

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 511/2023

Giudice delle Esecuzioni: [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 001

unità immobiliare in Comune di Milano: viale Certosa N. 139



INDICE SINTETICO

LOTTO 001

Dati Catastali

Corpo A

-Bene in Milano (MI): viale Certosa N. 139

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 180 particella 378 subalterno 131

-Bene in Milano (MI): viale Certosa N. 139

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 180 particella 378 subalterno 132

Stato occupativo

Al momento del primo sopralluogo, effettuato in data **15/09/2023** è stato possibile accedere all'appartamento staggito, alla presenza della sig.ra [REDACTED], ovvero l'esecutata pro quota di ½ dei beni, [REDACTED] e dello scrivente. In tale sopralluogo non si è potuto visionare il bagno esterno indicato in planimetria al subalterno 132 che a detta della stessa sig.ra [REDACTED] non era dalla stessa utilizzato e inoltre non aveva il possesso neanche delle chiavi sia delle cantine che dell'accesso ai solai che non aveva mai visionato. In data **24/11/2023** si è effettuato un ulteriore sopralluogo e si sono potuti visionare i solai ma non si sono potute visionare le cantine perché la [REDACTED] non era in possesso delle chiavi di accesso. Con la presenza del fabbro in data **09/12/2023**, [REDACTED] e [REDACTED] si è effettuato un ulteriore sopralluogo e si sono potute visionare le cantine ma non si è potuto visionare il bagno esterno in quanto a detta della sig.ra [REDACTED] le chiavi sono in possesso di condomini che utilizzano tale spazio come deposito.

Contratti di locazione in essere

NO.

La Direzione Provinciale II di Milano Ufficio Territoriale di Gorgonzola dell'Agenzia delle Entrate ha comunicato che: "Oggetto: Procedura esecutiva immobiliare Tribunale di Milano RGE 511/2023 - Richiesta esistenza contratti di locazione per l'immobile sito in Milano viale Certosa 139 – foglio 180 mappale 378 sub. 131 e 132 Contribuenti: [REDACTED]) con riferimento alla Sua richiesta del 25/08/2023 prot. 269748, si comunica che, come rilevato al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del 07/09/2023 **non risultano in essere contratti di locazione per gli immobili di cui all'oggetto.**"

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 187.000,00**

da occupato: **NON SI RILEVA IL CASO**

LOTTO 001

(APPARTAMENTO CON ANNESSE CANTINE E SOLAI)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano viale Certosa N. 139:

-unità immobiliare ad uso abitazione al piano terzo composta da disimpegno, un locale soggiorno comunicante direttamente con un cucinino, due camere, un bagno oltre a un servizio esterno**1, un balcone a livello, con annesse un'area di cantina e un locale cantina al piano primo interrato e due aree di solaio al piano quinto sottotetto il tutto catastalmente identificato al Nceu di Milano al foglio 180 mappale 378 sub. 131 e al foglio 180 mappale 378 sub. 132

Si precisa che le due unità definite catastalmente con due distinti subalterni formano di fatto un unico appartamento in quanto comunicanti internamente con porta interna e che l'unità al subalterno 132 non ha accesso dal corridoio comune ma esclusivamente dall'appartamento al subalterno 131 adiacente e non è mai stata presentata la variazione catastale di fusione dei due subalterni.

La pratica edilizia presentata nel 2017 (vedi al comma Regolarità Edilizia al comma 7.1) ha dal punto di vista edilizio definito tale fusione in quanto presentata per fusione di due unità immobiliari.

++1 Per quanto concerne le considerazioni sul bagno esterno ed indicato sia nell'atto di provenienza che nella planimetria catastale si rimanda al Comma CRITICITA'

(Allegato N. 1: Mappa cartografica)

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di proprietà di:

- [REDACTED] per la
quota di 1/2

- [REDACTED] per la
quota di 1/2

A favore di [REDACTED]

Ulteriori informazioni sui debitori: -

Si segnala che dal **CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO** rilasciato dal Comune di Melzo (MI) in data 02/08/2023 si rileva che "[REDACTED] iscritto nell'Anagrafe della popolazione residente con abitazione in via SILVIO PELLICO n. 15 proveniente da MILANO il 04/09/2019 ha avuto le seguenti vicende anagrafiche: dal 04/09/2019 in VIA SILVIO PELLICO N. 15; **dal 26/08/2021 IRREPERIBILE Pratica N. 66/2021**".

Si segnala che dal **CERTIFICATO DI RESIDENZA** rilasciato dal Comune di Milano in data 07/09/2023 si rileva che "visti i dati registrati dal COMUNE di MILANO si certifica che nell'ANAGRAFE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE [REDACTED] in MILANO risulta iscritta all'indirizzo: VIALE CERTOSA N. 139".

Si segnala che dal **CERTIFICATO ANAGRAFICO DI STATO CIVILE** rilasciato dal Comune di Milano in data 07/09/2023 si rileva che "visti i dati registrati dal COMUNE di MILANO si certifica che nell'ANAGRAFE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE [REDACTED] risulta di stato libero".

(Allegato N. 2: Certificati degli esecutati)

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue:

Intestati:

- [REDACTED] - Proprietà 1/2,
- [REDACTED] - Proprietà 1/2,

-dati identificativi: **fg. 180 particella 378 sub. 131**

dati classamento: cat. A/4, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale 52 mq, Totali escluse aree scoperte: 52 mq rendita € 356,36

Indirizzo: viale Certosa n. 139 Piano S1-3-5

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2018 Pratica N. MI0075022 in atti dal 22/02/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19540.1/2018).

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

-dati identificativi: **fg. 180 particella 378 sub. 132**

dati classamento: cat. A/4, classe 5, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 25 mq, Totali escluse aree scoperte: 25 mq rendita € 178,18

Indirizzo: viale Certosa n. 139 Piano S1-3-5

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2018 Pratica N. MI0075022 in atti dal 22/02/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19540.1/2018).

