

# **Tribunale di Milano**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Omissis**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **2195/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-03-2016 ore 11:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCA ROMANA BISEGNA**

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto Appartamento piano quarto sottotetto, posto auto scoperto,  
cantina**

**Esperto alla stima:** Arch. Flavia Maria Buonaiuto

**Codice fiscale:** BNTFVM57R43F205M

**Partita IVA:**

**Studio in:** Via Morosini 29 - Milano

**Telefono:** 025517075

**Fax:**

**Email:** fb@fbarchit.it

**Pec:** flavia.buonaiuto@pct.pecopen.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Pietro Maffi 54/14 ora Via Sertoli 14 - Milano (Milano) - 20157

**Lotto:** Appartamento piano quarto sottotetto, posto auto scoperto e cantina

**Dati Catastali:** foglio 34, particella 438, subalterno 87 (abitazione)

foglio 34, particella 438, subalterno 20 (posto auto)

foglio 34, particella 438, subalterno 52 (cantina)

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Pietro Maffi 54/14 ora Via Sertoli 14 - Milano (Milano) - 20157

**Possesso:** Occupato con titolo

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

**Bene:** Via Pietro Maffi 54/14 ora Via Sertoli 14 - Milano (Milano) - 20157

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Pietro Maffi 54/14 ora Via Sertoli 14 - Milano (Milano) - 20157

**Creditori Iscritti:** Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, Omissis, Banca Sella, Omissis

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Pietro Maffi 54/14 ora Via Sertoli 14 - Milano (Milano) - 20157

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Pietro Maffi 54/14 ora Via Sertoli 14 - Milano (Milano) - 20157

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Pietro Maffi 54/14 ora Via Sertoli 14 - Milano (Milano) - 20157

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Pietro Maffi 54/14 ora Via Sertoli 14 - Milano (Milano) - 20157

**Valore dell'immobile per la quota pignorata 1/1**

**Prezzo da libero: Euro 112.837,56**

**Prezzo da occupato: Euro 84.628,17**

Valore medio ponderale dell'immobile: Euro 121.513,22

### 9. Conformità edilizia: Sono state riscontrate alcune irregolarità: (vedi perizia)

Regularizzabili mediante opere di muratura. - Oneri Totali: € 2.600,00

Beni in **Milano (Milano)**  
Località/Frazione  
Via Pietro Maffi 54/14 ora Via Sertoli 14

**Lotto: Appartamento piano quarto sottotetto, posto auto scoperto e cantina**

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

**Identificativo corpo: Appartamento piano quarto sottotetto, posto auto scoperto e cantina.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano Via Pietro Maffi 54/14 ora Via Sertoli 14**

### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Milano Via Ilarione Rancati 27

Stato Civile: Celibe - Ulteriori informazioni sul debitore: Sulla nota di trascrizione dell'atto di compravendita rep. Notaio Bufano n. 255724/7688 è indicato erroneamente il diritto di PROPRIETA' in regime di COMUNIONE LEGALE e analogamente nell'intestazione catastale (visura storica per immobile) è indicato "Proprietà per 1/1 in regime di comunione legale dei beni".

Tale intestazione dovrà essere rettificata al Catasto mediante Foglio di Osservazioni. Nell'atto di provenienza del bene, scrittura privata autenticata dal Notaio Bufano rep. 25574/7688 del 16.10.2003 il Sig. Omissis dichiarava di essere "celibe".

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**(ALL. 1 – Certificato contestuale e stato di famiglia, ALL. 2 – Ispezione ipotecaria sull'immobile)**

### **Identificato al catasto Fabbricati (Abitazione piano 4° sottotetto sub. 87):**

Intestazione: OMISSIS nato a Roma il 21/01/1963

Codice Fiscale OMISSIS - Proprietà per 1/1 in regime di comunione legale, foglio 34, particella 438, subalterno 87, indi omissis VIA CARDINALE PIETRO MAFFI n. 54/14, piano 4°, comune MILANO, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 537,12

Derivante da: VARIAZIONE del 21/05/2003 n. 28606.1/2003 in atti dal 21/05/2003 (protocollo n. 474869) RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO

Confini: Prospetto su altre unità immobiliari, appartamento sub. 88, vano scala e ascensore comuni, pianerottolo comune al sub. 3, appartamento sub. 89, prospetto su altre unità immobiliari e su enti comuni al sub. 1, prospetto su altre unità immobiliari ai subb. 78 e 79.

