

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 576/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Silvia Vaghi**

Custode: **avv. Michele Galimberti**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI)

Via privata Belluno, 29



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in: Milano (MI) via privata Belluno n. 29

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 151, particella 97, subalterno 712

#### Corpo B

Beni in: Milano (MI) via privata Belluno n. 29

Categoria: C6 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 151, particella 97, subalterno 714

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Corpo B: occupato da un'auto (presumibilmente di proprietà dell'esecutata)

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 110.000,00



SOMMARIO

INDICE SINTETICO .....	1
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI .....	3
2. DESCRIZIONE DEI BENI .....	4
3. STATO OCCUPATIVO.....	6
4. PROVENIENZA .....	6
5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	7
6. CONDOMINIO .....	8
7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.....	9
8. CONSISTENZA .....	13
9. STIMA .....	14
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE .....	16
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA' .....	16
12. CRITICITA' DA SEGNALARE .....	16
13. ALLEGATI.....	17



## LOTTO 001

(Appartamento, cantina e posto auto)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) via privata Belluno, 29 appartamento ad uso abitazione posto al piano sottotetto composto da tre locali oltre servizi con annesso vano cantina al piano seminterrato.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di piena proprietà dell'immobile di:

Omissis CF: Omissis

**Deceduta a Torre del Greco (NA) il 02/06/2014**

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue: (all.1)**

Intestati:

**Omissis** Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 151 part. 97 sub. 712**

dati classamento: Categoria A3, Classe 3, consistenza vani 3,5, rendita € 397,67.

Indirizzo: Via privata Belluno, 29.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 21/03/2009 Pratica n. MI0236699 in atti dal 21/03/2009 variazione di classamento (n. 20315.1/2009);
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 21/03/2008 Pratica n. MI0267371 in atti dal 21/03/2008 diversa distribuzione degli spazi interni (n.20385.1/2008);
- Variazione del 11/06/2007 Pratica n. MI0542542 in atti dal 11/06/2007 fusione-frazionamento-ampliamento con cambio d'uso (n.45576.1/2007).

**1.4. Coerenze** (come da atto di acquisto)

Dell'appartamento: cortile comune, vano scala comune, appartamento di terzi, via Belluno, mappale 109;

Della cantina: cantina sub. 711, proprietà al mappale 96, cantina sub. 705, corridoio comune.

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

Nessuna.



**CORPO: B****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) via privata Belluno, 29, posto auto scoperto al piano terra.

**1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di piena proprietà dell'immobile di:

Omissis CF: Omissis

**Deceduta a Torre del Greco (NA) il 02/06/2014**

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue: (all.2)**

Intestati:

**Omissis** Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 151 part. 97 sub. 714**

dati classamento: Categoria C6, Classe 4, consistenza mq. 12, rendita € 44,00.

Indirizzo: Via privata Belluno, 29.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 11/06/2008 Pratica n. MI0531448 in atti dal 11/06/2008 variazione di classamento (n. 39564.1/2008);
- Variazione del 11/06/2007 Pratica n. MI0542542 in atti dal 11/06/2007 fusione-frazionamento-ampliamento con cambio d'uso (n.45576.1/2007).

**1.4 Coerenze (come da atto di acquisto)**

Del posto auto: mappale 107, posto auto di terzi, cortile comune, posto auto di terzi.

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

**Nessuna**

**(all.3)**

**2 DESCRIZIONE DEI BENI****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Sono presenti tutti i servizi.



Principali collegamenti pubblici: di superficie autobus n. 44, 53, 56, e 86; Linea metropolitana M1 e M2; treno R14 e S11.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Fabbricato edificato intorno al 1962 ampliato nel 2005. L'accesso principale pedonale e carroio prospetta su via privata Belluno.

Complesso immobiliare costituito da un corpo di fabbrica e alcuni posti auto scoperti posizionati nel cortile.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco;
- copertura: a falde;
- accesso: anta a battente in vetro e legno;
- scala interna: doppia rampa con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.4)

Abitazione di tipo economica, posta al piano secondo sottotetto, composta da Ingresso/soggiorno/cucina, due camere, bagno e terrazzo.

Un vano cantina al piano interrato (non è stato possibile visionare).

