

**TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G.E. 147/2020

Giudice delle Esecuzioni: DOTT.SSA FLAVIANA BONIOLO

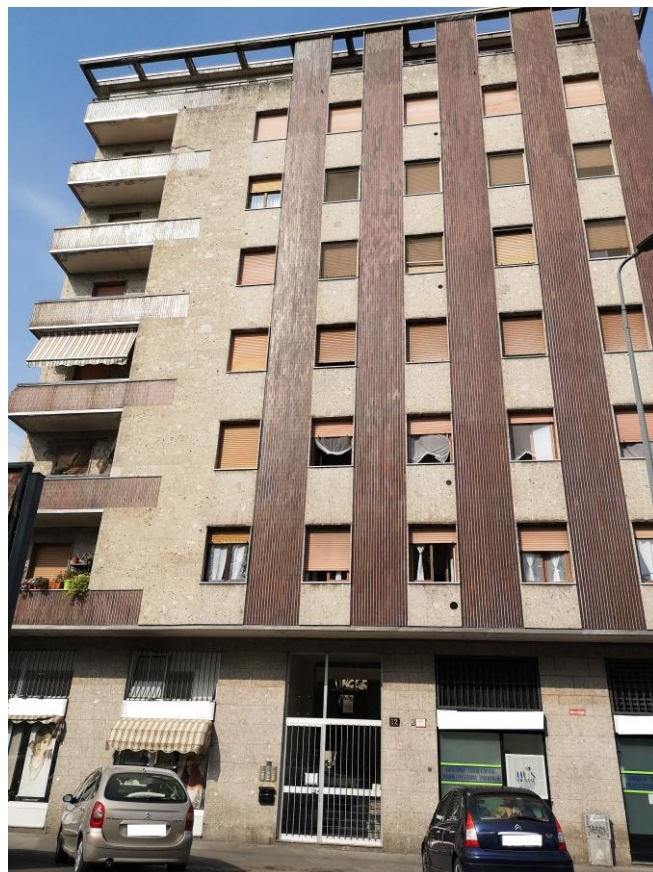
RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 2

(Pignorata quota di 1/1)

Unità immobiliare in Comune di Milano – Piazza Tirana n. 12

Locale ad uso deposito posto al piano interrato sub. 712



Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaio**
Codice fiscale omissis
Studio in - Milano
Telefono Omissis

INDICE SINTETICO**Dati Catastali**

Bene in Comune di Milano, Piazza Tirana n. 12

Categoria: **C2** [Locali deposito/magazzini]

Dati Catastali: **foglio 509, particella 120, subalterno 712**

(Pignorata quota di 1/1)

Stato occupativo:

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava libera. (Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 3.1 della relazione di stima)].

Contratti di locazione in essere:

Nessuno.

Comproprietari:

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO 2

libero intero: Euro 39.457,37

PREMESSE

N.B.: La scrivente esperto incaricato evidenzia che nel certificato notarile in atti redatto dal Notaio Omissis in data 10 marzo 2020, non viene dato atto della morte della Signora Omissis, deceduta a Genova il 21 giugno 2019. Segnala infine che nella certificazione notarile contenuta in atti il pignoramento risulta gravare, oltre che su Omissis e Omissis, sul Sig. Omissis invece che su Omissis, come invece correttamente indicato sia nell'atto di pignoramento dei beni sia nella trascrizione del medesimo. La sottoscritta demanda ogni decisione all'Ill.mo Giudice in merito alla necessità di integrare il certificato notarile in atti.

LOTTO 2
BENI IN MILANO – PIAZZA TIRANA N. 12
 Locale ad uso deposito posto al piano interrato sub. 712.

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Piazza Tirana n. 12, consistente in locale ad uso deposito posto al piano interrato.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **4/6 di piena proprietà** dell'immobile della Sig.ra **Omissis**, nata a Pedrosa (AL) il 5.07.1933, c.f. OMISSIS.

Pignoramento gravante sulla quota di **1/6 di piena proprietà** dell'immobile della Sig.ra **Omissis**, nata a Milano il 22.02.1961, c.f. OMISSIS.

