

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n°417/2009+591/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

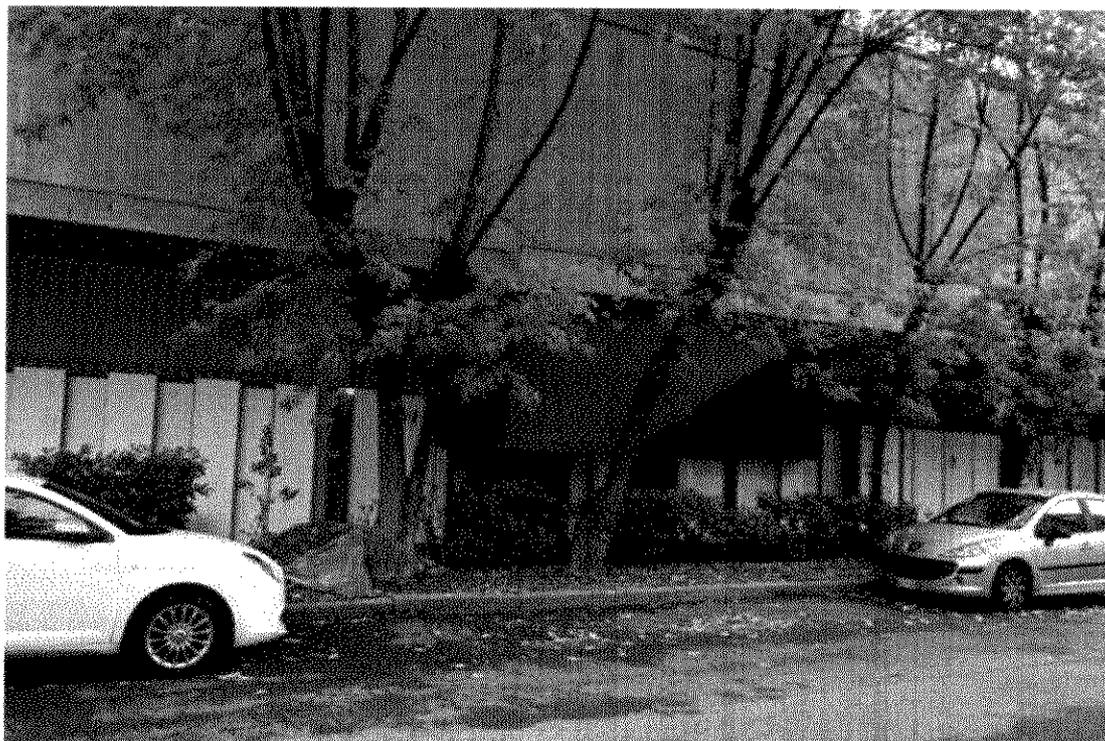
RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO:

Immobili in Milano, via Lampugnano n° 144 /via Rosai n°6

Unità immobiliare piano T-S1 + posto auto (A+B)

Unità immobiliare piano 1°+ box autorimessa (C+D)



Parte 1^

Appartamento piano T-S1 (Corpo A) + posto auto (Corpo B)

INDICE SINTETICO CORPO A + B

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Milano, via Lampugnano n° 144/Ottone Rosai 6

Categoria: **A/2** [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio **172**, particella **99**, subalterno **1**

Corpo B

Bene in Milano, via Lampugnano n° 144

Categoria: **C/6** [stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse]

Dati Catastali: foglio **172**, particella **96**, subalterno **5**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore

Corpo B: al sopralluogo in uso al debitore

Contratti di locazione in essere

Nessuno, dall'indagine svolta per l'immobile in oggetto non risultano contratti di locazione a nome del debitore come dante causa.

Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]

La quota pignorata sugli immobili è di **1/1**, come indicato sull'atto di pignoramento ed è conforme alla relativa trascrizione.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo degli immobili al netto delle decurtazioni

da liberi (appartamento+posto auto): **€ 713.000,00**



LOTTO1 parte 1^
Appartamento Piano T-S1 (Corpo A)+ posto auto (Corpo B)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in **Comune di Milano, facente parte del complesso edilizio di via Lampugnano n° 144**, con ingresso da via Ottone Rosai 6, consistente in appartamento posto al piano terra, posto su livelli piano terra e rialzato, costituito da tre locali, cucina, due bagni, con sottostanti locali seminterrati, oltre a piano soppalcato e cortiletto, denominata unità immobiliare 3/A. Nell'intero complesso immobiliare appartenente al lotto 3 del corpo di fabbrica 1/8.

L'ingresso al piano terra e parte del soppalco sono in comunione con l'appartamento al piano primo di cui al corpo C, altra proprietà, denominato 3/B.

N.B.

La suddetta unità immobiliare è nello stato di fatto unita a quella del piano primo di cui al subalterno 2. Per l'eventuale indipendenza delle due unità immobiliari dovrà essere predisposta una pratica di frazionamento e dovranno essere eseguite le opportune opere edili di divisione e separazione degli impianti, i cui costi sono indicati al paragrafo 7.4.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **piena proprietà (1/1)** di [redacted]

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. da 1 a 3)

Intestato: [redacted] con sede in Milano.
 dati identificativi: foglio **172**, particella **99**, subalterno **1**
 dati classamento: cat. **A/2**; classe 9; consistenza 7,5 vani; rendita € 1.297,60.
indirizzo: **Comune di Milano, via Lampugnano n° 144**, piano S1-T.
 dati derivanti da:
 costituzione del 15-09-1992 in atti dal 09-10-1992, impianto meccanografico.
Precisazioni: si precisa che nella visura l'immobile risulta ancora intestato al costruttore, mentre la planimetria, aggiornata il 23-05-1988, risulta intestata a [redacted]

1.4. Coerenze

Dell'unità immobiliare da nord-est in senso orario: a nord altra unità immobiliare denominata 4/A al mappale 97; a est unità immobiliare al mappale 100, denominata 6/A; a sud unità immobiliare al mappale 101, denominata 2/A; a ovest via Ottone Rosai., con intermediante striscia a porticato compresa nella predetta unità ma soggetta a servitù di passo pedonale.

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

Nessuna



CORPO B

1.6. Descrizione del bene

Doppio posto auto sito in **Comune di Milano, via Lampugnano n° 144**, facente parte del complesso edilizio di via Lampugnano n° 144, distinto con i numeri 9-10 nel porticato posto al piano terra del denominato corpo di fabbrica 11, avente accesso dal cancello carraio.

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **piena proprietà (1/1)** di [REDACTED]
[REDACTED]

1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. 1, 4 e 5)

Intestato: Srl Cooperativa Edificatrice San Bartolomeo con sede in Milano.

Dati classamento: cat. C/6; classe 6; consistenza 26 m²; sup. catastale totale 26 m²; rendita € 130,25.

indirizzo: **Comune di Milano, via Lampugnano n° 144**, piano T.

dati derivanti da:

variazione del 09-11-2015, inserimento in visura dei dati di superficie.

1.9. Coerenze

Del box autorimessa da nord in senso orario: parcheggio 7-8, proprietà comune, parcheggio 11-12.

1.10. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del pignoramento

Nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano,

Fascia/zona: zona nord-ovest- Trenno-Lampugnano

Tipologia prevalente: residenziale.

Destinazione complesso immobiliare: residenziale, posti auto piano terra e box autorimesse al piano interrato.

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

Servizi presenti nella zona: scuola primaria Viscontini, scuola d'infanzia, Istituto comprensivo Giosuè Borsi, area giochi Trenno, centri sportivi, club calcio, Centro commerciale Bonola (negozi, ristoranti, supermercato Coop, servizi), parrocchia S.Giovanni Battista.

Principali collegamenti pubblici: autobus linea 64, a circa 800 mt stazione metropolitana linea 1 Bonola.

