione del locale antibagno, sprovvista di relativa porta.



Locale ufficio 1 lato cortile comune - retro (adibito a cucina)

- il locale risulta avere superficie maggiore, in quanto è stata spostata la parete dell'attigua camera da letto (lato cortile sul retro), ed è aperto sul locale disimpegno.

Locale ufficio 2 lato cortile comune – retro (adibito a camera da letto)

- il primo locale camera da letto risulta avere una superficie minore, in quanto è stata spostata la parete dell'attigua cucina, con conseguente apertura del nuovo accesso dal locale cucina e chiusura dell'accesso preesistente dal locale disimpegno.

Locale ufficio 3 lato Via Meina (adibito a camera da letto)

- il secondo locale camera da letto risulta avere una superficie maggiore, poiché sono state demolite la parete con porta di chiusura del locale stesso e la parete con porta del ripostiglio ed è stata creata, tra i due pilastri, una nuova parete mobile con porta a chiusura del disimpegno; all'interno del locale è inoltre presente una parete mobile che lo divide in due parti.

Locale ufficio 4 lato Via Meina (adibito a camera da letto)

- il terzo locale camera da letto, attiguo al secondo, è delimitato da pareti mobili (con vetri), anziché da pareti in muratura, e risulta con l'accesso spostato.

L'esperto fa presente che, allo stato di fatto visionato, i rapporti aero-illuminanti dei locali risultano verificati, eccetto quelli del locale ufficio 1 (adibito a cucina), e che dunque l'immobile non è conforme ai Regolamenti Edilizio e d'Igiene del Comune di Milano per le seguenti motivazioni:

- il locale ufficio 1 risulta privo della chiusura dal locale ingresso/disimpegno, così che lo stesso non presenta i rapporti aero-illuminanti verificati; dovrà pertanto essere prevista la fornitura e la posa di una parete con porta (in alternativa in sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa l'aerazione attivata).

Unità immobiliare B. (vano di cantina)

Lo stato di fatto dell'immobile non è conforme con la planimetria catastale del 05.06.1984 reperita dall'esperto, in quanto quest'ultima si riferisce erroneamente alla precedente Licenza Edilizia e non all'ultima, ossia la Licenza Edilizia n. 145284/33289 del 1957, che invece corrisponde allo stato dei luoghi rilevato; dovrà pertanto essere presentata una nuova scheda catastale, allineata alla suddetta Licenza Edilizia.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Amministratore pro-tempore:

Dott. Andrea Bonicalzi c/o BSGM re S.a.s. – Via Oldofredi n. 41 Milano

Tel. 02 97382503 – Fax 02 67380191- e-mail: studio@bsgm.it

Firmato Da: MARIANGELA SIRENA Emesso Da: INFOCERT FIRMA Q

Unità immobiliare A. (ufficio) - Fg. 196 Mapp. 200 Sub. 709

-Millesimi spese di proprietà 39/1000

-Millesimi spese generali e portierato 43/1000

-Millesimi spese riscaldamento 51/1000

Presenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sull'immobile:

nessuno

Spese ordinarie annue di gestione immobile - consuntivo 2017/2018: € 3.151,27

Spese ordinarie annue di gestione immobile - consuntivo 2018/2019: € 3.406,85

Spese ordinarie annue di gestione immobile - preventivo 2019/2020: € 2.919,15



Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate
ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
(n. 2 rate -lavori linea fognaria- già scadute € 563,30)
Totale spese ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 19.771,99
- spese anno 2018/2019: € 3.406,85 (n. 4 rate)
- spese anno 2019/2020: € 2.919,15 (n. 4 rate)
- spese anno 2020/2021: € 1.459,58 (n. 2 rate)
Spese straordinarie manutenzione tetto: € 0,00
Cause in corso: nessuna
Atti ablativi: nessuno

Unità immobiliare B. (vano di cantina) - Fg. 196, Mapp. 200 Sub. 35

****L'esperto fa presente che, nonostante i numerosi solleciti telefonici, non reperiva dall'Amministratore alcuna informazione condominiale relativa al vano di cantina.****

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

YYYYXXZZZ, Codice Fiscale YYYYXXZZZ, con sede in Torino – Via Saluzzo
n. 47/bis, in persona dell'Amministratore Unico YYYYXXZZZ, nato a Castellammare di Stabia,
per la quota di 1/1 di proprietà, con atto di compravendita a firma del Dott. Giovanni
Averoldi, Notaio in Monza, Repertorio n. 86509 Raccolta n. 21026 del 14.09.2001,
registrato a Monza il 28.09.2001 al n. 5096 Serie 2V e trascritto presso l'Agenzia delle
Entrate - Ufficio Provinciale di Milano – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di
Milano 1 il 19.09.2001 al Reg. Gen. n. 58875 e Reg. Part. n. 41013.