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Dati di VARIAZIONE CATASTALI nel Ventennio:

del subalterno 131:

-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 21/02/2017 Pratica n. MI0098327 in atti dal 22/02/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 37876.1/2017)

del subalterno 132:

-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 21/02/2017 Pratica n. MI0098346 in atti dal 22/02/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 37875.1/2017)

1.4. Coerenze da Nord in senso orario ed in linea di contorno:

Si precisa che le due unità abitative formano di fatto un'unica unità immobiliare in corpo:

dell'appartamento al piano terzo di cui ai subalterni 131-132: viale Certosa, appartamento di proprietà di terzi; corridoio comune da cui si accede, servizio comune, altro appartamento di terzi, cortile comune a chiusura.

dell'area di cantina cui al subalterno 131 al piano primo interrato; area comune per due lati da cui si accede, corridoio comune, altra cantina di terzi a chiusura

dell'area di solaio di cui al subalterno 131 al piano quinto sottotetto: corridoio comune da cui si accede, area di solaio di proprietà di terzi, cortile comune, altra area di solaio di proprietà di terzi a chiusura

della cantina cui al subalterno 132 al piano primo interrato; cantina di proprietà di terzi, corridoio comune per due lati da cui si accede, cantina di proprietà di terzi a chiusura

dell'area di solaio di cui al subalterno 132 al piano quinto sottotetto; viale Certosa, altra area di solaio di proprietà di terzi, corridoio comune da cui si accede, altra area di solaio di proprietà di terzi.

(Allegato N. 3: Visure storiche catastali, planimetrie catastali, estratto di mappa)

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano viale Certosa N. 139

Fascia/zona: periferica

Destinazione: Abitativa

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: La zona si avvale di un adeguato numero di filiali Bancarie di Istituti di Credito e più precisamente della BPM di via Gallarate, della Banca Intesa San Paolo di viale Certosa, della CREDEM di viale Espinasse, della Banca Del Monte Dei Paschi Di Siena di via Varesina, della CARIGE di viale Certosa, di negozi di diversa tipologia merceologica ubicati in viale Certosa che è una importante arteria a forte flusso veicolare in quasi tutte le ore della giornata, della PAM di via Varesina 92, della catena Lidl di via Polidoro di Caravaggio, della catena IN'S di via Ludovico di Breme, del Penny Market di via Carlo Espinasse, dell'Ufficio delle Poste Italiane di via Monte Grappa n. 35, della Farmacia Privata di viale Certosa N. 121, di scuole dell'infanzia, tra cui segnaliamo la Scuola comunale di via Brivio n. 8, di scuole primarie e secondarie di 1° grado (tra cui segnaliamo l'Istituto Comprensivo "Console Marcello" che è una scuola primaria e secondaria di 1° grado) sita in via De Rossi n. 2. Dalla zona è agevolmente accessibile l'Istituto di Istruzione Superiore Statale di 2° Grado di via Natta 11 dove si tengono gli indirizzi di studio di Amministrazione Finanza e Marketing, Liceo delle Scienze Umane, Liceo Sportivo. In zona e più precisamente al civico 29 di viale Certosa è ubicato l'ampio centro commerciale di MediaWorld di elettronica. A circa 700 metri dal fabbricato trova luogo il quartiere di recente realizzazione denominato "IL PORTELLO" con il Centro Commerciale di piazza Portello dotato di negozi di moda, accessori oltre locali gastronomici e trova luogo un supermercato della catena commerciale IPER; a circa 600 metri circa è ubicato il Poliambulatorio di Milano sede Accursio – ASST Fatebenefratelli dove è possibile effettuare prelievi e visite specialistiche in regime convenzionato pubblico, In zona Portello è stato realizzato il Parco Industria ALFA ROMEO e sull'area omonima sorta negli anni '80 è possibile passeggiare, sostare e andare in bicicletta e dove è stata realizzata un'area attrezzata per il gioco dei bambini. In zona sono presenti un buon numero di strutture ricettive e di ristoro.

Principali collegamenti pubblici: fermata delle linee di trasporto pubblico dell'ATM N. 1 e N. 14 a pochi metri dal fabbricato ed è possibile raggiungere le linee del trasporto pubblico di superficie (linea 90-91) che percorrono la 2^ circonvallazione di Milano.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 9,0 km dallo svincolo di viale Certosa dell'Autostrada A4 (autostrada TORINO-VENEZIA)

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio ad uso di civili abitazioni di cinque piani fuori terra con negozi al piano terra oltre a piano di solaio e piano interrato edificato presumibilmente nel primo ventennio del secolo scorso.

- struttura: la struttura portante può essere considerata di tipo misto, verosimilmente con elementi verticali costituiti da muratura portante ed orizzontamenti costituiti da solai a struttura lignea;

- facciate: intonacate e tinteggiate; con modanature intonacate e tinteggiate al piano terra (primo fuori terra);
- accesso: portone in legno a doppia anta;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in pietra naturale;
- ascensore: assente;
- portineria: assente.

Condizioni generali dello stabile: mediocri

2.3. Caratteristiche descrittive interne

In Comune di Milano viale Certosa N. 139:

- unità immobiliare ad uso abitazione al piano terzo composta da disimpegno, un locale soggiorno comunicante direttamente con un cucinino, due camere, un bagno oltre a un servizio esterno**1, un balcone a livello, con annesse un'area di cantina e un locale cantina al piano primo interrato e due aree di solaio al piano quinto sottotetto il tutto catastalmente identificato al Nceu di Milano al foglio 180 mappale 378 sub. 131 e al foglio 180 mappale 378 sub. 132

Si precisa che le due unità definite catastalmente con due distinti subalterni formano di fatto un unico appartamento in quanto comunicanti internamente con porta interna e che l'unità al subalterno 132 non ha accesso dal corridoio comune ma esclusivamente dall'appartamento al subalterno 131 adiacente e non è mai stata presentata la variazione catastale di fusione dei due subalterni.

La pratica edilizia presentata nel 2017 (vedi al comma Regolarità Edilizia al comma 7.1) ha dal punto di vista edilizio definito tale fusione in quanto presentata per fusione di due unità immobiliari.