**(ALL. 3 - Visura storica per subalterno 87; ALL. 4 - Planimetria catastale sub. 87; ALL. 5 – Videomap/estratto di mappa)**

### **Identificato al catasto Fabbricati (Posto auto sub. 20):**

Intestazione: OMISSIS nato a Roma il 21/01/1963

Codice Fiscale OMISSIS - Proprietà per 1/1 in regime di comunione legale, foglio 34, particella 438, subalterno 20, indi omissis VIA CARDINALE PIETRO MAFFI n. 54/14, piano T, comune MILANO, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita € 51,34

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 n. 75249.1/2004 in atti dal 17/09/2004 (protocollo n. MI0584776) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Confini: Sub. 1 enti comuni da cui si accede, posto auto sub. 21, mappale 239, mappale 338.

**(ALL. 6 - Visura storica per subalterno 20; ALL. 7 - Planimetria catastale sub. 20)**

**Identificato al catasto Fabbricati (cantina sub. 52):**

Intestazione: OMISSIS nato a Roma il 21/01/1963

Codice Fiscale OMISSIS - Proprietà per 1/1 in regime di comunione legale, foglio 34, particella 438, subalterno 52, indi omissis VIA CARDINALE PIETRO MAFFI n. 54/14, piano T, comune MILANO, categoria C/2, classe 7, consistenza 2 mq, rendita € 6,09

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 n. 75249.1/2004 in atti dal 17/09/2004 (protocollo n. MI0584776) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Confini: Sub. 1 enti comuni, corridoio comune da cui si accede, cantina sub. 702, vano scala comune.

**(ALL. 8 - Visura storica per subalterno 52; ALL. 9 - Planimetria catastale sub. 52)**

Note sulla conformità catastale: Nel corso del sopralluogo effettuato in data 10.12.2015 alla presenza del Sig. Omissis, la scrivente ha rilevato la sostanziale conformità catastale dei beni, tenuto conto delle opere previste (vedi cap. Conformità edilizia).

Si è altresì rilevato che nell'intestazione catastale (visura storica per immobile) è indicato erroneamente "Proprietà per 1/1 in regime di comunione legale dei beni"; tale dicitura dovrà essere rettificata mediante Foglio di Osservazioni per il quale tuttavia non si espongono costi.

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

In Comune di Milano in zona limitrofa al Quartiere Quarto Oggiaro, in Via Sertoli n. 14 (ex Via Cardinal Pietro Maffi n. 54/14) complesso immobiliare costituito da n. 2 palazzine a carattere residenziale con annessa area di pertinenza destinata a boxes e posti auto scoperti e vani cantina posti al piano terreno. Gli accessi carrai avvengono da Via Carrà e da Via Gigli, l'accesso pedonale avviene da Via Sertoli n. 14.

Il complesso immobiliare è dotato di percorsi pedonali e carrabili interni e di cortile.

L'accesso pedonale da Via Sertoli avviene da vano d'accesso in muratura inserito nel muro di recinzione del fabbricato sormontato da copertura piana con copertine in rame, dotato di due cancelletti d'ingresso separati per le due palazzine. Il percorso a piano terreno consente l'accesso ad ulteriore atrio che collega con vano scala e ascensore; ulteriore accesso all'unità interessata avviene dal retro (accesso carrabile) sia da Via Carrà per il posto auto scoperto, sia da Via Gigli per l'accesso pedonale.

**Caratteristiche zona:** semiperiferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: Quartiere Comasina, Bruzzano, Affori, Bovisa, Quarto Oggiaro, Novate Milanese.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Villa Litta - Affori.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata Milano Nord Quarto Oggiaro tramite Via Bovisasca 1.5 km, Fermata Bus 41 FNM - Fermata Via Bovisasca 250 mt., Fermata Via Cerково Bus 82 direzione Maciachini 100 mt.

**Servizi offerti dalla zona:** Centro Commerciale Metropoli, Parco Walter Chiari, Istituto Istruzione Superiore "Pareto", Biblioteca Affori

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig. Omissis nato a omissis (Albania) il 22.11.1994

Cod. Fisc. OMISSIS

e Sig. Omissis nato a omissis (Le) il 22.08.1994

Cod. Fisc. OMISSIS

con contratto di locazione stipulato in data 15/07/2014 con cadenza mensile.

Registrato a Direzione Provinciale II di Milano Ufficio Territoriale di Milano 2 il 17/07/2014 ai nn. 5249 serie 3T

Tipologia contratto: anni 4+4, scadenza 14/07/2018

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/07/2018

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

Note: Il contratto di locazione n. 5249 serie 3T del 15.07.2014 con scadenza il 14.07.2018 - conduttori Sig. Omissis nato a ... (Albania) il 22.11.1994 Cod. Fisc. OMISSIS e Sig. Omissis nato a ..... (Le) il 22.08.1994 Cod. Fisc. OMISSIS (contratto attualmente in essere) - è preceduto da contratto n. 11040 serie 3 del 2012, decorrente dal 11.12.2012 al 10.12.2016, che risulta attualmente disdetto. In data 20.10.2015 risulta inoltre protocollato "Cessione contratto di locazione n. 5349/3-2014" (subentro Sig. Omissis in luogo del Sig. Omissis) all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Milano, prot. 0260785.