****L'esperto fa presente che costituivano oggetto del suddetto atto di provenienza le
unità immobiliari così individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Milano: -
appartamento uso ufficio: Fg. 196, Mapp. 200, Sub. 34, Via Meina n. 6, p. T., z.c. 2, cat.
A/10, classe 3, vani 4, Rendita cat. £ 3.460.000;
- cantina: Fg. 196, Mapp. 200, Sub. 35, Via Meina n. 6, p. S1., z.c. 2, cat. C/2, classe 7,
mq. 2, Rendita £ 9.800; nello stesso viene precisato che i sub. 34 e 35 derivano dal
frazionamento del sub. 4 (scheda del 05.07.1984 n. 5094)****

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1. **XXXXXXZZZ**, Codice Fiscale XXXXXXZZZ, con sede in Milano – Via Angera
n. 3, in persona **XXXXXXZZZ**, atto di vendita a firma del Dott. Carlo de Moyana di
Cologna, Notaio in Varese, del 24.10.1989 Repertorio n. 51281 Raccolta
n. 6595, registrato a Varese il 06.11.1989 al n. 2037 Serie IV e trascritto presso
l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano – Territorio - Servizio di
Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 17.11.1989 al Reg. Gen. n. 47586 e Reg.
Part. n. 32989.

6.2.2. **DESIO E BRIANZA LEASING S.P.A.**, Codice Fiscale 06198590157, con sede in Desio,
dante causa **R.L.**, in dipendenza di acquisto fattone dalla società **D S.R.L.**,
con sede in Milano, con atto a firma del Dott. Marcello Cellina, Notaio in



Milano, Repertorio n. 18130 del 26.10.1984, registrato a Milano – Atti Privati il 09.11.1984 al n. 62474 serie 2 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 20.11.1984 al Reg. Gen. n. 46362 e Reg. Part. n. 34529.

****L'esperto fa presente che costituivano oggetto dei suddetti atti di vendita, a parte dell'immobile condominiale in Milano, Via Meina n. 6, tra l'altro, quattro locali ad uso ufficio oltre i servizi al piano rialzato con annesso vano di cantina al piano seminterrato, individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al Fg. 196, Mapp. 200, Sub. 4.****

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. Dall'atto di compravendita del 14.09.2001, reperito dall'esperto, in ottemperanza all'art. 40 della Legge 28.2.85 n. 47, risulta:

- che le opere di costruzione della porzione di immobile in contratto, nonché le opere di costruzione della casa di cui la stessa fa parte, vennero iniziate anteriormente al 1° settembre 1967;
- che successivamente alla fine dei lavori di costruzione della porzione immobiliare in contratto non vennero apportate alla stessa modifiche per le

quali si sarebbero dovuti richiedere provvedimenti autorizzativi, ad eccezione di opere per le quali è stata presentata al Sindaco del Comune di Milano Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della suddetta Legge in data 18.12.1986 al Prot. n. 1796.

7.2. In seguito alla richiesta presentata in data 05.12.2018 al Comune di Milano, tramite posta elettronica certificata, relativa alla visione degli atti di fabbrica, della Comunicazione Prot. 1796 del 18.12.1986 e delle eventuali modifiche effettuate nel decennio 2008/2018 (cambio di destinazione d'uso nell'anno 2013), la Direzione Urbanistica - Area Sportello Unico per l'Edilizia – Ufficio Visure Atti e Rilascio Copie, nonostante i continui solleciti sia telefonici che presso gli uffici, solo in data 04.04.2019 autorizzava la visione del fascicolo, così che l'esperto reperiva le seguenti pratiche edilizie relative ai soli atti di fabbrica (Comunicazione Prot. 1796 del 18.12.1986 non inclusa):

- Licenza Edilizia n. 183936/25156 del 1956;
- Licenza Edilizia n. 145284/33289 del 1957;
- Convenzione per comunione dei cortili del 26.02.1959 – Notaio Dott. G. Rapelli.