++1 Per quanto concerne le considerazioni sul bagno esterno ed indicato sia nell'atto di provenienza che nella planimetria catastale si rimanda al Comma CRITICITA'

Corpo A:

dell'appartamento ai subalterni 131-132 in corpo:

- esposizione: doppia esposizione nord-sud;
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestimento in ceramica nel bagno sino ad H= 1,74 m circa; rivestimento nel cucinino sino ad H= 1,80 m circa;
- pavimenti: in parte in marmette ed in parte in piastrelle di ceramica in monocottura;
- infissi esterni: metallici con doppi vetri atermici;
- porta d'accesso porta d'accesso di tipo blindato;
- porte interne: in legno tamburate;

- impianto video citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
impianto termico: di tipo autonomo con caldaia murale e corpi scaldanti costituiti da radiatori metallici;
- acqua calda sanitaria: la caldaia murale produce acqua calda sanitaria;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, bidet, water e vasca; in bagno è presente un gradino per l'installazione degli impianti;
- impianto di condizionamento: del tipo split system con moto condensante esterna installata sul balcone;
- altezza interna: H= 3,24 m – 3,26 m – 3,29 m circa nei diversi locali mentre nel bagno interno Hmin= 1,74 m e Hmax= 3,16 m circa nei solai Hmin = 0,50 m mentre Hmax= 3,0 m circa; nella cantina Hmax 2,95 m circa;
- condizioni generali dell'appartamento: in appena sufficienti condizioni manutentive e di conservazione

Dell'area di cantina annessa all'unità al subalterno 131:

- Porta di accesso: Non esistente in quanto trattasi di un'area aperta delimitato solo da due lati perimetrali e senza muri perimetrali di chiusura dagli altri due lati;
- pavimento: in battuto di cemento;

Della cantina annessa all'unità al subalterno 132:

- Porta di accesso: in metallo;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafoni: in parte in mattoni pieni e parte in mattoni forati.

Dell'area di solaio annessa al subalterno 131:

Si precisa che tutta l'area di solaio del quinto sottotetto non è suddivisa da divisori che individuino lo spazio di proprietà dei singoli solai che sono individuabili esclusivamente e solo approssimativamente da quanto è rappresentato nelle singole planimetrie catastali e dagli atti di provenienza. Il pavimento di tutto il piano e' in battuto di cemento e i plafoni sono costituiti dalla struttura lignea dalla sovrastante copertura.

Dell'area di solaio annessa al subalterno 132:

Si precisa che tutta l'area di solaio del quinto sottotetto non è suddivisa da divisori che individuino lo spazio di proprietà dei singoli solai che sono individuabili esclusivamente e solo approssimativamente da quanto è rappresentato nelle singole planimetrie catastali e dagli atti di provenienza. Il pavimento di tutto il piano e' in battuto di cemento e i plafoni sono costituiti dalla struttura lignea dalla sovrastante copertura.

(Allegato N. 21: Documentazione fotografica)

2.4. Breve descrizione della zona

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è composto da cinque piani fuori terra oltre a piano di solaio al piano quinto sottotetto e a piano interrato ad uso cantine che prospetta direttamente su viale Certosa 139 da cui si ha l'accesso alle varie unità abitative mentre la facciata interna prospetto sul cortile comune interno. Il complesso condominiale fa parte della zona di decentramento N. 8 posta in zona periferica Nord del tessuto urbano del Comune. E' possibile raggiungere il fabbricato percorrendo la 2^a circonvallazione transitando per viale Serra/viale Monte Ceneri che incrociano viale Certosa e si giunge, dopo aver percorso in direzione nord tale arteria per circa 1,2 km, al fabbricato al civico 139. Il contesto urbanistico è caratterizzato per lo più da una serie di fabbricati di tipologia economica e con diverse tipologie costruttive edificati a partire dai primi decenni del '900; l'area circostante è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi indispensabili ed è attrezzata con tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La zona si avvale di un adeguato numero di filiali Bancarie di Istituti di Credito e più precisamente della BPM di via Gallarate, della Banca Intesa San Paolo di viale Certosa, della CREDEM di viale Espinasse, della Banca Del Monte Dei Paschi Di Siena di via Varesina, della CARIGE di viale Certosa, di negozi di diversa tipologia merceologica ubicati in viale Certosa che è una importante arteria a forte flusso veicolare in quasi tutte le ore della giornata, della PAM di via Varesina 92, della Lidl di via Polidoro di Caravaggio, della IN'S di via Ludovico di Breme, del Penny Market di via Carlo Espinasse, dell'Ufficio delle Poste Italiane di via Monte Grappa n. 35, della Farmacia Privata di viale Certosa N. 121, di scuole dell'infanzia, tra cui segnaliamo la Scuola comunale di via Brivio n. 8, di scuole primarie e secondarie di 1° grado (tra cui segnaliamo l'Istituto Comprensivo "Console Marcello" che è una scuola primaria e secondaria di 1° grado) sita in via De Rossi n. 2. Dalla zona è agevolmente accessibile l'Istituto di Istruzione Superiore Statale di 2° Grado di via Natta 11 dove si tengono gli indirizzi di studio di Amministrazione Finanza e Marketing, di Liceo delle Scienze Umane e di Liceo Sportivo. In zona e più precisamente al civico 29 di viale Certosa è ubicato l'ampio centro commerciale di MediaWorld di elettronica. A circa 700 metri dal fabbricato trova luogo il quartiere di recente realizzazione denominato "IL PORTELLO" con il Centro Commerciale di piazza Portello che è dotato di negozi di moda, accessori oltre locali gastronomici e trova luogo anche un supermercato della catena commerciale IPER, A circa 600 metri circa è ubicato il Poliambulatorio di Milano sede Accursio – ASST Fatebenefratelli dove è possibile effettuare prelievi e visite specialistiche in regime convenzionato pubblico. In zona Portello è stato realizzato il Parco Industria ALFA ROMEO e sull'area omonima, sorta negli anni '80, è possibile passeggiare, sostare e andare in bicicletta e dove è stata realizzata un'area attrezzata per il gioco dei bambini. Dalla zona percorrendo viale Certosa verso nord trova luogo il Cimitero Monumentale. A circa 1 km dal fabbricato trova luogo la sede del Municipio 8 di piazzale Accursio n. 5. In zona sono presenti un buon numero di strutture ricettive e di ristoro. La zona si avvale di spazi a parcheggio pubblico riservati ai residenti. A pochi metri dal fabbricato è presente la fermata delle linee di trasporto pubblico N. 14 e N. 1 che collegano il luogo con zone centralissime del tessuto urbano del Comune (piazza Duomo) e pertanto con le linee delle metropolitane M1 e M3 e inoltre risulta servita dalle linee del trasporto pubblico di superficie (linea 90-91) che percorrono la 2^a circonvallazione di Milano.