**(ALL. 10 – Contratto registrato di locazione subb. 87 e 20; ALL. 11 - Subentro Sig. Omissis)**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa contro Omissis;

Importo ipoteca: € 350000,00; Importo capitale: € 175000,00;

Rogito: Notaio Patrizia Leccardi in data 12/11/2009 ai nn. 6409/3382;

Trascritto a Milano 1 in data 01/11/2010 ai nn. 1233/158.

Note: L'ipoteca volontaria sopra indicata deriva per surroga da precedente ipoteca a favore di Banca Sella Spa, con nota del 25.10.2003 n. 85424/15829

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Omissis contro Omissis;

Trascritto a Milano 1 in data 30/07/2014 ai nn. 40398/29657.

Il pignoramento indicato, trascr. nn. 40398/29657, grava sugli immobili identificati al catasto fabbricati di Milano al foglio 34, mappale 438, subb. 87, 52, 20.

- Pignoramento a favore di Omissis contro Omissis;

Trascritto a Milano 1 in data 08/06/2014 ai nn. 42547/31221.

Il pignoramento indicato, trascr. nn. 42547/31221, grava sugli immobili identificati al catasto fabbricati di Milano al foglio 34, mappale 438, subb. 87, 52, 20, come si desume da ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente e da nota di trascrizione di pignoramento.

Da informazioni assunte dalla sottoscritta dal legale della Signora omissis, Avv. Omissis, si è appurato che vi è procedura esecutiva immobiliare incardinata presso Trib. di Milano al n. RGE 1648/14 per la quale sarà presentata istanza di riunione alla presente procedura.

Si segnala che il pignoramento trascr. nn. 42547/31221 del 6.08.2014 è regolarmente indicato nel certificato notarile del 26.09.2014 redatto dal Notaio Massimo D'Amore.

**(ALL. 12 – Nota di trascr. pignoramento a favore Sig.ra Omissis)**

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Euro 1.100,00/1.200,00

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia:

Euro 6.034,97 comprensive di Euro 4.972,24 inserite nel decreto ingiuntivo

**Millesimi di proprietà:** 27,52 appartamento sub. 87

**Millesimi di proprietà:** 0,80 posto auto sub. 20

Amministratore Dott. Omissis-Via ..... - 20161 Milano - tel. 0266200620 - email:

[omissis](mailto:omissis)

**(ALL. 13 – Comunicazione dell'Amministratore estratto conto spese condominiali scadute)**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** La relazione tecnica allegata a D.I.A. prot. n. 7984.176 del 26.02.2003 dichiara che l'adattabilità delle singole unità immobiliari del complesso edilizio viene garantita attraverso interventi di piccola entità.

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica:** G con valore pari a 278,24 Kwh/m2 di Fabbisogno di Energia Primaria per la Climatizzazione Invernale

**Note Indice di prestazione energetica:** Certificatore Giorgio Pacchetti

Cod. Identificativo 15146 - 036459/13 del 3/12/2013 valido fino al 3/12/2023

**(ALL.14 - Attestato di Certificazione Energetica)**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** No

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

Omissis nato a Piacenza il 20.09.1940

Omissis nato a Milano il 27.12.1938

Omissis nato a Milano il 18.08.1930

Omissis nato a Milano il 26.04.1926

dal **07/09/1972 al 15/03/2001** - In forza di scrittura privata autenticata - trascritto a: Milano 1 in data 15/09/1972 ai nn. 68223/52335

Note: I soggetti sopra indicati erano proprietari **al ventennio** per aver acquistato in parti uguali l'area ove attualmente sorge il complesso immobiliare di cui sono parte le unità immobiliari pignorate.

In data 1.02.2000 è deceduto il Sig. Omissis lasciando erede per legge il figlio Sig. Omissis nato a Milano il 3.10.1958 (dichiarazione di successione presentata a Milano in data 11.02.2003 n. 7882, trascritta a Milano 1 con nota del 23.11.2004 n. 93940/57245).

**Nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità risultante dai registri immobiliari con nota del 19.12.2007 n. 95971/55755.**

**Titolare/Proprietario:**

" Omissis " con sede in Varedo Cod. Fisc. 03112480961

dal **12/03/2001 al 10/01/2002** - In forza di scrittura privata autenticata - trascritto a: Milano 1 in data 15/03/2001 ai nn. 14256/10264

**Titolare/Proprietario:**

" Omissis " con sede in Triuggio Cod. Fisc. 03077530966

dal **18/12/2001 al 25/10/2003** - In forza di scrittura privata autenticata - trascritto a: Milano 1 in data 10/01/2002 ai nn. 1785/1362

**Titolare/Proprietario:**

Omissis nato a Roma il 21.01.1963 Cod. Fisc. OMISSIS

dal **16/10/2003 ad oggi (attuale proprietario)** - In forza di scrittura privata autenticata - trascritto a: Milano 1 in data 25/10/2003 ai nn. 85423/56308

**(ALL. 15 - Atto di provenienza)**

Note: Il Sig. Omissis, realizzata l'edificazione, ha acquistato le unità immobiliari oggetto della presente.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: D.I.A. PG 241.076.400/2001 del 21.11.2001

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Edificazione di un edificio residenziale di quattro piani fuori terra e un piano interrato ed un piano quinto sottotetto senza permanenza di persone

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: Questo progetto è stato completamente modificato con progetto a variante essenziale come indicato al punto successivo.

**(ALL. 16 - D.I.A. PG 241.076.400/2001)**

Numero pratica: DIA PG 11539.176/2002 - Variante essenziale

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Al piano terra venivano realizzati N° 16 box e N°8 posti auto e veniva prevista la variazione degli accessi comuni e di alcuni appartamenti.

Oggetto: variante

NOTE: Scoperta di un tubo dell'acquedotto comunale situato ad una quota di m -1,50 rispetto alla quota di m 0.00 del terreno, pertanto il progetto veniva rivisto in funzione di questa problematica.

**(ALL. 17 - D.I.A. PG 11539.176/2002)**

Numero pratica: P.G. 29.105.176/02 del 30/07/02 Variante non essenziale alla D.I.A. del 28/03/02

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifica della forma della copertura da due a tre falde senza alterare l'altezza del colmo e l'altezza della gronda e mantenendo la destinazione funzionale a sottotetto senza permanenza di persone.

Oggetto: variante

Numero pratica: Ordine di sospensione delle opere da parte del Comune di Milano

Intestazione: Omissis

Per lavori: Vedi note

Numero pratica: Revoca dell'ordinanza di sospensione dei lavori da parte del Comune di Milano

Intestazione: Omissis

Per lavori: Vedi note

Numero pratica: D.I.A. PG 32025.176 - 2002 del 2.09.2002

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche necessarie per rendere il manufatto conforme alla vigente normativa

Oggetto: variante

**(ALL. 18 - D.I.A. PG 32025.176 - 2002)**

Numero pratica: D.I.A. PG 7984.176/2003 del 26/02/2003

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Recupero di 6 sottotetti come da Relazione Tecnica allegata- vedi note

Oggetto: variante

**(ALL. 19 - D.I.A. PG 7984.176/2003)**

Numero pratica: D.I.A. PG 28996.176/2003 Variante non essenziale a D.I.A. PG 241.076.400/2001

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche distribuzione interna agli appartamenti senza alterare la sagoma, le altezze, le volumetrie, ecc

Oggetto: variante

**(ALL. 20 - D.I.A. PG 28996.176/2003)**

## **7.1 Conformità edilizia:**

### **Abitazione di tipo economico [A3]**

#### Riepilogo D.I.A. presentate e atti rilevati in Comune di Milano:

- In data 28/09/01 veniva presentata da Omissis domanda di demolizione PG N. 34.333.176/2001 al Settore Concessioni Autorizzazioni Edilizie di precedente complesso edilizio composto da laboratori, magazzini e locali di deposito.
- In data 21/11/91 veniva presentata D.I.A. PG 241.076.400/2001 relativa all'edificazione di un edificio residenziale di quattro piani fuori terra e un piano interrato ed un piano quinto sottotetto senza permanenza di persone; questo progetto è stato completamente modificato con progetto a variante essenziale come indicato al punto successivo.
- In data 28/03/02 veniva presentata Variante essenziale alla D.I.A. di cui sopra PG 11.539.176/2002; al piano terra venivano realizzati N° 16 box e N°8 posti auto e veniva prevista la variazione degli accessi comuni e di alcuni appartamenti.