**N.B:** Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette impianto elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

### CORPO A:

#### Appartamento (all.5):

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno;
- pavimenti: parquet in tutti gli ambienti, piastrelle tipo Bisazza nel bagno;
- infissi esterni: in legno con doppio vetro; scuri in alluminio di colore grigio scuro;
- porta d'accesso: in legno;
- porte interne: in legno a battente e a scrigno;
- impianto citofonico: videocitofono non verificato;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo con termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia posizionata nell'ingresso;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, bidè, tazza e doccia;
- impianto di condizionamento: predisposto;
- condizioni generali dell'appartamento: da riordinare le due camere dove si riscontrano macchie di muffa ed efflorescenze nell'intonaco, inoltre nella camera 1 il parquet è sollevato quasi completamente.



### **Cantina**

Non è stato possibile accedere alla cantina perché mancavano le chiavi

- porta d'accesso: in ferro.

## **CORPO B**

### **Posto auto scoperto (all.6):**

- pavimenti: piastrelle autobloccanti.

### **2.4. Breve descrizione della zona**

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Milano in posizione periferica, la zona ha caratteristiche residenziale con parcheggi insufficienti.

### **2.5. Certificazioni energetiche:**

L'appartamento non risulta censito al catasto energetico.

### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti (all.7)**

Presente certificato di impianto elettrico di messa a terra.

### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non presente.

## **3 STATO OCCUPATIVO**

### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 19/09/2023 con il custode giudiziario Avv. Michele Giliberti, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni.

Si rimanda alla relazione del custode.

### **3.2. Esistenza contratti di locazione (all.8)**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quale dante causa come verificato dalla Banca dati dell'Anagrafe Tributaria in data 29/08/2023.

## **4 PROVENIENZA**

### **4.1. Attuali proprietari**

Omissis - proprietà per la quota di 1/1 dal 15/04/2008

In forza di atto di acquisto in data 15/04/2008 rep. n. 191073/23099, trascritto a Milano 1 in data 17/04/2008 ai nn.23249/13655.

A/c Omissis

### **4.2. Precedenti proprietari**

- Al ventennio l'immobile era di proprietà della società Omissis con sede in Milano C.F.: omissis con atto di acquisto a rogito Notaio Rubinetti Donato in data 15/10/2001 rep nn.35875, trascritto a Milano 1 in data 31/10/2001 ai nn.69276/47700.



Unità negoziale foglio 151, particella 97, sub. 701 e sub. 702

- Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Milano in data 12/10/2005 rep nn.2269, trascritto a Milano 1 in data 29/10/2005 ai nn.82738/46782 la Società Omissis con sede in Milano C.F.: omissis riceveva dalla società Omissis la quota di 1/1.

Unità negoziale foglio 151, particella 97, sub. 701 e sub. 702

- Con atto a rogito Notaio Dott. Bossi Roberto in data 03/12/2007 rep nn.190126/22621, trascritto a Milano 1 in data 06/12/2007 ai nn.92536/53829 la Società Omissis ha venduto alla signora Omissis nata a Omissis C.F.: Omissis la quota di 1/1

Unità negoziale foglio 151 particella 97 sub. 712 e 714

- Con atto a rogito Notaio Dott. Bossi Roberto in data 15/04/2008 rep. n. 191073/23099, trascritto a Milano 1 in data 17/04/2008 ai nn.23249/13655 la Signora Omissis ha venduto alla signora Omissis la quota di 1/1

Unità negoziale foglio 151 particella 97 sub. 712 e 714

- Successione legale in morte della sig.ra Omissis nata a Omissis e deceduta il 02/06/2014, giusta denuncia del 19/11/2019 num.212849 vol.88888, trascritta a Milano 1 in data 22/11/2019 ai nn.87467/59703 a favore dell'Eredità Giacente Omissis con sede in Milano C.F.: Omissis per la quota di 1/1 di piena proprietà

Unità negoziale foglio 151 particella 97 sub. 712 e 714

## Osservazioni

nessuna

(all.9, all.10)

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Maria Landolfo Notaio in Napoli (NA) alla data del 04/07/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 31/01/2024 si evince **(all.11)**:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

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

Nessuna

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

Nessuno

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 17/04/2008 ai nn.23250/5046 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Bossi Roberto in data 15/04/2008 rep. 191074/23100





a favore di Banca UCB S.p.A. con sede in Milano C.F.: 09464450155

contro debitore ipotecario Omissis.