Le unità immobiliari oggetto della esecuzione costituiscono un'unica unità abitativa con un unico accesso dal corridoio comune del piano terzo sebbene siano catastalmente definite con due subalterni e sono poste in adiacenza e fra loro comunicanti con una porta interna. Il condominio non fruisce di un servizio di custodia. Si giunge a tale unità immobiliare dall'ingresso principale condominiale del civico n. 139 e dall'androne comune si volta

a destra dove sono posizionate le scale comuni per giungere al piano terzo da cui si accede all'unità. **L'unità immobiliare complessiva (ai subalterni 131 e 132) sviluppa una superficie lorda di 21,5 mq circa oltre 50 mq circa al piano al piano terzo per complessivi 71,50 mq circa, oltre 1,10 mq circa di balcone facente parte del subalterno 132, oltre 2,40 mq circa di area di cantina e 7,0 mq circa di solaio annessi al sub. 131 e 2,40 mq circa di cantina e 7,0 mq circa di solaio annessi al subalterno 132.**

2.5. Certificazione energetica:

L'unità catastalmente definita dal subalterno 131 risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica con Codice Identificativo 1514600561217, redatto dal soggetto certificatore [REDACTED] [REDACTED] accreditato all'elenco della Regione Lombardia con il n. 12721 valido fino al 23/02/2027, classe Energetica "G" con Prestazione Energetica globale del fabbricato pari a 145,72 kWh/m²a.

L'unità catastalmente definita dal subalterno 132 risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica con Codice Identificativo 1514600561317, redatto dal soggetto certificatore [REDACTED] [REDACTED] accreditato all'elenco della Regione Lombardia con il n. 12721 valido fino al 23/02/2027, classe Energetica "G" con Prestazione Energetica globale del fabbricato pari a 234,30 kWh/m²a.

(Allegato N. 4: Attestati di Prestazione Energetica)

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti

2.7. Certificazioni di idoneità statica

E' stato redatto il CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA LIVELLO 1 (ai sensi dell'art. 11 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano BURL – serie Avvisi e Concorsi n. 48 del 26/11/2004) dallo studio [REDACTED]

(Allegato N. 5: Certificato di Idoneità Statica)

2.8. Verifica di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

Ho inviato in data 18 settembre 2023 all'Ufficio Direzione Rigenerazione Urbana – Area Pianificazione Attuativa 1 del Comune di Milano a cui ho posto il seguente quesito che è stato dedotto dall'incarico conferitomi:

Lo scrivente **Inq. Bellia Giuseppe Perito nominato dal Tribunale** di Milano nella procedura esecutiva RG. 511-2023, a seguito del nuovo quesito posto dal GE nel decreto di nomina in allegato, sono a chiederVi se per il fabbricato in oggetto, sito in Milano viale Certosa n. 139

che è un fabbricato costruito nei primi anni del 900 mi saprete rispondere al seguente quesito:

verificare presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020;

L'immobile in oggetto, è identificato al NCEU al **foglio 180 particella 378, subalterno 131-132**

Si allegano i seguenti documenti:

-copia del titolo di proprietà degli attuali proprietari, nomina del GE, giuramento, copia carta identità, Catasto

A tutt'oggi non mi è stata effettuata alcuna delucidazione e/o conferma in merito

Si sottolinea che dai titoli di provenienza esaminati l'immobile non risulta essere stato oggetto di Convenzioni anche perché edificato antecedentemente (presumibilmente nel primo ventennio del secolo scorso) alla data in vigore della legge 457/78 del 2 agosto 1978.

(Allegato N. 6: Richiesta effettuata presso il Settore Urbanistico del Comune di Milano)

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del primo sopralluogo, effettuato in data **15/09/2023** è stato possibile accedere all'appartamento staggito, alla presenza della sig.ra [REDACTED], ovvero l'esecutata pro quota di ½ dei beni, [REDACTED] e dello scrivente. In tale sopralluogo non si è potuto visionare il bagno esterno indicato in planimetria al subalterno 132 che a detta della stessa [REDACTED] non era dalla stessa utilizzato e inoltre non aveva il possesso neanche delle chiavi sia delle cantine che dell'accesso ai solai che non aveva mai visionato. In data **24/11/2023** si è effettuato un ulteriore sopralluogo e si sono potuti visionare i solai ma non si sono potute visionare le cantine perché la [REDACTED] non era in possesso delle chiavi di accesso. Con la presenza del fabbro in data **09/12/2023**, [REDACTED] custode nominato e [REDACTED] legale del Condominio si è effettuato un ulteriore sopralluogo e si sono potute visionare le cantine ma non si è potuto visionare il bagno esterno in quanto a detta della [REDACTED] le chiavi sono in possesso di condomini che utilizzano tale spazio come deposito.