Pignoramento gravante sulla quota di **1/6 di piena proprietà** dell'immobile del Sig. **Omissis**, nato a Milano il 14.02.1963, c.f. OMISSIS.

Comproprietari: Nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori

Dai certificati di residenza, stato di famiglia e stato civile richiesti dalla scrivente al Comune di Milano ed acquisiti in data 22.06.2022 risulta quanto segue:

- la Sig.ra **Omissis** (debitrice esecutata) risulta essere residente a Genova in Via Omissis; la famiglia anagrafica è composta oltre che dalla debitrice, da Omissis nato a Genova il 9.07.2002. La Sig.ra Omissis ha contratto matrimonio con Omissis in data 15.07.1989 in Comune di Molare (AL);
- il Sig. **Omissis** (debitore esecutato) risulta essere residente a Genova in Via Omissis; la famiglia anagrafica è composta oltre che dal debitore, da Puricelli Paride nato il 14.05.1992 a Milano.

Relativamente alla Sig.ra **Omissis**, la scrivente ha richiesto al Comune di Milano ed acquisito in data 22.06.2022;

- **Certificato di morte dal quale risulta che la Sig.ra Omissis è deceduta in data 21.06.2019 a Genova – Atto n. 749 parte II serie 8 volume 2 – anno 2019.**

(all. 01 - Certificato di residenza, stato di famiglia e stato civile (Omissis); all. 02 - Certificato di residenza e stato di famiglia e stato civile (Omissis); all. 03 – Certificato di morte Omissis)

1.3 Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue

Intestato 1: **Omissis**, proprietà di **4/6**;

Intestato 2: **Omissis**, proprietà di **1/6**;

Intestato 3: Omissis, proprietà di 1/6.

Dati identificativi: **foglio 509, particella 120, subalterno 712.**

Dati classamento: **cat. C/2**, classe 9, consistenza 83 mq, superficie catastale totale 93 m², rendita Euro 291,49

Indirizzo: Comune di Milano, Piazza Tirana 12 Piano S1

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 28/12/2012, prot. n. MI0904908;

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/12/2013 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/12/2013 Pratica n. MI0693272 in atti dal 28/12/2013 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 157407.1/2013);

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/12/2012 derivante da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 28/12/2012 Pratica n. MI0904908 in atti dal 28/12/2012 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 111197.1/2012)

1.4 Coerenze

Via Gonin, Piazza Tirana, altra unità immobiliare, enti comuni, altra unità immobiliare.

(all. 04 - Visura storica per subalterno (Sub.712); all. 05 - Planimetria catastale Sub.712; all. 06 - Estratto di mappa)

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

2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano

Fascia/zona Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B.

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a 20 mt. circa dal bus- linea 49; a 150 mt. circa dal tram – linea 14; a 200 mt. circa dal passante ferroviario – fermata San Cristoforo.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 5 Km dallo svincolo della tangenziale Ovest (A50).

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili si compone di 8 piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a cantine; è presente cortile interno comune posto a quota ribassata rispetto al piano stradale dal quale è possibile

accedere ai boxes auto. Il piano terra dell'edificio, rivolto verso i fronti stradali è destinato ad attività commerciali. L'accesso pedonale al fabbricato avviene dal civico 12 di Piazza Tirana per mezzo di portone in alluminio e vetri con anta a battente. L'accesso carraio al cortile comune avviene per mezzo di rampa con ingresso da Via Francesco Gonin per mezzo di cancello in ferro con doppia anta a battente e di apertura manuale.