Importo ipoteca € 345.000,00 di cui € 230.000,00 di capitale, eventuale durata del vincolo 30 anni

Grava sui beni oggetto di procedura

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 30/05/2023 rep. 15153 trascritto il 03/07/2023 ai nn.47234/35534 contro Omissis per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. Roma C.F.: 09339391006

Grava sui beni oggetto di procedura

Sezione D

La Banca Nazionale del Lavoro SPA ha notificato atto di precetto in data 04.04.2023, con l'intimazione di pagamento della somma di euro 425.226,87 oltre spese legali ed occorrendo tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento. Omissis è deceduta per lei viene notificato il curatore dell'Eredità Giacente la dott.ssa Omissis.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

## 6 CONDOMINIO

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, eventuale presenza del CIS, eventuale presenza certificato Abitabilità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente

L'immobile è amministrato dallo Studio Fontana Chiesa con sede in Milano che ha fornito le informazioni che seguono **(all.12)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 114,50

(Abitazione e cantina)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 12,70

(posto auto nel cortile)

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.000,00 circa

Spese ordinarie annue di gestione posto auto: € 227,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 3.700,00 circa

Spese condominiali del posto auto non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 420,00 circa



Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera gravanti sull'immobile: Non sono state sostenute spese straordinarie.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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 e spese di riscaldamento 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.

## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

## 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Le opere originarie relative all'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967.

- Licenza per opere Edilizie n. 1983/1962 in atti 114040/3090/1962
- Licenza per opere edilizie n. 2327/1964 in atti 91046/15103/1963 - variante
- Relazione terza visita per licenza di occupazione

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano (MI) in TUC – tessuto urbano consolidato (art. 2.1.a N.t.a.). ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (art. 21) – Tessuti urbani compatti a cortina (art. 21.2). Rigenerazione – Nuclei storici esistenti.

Fattibilità geologica: classe II – fattibilità con modeste limitazioni (art. 44).

Vincoli di tutela e salvaguardia: Sistema dei Navigli: Navigli storici e ambiti di tutela paesaggistica; Complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri e i nuclei storici tutelati con apposito provvedimento (art. 136.1 c-d); Ambiti ed Elementi di Prevalente Valore Storico e Culturale – Indirizzi e Prescrizioni: Ambiti di rilevanza paesistica (art. 26 – Prescrizioni a-c, Na. PTCP).

### (all.13)

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

In seguito nell'unità immobiliare sono state apportate modifiche in virtù:

- Permesso di costruire in sanatoria (Condono) n. 185 del 21/03/2018 atti 1264732.0/2005 – Trasformazione di un deposito S.P.P. e di un box auto in laboratorio (S.L.P. mq 46.79) al piano terreno; opere di ristrutturazione cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad ufficio al piano terreno (S.L.P. mq. 147,25); modifiche esterne e di facciata **(all.14)**;
- Abitabilità del 18/04/2018 al permesso di costruire **(all.15)**;
- DIA protocollo n. 1276757/2005 del 29/12/2005 – Realizzazione di nuove unità abitative a mezzo di redistribuzione funzionale interna in demolizione/ricostruzione di tavolati interni; nuovi impianti sanitari; opere di finiture interne;