3.2. Esistenza contratti di locazione

La Direzione Provinciale II di Milano Ufficio Territoriale di Gorgonzola dell'Agenzia delle Entrate ha comunicato che: "Oggetto: Procedura esecutiva immobiliare Tribunale di Milano RGE 511/2023 - Richiesta esistenza contratti di locazione per l'immobile sito in Milano viale Certosa 139 – foglio 180 mappale 378 sub. 131 e 132 Contribuenti: [REDACTED] con riferimento alla Sua richiesta del 25/08/2023 prot. 269748, si comunica che, come rilevato al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del 07/09/2023 **non risultano in essere contratti di locazione per gli immobili di cui all'oggetto.**"

(Allegato N. 7: Dichiarazione dell' Agenzia delle Entrate)

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

- [REDACTED]
[REDACTED] in forza di **atto di compravendita** a rogito del Notaio Sergio Ciancimino in data 20/06/2017 rep. N.24116/8638, [REDACTED] per acquisto dai sig. [REDACTED]

In tale atto la parte acquirente dichiara di *“voler realizzare dei due appartamenti un'unica abitazione, in quanto contigui, come da CILA sopra menzionata. La parte acquirente dichiara altresì di essere edotta circa le conseguenze previste dalla citata legge 28 dicembre 1995 n. 549 in caso di dichiarazione mendace o di cessione degli immobili oggetto del presente atto prima del decorso del termine di cinque anni dalla data odierna, salvo il caso previsto dal riacquisto, entro un anno dalla cessione, di altro immobile da adibire a propria abitazione principale”*

Tale atto riguarda le due unità identificate al Nceu di Milano al fg. 180 mappale 378 sub. 131 e sub. 132 oggetto del pignoramento.

(Allegato N. 8: Titolo di provenienza)

4.2. Precedenti proprietari

- [REDACTED] pro quota di 1/3 per quanto concerne l'unità al sub. 131 e pro quota di 1/6 per quanto riguarda l'unità al sub. 132, [REDACTED] pro quota di 1/3 per quanto concerne l'unità al sub. 131 e pro quota di 1/6 per quanto riguarda l'unità al sub. 132, [REDACTED] pro quota di 1/3 per quanto concerne l'unità al sub. 131 e pro quota di 1/6 per quanto riguarda l'unità al sub. 132 pervenuto per morte del sig. [REDACTED] in data 07/08/2015 con **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** presentato in data 22/07/2016 presso MILANO 6 al rep. 2020/9990/16 **trascritta presso la Conservatoria di Milano 1 ai** [REDACTED].

Tale atto riguarda le due unità identificate al Nceu di Milano al fg. 180 mappale 378 sub. 131 e sub. 132 oggetto del pignoramento.

E' stata trascritta in data 05/07/2017 ai nn.48657/33132 l'ACCETTAZIONE TACITA di EREDITA' per morte del sig. [REDACTED] con scrittura privata autenticata notaio dott. Sergio Ciancimino in data 20/06/2017 rep. ai nn.24116/8638 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/3 relativamente all'unità al sub. 131 e per la quota di 1/6 relativamente all'unità al sub.132; [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/3 relativamente all'unità al sub. 131 e per la quota di 1/6 relativamente all'unità al sub.132 [REDACTED] per la quota di 1/3 relativamente all'unità al sub. 131 e per la quota di 1/6 relativamente all'unità al sub.132

Tale atto riguarda le due unità identificate al Nceu di Milano al fg. 180 mappale 378 sub. 131 e sub. 132 oggetto del pignoramento.

Al VENTENNIO la porzione immobiliare dell'unità definita attualmente **al NCEU dal subalterno 131 (già distinto al NceU al sub. 59)** era di proprietà di [REDACTED] **pro quota di 1/1** pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito del notaio dott. Gallizia Carlo in data 20/11/1973 al n. rep.67284, **trascritto ai nn.35543/29631 in data 18/12/1973** dai sigg. [REDACTED]

In tale atto viene alienata la porzione dell'unità al sub. 59 (attualmente subalterno 131) del mappale 378 del fg. 180 oggetto dell'unità staggita.

In tale atto si precisa che *"essendo nella planimetria catastale non sono esattamente identificabili le porzioni di aree indivisa di cantina e di solaio, quanto in contratto è stato denunciato con scheda n. 46670 presentata all'UTE di Milano il 17/11/1973"*

Al VENTENNIO La porzione immobiliare dell'unità costituita attualmente **al NCEU dal subalterno 132 (già distinto al NCEU al mappale 378 sub. 60)** era di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED] in data 03/06/1988 al n. rep.10873, [REDACTED] da [REDACTED]

Si annota che il servizio esterno viene indicato in **"comune con terzi"**.

In tale atto viene alienata la porzione dell'unità al sub. 60 (attualmente subalterno 132) del mappale 378 del fg. 180 oggetto dell'unità staggita.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. [REDACTED] alla data de 7 giugno 2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione presso la Conservatoria di Milano 1[^] e al Catasto, di via Manin 27 _ per nominativi (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alle date del 31/07/2023, 28/08/2023 e 29/11/2023, si evince:

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

4. Domande giudiziali o altre trascrizioni

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**

-Ipoteca volontaria [redacted] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a rogito Notaio dott. Ciancimino Sergio – sede Milano in data 20/06/2017 rep.24117/8639, a favore di [redacted] c.f. 00436650170 contro [redacted] **pro quota di proprietà di 1/2 e pro quota di proprietà di 1/2**, Importo ipoteca: € 280.000,00 di cui € 140.000,00 di quota capitale. La durata è definita in anni 25.

Grava sull'unità identificata al NCEU di Milano al foglio 180 mappale 378 sub.131 oltre che sull'unità identificata al Nceu al fg. 180 mapp. 378 sub. 132, ovvero le unità staggite.

- **Pignoramenti**

-Pignoramento del 16/05/2023 rep.10992/2023, [redacted] a favore di [redacted] c.f. 00436650170 contro [redacted] **pro quota di proprietà di 1/2 e pro quota di proprietà di 1/2**,

Grava sull'immobile identificato al NCEU di Milano al foglio 180 mappale 378 sub. 131 oltre che sul bene identificato al Nceu al fg. 180 mapp. 378 sub. 132, ovvero le unità staggite.