- Struttura: in c.a.;
- solai: in laterocemento;
- copertura: piana;
- balconi: a sbalzo con soletta in c.a. e parapetti in parte realizzati in muratura ed in parte in ferro e vetri;
- facciate: i fronti rivolti su strada risultano prevalentemente rivestiti con materiale lapideo e fasce verticali rivestite in piastrelle di klinker; i fronti interni rivolti verso il cortile comune sono intonacati e tinteggiati;
- accesso pedonale all'atrio condominiale: portone in alluminio e vetri con anta a battente;
- accesso carraio: cancello in ferro con doppia anta a battente e di apertura manuale;
- scale: a rampe parallele con rivestimento in marmo;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: sufficienti.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata a seguito di rilascio di Licenza Edilizia n. 810 del 25.03.1964 e successiva variante.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Piazza Tirana n.12, consistente in locale ad uso deposito composto da un unico locale indiviso posto al piano interrato del fabbricato. Il piano interrato risulta accessibile sia da vano scala interno condominiale, sia dal corsello di distribuzione ai boxes; l'accesso al locale deposito in oggetto può avvenire per mezzo di due porte in ferro con anta a battente. Internamente il locale presenta pavimentazione in battuto di cls e pareti in parte intonacate; risulta sprovvisto di impianto elettrico. Nel corso del sopralluogo si è rilevata presenza di tubazioni condominiali a vista che si sviluppano lungo due delle pareti perimetrali del locale in oggetto.

Locale deposito

- Porte d'accesso n. 2: in ferro con anta a battente;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti: parzialmente intonacate;
- impianto elettrico: assente;
- altezza dei locali: h. mt. 2,70;

- condizioni generali: scadenti.

2.4 Certificazioni energetiche: Immobile non censito al catasto energetico.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevate.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 12.07.2022.

La scrivente, unitamente al custode giudiziario Avv. Omissis, è stata ricevuta dall'amministratore dello stabile Sig. Omissis e dalla Sig.ra Omissis, figlia di Omissis (debitrice esecutata); al sopralluogo i beni non risultavano occupati né dagli esecutati né da terzi.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura aventi quali dante causa gli esecutati, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

Come precisato nella comunicazione ricevuta dall'Ufficio Territoriale di Milano 5 *"relativamente alle unità immobiliari indicate, non risultano registrati, dopo il 2010, contratti di locazione presso gli uffici territoriali in qualità di locatori. Risultano stipulati contratti di locazione prima del 2010 in diversi uffici dell'agenzia delle entrate ma, non essendovi l'obbligo, non sono stati indicati i dati catastali degli immobili oggetto delle locazioni"*.

(all. 07 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI5))

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. in atti, a firma della Dott.ssa Omissis, Notaio in Corleone, che fa stato fino al 10.03.2020 (all. 08), **implementata dall'acquisizione di titoli di provenienza (comprensivi delle note di trascrizione delle denunce di successione) da parte della scrivente esperto** (allegati da 09 a 12), nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 13) valide fino al 17.06.2022, risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 4/6 di Omissis;

Proprietà per 1/6 di Omissis;

Proprietà per 1/6 di Omissis.

In forza di denuncia di successione in morte del Sig. Omissis deceduto in data 3.01.2018 – Dichiarazione di successione registrata a Genova il 19.08.2019 rep. n. 3170 Vol. 9990, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 21.08.2019 ai nn. 65945/44824.

In merito alla successione in oggetto risulta:

- Accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 1 il 28.06.2019 ai nn. 49657/33585.

N.B.: con la denuncia di successione sopra citata, il Sig. Omissis lasciava la propria quota del bene in oggetto pari a 1/2 ai Sig.ri Omissis, Omissis e Omissis (per la quota di 1/6 ciascuno); si precisa che la Sig.ra Omissis risultava già proprietaria della rimanente quota di 1/2 del bene.

La scrivente segnala che **la Sig.ra Omissis risulta deceduta a Genova il 21.06.2019** come da certificato di morte acquisito; a seguito di ispezioni ipotecari effettuate dalla sottoscritta, **non risulta ad oggi trascritta alcuna denuncia di successione.**

(all. 09 - Nota di trascrizione della denuncia di successione in morte di Omissis; all. 10 - Nota di trascrizione dell'accettazione di eredità in morte di Omissis)

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/2 di Omissis;

Proprietà per 1/2 di Omissis dal 13.01.1978 al 3.01.2018.

In forza di atto a rogito del Notaio Omissis in data 13.01.1978 n. 78615/6695 di repertorio, registrato a Gallarate il 19.01.1978 al n. 361, Vol. 224 Serie 1 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 31.01.1978 ai nn. 3565/3083.