- Autorizzazione paesaggistica protocollo n. 812208 del 24/08/2006 n. 317/2006 – recupero sottotetto ai fini abitativi e modifiche di facciata;
- DIA protocollo n. 845715/2006 del 07/09/2006 variante alla Dia n. 127657/2005 – traslazione verticale di una soletta di copertura di una porzione di fabbricato ad un piano fuori terra per adeguamento altezze interne da H. 2.40 ad H 2.70;
- DIA protocollo n. 853440/2006 del 11/09/2006 – recupero del sottotetto ai fini abitativi con la realizzazione di due nuove unità immobiliari – modifiche di facciata dell'edificio esistente formazione di posto auto pertinenziale, modifiche distributive interne agli alloggi al piano rialzato;
- DIA protocollo n. 780690/2008 del 08/10/2008 variante minore alla Dia n. 845715/2006 – diversa disposizione dei tavolati interni per la creazione di cantine pertinenziali al piano interrato, diversa disposizione dei tavolati interni nelle unità immobiliari al piano terra e rialzato e primo piano. Non viene fatta alcuna modifica degli esterni;
- Comunicazione di fine lavori protocollo n. 869220/2008 del 05/11/2008;
- DIA protocollo n. 232708/2009 del 24/03/2009 pratica n. 2182 - variante minore alla Dia n. 853440/2006 – Modifiche distributive interne, modifiche a forme e dimensioni dei serramenti esterni;
- Diffida dall'eseguire le opere pratica n. 2182 PG 232708/2009;
- Certificazione di compatibilità paesaggistica n. 19/2011 del 03/02/2011;
- Permesso di costruire a sanatoria n. 47266/2012 del 23/01/2012 – Modifiche distributive interne e lievi modifiche esterne in difformità da quanto presentato con super Dia n. 853440/2006 in data 11/09/2006 pratica n. 7355/2006 per le modifiche esterne è stata ottenuta la certificazione paesaggistica n. 19/2011. Tali modifiche esterne consistono nella realizzazione di finestre a raso in luogo di aperture a tasca; modifica di un parapetto sul lato interno e una leggera modifica di falda. Il tutto non ha generato ampliamento di SLP;
- Richiesta di documentazione integrativa al permesso di costruire a sanatoria n. 47266/2012 del 23/01/2012, in data 29/11/2012;
- Comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza di permesso di costruire a sanatoria n. 47266/2012 del 23/01/2012, in data 19/04/2013;
- Provvedimento di diniego protocollo n. 333128/2013 del 10/05/2013 al permesso di costruire a sanatoria protocollo n. 47266/2012 del 23/01/2012;
- Ricorso straordinario al Presidente della Repubblica in data 17/09/2013;
- A seguito dell'opposizione del Comune di Milano il ricorso è stato fatto al TAR per la Lombardia;
- Preavviso del provvedimento di annullamento del certificato di compatibilità paesaggistica n. 19 del 10/08/2011, protocollo n. 800992/2014 del 02/10/2014;
- Sentenza n. 2796 del 21/11/2014 la seconda sezione del TAR per la Lombardia ha annullato l'ordinanza comunale del 10/05/2013.

**(all.16)**

N.B: ultimamente gli uffici hanno iniziato una operazione di scansione delle pratiche edilizie presenti nei loro archivi e per tali pratiche, che vengono trasmesse dietro pagamento di volta in volta deciso dagli uffici stessi a seconda della quantità degli allegati, gli stessi non consentono la visione cartacea sul posto di tali pratiche. La scrivente, pertanto, non si assume responsabilità per quanto ricevuto nonché, attese le notorie "difficoltà" degli uffici visure Edilizi preposti, esprime riserve sulla completezza di quanto rinvenuto/non rinvenuto dagli uffici stessi.



**7.2. Conformità edilizia e catastale:**

La scrivente in data 22/09/2023 protocollava allo sportello unico per l'edilizia la richiesta di visionare i fascicoli edilizi modifiche e la richiesta degli atti di fabbrica;

La scrivente in data 22/09/2023 protocollava all'ufficio Condono Edilizio la richiesta di visionare il fascicolo;

La scrivente in data 13/10/2023 visionava il fascicolo degli atti di fabbrica;

La scrivente in data 19/10/2023 visionava solo uno dei fascicoli modifiche richiesti;

Dopo i vari solleciti allo sportello unico per l'edilizia in data 11/11/2023 e 27/11/2023 è stato trasmesso alla scrivente in formato digitale il fascicolo mancante;

Dopo i vari solleciti all'ufficio Condono Edilizio in data 11/12/2023 la sottoscritta visionava il fascicolo richiesto.