- **Altre trascrizioni**

-
E' stata trascritto in data [redacted] un **PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE**, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Milano numero di rep.2699 in data 14/11/2019 a favore di [redacted] **contro** [redacted]

Tale atto riguarda le due unità identificate al Nceu di Milano al fg. 180 mappale 378 sub. 131 e sub. 132 oggetto del pignoramento. Si fa notare che in tale atto nel quadro "D" si rileva "in conformità agli accordi raggiunti e indicati in parte emotivala casa sita in Milano viale Certosa 139 viene assegnata alla madre con tutto quanto l'arredo e la dota".....omissis....

5.3. Eventuali note/osservazioni

-

(Allegato N. 9: Ispezioni ipotecarie)

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo [REDACTED] che ha fornito in data 2 ottobre 2023 le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: di proprietà 31,00; 36,0 di spese generali.

Millesimi di riscaldamento: ---

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 giugno al 30 maggio.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: **€ 1.980,66** precisando che sono riferiti alle gestioni 2021-2022 in quanto il rendiconto 2022/2023 non è stato approvato ed è alla data del 2 ottobre 2023 in "fase di elaborazione". Si sono esclusi i carichi personali di € 828,75 e € 41,52 di spese legali per causa Doronzo.

Da quanto dichiarato è in corso la gestione 2023-2024 e l'importo per l'unità di **AL-FIERI/DICORATO** è pari a **€ 659,97** essendo stata approvata la rata anticipata per l'esercizio 2023/2024. Le spese ordinarie insolute relativa alla gestione precedente (anno 2022/2023) sono pari a **€ 1.956,63** con la precisazione che "si fa riferimento al preventivo poiché il rendiconto, ad oggi, è in fase di elaborazione e deve essere approvato in assemblea"

Pertanto il totale insoluto alla data della dichiarazione è pari a **€ 2.616,60** comprendente l'insoluto del 2022-2023 e la prima rata della gestione 2023-2024.

L'ammontare delle spese insolute comprensive degli anni precedenti relative alle unità dei sigg. [REDACTED] sono pari a: **€ 10.336,17**

Non risultano spese straordinarie deliberate ma non scadute

Spese deliberate straordinarie e già scadute: € 486,70 per spese legali

Nota: l'amministratore ha precisato che "l'assemblea ha approvato la rata anticipata per l'esercizio 2023/2024; L'importo per le unità [REDACTED] è pari a € 659,97 ma non è stata inserita nel conteggio in quanto facente parte dell'esercizio 2023/2024, Nel conto non sono stati inseriti eventuali saldi"

Cause in corso: Nulla da segnalare

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

Presenza di amianto: Non risulta presenza di amianto nelle parti comuni secondo quanto dichiarato dall'amministratore

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. Att. C.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

(Allegato N. 10: Dichiarazione dell'Amministratore su eventuali spese insolute)

(Allegato N.11: Regolamento di Condominio)

(Allegato N.12: Tabelle millesimali)

6.2. Particolari vincoli e/o servitù e/o dotazioni condominiali

No

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO, in quanto per giungere al piano primo è necessario percorrere una scala interna condominiale comune priva di servo-scale.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso è stata realizzata presumibilmente ai primi del '900 del secolo scorso immobiliare è stata realizzata prima del 01/09/1967.

Il Consiglio Comunale in data 14/10/2019 ha approvato il Piano di Governo del Territorio. Il Piano è divenuto efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020.

Il fabbricato risulta AZZONATO da vigente PGT in "Tessuto di rinnovamento urbano" normato dall'art. 23 del Piano delle Regole".

Per quanto riguarda la regolarità edilizia / urbanistica si rimanda al cap. 7.2

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Si premette che ho richiesto l'accesso alla visura degli Atti di Fabbrica del complesso edificato. In data 18 settembre 2023 la sig.ra [REDACTED] dell'Archivio storico di Milano di piazza Castello ci ha inviato la seguente comunicazione: "[REDACTED] presso l'Archivio Storico Civico non sono conservati gli atti di fabbrica dell'immobile di viale Certosa 139 già via Vittorio Veneto 19.

Tra i possibili motivi dell'assenza presso il nostro archivio di documentazione sull'immobile prodotta ante 1927 (anno limite di nostra competenza) possiamo quindi ipotizzare le dispersioni legate al secondo conflitto mondiale - e, in particolare, ai bombardamenti dell'agosto 1943 che hanno interessato sia il Castello sia altre sedi comunali - ma anche le complesse vicende non sempre storicamente accertabili subite dal materiale documentario dei comuni soppressi dell'area milanese.

È infatti importante rilevare come l'edificio di suo interesse fino al 1923 appartenesse al territorio del comune di **Musocco**, uno degli undici comuni aggregati alla città di Milano con regio decreto del 2 settembre 1923, n.1912 (Gazzetta Ufficiale del regno d'Italia, 1° ottobre 1923, n. 230, pag. 6192").

(Allegato n. 13: Dichiarazione dell'Archivio Storico di Milano)

E' stata reperita presso l'Archivio del Comune di Milano di via Gregorovius la seguente pratica edilizia che concerne l'immobile:

-CILA – COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA PER INTERVENTI EDILIZI LIBERI (art. 6, comma 2, lettere a ed e-bis D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 33 comma 1, legge regionale 11 marzo 2005 n.12) **presentata in data 06/02/2017 P.G. 57158/2017 Progressivo 2932/17** per "fusione delle due unità distinte ai subb. 131 e 132 tramite l'apertura di porta di collegamento – chiusura porta di accesso dell'unità al subalterno 132 – ampliamento del w.c. esistente con formazione di unico locale soggiorno/cottura – creazione di disimpegno alla zona notte con accesso alle due camere"

Non risulta che sia stata catastalmente effettuata una pratica di fusione delle due unità perché al Nceu di Milano si presentano attualmente con due subalterni distinti.