Principali collegamenti viabilistici: via Gallarate verso centro Milano-corso Sempione, verso esterno tangenziale ovest, SP11 Novara, SS33, autostrada A4 (Venezia-Torino).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne



L'immobile di via Lampugnano n°144/Rosai 6, fa parte di un ampio complesso immobiliare, costituito da undici fabbricati, edificato nei primi anni '70. Il lotto, nel quale è inserita l'unità immobiliare in oggetto ad uso residenziale, è denominato progetto lotto 3. La suddetta area è costituita da otto fabbricati a schiera composti da due piani fuori terra più piano seminterrato, aventi cortiletto interno di uso esclusivo delle proprietà. L'architettura dei fabbricati e la tipologia edilizia rimanda alle forme rettilinee sul modello dell'architettura razionalista del novecento, stile Bauhaus e Le Corbusier.

L'unità immobiliare in oggetto, ubicata al piano terra è identificata come unità 3/A. All'abitazione si accede da via Ottone Rosai, mediante relativo portoncino, numero civico 6 che immette nella zona dell'ingresso che risulta area in comunione con l'unità immobiliare 3/B, ubicata al piano primo; la suddetta porzione comune indivisa è rappresentata nella pianta allegata all'atto di compravendita e sulla planimetria catastale.

Al posto auto doppio, ubicato nel fabbricato di cui al mappale 96, facente parte dello stesso complesso immobiliare, si accede mediante cancello automatizzato posto su via Rosai. Il posto auto è posizionato sotto il porticato del fabbricato.

Lo stato di conservazione delle parti comuni condominiali è discreto.

Struttura portante: pilastri e solette in calcestruzzo armato;

- facciate: cemento armato a vista e intonaco colore bianco-grigio chiaro, parti in vetrocemento;
- accesso unità immobiliare 3/A: dal piano terra portoncino blindato rivestito in legno, che immette al piano terra nella porzione in comunione con l'appartamento 3/B;
- pavimenti cortili parti comuni: asfalto
- copertura: piana a terrazzo;
- scala
- cancelli in alluminio grigliato;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 3 e 5 planimetrie e all. 6 foto)

CORPO A

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, nel complesso immobiliare di via Lampugnano n°144 e, più precisamente, con ingresso diretto da via Ottone Rosai n°6, consistente in un appartamento posto su più livelli: piano terra-rialzato, costituito da due locali, cucina, un bagno; piano seminterrato costituito da due locali, deposito, lavanderia e locale destinato a studio con ingresso indipendente; piano soppalcato con dal quale si accede alla camera da letto, posta a quota inferiore; al piano soppalco è presente anche un bagno. L'unità immobiliare condivide l'area dell'ingresso del piano terra e parte dell'area soppalcata con l'unità immobiliare del sovrastante piano primo. L'abitazione si affaccia sul cortiletto interno di proprietà di mq.320 circa. Di fronte al locale cucina è presente un'area porticata. Sottostante il portico è stata ricavato un locale interrato destinato a cantina-deposito. Nel cortiletto a destra dell'ingresso carraio è presente una struttura relativa a piscina.



Una scala a chiocciola ubicata a sud-ovest del cortile, collega l'unità del piano terra all'unità immobiliare di cui al sub. 2 piano immettendo sulla balconata del piano primo; questa scala è rappresentata anche sulla planimetria catastale del sub. 1, ed è conforme alla concessione in sanatoria, indicata al paragrafo 7.1. Anche gli impianti elettrici e a gas metano delle due unità immobiliari hanno gli allacciamenti e i contatori in comune. Al fine di rendere le due unità indipendenti, nella presente relazione al paragrafo 7. viene indicata la stima dei costi relativi all'eventuale divisione.

L'unità immobiliare in oggetto è composta dai seguenti locali:

piano terra-rialzato - ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, pranzo e bagno. Dal locale cucina si accede al cortiletto interno.