Successivamente, come già anticipato verbalmente in data 04.04.2019, la Direzione Urbanistica inviava allo scrivente la comunicazione del 06.05.2019, dalla quale si evince che, a seguito delle verifiche effettuate e a quanto visionato presso gli archivi, nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia nel decennio 2008/2018; l'esperto, pertanto, appurato che il cambio di destinazione d'uso veniva effettuato catastalmente nell'anno 2013 (possibile solo senza alcuna modifica interna), si trovava dunque costretto ad effettuare un'ulteriore richiesta di visura atti, al fine di reperire le modifiche interne per cambio di destinazione d'uso, relative, con ogni probabilità, alla Comunicazione Prot. 1796 del 18.12.1986, la quale veniva presentata in data 05.04.2019 al Comune di Milano, tramite posta elettronica certificata.



Lo scrivente, in seguito, si recava al Municipio di Zona 2 per reperire più celermente la suddetta Comunicazione; a tale proposito, la Direzione Municipi – Area Municipio 2 in data 09.04.2019 comunicava che, in attinenza agli atti di ex Zona 2, la pratica edilizia n. 1796, PG 429309/1986, è stata presentata il 19.12.1986, ma che la stessa, in data 12.01.1988 e successivamente in data 06.03.1989, veniva trasmessa allo Sportello Unico per l'Edilizia; a tale proposito, in data 21.05.2019 il sig. Uboldi della Direzione Urbanistica di Via Bernina n. 12 comunicava telefonicamente che tale pratica edilizia risulta irreperibile.

Successivamente in data 30.11.2020 l'esperto si recava presso il Comune di Milano – Via Bernina n. 12, dove provvedeva a ritirare la lettera originale del 02.08.2019, relativa all'irreperibilità delle modifiche realizzate nel decennio 1985/1995, e dove richiedeva alla responsabile dell'ufficio visure, la sig.ra Vittoria di Vincenzo, di accertare se tali atti risultassero ancora irreperibili e se dalla banca dati del Comune fosse possibile verificare se la Comunicazione Edilizia n. 1796 del 19.12.1986 fosse stata presentata per modifiche interne e/o per cambio d'uso; in merito quest'ultima confermava nuovamente l'irreperibilità del suddetto atto e l'assenza a video di ogni informazione.

7.3. Domanda di abitabilità: Licenza di occupazione n. 509 del 20.05.1960.

Descrizione immobile di cui al punto 1

A. Ufficio sito al piano rialzato, composto da quattro locali oltre accessori.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

YYYYXXZZZ, Codice Fiscale YYYYXXZZZ, con sede in Torino – Via Saluzzo n. 47/bis
- proprietà per 1/1

descrizione:

Foglio n. 196, Mappale n. 200, Subalterno n. 709; Piano T, Zona Censuaria 2, Categoria A/10, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale totale e totale escluse aree scoperte 92 mq., Rendita € 2.233,68.

derivante dalla soppressione del Fg. 196 Mapp. 200 Sub. 708 (Cat. A3, Cl. 4, Consistenza 5 vani, Rendita € 684,31), a sua volta derivante dal precedente Fg. 196 Mapp. 200, Sub. 34 (Cat. A10, Cl. 3, Consistenza 4 vani, Rendita € 1.786,94), a sua volta derivante dal frazionamento del Fg. 196, Mapp. 200, Sub. 4 nei Sub. 34 (appartamento ad uso ufficio) e Sub. 35 (vano di cantina)

coerenze (da nord in senso orario):

- cortile comune (lato Via Meina), guardiola portineria, pianerottolo d'ingresso, locale portineria, cortile comune (retro), stabile di Via Meina n. 4 (mapp. 202).

L'ufficio ha un'altezza interna di m. 3.10.



Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terra (rialzato)					
Ufficio	95,13	100%	95,13	Ovest/Est	discrete
Totale	95,13		95,13		
Totale	95,00 Arr.		95,00 Arr.		