- In data 30/05/02 veniva richiesto da terzi l'intervento dei Vigili Urbani della zona Dergano, che, riscontrato che la nuova costruzione non rispettava i limiti per le distanze imposti dal R.E., interessavano il Comune di Milano, richiedendo urgente sopralluogo tecnico per verificare se venivano salvaguardati "i diritti verso terzi".
- In data 25/06/02 venivano rilevate dal Comune distanze inferiori a quelle prescritte mentre da terzi (vicini) veniva sollevato il dubbio circa la proprietà della recinzione in confine. - La Soc. Omissis produceva per tale circostanza documentazione (pratica in Sanatoria ai sensi L. 47/85 ) per comprovare la proprietà della recinzione.
- In data 26/06/02 il richiedente, tramite il legale rappresentante. Omissis ed il progettista, si impegnava a presentare nuovi elaborati grafici, con modifiche tali da rendere la costruzione in atto conforme alla normativa.
- In data 10/07/02 veniva data risposta al Comando di Polizia Municipale - zona Dergano - in merito al sopralluogo effettuato relativamente alla constatazione delle violazioni ed all'impegno della "nuova progettista" e D.L. Arch. omissis a "presentare alcune soluzioni onde risolvere il problema".
- In data 12/07/02 l'Arch. omissis inviava lettera al Comune e presentava n° 2 tavole aggiornate, Tav. 1 e 2 con rilievo del terreno, con distanze dei confini, rappresentanti rispettivamente lo stato di fatto ad avanzamento lavori ed il progetto con le modifiche apportate, ai fini della conformità della costruzione. Nella tavola N°2 (progetto) si evidenziava che l'edificio ha subito un arretramento di cm 20 (misura non espressa, ma rilevabile da misurazioni sulla tavola relativa); sono stati ricompresi anche la soletta di un balcone (fronteggiante il mapp. 239 di proprietà di terzi), balcone ampliato previsto in questo nuovo progetto, anche di cm 40, che precedentemente costituivano la soletta fra il P.T. ed il P. 1, e che venivano quindi computati ai fini della distanza minima consentita fra due fabbricati, risultante inferiore a m 10,00 e perciò in contrasto con la normativa vigente. Si evidenziava, inoltre, che i pilastri NON sono stati arretrati, in quanto, come dichiarato dalla Parte e confermato dal tecnico comunale all'epoca del sopralluogo Tecnico, "l'arretramento dei pilastri non poteva essere effettuato, dato lo stato avanzato della costruzione, e mancando i presupposti per dichiarare violazione dell'interesse pubblico, si è optato per sanzionare la parte in contrasto con la normativa edilizia, facendo comunque sempre salvi i diritti di terzi, restando, pertanto, a distanza inferiore a quella consentita dalla normativa vigente". - In data 30/07/02 con atti P.G. 29.105.176/02 veniva presentata la Variante non essenziale alla D.I.A. del 28/03/02 le cui opere prevedevano la modifica della forma della copertura da due a tre falde senza alterare l'altezza del colmo e l'altezza della gronda e mantenendo la destinazione funzionale a sottotetto senza permanenza di persone.
- In data 02/08/02 veniva inviata Ordinanza del Comune per la sospensione dei lavori, dal momento che dalle tavole presentate in data 12/07/02 si evinceva che non erano state eliminate le violazioni riscontrate in sede di sopralluogo. Veniva specificato che è possibile presentare richiesta di Concessione in Sanatoria ai sensi dell'Art. 13 L. 47/85 per la regolarizzazione delle opere già eseguite e dell'Art. 12 della medesima legge "per le opere in parziale difformità non autonomamente demolibili". In pari data veniva inoltrata segnalazione sia all'Autorità Giudiziaria tramite il Comando dei Vigili zona Dergano, sia all'Ordine Professionale.
- In data 02/09/02 veniva richiesta dall'Arch. omissis "immediata revoca dell'ordinanza di sospensione delle opere", nonché la regolarizzazione degli abusi commessi mediante pagamento dell'oblazione. Contestualmente veniva presentata "D.I.A. in variante non essenziale" con allegata relazione con le modifiche necessarie per rendere il manufatto conforme alla vigente normativa. Nelle tavole nn. 1, 2, 4, si evidenziava un arretramento di cm 37 del tamponamento lungo tutto il lato prospiciente il mapp. 239; arretramento di cm 20 lungo i lati prospicienti i mapp. 338, 354 e parte del map, 237; arretramento di circa cm 14 sulla restante parte prospiciente il mapp.237.
- In data 16/09/02 veniva data Revoca dell'ordinanza generalizzata di sospensione dei lavori, che resta, invece, in vigore per le opere interessate dagli abusi lungo il lato sud dell'edificio che è appunto il lato prospiciente i lotti dei confinanti reclamanti. Con l'avvertimento che sarebbe seguito provvedimento sanzionatorio per la parte del fabbricato in parziale difformità dalla DIA.