N.B.: con l'atto sopra citato i Sig.ri Omissis e Omissis, dopo aver contratto matrimonio in data 2.06.1960, assoggettavano al regime della comunione legale dei beni, la quota di 1/1 dell'unità immobiliare identificata al fg. 509, mapp. 120, sub. 5 (attuale sub. 712) - LOTTO 2 - e la quota di 1/2 del sub. 3 - LOTTO 1 - oltre ad altri beni, estranei alla presente procedura esecutiva.

(all. 11 - Atto Notaio Omissis del 13.01.1978; all. 12 - Nota di trascrizione dell'atto del Notaio Omissis del 13.01.1978)

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. in atti, a firma della Dott.ssa Omissis, Notaio in Corleone, che fa stato fino al 10.03.2020 (all. 08), **implementata dall'acquisizione di titoli di provenienza (comprensivi delle note di trascrizione delle denunce di successione) da parte della scrivente esperto** (allegati da 09 a 12), nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni

ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 13), valide fino al 17.06.2022, risulta quanto segue:

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate
- 5.1.2 Misure Penali: non rilevate
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

Nel corso della visura atti effettuata dalla scrivente in data 13.07.2022 si è rilevata:

- **Ratifica di convenzione con scrittura privata in autentica del Notaio Omissis in data 7.06.1967** n. 87034 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 7.07.1967 ai nn. 40822/30503 a/F del Comune di Milano.

Nell'atto si premette:

- che i Sig.ri Omissis, Omissis, Omissis e Omissis, le prime in ragione di 490/1000 e i secondi in ragione di 510/1000, risultavano proprietari dell'immobile sito in Milano, P.za Tirana n. 12 – 14, eretto su area distinta nel cessato Catasto Terreni di Milano al fg. 21, mappale 3676 subb. "ce" e "bt" (attuale mapp. 120 del fg. 509);
- che la costruzione del fabbricato risultava autorizzata a seguito di rilascio di Licenza Edilizia n. 810 del 25.03.1964;
- che agli effetti del decoro edilizio *"devesi assicurare che la costruzione non possa costituire causa permanente di brutture edilizie, particolarmente per la messa in evidenza di frontespizi nudi delle costruzioni confinanti e ciò in ottemperanza ad impegnativa assunta dalla detta Omissis in Omissis con scrittura privata registrata a Milano Atti Privati in data 14/1/1964 N. 71026 - £ 1.105 sia a quanto prescritto dalla condizione 9° della precitata licenza per opere edilizia n.810"*;
- che *"l'arretramento dal confine viene a creare una zona permanentemente inedificata, per il che sono necessari provvedimenti atti ad impedire la messa in evidenza dei frontespizi nudi appartenenti ad edifici dei terzi confinanti lateralmente con detta zona inedificata"*;
- che il Comune di Milano ha chiesto con nota del 3.11.1966 di provvedere alla convezione secondo le impegnative assunte.

Con l'atto in oggetto si ratificavano e confermavano le clausole dell'impegnativa del 14.01.1967 rep. N. 71026 e i proprietari del fabbricato si impegnavano a:

- consentire ai proprietari confinanti, su richiesta del Comune e senza corrispettivo, di risvoltare lungo il confine con la zona inedificata, gronda e

modanature architettoniche degli edifici da costruire ed eventualmente, a giudizio della Commissione Edilizia, consentire l'apertura di prospetti non necessari per regolamentarità dei locali, con facoltà per sé, i loro eredi ed aventi causa, di eliminarli a loro spese in caso di edificazione in contrasto con le prescrizioni di cui agli art. 41 e 45 del Regolamento Edilizio circa i muri di frontespizio;

- assumersi oneri dipendenti dall'attuazione della sistemazione sopra prevista;
- non adibire, neppure provvisoriamente, la zona inedificata ad usi incompatibili, a giudizio del Comune, con il decoro civico.

(all. 14 - Atto per ratifica di convezione Notaio Omissis del 7.06.1967)

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

• Iscrizioni

Ipoteca giudiziale iscritta l'1.02.2016 ai nn. 4937/739 derivante da decreto ingiuntivo del 20.01.2016 emesso dal Tribunale di Brescia rep. n. 292 a favore di Omissis contro Omissis e Omissis
 Importo ipoteca € 350.000,00 di cui € 334.136,96 di capitale.
 Grava su tutti i beni oggetto di procedura esecutiva.