Piano seminterrato: lavanderia, due locali, ripostiglio e studio.

Piano soppalcato: area ingresso in comunione con appartamento 3/B, corridoio, bagno e camera (accesso con rampa discendente).

Dall'analisi delle planimetrie relative alla documentazione edilizia e catastale e dalle verifiche eseguite presso i pubblici Uffici, sono state rilevate le seguenti opere abusive:

piano soppalcato: costituzione di nuovo bagno, realizzazione di portico nel cortiletto, nuova cantina ubicata nell'area sottostante il cortile, struttura relativa a piscina.

Nella parte nord del cortiletto è presente anche un manufatto destinato a deposito attrezzi.

Le opere abusive vengono descritte nel dettaglio al punto 7.2.

Appartamento

- esposizione: sud-est;
- portoncino di accesso: blindato;
- porta interna accesso immobile: in ferro
- porta interna accesso appartamento: in legno.
- infissi esterni: in alluminio con doppio vetro laccato bianco all'interno e color testa di moro all'esterno;
- porte interne: tipo a battente con finitura laccata lucida;
- pareti perimetrali verso cortile costituite da porzioni in vetro cemento;
- pareti locali: normalmente tinteggiate, in colore bianco;
- plafoni: tinteggiati con pittura a smalto, intonaco e colore,
- bagni: pavimenti e rivestimento con granito rosa di baveno/ piastrelle in ceramica bianche.
- rivestimento e pavimento cucina: granito rosa di baveno
- pavimenti locali al piano terra/rialzato: granito rosa di baveno;
- scale rivestite in granito di Baveno
- pavimenti soppalco: in parquet;
- esterni: piastrelle in gres ceramico;
- cortiletto: parzialmente in terra e area verso ingresso carraio in porfido;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo, alimentato da gas metano con generatore a combustione con radiatori in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta dal suddetto impianto;
- bagni: attrezzati con lavabo, vaso igienico, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: presente;



- altezza dei locali piano terra: mt 2.90, circa; corridoio piano terra e soppalco mt. 2.10, circa; piano seminterrato: mt 2.20/2.30, circa;
- condizioni generali finiture: buone.

CORPO B

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, via Lampugnano n°144 (stesso complesso immobiliare), ma altro mappale rispetto all'abitazione, con accesso dal cancello carraio n° 8, consistente in posto auto doppio sottostante il porticato, avente come area una superficie di m. 2.40x10;

- pavimento del corsello e dei posti auto in asfalto.

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

Dall'indagine eseguita sul portale del CENED non risulta per l'immobile alcuna certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Si allega libretto dell'impianto (all. 11). Certificazione non esibita da parte dell'esecutato.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto in data 24-02-2023 alle ore 13.00, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Giovanni Piazza.

La scrivente, è stata ricevuta dal sig. [REDACTED] [REDACTED] che si è dimostrato collaborativo e ha dichiarato di occupare i beni con la sua famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quale dante causa l'esecutato.

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott.ssa Caputo Raffaella, Notaio in Milano, che fa stato fino al 24-08-2009 (all.14), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all. 7) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente sull'immobile (all. 12) e sul nominativo di [REDACTED] (all. 12), mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Proprietà per 1/1 di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione dei beni, in forza di assegnazione in proprietà personale ed esclusiva, dell'immobile parte della costruzione eretta sul mappale 99 del foglio 172 formante il lotto 3 del corpo di fabbrica 1/8 e costituita da appartamento al piano terreno con ingresso in comunione con l'appartamento 3/B, di tre vani più cucina e servizi con sottostanti due vani seminterrati più cantina e cortiletto (il tutto denominato unità immobiliare 3/A, nel fabbricato denominato corpo di fabbrica 11, eretto sul mappale 96 del foglio 172 doppio posto macchina distinto coi numeri 9-10. Atto in autentica del Dott. Marchetti Piergaetano, notaio in Milano (all. 7), in data 23-12-1982, n. 9423 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di



Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, l'11-01-1983 ai nn. 1053/860.