- In data 04/11/02 venivano presentate le tavole che evidenziano le porzioni in violazione delle distanze dai confini e fabbricati per l'emissione del provvedimento sanzionatorio.
  - In data 13/11/02 venivano presentate tavole corrette che annullavano e sostituivano le precedenti di cui sopra. In particolare, sulle tavole nn. 1 e 3 veniva effettuato il calcolo della superficie dei pilastri eccedenti la parte compresa nella distanza minima di mt. 3,00 e mt. 10,00.
  - In data 21/11/02 veniva emanato provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria di Euro 10.045,56 ex art. 12 L. 47/85.
  - In data 22/11/02 perveniva al Comune ricevuta di pagamento della sanzione pecuniaria di cui sopra.
  - In data 17/12/02 la Parte presentava nuovo planivolumetrico che integrava e sostituiva la Tav.1 del 02/09/02: n°2 pilastri esistenti, mai rappresentati ed anche non sanati.
  - **In data 26/02/2003 veniva presentata D.I.A. in atti PG 7984.176 relativa a "Recupero sottotetto ai sensi dell'Art. 3.2 della L. R. 15/96 per Variazione di sottotetti in Nuova Edificazione PG 11539.176/02 del 28/03/02" per recupero di 6 sottotetti come da Relazione Tecnica allegata.**
  - In data 17/07/2003 veniva presentata D.I.A. PG 28996.176/2003 per Variante non essenziale a D.I.A. PG 241.076.400/2001 per "modifiche distribuzione interna agli appartamenti senza alterare la sagoma, le altezze, le volumetrie, ecc."
  - In data 12/09/2003 la progettista e D.L. dichiarava la fine lavori e il collaudo finale delle opere.
- Non si è tuttavia rilevato il Certificato di Agibilità delle opere.

#### **Note conformità edilizia:**

La scrivente, nel corso del sopralluogo effettuato in data 10.12.2015 in presenza del debitore Sig. Omissis, ha rilevato che esiste una difformità nella realizzazione, consistente nell'altezza minima sottofalda nei locali camere e soggiorno/cucina, con conseguente ampliamento della superficie netta di pavimento.

#### **Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

Differenza dell'altezza minima sottofalda nei locali camere e soggiorno/cucina, da mt. 1,50 prevista a mt. 1,25 realizzata, con conseguente ampliamento della superficie netta di pavimento.

#### **Regolarizzabili mediante:**

Realizzazione di contropareti a tamponamento delle murature sottofalda, mediante porzioni in muratura.

#### **Descrizione delle opere da sanare:**

Murature sotto falda aventi altezza minima differente da quella dichiarata nella D.I.A. 7984.176 - 26.02.2003.

Realizzazione contro pareti delle murature sottofalda, compreso intonaco e tinteggiatura.  
€ 2.600,00

**Oneri Totali: € 2.600,00**

#### **7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvazione PGT con delibera n.16 del 22.05.2012 - Avviso di approvazione definitiva del 21.11.2012 pubblicato sul BURL. n.47
Zona omogenea:	ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II - Capo Secondo NTA) - Insiemi urbani unitari
Norme tecniche di attuazione:	Capo II Art. 15.6
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:** Nessuna

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento piano quarto sottotetto, posto auto scoperto e cantina**

Unità immobiliare ad uso residenza (sub. 87) posta al piano quarto sottotetto della palazzina Edificio B, composta da ingresso, vano soggiorno e angolo cottura, due camere, disimpegno e bagno con antibagno, terrazzino; il tutto con accesso da vano scala condominiale e ascensore collegati ad accesso carraio di Via Gigli e ad accesso pedonale centrale da Via Sertoli 14.

Posto auto scoperto (sub. 20) posto al piano terreno in area adibita a parcheggio antistante palazzina Edificio A, con accesso da Via Carrà mediante cancello carraio automatizzato e corsello carraio interno.

Cantina (sub. 52) posta al piano terreno della palazzina Edificio B, con accesso sia da Via Gigli, sia da accesso pedonale centrale di Via Sertoli 14.

La scrivente precisa che non è stato possibile visitare il vano cantina in quanto il Sig. gamberale era sprovvisto delle chiavi di accesso.

### **1. Quota e tipologia del diritto** **1/1 di Omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Milano Via Ilarione Rancati 27 –

Stato Civile: Celibe - Ulteriori informazioni sul debitore: Sulla nota di trascrizione dell'atto di compravendita rep. Notaio Bufano n. 255724/7688 è indicato erroneamente il diritto di PROPRIETA' in regime di COMUNIONE LEGALE e analogamente nell'intestazione catastale (visura storica per immobile) è indicato "Proprietà per 1/1 in regime di comunione legale dei beni".

Tale intestazione dovrà essere rettificata al Catasto mediante Foglio di Osservazioni.