• Pignoramenti

Pignoramento del 7.02.2020 rep. 2497 trascritto il 19.02.2020 ai nn. 12978/7944 contro Omissis, Omissis e Omissis.
 Grava sulla quota di 1/2 dei beni al fg. 509, mapp. 120, subb. 3 e 27 – (LOTTO 1) e sulla quota di 1/1 dei beni al fg. 509, mapp. 120, sub. 712 (LOTTO 2) e mappale 200 (LOTTO 3).

N.B.: la scrivente segnala che nella certificazione notarile contenuta in atti il pignoramento risulta gravare oltre che su Omissis e Omissis sul Sig. Omissis invece che su Omissis, come correttamente indicato sia nell'atto di pignoramento dei beni che nella trascrizione del medesimo.

Altre trascrizioni: la scrivente ha rilevato le successioni e le accettazioni di eredità come già espresse al Cap. 4 – Provenienza, non contenute nella relazione notarile in atti.

• Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo (all. 13) valide fino al 17.06.2022; rispetto alla certificazione notarile in atti (all. 08.) **ha rilevato ulteriori formalità/gravami.**

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Dott. Omissis, con sede a Milano in Omissis, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza: 15,15

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° luglio al 30 giugno e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 300 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 226,08

di cui

- **gestione ordinaria 2020/2021 (consuntivo): Euro 0,00**
Si precisa che, dal consuntivo 2020/2021 relativamente alla cantina risultava un credito pari ad Euro 296.44 che, in base ai calcoli inviati dall'amministratore, è stato utilizzato per coprire parte del debito relativo ai sub. 3 e 27 (LOTTO 1). Se ne deduce che per la gestione 2020/2021 non debbano considerarsi debiti per il locale deposito in oggetto.
- **gestione ordinaria 2021/2022: Euro 135,52**
- **gestione ordinaria 2022/2023 (unica rata con scadenza 2022 prevista nel mese di luglio): Euro 90,56.**

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nella comunicazione ricevuta dall'amministratore dello stabile si precisa che *"inizialmente il Condominio aveva valutato la possibilità di fare la pratica con recupero fiscale del 110% ma nell'assemblea del 18/06/2022 i Condomini hanno deciso di rinunciare, stante l'esborso per ogni appartamento di circa € 35.000 - 50.000 già dedotto le franchigie previste dal 110%. Il condominio deve comunque provvedere al saldo delle parcelle dei professionisti che hanno redatto lo studio di fattibilità per il 110% (architetta ed ingegnere) per i quali abbiamo provveduto a richiedere due rate straordinarie di pari importo una scaduta il 15/06 e l'altra che scadrà il 15/09/22 per complessivi € 466,54". Nella comunicazione si precisa inoltre che "la proprietà Porri ha già provveduto a pagare sia la prima che la seconda rata restano da pagare solo € 327,10 da parte della proprietà OMISSIS".*

La quota parte delle rate a carico della proprietà Omissis pari ad Euro 327,10 sono suddivise tra i bene in oggetto, come di seguito riportato:

Spese straordinarie appartamento: Euro 164,22

Spese straordinarie box: Euro 28,11

Spese straordinarie cantina (LOTTO 2): Euro 134,77

Nella documentazione inviata dall'amministratore si precisa infine che "Il 18/06/2022 sono stati approvati i lavori di rifacimento della Centrale Idrica e Centrale Termica (questo a seguito richiesta del Comune di Milano, dopo verifica dello stesso, in quanto la caldaia aveva oltre i 15 anni (30 anni) e pertanto si è stabilito di approvare il preventivo della società CEI di € 93.500,00 + IVA parte al 10% ed in parte al 22% che saranno oggetto di successiva richiesta da parte del Condominio) oltre a tale importo bisognerà aggiungere l'importo di € 1.000,00 per la sanatoria parti comuni nonché l'importo di € 1.500,00 + oneri quale compenso dell'architetta che effettuerà tale CILAS in sanatoria. Tale spesa (quota CEI) verrà ripartita in sette annualità".