4.2. Precedenti proprietà

Proprietà per 1/1 di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott.ssa Caputo Raffaella, Notaio in Milano, che fa stato fino al 24-08-2009 (**all.14**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 7**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente sull'immobile e sul nominativo di Sciannameo Mario (**all. 12**), mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Richiamata nell'atto di assegnazione nei patti e condizioni la servitù di elettrodotto di cui all'atto notaio Bruni, 16-12-1969 rep. nn. 13308 e 13309, trascritto a Milano il 07-01-1970 ai nn. 844/660.

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

- **Iscrizioni**
Gravanti sull'immobile per la quota di 1/1: Milano, via Lampugnano 144, foglio 172, part.99, sub 1 e part. 96, sub. 28
Ipoteca volontaria, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1, il 19-12-1990 ai nn. 47434/10211, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di [REDACTED]
Importo ipoteca £ 4.500.000.000.
Ipoteca volontaria, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1, il 28-11-1997 ai nn. 43321/9869, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto in



data 19-11-1997 , rep. 119615/13735, notaio Nicola Caputo, a favore di [REDACTED].
Importo ipoteca £ 3.000.000,00.

ipoteca volontaria, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1, il 14-05-2004 ai nn. 35419/7662, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto in data 13-05-2004, rep. 132434/20600, notaio Nicola Caputo, sede Lainate, [REDACTED].
Importo ipoteca € 2.210.000,00 di cui € 1.300.000,00 capitale, durata 30 anni.
Grava anche sull'immobile proprietà [REDACTED] Milano, foglio 172, part.99, sub 2 e part. 96, sub. 28.

ipoteca legale, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 il 14-06-2005 ai nn. 42480/10064, derivante da atto in data 09-06-2005, rep. n. 10770/68, a favore di [REDACTED].
[REDACTED] per l'importo complessivo di € 935.818,24.

ipoteca volontaria, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1, il 19-05-2006 ai nn. 39307/8198, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, atto in data 17-05-2006, rep. 16517/9895, notaio Nicola Caputo, sede Lainate, a favore di [REDACTED].
Importo ipoteca € 2.550.000,00 di cui € 1.500.000,00 capitale.
Grava anche sull'immobile proprietà [REDACTED] quota di 1/1: Milano, foglio 172, part.99, sub 2 e part. 96, sub. 28.

ipoteca giudiziale, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 il 05-11-2007 ai nn. 84159/19192, derivante da decreto ingiuntivo atto del 25-10-2007, rep. n. 1730, Tribunale di Monza a favore di [REDACTED].
[REDACTED] per l'importo complessivo di € 37.000,00 di cui capitale € 25.493,80.
Grava anche sull'immobile proprietà [REDACTED] quota di 1/1: Milano, foglio 172, part.99, sub 2 e part. 96, sub. 28.

ipoteca giudiziale, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 il 17-09-2009 ai nn. 53080/10469, derivante da decreto ingiuntivo atto del 01-07-2009, rep. n. 1403 Tribunale di Milano, Sezione distaccata di Rho, a favore della [REDACTED].
[REDACTED], per l'importo complessivo di € 310.000,00 di cui capitale € 239.984,59.
Grava anche sull'immobile proprietà [REDACTED] quota di 1/1: Milano, foglio 172, part.99, sub 2 e part. 96, sub. 28.

• **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto il 05-02-2009, presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, ai nn.5306/3333, atto giudiziario del 30-01-2009, rep.n. 1224, a favore di [REDACTED].