(Allegato N. 14: Pratica Edilizia e disegni di progetto)

Agibilità

Non è stato reperito documento attestante l'Agibilità dell'immobile

L'Ufficio del Comune preposto in data 20/11/2023 ha dichiarato quanto segue: "molto probabilmente è un edificio ante 1934, data prima della quale non esisteva l'obbligo di presentare o chiedere l'Agibilità". Si rimanda alla risposta fornitami dall'Ufficio Storico del Comune di cui all'Allegato N. 13

(Allegato N. 15: Dichiarazione dell'Ufficio Agibilità del Comune)

7.2. Conformità edilizia:

NO.

Dal sopralluogo effettuato si rileva che **è stato demolito** un tratto di tavolato nel locale posto a destra dell'ingresso adiacente al disimpegno **di cui al subalterno 131 contrariamente** a quanto rappresentato nei disegni di progetto dell'ultima pratica edilizia (CILA presentata in data 06/02/2017 P.G. 57158/2017 Progressivo 2932/17).

Si ritiene pertanto che andrà ripristinato il tratto di tavolato con un costo di € 500 indicativo.

Si pone solo a conoscenza che le altezze rilevate dei diversi locali presentano delle lievi differenze rispetto a quanto indicate nel progetto depositato e più precisamente H= 3,24 m – 3,26 m – 3,29 m circa nei diversi locali mentre nel bagno interno Hmin= 1,74 m circa e Hmax= 3,16 m circa mentre è indicato sulla tavole di progetto una altezza uniforme di H = 3,20 m ad eccezione del bagno dove sono indicate Hmin= 2,00 m e Hmax= 3,05 m.

Costi stimati: € 500

Non si può attestare la regolarità edilizia sia delle cantine che dei solai in quanto in quanto come indicato al punto come 7.1 non sono state reperite le pratiche edilizie originarie dell'immobile.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità di cui al subalterno 131 risultava **Non conforme** a quanto rappresentato sulla planimetria catastale

Dal sopralluogo effettuato si rileva che è stato demolito un tratto di tavolato nel locale posto a destra dell'ingresso, adiacente al disimpegno, **contrariamente** a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Dopo il ripristino da effettuarsi come sopra indicato la planimetria catastale risulterà conforme allo stato dei luoghi.

Si pone solo a conoscenza che le altezze rilevate dei diversi locali presentano delle lievi differenze rispetto a quanto indicate nelle planimetrie catastali e più precisamente H= 3,24 m – 3,26 m – 3,29 m circa nei diversi locali mentre nel bagno interno Hmin= 1,74 m circa e Hmax= 3,16 m circa mentre le planimetrie catastali indicano una altezza di 3,20 m uniforme ad eccezione del bagno dove sono indicate Hmin= 2,00 m e Hmax= 3,05 m.

Per quanto concerne le aree di solaio annesse alle singole proprietà si ritiene necessario che l'Amministratore servendosi di un tecnico di fiducia dovrà predisporre un elaborato planimetrico catastale completo che individuino le singole aree di proprietà servendosi di tutti gli atti di provenienza che ne attestino l'identificazione di tutte le unità ripartendo i costi tra i singoli proprietari con un costo solo indicativo di € 500.

Costi stimati: € 500

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quo-

ta opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	71,5	100%	71,5
balcone	mq.	1,1	30%	0,3
area di cantina	mq.	2,4	15%	0,4
cantina	mq.	2,4	25%	0,6
solai	mq.	14,0	15%	2,1
		91,4		74,9
		Superficie lorda		Superficie commerciale

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

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

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE – **OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Milano (MI)

Fascia/Zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA/EXPO, C.N. MERLATA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: abitazione

Stato Conservativo: normale

Valore mercato: prezzo min. 1.700 / prezzo max. 2.050 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo: prezzo min 5,6/ prezzo max. 6,90 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare – MILANO

Periodo: dati 2023

Destinazione: Abitazioni civili

Zona: MUSOCCO, CERTOSA/EXPO, C.N. MERLATA

Abitazioni in stabili di 2^ fascia di appartamenti di qualità inferiore alla media di zona:

valore mercato: prezzo min. 2519 / prezzo medio 2840/ prezzo max. 3160 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
appartamento	A3	74,9	€ 2.600,00	€ 194.740,00
				€ 194.740,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

VALORE LOTTO 001	€ 194.740,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia	-€ 9.737,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.000,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	€ 2.616,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 186.619,00
	arrotondato € 187.000,00
Decurtazione per stato occupativo:	€ 0,00
Prezzo al netto delle decurtazioni da occupato	€ 187.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONEL'immobile **NON RISULTA LOCATO.****11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: -

Si precisa quanto segue:

Per quanto concerne la porzione dell'appartamento identificata catastalmente con il **subalterno 132 il servizio esterno è annesso all'unità immobiliare dello stesso subalterno** come da quanto indicato nell'atto notarile a rogito del notaio dott. [REDACTED]

[REDACTED] facente parte dell'intera proprietà (riporto l'esatta dicitura "appartamento al piano terzo composto da un locale e servizio"). Anche le coerenze specificate nell'atto e precisamente "degli appartamenti in corpo" **in quanto comprende anche l'unità al subalterno 131**; "Viale Certosa, proprietà di terzi, parti comuni, cortile comune, proprietà di terzi" che **confermano che tale servizio esterno è ricompreso nel bene compravenduto**. Si aggiunge che nella planimetria catastale del subalterno 132 tale servizio esterno (rappresentato come w.c.) è indicato senza alcuna specifica aggiuntiva.

Si rileva che nell'atto di provenienza con cui i sigg. [REDACTED] ebbero ad acquistare dai sigg. [REDACTED] a rogito del notaio Giuseppe Gallizia repertoriato al n.10873 stipulato in data 3 giugno 1988, [REDACTED] tale servizio viene indicato in tale atto "**quale servizio in comune con terzi**".