Cause in corso: non risultano.

Eventuali problematiche strutturali: nella comunicazione ricevuta dall'amministratore dello stabile si precisa che "nel 2015 sono state eliminate sia dalle facciate che dai balconi tutte le parti pericolanti; Vi informo che non essendo stato confermato lo studio di fattibilità per il 110% nei prossimi anni si dovrà addivenire al rifacimento delle facciate - balconi – tetto".

CIS (Certificato d'Idoneità Statica): non rilevato.

(all. 15 - Estratto conto spese condominiali e Regolamento di Condominio)

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.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevati

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata a seguito di rilascio di Licenza Edilizia n. 810 del 25.03.1964 e successiva variante.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in "TUC - tessuto urbano consolidato" oltre a "tessuti urbani di recente formazione", "Tessuti urbani a impianto aperto" e "ADR – ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile"; risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

In data 20.06.2022, la scrivente ha inoltrato richiesta di accesso atti al Sue del Comune di Milano tramite servizio telematico:

- accesso agli atti edilizi (atti di fabbrica) - PG 340608/2022.
- accesso agli atti edilizi (modifiche) - PG 340681/2022.

In data 13.07.2022 la scrivente ha effettuato visura degli atti di fabbrica presso la Cittadella degli Archivi in Via Gregorovius n.15.

Si indica di seguito quanto rilevato:

- **Licenza Edilizia n. 810 del 25.03.1964 – Atti n. 283357/26731/1963**

Intestazione: Omissis

A seguito di domanda presentata in data 25.11.1963, con la P.E. sopra citata si autorizzava *“costruzione fabbricato di quattro e otto piani fuori terra ad uso abitazione, negozi, albergo e annessa autorimessa”* in Comune di Milano, Piazza Tirana 12 e 14.

(all. 16 - Licenza Edilizia n. 810 del 25.03.1964 ed elaborati grafici)

- **Licenza Edilizia in variante n. 18 del 7.01.1966 – Atti n. 185025/27444/1965**

Intestazione: Omissis

Con la P.E. sopra citata si autorizzavano opere inerenti a *“modifiche interne e di facciata a parziale variante delle opere autorizzate il 25/3/1964 con licenza n. 810 atti 283357/26731/E.P.1963”* in Comune di Milano, Piazza Tirana 12 e 14.

Nel fascicolo edilizio si sono rilevati elaborati grafici relativi ai tipi approvati in variante all'originale progetto autorizzato con la Licenza Edilizia n. 810 del 25.03.1964, allegati al verbale di terza visita datati 17.09.1965 Prot. n. 27444.

(all. 17 - Licenza Edilizia in variante n. 18 del 7.01.1966; all. 18 - Elaborati grafici del 17.09.1965 allegati al verbale di terza visita)

- In data 26.01.1968 la ripartizione Edilizia Privata del Comune di Milano inoltrava alla Sig.ra Omissis comunicazione con la quale si informava che *“a seguito di sopralluoghi effettuati dall'Ufficio Tecnico Comunale nella località in oggetto indicata è risultato che parte delle opere autorizzate con licenza n-810 – atti 283357/26731/E.P.1963 del 25.03.1964 e precisamente il fabbricato ad albergo e autorimessa pubblica, nono sono state iniziare entro i sei mesi dell'ultimazione della costruzione del fabbricato di otto piani fuori terra posto in angolo con via Gonin.*

Pertanto, si dichiarava la **decadenza parziale della Licenza Edilizia n 810 relativamente alle opere inerenti la realizzazione del fabbricato ad uso albergo ed autorimessa pubblica.**

(all. 19 – Comunicazione del 26.01.1968 per decadenza parziale della Licenza Edilizia n. 810)

- In data 15.12.1986 - Prot. n. 1332 del 5.01.1987 - la Sig.ra Omissis inoltrava alla ripartizione Edilizia Privata del Comune di Milano comunicazione con oggetto **"impegnativa vincolo densità atti 283357/26731/1963"**.