7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente **PGT del Comune di Milano** in TUC tessuto urbano consolidato art. 2.2° e ARU e ambiti di rinnovamento urbano titolo II capo IV, di cui all'art. 23. **(all. 10)**

7.1. Pratiche edilizie presso il competente Ufficio del Comune (all. 8 e 9):

Dalle indagini eseguite con accesso agli atti presso il Comune di Milano si sono rilevate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 2891 del 15-09-1969 per costruzione di fabbricati di due piani fuori terra, uso abitazione, rilasciata a Cooperativa S.Bartolomeo **(all. 9)**.
- Concessione in sanatoria n. 6001 del 10-04-1998, rilasciata dal Comune di Milano per le seguenti opere:
 - ampliamento di superficie residenziale a seguito di trasformazione di cantina in abitazione /studio in un locale seminterrato di mq. 36,28, realizzazione di veranda al piano rialzato;
 - realizzazione di veranda al piano rialzato;
 - realizzazione di un locale deposito e di scala esterna.

La scrivente ha visionato presso l'Ufficio condono la suddetta concessione che risulta non essere ancora stata ritirata. L'importo degli oneri è di € 1.449,77 + € 600 diritti di segreteria. **(all. 8)**

7.2. Conformità edilizia:

Dal rilievo dello stato di fatto non c'è conformità edilizia.

Rispetto alla planimetria di progetto relativa alle pratiche edilizie consultate, indicate al punto 7.1, depositate presso il Comune di Milano, allo stato di fatto si sono rilevate le seguenti irregolarità:

1. al piano soppalcato è stato realizzato un bagno (regolarizzabile con sanatoria);
2. nell'area antistante la cucina è presente un porticato di ca. 25 mq *
3. sottostante all'area del portico è stato realizzato un piano cantinato di ca. mq.19, che non costituisce aumento di SLP.
4. realizzazione di struttura relativa a piscina nell'area del cortiletto, sottostante

l'appartamento al piano piano primo di cui al sub. 2 (non sanabile da demolire)

*Per le opere abusive relative ai punti 2 e 3, sono in corso di verifica gli eventuali costi di sanabilità, in quanto sono cambiati i parametri e devono essere calcolate sia le sanzioni amministrative pecuniarie sia quelle da corrispondere a titolo di oblazione previste in materia di abusi edilizi dal D.P.R. 380/2001, oltre all'eventuale segnalazione da parte del Comune di Milano agli Uffici dell'Agenzia delle Entrate. Appena verranno acquisite le informazioni richieste da parte della scrivente presso il Municipio 8, sarà depositata prima dell'udienza una relazione integrativa con le precisazioni. Pertanto Le superfici degli abusi in oggetto, di cui al punto 2, 3 e 4 non sono state computate nella valutazione dell'immobile.

- Costi per la demolizione delle opere abusive
Demolizione della struttura costituente la piscina per conseguente ripristino stato



pregresso, comprese oneri smaltimento materiale e piano di sicurezza, a corpo: € 30.000,00.

Pratica sismica per demolizione struttura e ricostruzione decreto n. 17589 del 28/11/2018, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia € 3.000,00.

Costi totali = € 33.000,00.

- Costi per regolarizzazione edilizia

Vengono poi stimati i costi per la sanatoria inerente le modifiche apportate all'interno dell'appartamento:

- Pratica edilizia di SCIA in sanatoria presso il Comune di Milano
€ 2.000,00, oltre oneri di legge +Oblazione Comune € 1.000,00

- Costi complessivi regolarizzazione edilizia: € 3.000,00.

7.3. Conformità catastale

Dal rilievo dello stato di fatto non c'è conformità catastale.

Pratica catastale DOCFA con nuova planimetria presso il Catasto di Milano

Nella planimetria catastale non è indicato il bagno.

Il costo che viene stimato per suddetta pratica è il seguente:

Pratica catastale DOCFA per variazione: € 400,00+diritti catastali € 50,00.

Totale importo pratica **€ 500,00** (oltre oneri professionista).

Nella planimetria catastale non sono indicati il porticato e la cantina interrata, ma è necessario avere le ulteriori informazioni dall'Ufficio del Comune indicate al punto 7.2.