L'iter progettuale del recupero dell'intero sottotetto è stato realizzato tramite una Dia presentata in data 11/09/2006, precedentemente è stata presentata una richiesta di autorizzazione paesaggistica e rilasciata l'autorizzazione n. 317/2006. Successivamente sono state apportate modifiche al progetto da cui la pratica di variante n. 2182/2009, tale variante contemplava opere esterne già realizzate senza autorizzazione e per tanto non ammissibili in quanto realizzate su edificio sito in area con vicolo ambientale. Al diniego del Comune di Milano il tecnico incaricato ha provveduto a redigere la domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica ed ottenere il certificato di cui sopra n. 19/2011, inoltre ha presentato il Permesso di Costruire a Sanatoria in data 23/01/2012. In sede d'istruttoria gli Uffici del Comune di Milano si sono accorti che la pratica presentava incongruenze con la documentazione catastale allegata alla fine lavori; ciò ha comportato un sopralluogo da parte dei tecnici comunali effettuato in data 23/10/2012 in cui si è constatata la difformità delle opere da quanto dichiarato in sanatoria. A questo punto il Comune di Milano ha redatto un provvedimento di Diniego del Permesso di Costruire in Sanatoria in data 10/05/2013 con contestuale ordine di demolizione delle opere realizzate in difformità della Dia del 11/06/2006 e della autorizzazione paesaggistica del 24/08/2006.

Il Dirigente ha scritto:

*"IL DIRIGENTE*

- *Richiamata la richiesta di permesso di costruire a sanatoria ex art. 36 DPR 380/2001, pervenuta in data 23/01/2012, (pratica n. 504/2012) relativa ad interventi edilizi realizzati in difformità alle opere di recupero di sottotetto di cui alla Dia del 11/9/2006 (n. 7355/2006) nell'immobile situato in Via Belluno 29;*
- *Richiamata l'istruttoria tecnica del 21/02/2012, dalla quale sono emerse in particolare incongruenze tra gli elaborati di progetto e la documentazione catastale;*
- *Richiamato il verbale di sopralluogo del 23/11/2012 al fine di verificare l'effettivo stato dei luoghi;*
- *Richiamata la comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza di permesso di costruire a sanatoria del 23/01/2012, emessa il 19/04/2013 poiché, rispetto a quanto dichiarato in atti (wf 504 /2012 - PdC a sanatoria del 23.01.2012) è risultato quanto segue:*
  - *la copertura presenta con quote superiori per (entrambe le falde), che hanno comportato un incremento della slp oggetto di recupero;*
  - *nei locali "letto1" e "cucina" (sub. 712) è stata inglobata la superficie corrispondente allo sporto di gronda lato cortile (fuori sedime) per circa 4.1 m x 0.56 m = circa 2.3 mq;*
  - *esternamente lato cortile, (sub 712) si rileva la presenza di un parapetto non dichiarato nelle tavole di compatibilità paesaggistica;*
  - *nell'appartamento del (sub 711) c'è un tramezzo, senza porta, tra la zona giorno e la zona notte non riportato nelle tavole.*
- *Rilevato, dal successivo aggiornamento istruttorio del 26/11/2012, che la documenta-*



zione a corredo dell'istanza di permesso di costruire non descrive correttamente lo stato effettivo dei luoghi e non risulta coerente con gli elaborati della certificazione di assenza di Danno Ambientale n.19/2011;

- Considerato che, a fronte dell'incremento di volumetria effettivamente realizzato, non è possibile ritenere valida la certificazione di assenza di danno ambientale n. 19/2011;

- Richiamata la richiesta di documentazione integrativa del 29/11/2012, con la quale si dispone, ai fini della conclusione del procedimento, l'inoltro di documentazione integrativa e si comunica l'interruzione dei termini del procedimento amministrativo;

- Considerato che la parte non ha prodotto nuova documentazione/aggiornamento progettuale atti a superare i rilievi posti nella comunicazione del 19/04/2013;

premesso quanto sopra, per propria competenza, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 18/8/2000,

### **RESPINGE**

per i motivi di cui sopra, il progetto presentato in data 23/01/2012 atti P.G. 47266000/2012

### **ORDINA**

la demolizione delle opere edilizie realizzate in difformità alla DIA del 11/06/2006 (w.f. 7355/2006) ed alla autorizzazione ambientale del 24/08/2006, **entro perentori 90 giorni dal ricevimento della presente.**

Decorsi i termini di cui sopra, la presente ordinanza verrà eseguita a cura del Comune ed a spese dei responsabili dell'abuso.

È fatto obbligo alla Vigilanza Urbana di sorvegliare l'osservanza della presente ordinanza procedendo, se del caso, in via coattiva ai sensi di legge.

Contro il presente provvedimento è ammesso, entro 60 giorni dalla notifica alla proprietà del presente atto, ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale nei termini e modi di legge.