Premesso:

- che *"in occasione del rilascio della licenza edilizia in data 25.3.1964 per l'edificazione dell'edificio di P. le Tirana n. 12 e 14, il Comune di Milano pretese la sottoscrizione di una impegnativa "per l'assunzione di vincoli per la densità edilizia "prevista dal P.R.G. 30.5.1963": impegnativa più specificatamente intitolata "Saturazione dell'interna area";*
- che *il progetto assentito dal Comune prevedeva la realizzazione di due corpi di fabbrica di complessiva volumetria pari a mc. 11.135,73;*
- che *la volumetria non fu sfruttata nella misura concessa e si realizzò solo uno dei due edifici, quello al civico 12;*
- che *la L.E. fu dichiarata parzialmente decaduta in data 26.01.1968 per la porzione non edificata.*

La sig.ra Omissis si dichiarava disponibile a formalizzare l'atto pubblico di asservimento dell'area per la densità effettivamente edificata pari a mc. 6.668,71 corrispondente al fabbricato di 8 piani fuori terra in P. le Tirana n.12 e chiedeva che si tale atto si stipulasse relativamente al mappale 120.

(all. 20 - Richiesta impegnativa per vincolo di densità prot. del 5.01.1987)

- In data 20.11.1993 - Prot. n. 336.510.400 - la Sig.ra Omissis inoltrava alla ripartizione Edilizia Privata del Comune di Milano ulteriore comunicazione relativa alla precedente istanza - prot. 13332 - del 5.01.1987 inerente l'impegnativa di vincolo di densità edilizia atti 283357/26731/1963.

Nella comunicazione si premette che, a seguito della realizzazione di uno solo dei due corpi di fabbrica autorizzati con la L.E. n.810 del 24.03.19624, gravante sul mappale 120 del foglio 509, *"il Comune si oppone alla richiesta di nuova edificazione, secondo la vigente normativa urbanistica comunale, del civico n.14 (oggi mapp. 200) in quanto già asservito all'edificio realizzato sul contiguo mappale n.120 (civico n.12)"* ciò perché *"di fronte alla più limitate possibilità edificatorie previste dal vigente strumento urbanistico intenda essersi verificato una automatica espansione dell'area pertinenziale (oggetto dell'asservimento volumetrico) a favore dell'uno dei due edifici già realizzati"*.

Il legale della Sig.ra Omissis sostiene, nella comunicazione, l'inammissibilità della tesi esposta dal comune in quanto:

- *"la scomposizione dei mappali corrispondenti ai due edifici (civici n. 12 e 14) è avvenuta qualche mese dopo il rilascio della Licenza Edilizia (n.810 del 25 marzo 1964) per atto del notaio dr Omissis del 9.10.1964 n. 62111. Ne segue che l'edificio di cui al civico 12, realizzato, computa l'area di pertinenza propria del mappale n. 120, secondo la normativa vigente al momento della*

edificazione, al più, al momento della decadenza della licenza edilizia che ha impedito di realizzare il 2° edificio interessanti il contiguo mappale 200";

- la scomposizione dei mappali è di molto antecedente l'esaurirsi degli effetti dell'originaria L.E. rispetto alle previsioni del nuovo piano regolatore.

Ne consegue che la regola applicabile nel caso in oggetto preveda che *“una volta che una determinata area sia stata considerata ai fini di una concessione edilizia e, quindi, dell'indice di fabbricabilità” OMISSIS “ogni ulteriore costruzione che interessi in tutto o in parte l'area stessa, anche se quest'ultima sia stata successivamente divisa, deve tener conto dei volumi realizzati a fini della precedente concessione”*. Se ne desume che non dovrebbe tenersi conto che un'area si stata asservita all'edificazione ma basarsi sui volumi effettivamente realizzati ai fini della precedente concessione.

Tutto ciò premesso, con la comunicazione in oggetto, si richiama il riesame della pratica sui vincoli di densità del mappale inedificato.

(all. 21 – Istanza per vincolo di densità del 22.11.1993)

- In data 8.01.2003 il Comune di Milano rilasciava certificato di abitabilità n. 201 per il fabbricato di Piazza Tirana n.12.