Nell'atto di provenienza del bene, scrittura privata autenticata dal Notaio Bufano rep. 25574/7688

del 16.10.2003, il Sig. Omissis dichiarava di essere "celibe".

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **92,52**

E' posto al piano: 4° - sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4 della palazzina Edificio B (elaborato grafico piano quarto allegato a DIA PG 7984.176 - 2003 - 26.02.20);

Ha un'altezza interna media ponderale pari a mt. 2,40.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani + piano sottotetto mansardato.

Piani complessivi 5, di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare presenta uno stato di manutenzione discreto ad eccezione di alcune tracce di infiltrazioni nel locale soggiorno localizzate alla base delle murature perimetrali in aderenza al terrazzino "a tasca".

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>parte centrale piana e restante a falde</b> materiale: <b>manto in tegole</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: La parte centrale della copertura è piana e realizzata con materiali impermeabilizzanti (guaine elastoplastomeriche). La parte a copertura del sottotetto mansardato è a falde con manto in tegole e dotata di cappuccine e terrazzini a tasca.
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Scala (condominiale): rivestimento in granito con corrimano a muro in ferro verniciato. Le pareti del vano scala, così come quelle dell'atrio comune, presentano finitura in intonaco tinteggiate in colore chiaro. L'atrio e i pianerottoli comuni presentano pavimentazione in lastre di granito.
Solai	condizioni: <b>buone</b> - Note: Il fabbricato presenta solai in laterocemento.
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Il fabbricato presenta struttura in travi e pilastri in c.a.
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Gli infissi interni dell'appartamento sub. 87 presentano le seguenti caratteristiche. L'apertura della porta finestra del locale soggiorno sul terrazzo a tasca presenta persiane a bat-

tente, l'apertura del locale camera principale sul terrazzo presenta scuri in legno ad antoni; la zona giorno dell'angolo cottura è dotata di velux a filo falda, analogamente al bagno; la seconda camera è dotata di cappuccina in legno e finestra con scuri a battente.

Infissi interni	<p>tipologia: <b>a battente</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>- Note: Le porte interne dell'appartamento sono in legno impiallicciato noce di tipo cieco. La porta d'ingresso all'unità immobiliare è di tipo blindato con pannello in noce.</p>
Pareti esterne	<p>materiale: <b>a doppia fodera</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>- Note: Le facciate sono finite con intonachino in pasta pigmentato in colore giallo.</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: <b>elementi autobloccanti</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>- Note: I percorsi pedonali esterni sono realizzati in autobloccanti di cemento e piastrelle in cls. o ghiaietto, i corselli carrabili sotto portici al piano piloty sono realizzati in pastina di cls.</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>- Note: Tutti i locali dell'appartamento presentano pavimentazione in parquet di legno doussiè a listoni con posa diagonale. La porzione di pavimento che definisce l'angolo cottura presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica con posa in diagonale cm 20 x 20. Il bagno presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore verde chiaro nuvolato cm 20 x 20 con posa diagonale. Il terrazzo ha pavimentazione in piastrelle in gres da esterni in colore grigio cm. 10 x 15.</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>buone</b></p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>bagno</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>- Note: Rivestimento bagno in piastrelle di colore chiaro cm 20 x 25 con fascia decorativa finale e zoccolatura, fino ad h pari a 2,10 metri circa oppure fino a spiovente (h. 1,50); le restanti porzioni di parete risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco. Il locale è dotato di lavabo con colonna, Wc, bidet e box doccia in ceramica bianca.</p> <p>Risulta presente predisposizione per carico e scarico lavatrice.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>cucina</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>- Note: Rivestimento cucina, per la sola parete retropensili, in piastrelle di ceramica tipo cotto veneto cm. 10 x 10. Le restanti porzioni di parete risultano intonacare e tinteggiate di colore bianco</p>
Rivestimento	<p>condizioni: <b>buone</b></p> <p>- Note: Le pareti della zona soggiorno e le pareti delle camere presentano finitura ad intonaco tinteggiato colore bianco.</p>

## Impianti:

Ascensore	tipologia: <b>oleopneumatico</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Citofonico	tipologia: <b>video</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in acciaio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Il riscaldamento nel locale soggiorno avviene mediante radiatore di tipo d'arredamento a colonne in acciaio verniciato bianco. Nei restanti locali i radiatori sono in alluminio verniciato bianco.

### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2003

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Autonomo a gas metano

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2003

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

### Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

### Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Esistenza certificato prevenzione incendi.

### Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori.

Carri ponte non presenti.

### Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dall'elaborato grafico allegato a D.I.A. PG 28996.176 - 2003 del 17.07.2003, nonché da quanto verificato nel corso del sopralluogo effettuato; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano 4° sottotetto sub. 87	sup lorda di pavimento	66,15	1,00	66,15
terrazzo piano 4° sottotetto sub. 87	sup lorda di pavimento	7,68	0,50	3,84
cantina piano terreno sub. 52	sup lorda di pavimento	2,69	0,25	0,67
posto auto piano terreno sub. 20	sup lorda di pavimento	16,00	0,25	4,00
		<b>92,52</b>		<b>74,66</b>

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2015

Zona: Milano Zona Bovisasca, Affori, P. Rossi, Comasina

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1450,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1650,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria. Sulla scorta di quanto precede, per l'indicazione del valore si terrà conto di analoghe situazioni di mercato, di inserzioni per la vendita di immobili nel medesimo complesso residenziale pubblicate sul web, dell'ubicazione dell'immobile, della tipologia del fabbricato e dell'unità immobiliare, del piano, dello stato di manutenzione del fabbricato e dell'unità immobiliare.

### 8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano,
  - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
  - Uffici del registro di Milano
  - Ufficio tecnico di Milano
  - Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
- TeMA (ex O.S.M.I. Borsa Immobiliare di Milano - Servizi per il Mercato Immobiliare - 1° semestre 2015)
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2015, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

TeMA (ex O.S.M.I. MILANO - PELLEGRINO ROSSI-AFFORI-BRUZZANO  
VALORE DI COMPRAVENDITA

Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio (Euro/mq)  
prezzo min. 2.000,00/ prezzo max. 2.600,00

(OMI) MILANO - Fascia /zona: Periferica/ BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA -  
Codice zona: D32 - Microzona catastale n. 0 –  
Abitazioni di tipo economico - Stato: NORMALE  
Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 1.450,00 / prezzo max. 1.650,00  
Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 4,5 / prezzo max. 5,4

Agenzie immobiliari in zona

### 8.3 Valutazione corpi:

**Appartamento piano quarto sottotetto, posto auto scoperto e cantina.**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano 4° sottotetto sub. 87	66,15	€ 1.550,00	€ 102.532,50
terrazzo piano 4° sottotetto sub. 87	3,84	€ 1.550,00	€ 5.952,00
cantina piano terreno sub. 52	0,67	€ 1.550,00	€ 1.042,38
posto auto piano terreno sub. 20	4,00	€ 1.550,00	€ 6.200,00
Aumento del 5% per conteggio parti comuni			€ 5.786,34
<b>Valore corpo</b>			<b>€ 121.513,22</b>
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>€ 121.513,22</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 121.513,22</b>

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano quarto sottotetto, posto auto scoperto e cantina	Abitazione di tipo economico [A3]	<b>74,66</b>	<b>€ 121.513,22</b>	<b>€ 121.513,22</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:



Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min. 5% )	€ 6.075,66
Riduzione del 0% 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:	€ 0.00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 112.837,56
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 84.628,17
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 112.837,56

**Allegati**

ALL. A - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, sequestri conservativi e iscrizioni ipotecarie;  
 ALL. B - Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;  
 ALL. C - Fotografie interno ed esterno e planimetrie;  
 ALL. D - Avvisi di ricevimento delle raccomandate di fissazione dell'inizio delle operazioni peritali;

ALL. 1 - Certificato contestuale stato di famiglia  
 ALL. 2 - Ispezione ipotecaria sull'immobile  
 ALL. 3 - Visura storica Sub. 87  
 ALL. 4 - Planimetria catastale Sub. 87  
 ALL. 5 - Videomap – estratto di mappa  
 ALL. 6 - Visura storica Sub. 20  
 ALL. 7 - Planimetria catastale Sub. 20  
 ALL. 8 - Visura storica Sub. 52  
 ALL. 9 - Planimetria catastale Sub. 52  
 ALL. 10 – Contratto di locazione subb. 87 e 20  
 ALL. 11 - Subentro Omissis contr. locaz.5249-014  
 ALL. 12 - Nota trascr. pignoramento a fav. Omissis  
 ALL. 13 – Comunicazione Amministratore Omissis estratto conto spese condominiali scadute  
 ALL. 14 - Attestato di Certificazione Energetica Sub. 87  
 ALL. 15 - Atto di provenienza  
 ALL. 16 - DIA PG 241076.400-2001 del 21.11.2001  
 ALL. 17 - DIA PG 11539.176 -2002  
 ALL. 18 - DIA PG 32025.176 - 2002 del 2.09.2002  
 ALL. 19 - DIA 7984.176 - 26.02.2003  
 ALL. 20 - DIA PG28996.176-2003 - 17.07.2003

Milano, 20 gennaio 2016

L'Esperto alla stima  
**Arch. Flavia Maria Buonaiuto**