B. Vano di cantina al piano seminterrato.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

YYYYXXZZZ, Codice Fiscale **YYYYXXZZZ**, con sede in Torino – Via Saluzzo n. 47/bis
- proprietà per 1/1

descrizione:

Foglio n. 196, Mappale n. 200, Subalterno n. 35; Piano S1, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 2 mq., Superficie Catastale 3 mq., Rendita € 5,06.

derivante dal frazionamento del Fg. 196, Mapp. 200, Sub. 4 nei Sub. 34 (appartamento ad uso ufficio) e Sub. 35 (vano di cantina)

coerenze (da nord in senso orario):

- altro vano di cantina, corridoio comune di accesso, altro vano di cantina, vano scala.

La cantina ha un'altezza di m. 2.60.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano seminterrato					
Vano di cantina	2,97	30%	0,89	-	discrete
Totale	2,97		0,89		
Totale	3,00 Arr.		0,90 Arr.		

Caratteristiche descrittive ufficio:

L'esperto evidenzia che l'immobile staggito ha destinazione d'uso ad ufficio, ma che all'interno è stato adibito ad abitazione (secondo il contratto di locazione ad uso abitazione in essere)

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute

Strutture verticali

(struttura): materiale: pilastri in c.a. e pareti in muratura

Travi (struttura): materiale: non conosciute

Solai (struttura): tipologia: non conosciuta



Muratura (struttura): tipologia: facciata principale su strada piano terra con rivestimento in lastre di marmo di colore beige e piani superiori con rivestimento in mosaico di colore verde acqua; facciata secondaria su cortile comune zoccolatura in intonaco grezzo di colore grigio e intonaco civile da esterni di colore rosa
Condizioni: buone

Copertura (struttura e rivestimento): tipologia: tetto piano

Infissi interni

(componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno di colore bianco e vetro (bagno), in legno di colore bianco (ufficio 2 – adibito a prima camera) e in alluminio di colore bianco e vetro – pareti mobili (uffici 3-4 – adibiti a seconda e terza camera)
Condizioni: discrete

Infissi esterni

(componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno di colore bianco Condizioni: discrete
Protezioni esterne: avvolgibili in pvc di colore bianco
Condizioni: discrete

Plafoni

(componente edilizia): materiale: stabilitura e varie mani di pittura di colore bianco
Lo stato dei plafoni è discreto

Pareti (interne): materiale: forati + intonaco + tinteggiatura di colore bianco e pareti mobili in alluminio di colore bianco e vetro Lo stato delle pareti è discreto

Rivestimento

(componente edilizia): ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica di colore giallo/arancio posate in senso ortogonale fino ad altezza di m. 1.60/1.80 c.ca – presenza di muffa in corrispondenza della doccia, priva di piatto doccia e di rivestimento
ubicazione: ufficio 1 – adibito a cucina, materiale: rivestimento in legno (parte del mobilio) solo in corrispondenza della parete attrezzata

Pavimenti

(componente edilizia): ubicazione: tutti i locali, materiale: marmette di colore grigio ubicazione: antibagno, materiale: piastrelle in ceramica di colore azzurro/blu, posate in senso ortogonale

Firmato Da: MARIANGELA SIRENA Emesso Da: INFOCERT FIRMA Q

Portone di ingresso

(componente edilizia): porta in legno non blindata

Antenna collettiva

(componente edilizia): tipologia: non presente
Condizioni: -----
Certificazione: -----

Antifurto



(componente edilizia): tipologia: non presente

Condizioni: -----

Certificazione: -----

Gas (impianto): alimentazione: gas metano per cucina, con contatore posizionato nel locale ufficio 1 – adibito a cucina

Condizioni: funzionante

Certificazione: non conosciuta

Elettrico (impianto): tipologia: in parte sottotraccia ed in parte esterno, tensione: 220V con quadro e contatore posizionati nel locale ingresso

Condizioni: funzionante

Certificazione: non conosciuta

Fognatura (impianto): tipologia: non ispezionata Fognatura: comunale

Condizioni: non ispezionata

Telefonico (impianto): tipologia: non presente

Condizioni: ----- Certificazione:

Citofonico (impianto): Tipologia: presente, con citofono posizionato in prossimità della porta di ingresso