(all. 22 - Certificato di abitabilità n. 210 dell'8.01.2003)

In data 30.06.2022 la scrivente ha effettuato visura degli atti relativi alle modifiche dell'unità immobiliare presso gli uffici di Via Sile n. 8.

Si indica di seguito quanto rilevato:

- **DIA del 3.03.2010 – Prot. n. 171655/2010**

Intestazione: Omissis

La DIA in oggetto veniva presentata per *“demolizione di tavolati, divisione e ristrutturazione interna”* relativa al piano cantinato del fabbricato di Piazza Tirana n.12.

Alla DIA risulta allegata:

- Comunicazione di inizio lavori dell'8.04.2010 Prot. n. 277677/2010.

(all. 23 - DIA del 3.03.2010 ed elaborati grafici)

7.2 Conformità edilizia

Nel corso del sopralluogo il bene in oggetto (salvo errori in quanto il vasto locale si presentava completamente sprovvisto di illuminazione), è risultato sostanzialmente conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla DIA del 3.03.2010.

7.3 Conformità catastale

Nel corso del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 28.12.2012.

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 (per quanto possibile data la completa mancanza di illuminazione) sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Locale deposito	mq.	92,78	100%	92,78
		92,78		92,78
		mq. lordi		mq. commerciali

9 - STIMA

9.1 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 e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

La sottoscritta 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.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate);

sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore.

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 di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2021 – Comune di Milano – Fascia/zona: Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B. - Codice zona: D25 – Microzona 45
Quotazioni di magazzini di stato normale:
valore di compravendita da € 300,00/mq. a € 500,00/mq.
- TeMA 2° sem. 2021 – Comune di Milano/Settore Ovest – Inganni – S-Cristoforo
Quotazioni di Depositi Magazzini S.p.p.:
valore di compravendita da € 350,00/mq. a € 500,00/mq.
- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO 2

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Locale deposito	C/2	92,78	€ 450,00	€ 41.751,00
				€ 41.751,00

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica 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 2	€ 41.751,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.087,55
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 206,08
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 39.457,37

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

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

La sottoscritta Arch. Flavia Maria Buonaiuto dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante email ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/email.

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

l'Esperto Nominato

arch. Flavia Maria Buonaiuto

Milano, 3 agosto 2022

ALLEGATI

ALLEGATO Fotografie LOTTO 2.

- all. 01 - Certificato di residenza, stato di famiglia e stato civile (Omissis);
- all. 02 - Certificato di residenza e stato di famiglia e stato civile (Omissis);
- all. 03 - Certificato di morte (Omissis);
- all. 04 - Visura storica per subalterno (Sub.712);
- all. 05 - Planimetria catastale Sub.712;
- all. 06 - Estratto di mappa;
- all. 07 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI5);
- all. 08 - Certificazione notarile in atti;
- all. 09 - Nota di trascrizione della denuncia di successione in morte di Omissis;
- all. 10 - Nota di trascrizione dell'accettazione di eredità in morte di Omissis;
- all. 11 - Atto Notaio Omissis del 13.01.1978;
- all. 12 - Nota di trascrizione atto Notaio Omissis del 13.01.1978;
- all. 13 - Ispezione ipotecaria su Omissis. del 17.06.2022;
- all. 14 - Atto per ratifica di convezione Notaio Omissis del 7.06.1967;
- all. 15 - Estratto conto spese condominiali e Regolamento di Condominio;
- all. 16 - Licenza Edilizia n. 810 del 25.03.1964 ed elaborati grafici;
- all. 17 - Licenza Edilizia in variante n. 18 del 7.01.1966;
- all. 18 - Elaborati grafici del 17.09.1965 allegati al verbale di terza visita;
- all. 19 - Comunicazione del 26.01.1968 per decadenza parziale della Licenza Edilizia n. 810;
- all. 20 - Richiesta impegnativa per vincolo di densità prot. del 5.01.1987;
- all. 21 - Istanza per vincolo di densità del 22.11.1993;
- all. 22 - Certificato di abitabilità n. 210 dell'8.01.2003;
- all. 23 - DIA del 3.03.2010 ed elaborati grafici.