Si informa che la pratica in oggetto è depositata presso il Settore Sportello Unico per l'Edilizia - Ufficio Trattazioni Gruppo 2 - stanza 8 del Palazzo di Via Pirelli, 39, per un periodo di giorni novanta prima della definitiva archiviazione."

In data 16/05/2013 lo studio legale Omissis, legale della sig.ra Omissis, presentava ricorso al TAR Lombardia. In data 21/11/2014 la seconda sezione del TAR per la Lombardia ha annullato l'ordinanza comunale del 10/05/2013. **(all.17)**

In data 02/06/2014 decedeva la signora Omissis, quindi l'iter per la regolarizzazione dell'immobile si ferma.

Dal sopralluogo e dallo studio dei fascicoli edilizi ricevuti sono emerse diverse problematiche costruttive a tal proposito la sottoscritta ha richiesto un appuntamento con i Tecnici del Comune di Milano, appuntamento telefonico che è stato fissato per il giorno 30/01/2024. In data 10 gennaio 2024 la scrivente ha comunque mandato un'e-mail ai dirigenti dell'ufficio tecnico del Comune di Milano per chiedere di avere un appuntamento con l'ufficio competente, senza ricevere alcuna risposta.

In data 30 gennaio 2024, la scrivente ha effettuato l'appuntamento telefonico con l'ing. Omissis del Comune di Milano, che ha comunicato l'impossibilità di un suo aiuto tecnico non conoscendo la pratica, inoltre ha consigliato alla scrivente di mandare un'altra richiesta di appuntamento all'ufficio Urbanistica - Pratiche in corso - RdP Sportello digitale, allo stesso tempo inviare un'e-mail al responsabile dell'ufficio Stralcio arch. Omissis, inquanto la pratica è stata da loro presa in carico. E-mail che non ha ricevuto alcuna risposta;

In data 07 febbraio 2024 la scrivente ha effettuato l'appuntamento online con l'arch. Omissis



che ha comunicato l'impossibilità di un suo aiuto tecnico in quanto la pratica è ormai archiviata, l'architetto anche in questo caso ha comunicato alla scrivente di rivolgersi all'ufficio stralcio ing. Omissis, nominato da poco dirigente dell'ufficio stralcio (quindi non più l'arch. Omissis) e al geometra Omissis. La scrivente ha mandato un'e-mail al Dirigente e per conoscenza al geometra ricevendo la seguente risposta: "Gentile Architetto, considerato che si tratta di una pratica edilizia che non conosciamo (né io, né il responsabile geom. Omissis), Le chiedo cortesemente di anticipare - brevemente - il Suo quesito tecnico in modo da rendere più efficace il nostro contributo". La scrivente ha risposto alla richiesta del Dirigente. In data 12 febbraio 2024 la scrivente è stata contattata dall'ing. Omissis che ha riferito che non può pronunciarsi in maniera dettagliata perché non conosce la pratica inoltre consiglia di procedere alla regolarizzazione come richiesto dal Comune di Milano, la demolizione delle opere edilizie realizzate in difformità alla DIA del 11/06/2006.

A seguito di quanto sopra, si prospettano due scenari:

1. Sanare l'attuale stato dei luoghi seguendo le indicazioni del Comune di Milano demolizione delle opere edilizie realizzate in difformità alla DIA del 11/06/2006 con:

- Predisposizione di pratica edilizia a sanatoria
- Richiesta autorizzazione paesaggistica
- Demolizione delle opere realizzate in difformità alle prescrizioni della Dia del 11/06/2006 e dall'autorizzazione paesaggistica
  1. la copertura presenta quote superiori per le falde, che hanno comportato un incremento della slp oggetto di recupero;
  2. nei locali "letto1" e "cucina" è stata inglobata la superficie corrispondente allo sporto di gronda lato cortile (fuori sedime) per circa 4.1 m x 0.56 m = circa 2.3 mq;
  3. esternamente lato cortile, eliminazione di un parapetto non dichiarato nelle tavole di compatibilità paesaggistica;
  4. aggiornamento scheda catastale.

Si quantificano i costi tecnici oltre che quelli per la demolizione e sistemazione tra un minimo di euro 60.000,00 e un massimo di € 75.000,00, pertanto si evidenzia il valore medio di circa **€ 67.500,00, il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.**

2. Fiscalizzazione dell'abuso edilizio

La fiscalizzazione dell'abuso edilizio è un particolare rimedio giuridico che preclude alla pubblica amministrazione di sanzionare l'abuso medesimo con la sua demolizione a fronte del pagamento di una sanzione pecuniaria da parte del soggetto interessato. La fattispecie rientra pertanto nell'art. 34 comma 2 del DBR 380/2001, che recita "quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale".