(Allegato N. 16: Titolo di provenienza dei sigg. Pala/Corrias notaio Gallizia rep.10873/88)

Si pone in evidenza che in un atto di provenienza precedente a quello sopra citato a rogito del notaio [REDACTED] **che riguardava il subalterno 60** (ora subalterno 132 oggetto di procedura esecutiva) oltre ad altre unità non oggetto di procedura esecutiva è allegato un tipo planimetrico all'atto dove tale servizio è indicato in tinta gialla e si precisa che "**i gabinetti esistenti nei vari piani, con accesso dal corridoio comune sono d'uso esclusivo, piano per piano, dei proprietari delle unità immobiliari sprovvisti di tali servizi, essendo a loro carico le spese di manutenzione e non fa parte delle porzioni compravendute in quanto è ricompresa tra le parti comuni**".

In tale atto si rileva al comma c) che "qualora venissero riunite in un solo atto di acquisto più unità dell'immobile poste nello stesso piano la parte venditrice si riserva il diritto di cedere in proprietà agli stessi acquirenti delle suddette unità, porzioni di corridoio e gabinetti che non dovranno quindi essere considerati parti comuni".

(Allegato N. 17: Titolo di provenienza notaio Gallizia e tipo planimetrico allegato rep. 68203/74)

In data 28/12/2023 si è reperito presso l'Archivio notarile Distrettuale di Milano repertoriato all'atto del notaio dott. [REDACTED] un tipo planimetrico dove anche in questo atto **il servizio al piano primo suddetto viene colorato in giallo unitamente al corridoio comune, le due rampe di scale e altri due bagni dello stesso piano primo**.

(Allegato N. 18: Tipo planimetrico notaio Gallizia rep. 67057/73)

Inoltre la planimetria catastale del subalterno 60, che ha dato origine al subalterno 132, oggetto di procedura esecutiva) annette al locale tale servizio esterno senza alcuna dicitura ed è pertanto da ritenersi parte di proprietà annesso al locale mentre dagli atti di provenienza citati tale servizio è da ritenersi **non di proprietà** ma facente parte delle **porzioni in uso comuni con terzi del piano primo**.

(Allegato N. 19: Planimetria catastale del subalterno 60 ora sub. 132)

Si fa rilevare che nonostante i sopralluoghi effettuati in data **15 settembre** quale primo accesso con la [REDACTED], il **24 novembre** [REDACTED] per individuare le aree di solaio in quanto nel primo accesso la sig.ra Dicorato stessa ci aveva dichiarato di non essere in possesso delle chiavi al piano di solaio, il [REDACTED] per accedere alle cantine non si è potuto verificare lo stato dei luoghi di tale servizio in quanto la sig.ra [REDACTED] e a suo dire è utilizzato dai condomini per ripostiglio e sarebbe privo di sanitari. La stessa signora ha cercato di contattare dalla porta di ingresso alcuni condomini del piano che presumibilmente non erano in casa e che a suo dire avrebbero dovuto avere le chiavi dello stesso. Si è richiesto, tramite [REDACTED] di contattare l'amministratore se poteva avvertire qualche condomino per poter accedere a tale servizio ed effettuare un ulteriore sopralluogo per verificare dall'interno lo stato dei luoghi **senza esito al momento attuale**. Dal vetro esterno sopra la porta di accesso si è solo verificato sommariamente un ammasso di materiali posti alla rinfusa e si è comunque individuato tale servizio che è posto al piano terzo e di fronte al locale di cui al subalterno 132 e si è effettuata una fotografia dall'esterno che si allega nella documentazione fotografica.

Si fa rilevare inoltre che l'area di solaio annessa come pertinenza dell'unità identificata al NCEU di Milano al fg. 180 mappale 378 sub. 131 **non corrisponde** a quanto indicato sulla planimetria catastale rispetto all'area di solaio acquistata [REDACTED]

Infatti nell'atto dott. [REDACTED]

[REDACTED] l'area di solaio suddetta viene identificata nel tipo planimetrico in colore rosso e con la dicitura "DV" **e non corrisponde per posizione** a quella indicata nella planimetria catastale del citato subalterno 131. In tale atto il notaio precisa che "essendochè nella planimetria catastale non sono esattamente identificabili le porzioni di aree indivise di cantine e di solaio quanto in contratto è stato denunciato al NCEU di Milano con scheda n. 46670 presentata all'Ufficio Tecnico Erariale con scheda n. 46670 in data 17/11/1973"

Si precisa tuttavia che tali aree di solaio fanno parte di una più ampia area senza alcun divisorio che identifichi le singole porzioni di proprietà per cui si deve fare riferimento necessariamente agli atti di provenienza.

Il tecnico che ha effettuato l'accatastamento dei subalterni 131 e 132 oggetto di procedura non ha presentato unitamente alle planimetrie catastali un tipo planimetrico dell'insieme.

(Allegato N. 20: Titolo di provenienza con tipo planimetrico notaio Gallizia rep. 67284/73)

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC 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 li: 06/01/2024

l'Esperto Nominato

Ing. Giuseppe Bellia

ALLEGATI

- 1) Mappa cartografica
- 2) Certificati degli esecutati
- 3) Planimetrie catastali, visure storiche catastali, estratto di mappa
- 4) Attestati di Prestazione Energetica
- 5) Certificato di Idoneità Statica
- 6) Dichiarazione Dell'Agenzia delle Entrate
- 7) Richiesta effettuata presso il Settore Urbanistico del Comune di Milano
- 8) Titolo di provenienza
- 9) Ispezioni ipotecarie
- 10) Dichiarazione dell'Amministratore su eventuali spese insolute
- 11) Regolamento di Condominio
- 12) Tabelle millesimali
- 13) Dichiarazione dell'Archivio Storico di Milano
- 14) Pratica Edilizia e disegni di progetto
- 15) Dichiarazione dell'Ufficio Agibilità del Comune
- 16) Titolo di provenienza dei sigg. Pala/Corrias
- 17) Titolo di provenienza notaio Gallizia e tipo planimetrico allegato rep. 68203/74
- 18) Tipo planimetrico notaio Gallizia rep. 67057/73
- 19) Planimetria catastale del subalterno 60 ora sub. 132
- 20) Titolo di provenienza con tipo planimetrico notaio Gallizia rep. 67284/73
- 21) Documentazione fotografica dell'immobile