7.4 Costi previsti per divisione dell'unità immobiliare sub 1 dal sub 2 (piano terra)

1. Costi per le opere edili

Consistenti nella chiusura di vani porta e costituzione divisorii relativi alle due scale di accesso tra i due appartamenti e relativa pratica edilizia per il completo frazionamento.

Per quanto concerne i costi di divisione relativi alle opere, siccome erano già stati stimati nella perizia della procedura esecutiva del piano terra in € 2.970,00, si ritiene equo considerare per il sub 2 la metà dell'importo corrispondente a **€ 1.485,00**.

2. Costi per la separazione degli impianti elettrici e di riscaldamento.

Per quanto concerne i costi di separazione dell'impianto di riscaldamento si stimano per il sub. 1 il costo di € 2.650,00. Per l'impianto elettrico si stima un costo di ulteriore di € 3.500,00.

Totale divisione impianti per sub 1 = **€ 6.150,00**.

7.5 Riepilogo costi stimati per divisione:

- Costi complessivi previsti per divisione tra le due unità = **€ 7.635,00**

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998). Le parti comuni a più unità immobiliari non vanno a formare la superficie commerciale.



destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
piano terra	mq.	157,0	100%	157,0
studio	mq.	36,0	100%	36,0
piano interrato	mq.	67,4	60%	40,5
logge, aree coperte	mq.	30,0	35%	10,5
soppalco	mq.	36,5	60%	21,9
scala esterna + ripostiglio	mq.	14,4	50%	7,2
cortiletto	mq.	320,0	10%	32,0
		661,3 mq. lordi		305,1 mq. commerciali

destinazione CORPO B	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
Posto auto	mq.	26,0	100%	26,00
		26,0 mq. lordi		26,0 mq. commerciali

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, del contesto immobiliare, 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.

Si è tenuto conto anche delle verifiche eseguite sulla conformità edilizia, catastale e delle ulteriori problematiche rilevate di cui ai punti 7.1., 7.2, 7.3. e 7.4.

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 dei beni 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
2° semestre 2022 – MILANO -/Gallaratese-Trenno- Lampugnano- Bonola



quotazioni di abitazioni di tipo civile - normale da € 2.200/mq. a € 2.800/mq.
 valore di compravendita box prezzo min.€ 1.000/mq prezzo max. € 1.750/mq

Considerando anche le indagini compiute presso le agenzie immobiliari per individuare il più probabile valore di mercato e considerando tutte le caratteristiche peculiari dell'unità immobiliare, esaminate nella presente relazione, si attribuisce all'immobile il valore di € **2.550/mq.**

Per quanto concerne il posto auto, le indagini hanno portato a individuare il valore di mercato a corpo di € 15.000,00.

9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione CORPO A	A/2	305,1	€ 2.550,00	€ 778.005,00
				€ 778.005,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Posto auto CORPO B	C/6	26,0	a corpo	€ 15.000,00
				€ 15.000,00

VALORE PIENA PROPRIETA' (1/1) (Abitazione sub. 1 +posto auto) = € **793.000,00**

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 e le relative detrazioni concernenti la regolarizzazione edilizia e le spese condominiali insolute dell'ultimo biennio.



Corpo D: al sopralluogo in uso alla debitrice [REDACTED]

Contratti di locazione in essere

Nessuno, dall'indagine svolta per l'immobile in oggetto non risultano contratti di locazione a nome della debitrice come dante causa.

Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]

La quota pignorata sugli immobili è di 1/1, come indicato sull'atto di pignoramento ed è conforme alla relativa trascrizione.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo degli immobili al netto delle decurtazioni

da liberi (appartamento+box autorimessa): € 416.000,00

LOTTO UNICO parte 2^A

Appartamento piano 1°(Corpo C) + box autorimessa (Corpo D)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in **Comune di Milano, via Lampugnano n° 144/via Ottone Rosai 6**, consistente in appartamento posto al piano primo, costituito da quattro locali, cucina, due bagni, una balconata e un terrazzo, denominato 3/B. L'ingresso è in comunione con l'appartamento sottostante al piano rialzato, altra proprietà, denominato 3/A.