Il provvedimento di "fiscalizzazione dell'abuso edilizio" non equivale ad una sanatoria delle opere abusive.

Trattandosi di una questione che trascende le valutazioni ordinarie in merito alla regolarità edilizia, l'aggiudicatario, affidando ad un tecnico abilitato l'incarico di presentazione al competente Ufficio Tecnico Comunale, dovrà approfondire le modalità di regolarizzazione e i relativi costi.

**Pertanto, al valore finale dei beni immobili, la scrivente ha detratto la cifra dei costi riferiti allo scenario n.1 sopradescritto.**



## 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/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Appartamento	Mq.	50,74	100%	50,74
Balcone	Mq.	5,60	30%	1,68
Cantina	Mq.	4,00	25%	1,00
Totale		60,34		53,42

Destinazione	U.M	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Posto auto	Mq.	12,00	100%	12,00
Totale		12,00		12,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluenti ai fini della stima). Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.

## 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

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
- Borsa immobiliare di Milano:
  - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2023;
  - a cura dell'Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (gennaio 2023 - ottobre 2023)



- Borsino Immobiliare – Periodo febbraio 2024
- Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 1° semestre 2023.

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2023  
– zona D35 – Monza, Crescenzago, Gorla, Quartiere Adriano

Quotazioni: Abitazioni di tipo economico: NORMALE

Appartamenti da € 1.900,00 a € 2.400,00

TeMA MILANO

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Milano

Zona: Settore Nord – Padova, Palmanova

Valore di compravendita prezzo min. 2.700,00 / prezzo max. 3.600,00 (Euro/mq)

Valori relativi al Borsino Immobiliare

Periodo: febbraio 2024

Comune: Milano

Fascia/Zona: Monza, Crescenzago, Gorla, Quartiere Adriano

Valore mercato prezzo min. 2.943,00 / prezzo max. 4.059,00 (Euro/mq)

Posto auto scoperto prezzo min. 621,00 / prezzo max. 898,00 (Euro/mq)

Fonte di informazione: a cura dell'Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (vendite dichiarate: gennaio 2023 - ottobre 2023)

Milano, via privata Belluno, 29 - segmento immobiliare entro 200 m:

- appartamenti categoria A/3 - superficie da 41 mq a 75 mq: da €/mq 2.134 a €/mq 5.131

LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE N. 07 TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI





**9.3. Valutazione LOTTO 001**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	53,4	€ 3.400,00	€ 181.628,00

**€ 181.628,00**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
posto auto scoperto	C6	12,0	a corpo	€ 9.500,00

**€ 9.500,00**

**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** € 191.128,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 9.556,40
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 67.500,00
- Spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: -€ 4.120,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 109.951,60  
**arrotondato € 110.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : non ricorre il caso

**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 tenuto conto nella valutazione.

**10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Non ricorre il caso.

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non ricorre il caso

**12 CRITICITA' DA SEGNALARE**

Le difformità edilizie rilevate nell'appartamento sono state evidenziate nel capitolo 7 dedicato.



La sottoscritta Arch. Nunzia Cacciola dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente, al Creditore intervenuto e alla curatrice dell'Eredità Giacente a mezzo PEC.

NOTE: Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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: 17/02/2024

l'Esperto Nominato  
Arch. Nunzia Cacciola

### 13 ALLEGATI

- 1) Visura storica appartamento
- 2) Visura storica posto auto
- 3) Istanza Agenzia delle Entrate ufficio catastale
- 4) Planimetria catastale appartamento
- 5) Planimetria catastale appartamento
- 6) Fotografie
- 7) Certificazione di conformità impianti
- 8) Interrogazione Agenzia delle Entrate per contratti di locazione
- 9) Atto di acquisto
- 10) Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Milano
- 11) Ispezioni ipotecarie
- 12) Informazioni contabili condominio
- 13) Concessione edilizia
- 14) Condonò
- 15) Abitabilità
- 16) Documenti edilizi
- 17) Sentenza Tar Lombardia