Condizioni: non funzionante

Certificazione: non conosciuta

Idrico (impianto): alimentazione: autonomo con boiler per la produzione di acqua calda sanitaria, posizionato nel locale bagno

Condizioni: funzionante

Certificazione: non conosciuta

Bagno completo di tutti i sanitari, con doccia non realizzata a regola d'arte

Termico (impianto): tipologia: centralizzato con pannelli a pavimento

Condizioni: funzionante

Certificazione: non conosciuta

Condizionamento

(componente edilizia): tipologia: non presente

Condizioni: -----

Certificazione: -----

Firmato Da: MARIANGELA SIRENA Emesso Da: INFOCERT FIRMA Q

Scale interne

(componente edilizia): tipologia: scala in cemento con pedate in lastre di marmo di colore beige; pianerottoli in marmette di colore beige e marmo di colore nero

Certificazione

energetica: non presente



Ascensore(impianto):	tipologia: presente (non a servizio dell'immobile oggetto di pignoramento) Condizioni: funzionante Certificazione: non conosciuta
Portineria:	presente
Barriere architettoniche:	barriere architettoniche accertate nelle parti comuni condominiali, in particolare presenza di una rampa di scale esterna per l'accesso dall'ingresso principale al Condominio (o di una rampa di scale interna per l'accesso dall'ingresso sul retro); barriere architettoniche accertate nell'immobile oggetto della procedura, in quanto il locale bagno non è accessibile ai portatori di handicap. Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per la fornitura e posa di un servoscala dal piano terra fino al piano rialzato e per l'adattabilità di n. 1 locale bagno è pari a circa € 5.000,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1. Criterio di stima

Considerando tutti gli aspetti quali ubicazione, consistenza, età, qualità e posizione dell'immobile, l'esperto ha proceduto al calcolo della seguente stima, applicando il criterio del più probabile valore di mercato; il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi, delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato; tale criterio verrà definito attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo, mediante confronto diretto tra il bene in oggetto ed altre unità immobiliari presenti nella stessa zona con caratteristiche e valori simili, mediante prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato e mediante risultanze desunte dal bollettino di Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, pubblicato dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Notaio Dott. Giovanni Averoldi – Piazza del Duomo n. 17 Milano
- Agenzia delle Entrate: Uffici di Milano 1 – Milano 2; Torino 1 – Torino 2 – Torino 3 – Torino 4; Rivoli; Moncalieri
- Agenzia del Territorio – Circoscrizione di Milano 1
- Dott. Andrea Bonicalzi c/o BSGM re S.a.s. – Via Oldofredi n. 41 Milano • Comune di Milano:

Ufficio Anagrafe

Direzione Urbanistica - Area Sportello Unico per l'Edilizia – Via Bernina n. 12

- Cancelleria Civile del Tribunale – Punto informativo Avvocati:

l'esperto verificava l'assenza di ulteriori pendenze a carico della debitrice

- Agenzie immobiliari



- Osservatori del mercato di Milano: Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, pubblicato dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi - Periodo di rilevazione dati: I Semestre 2020
- Agenzia delle Entrate – banca dati delle quotazioni immobiliari – I Semestre 2020

Premesso che:

- l'unità immobiliare A. (ufficio) risulta occupata dal sig. YYYYXXZZZed è perciò da ritenersi "occupata da terzi" con contratto di locazione in essere OPPONIBILE ALLA PROCEDURA;
- l'unità immobiliare B. (vano di cantina) risulta occupata da beni mobili di proprietà del sig. YYYYXXZZZed è perciò da ritenersi "occupata da terzi" senza alcun titolo.

Unità immobiliare A. (Ufficio)

8.3. Valutazione corpi

ID Immobile Superficie Valutazione Valore immobile commerciale immobile

A	Ufficio rialzato	mq. 95,00	€ 2.200,00/mq.	€ 209.000,00	Piano
Totale				€ 209.000,00	

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:

- € 10.450,00

Spese ordinarie scadute e insolute alla data della perizia

- anno 2018/2019

- € 3.406,85

- anno 2019/2020

- € 2.919,15

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

- presentazione pratica edilizia in Sanatoria

Firmato Da: MARIANGELA SIRENA Emesso Da: INFOCERT FIRMA Q

- aggiornamento scheda catastale

- € 2.500,00 Spese

per opere di demolizione/costruzione

(incluso smaltimento alle PP.DD.) e ripristini, per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Milano:

- realizzazione di parete con porta nel locale ufficio 1 - adibito a cucina

- € 500,00



Giudizio di comoda divisibilità: non comodamente divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 188.624,00

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO: per la quota intera di possesso, a corpo, nello
stato di fatto e di diritto in cui si trova, al netto delle decurtazioni

immobile libero

€ 188.624,00

IMMOBILE OCCUPATO

Valore di riferimento: € 188.624,00 -

Riduzione del 25% per lo stato di possesso € 47.156,00

€ 141.468,00

PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO: per la quota intera di possesso, a corpo, nello
stato di fatto e di diritto in cui si trova, al netto delle decurtazioni immobile

occupato

€ 141.468,00

Unità immobiliare B. (vano di cantina)

8.3. Valutazione corpi

ID Immobile Superficie Valutazione Valore immobile commerciale immobile

B	Vano di cantina	mq. 0,90	€ 2.200,00/mq.	€ 1.980,00
	Piano S1			
Totale			€ 1.980,00	

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Firmato Da: MARIANGELA SIRENA Emesso Da: INFOCERT FIRMA Q

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale)

dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti,

nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene

e non espressamente considerati dal perito:

- € 99,00

Spese ordinarie scadute e insolute alla data della perizia
nell'anno 2017/2018 e nell'anno 2018/2019:

- € 0,00

non comunicate dall'Amministratore



Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica
e/o catastale:

- aggiornamento scheda catastale cantina, con riferimento
alla Licenza Edilizia n. 145284/33289 del 1957 - € 600,00

Spese per opere di demolizione/costruzione
(incluso smaltimento alle PP.DD.) e ripristini, per rendere
a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio
e di Igiene del Comune di Milano: - € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui
si trova € 1.281,00

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO: per la quota intera di possesso, a corpo, nello
stato di fatto e di diritto in cui si trova, al netto delle decurtazioni

immobile libero € 1.281,00

IMMOBILE OCCUPATO

Valore di riferimento: € 1.281,00 -

Riduzione del 25% per lo stato di possesso € 320,25

€ 960,75

PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO: per la quota intera di possesso, a corpo, nello
stato di fatto e di diritto in cui si trova, al netto delle decurtazioni immobile

occupato € 960,75

Il perito

Arch. Mariangela Sirena



Firmato Da: MARIANGELA SIRENA Emesso Da: INFOCERT FIRMA Q



Fanno parte della presente relazione i seguenti allegati:

- All. 1a Verbale di nomina dell'esperto
- All. 1b Accettazione incarico e giuramento dell'esperto
- All. 1c Verbale di udienza del 02.02.2021
- All. 2 Contatti tramite e-mail con il custode giudiziario
- All. 3a Visura storica unità immobiliare A
- All. 3b Visura storica unità immobiliare B
- All. 3c Visura storica sub 708 - soppresso
- All. 3d Aggiornamento atti catastali – accertamento della proprietà immobiliare
- All. 4a Planimetria catastale unità immobiliare A
- All. 4b Planimetria catastale unità immobiliare B
- All. 5 Atto di provenienza al debitore
- All. 6 Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate ed esito ricerca
- All. 7 Ispezione ipotecaria
- All. 8 Documentazione anagrafica occupanti immobile
- All. 9a Informazioni di carattere condominiale reperite presso l'Amministratore
- All. 9b Regolamento di Condominio
- All. 9c Aggiornamento anno 2021 informazioni di carattere condominiale reperite presso l'Amministratore
- All. 10a Richiesta visura Pratiche Edilizie Comune di Milano del 05.12.2018
- All. 10b Pratiche edilizie reperite
- All. 10c Comunicazione del Comune di Milano del 06.05.2019
- All. 10d Richiesta visura Pratiche Edilizie Comune di Milano del 05.04.2019
- All. 10e Comunicazione del Comune di Milano del 09.04.2019
- All. 10f Comunicazione del Comune di Milano del 02.08.2019
- All. 11 Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno del bene
- All. 12 Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, edito dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi Banca e dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- All. 13 Attestazione di invio alle parti della perizia

Firmato Da: MARIANGELA SIRENA Emesso Da: INFOCERT FIRMA Q