N.B.

Si precisa che l'unità immobiliare del piano terra di cui al sub. 1, intestata al marito della debitrice, è di fatto unita al sub 2. Per l'indipendenza delle due unità immobiliari dovrà essere predisposta una pratica di frazionamento e dovranno essere eseguite le opportune opere edili di divisione e separazione degli impianti, i cui costi sono indicati al paragrafo 7.4.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. 15 a 17)

Intestato:

[REDACTED]
dati identificativi: foglio 172, particella 99, subalterno 2



dati classamento: cat. **A/2**; classe 9; consistenza 8,5 vani; sup. catastale totale 168 m²; totale escluse aree scoperte 148 m², rendita € 1.470,61.

indirizzo: **Comune di Milano, via Lampugnano n° 144**, piano 1°.

dati derivanti da:

variazione del 09-11-2015, inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4 Coerenze

Dell'appartamento da nord-est in senso orario: altra unità immobiliare 4/B al mappale 97 e cortiletto dell'appartamento 4/A al mappale 97; a est terrazzo dell'appartamento 6/B al mappale 100 e cortiletto dell'appartamento 3/A al mappale 96; a sud cortiletto dell'appartamento 3/a al mappale 96 e appartamento 2/b al mappale 101; a ovest via Ottone Rosai.

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

Nessuna

CORPO D

1.6 Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in **Comune di Milano, via Lampugnano n° 144**, facente parte dello stesso complesso edilizio di via Lampugnano n° 144, denominato corpo di fabbrica 11, consistente in box autorimessa posta al piano seminterrato.

1.7 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

1.8 Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. 15, 18 e 19)

Intestato:

[REDACTED]
dati identificativi: foglio **172**, particella **96**, subalterno **28**

dati classamento: cat. C/6; classe 8; consistenza 28 m²; sup. catastale totale 28 m²; rendita € 190,88.

indirizzo: **Comune di Milano, via Lampugnano n° 144**, piano S1.

dati derivanti da:

variazione del 09-11-2015, inserimento in visura dei dati di superficie.

1.9 Coerenze

Del box autorimessa da nord in senso orario: box autorimessa n. 9, cortile comune; box n. 11.

1.10 Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del pignoramento

Nessuna



2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano,

Fascia/zona: zona nord-ovest- Trenno-Lampugnano

Tipologia prevalente: residenziale.

Destinazione edificio: residenziale e box autorimesse al piano interrato.

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

Servizi presenti nella zona: scuola primaria Viscontini, scuola d'infanzia, Istituto comprensivo Giosuè Borsi, area giochi Trenno, centri sportivi, club calcio, Centro commerciale Bonola (negozi, ristoranti, supermercato Coop, servizi), parrocchia S.Giovanni Battista.

Principali collegamenti pubblici: autobus linea 64, a circa 800 mt stazione metropolitana linea 1 Bonola.

Principali collegamenti viabilistici: via Gallarate verso centro Milano-corso Sempione, verso esterno tangenziale ovest, SP11 Novara, SS33, autostrada A4 (Venezia-Torino).

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'immobile di via Lampugnano n°144, fa parte di un ampio complesso immobiliare, costituito da undici fabbricati, edificati nei primi anni '70. L'immobile nel quale è inserita l'unità immobiliare in oggetto è denominato nel progetto del complesso lotto 3, ed è costituito da fabbricati di due piani fuori terra più piano seminterrato, aventi forme

rettilinee sul modello dell'architettura razionalista del novecento, stile Bauhaus e Le Corbusier. L'appartamento in oggetto, ubicato al primo piano è identificato come appartamento 3/B. All'unità immobiliare si accede da via Ottone Rosai n°6, mediante portoncino di ingresso. L'area dell'ingresso è comune all'unità immobiliare 3/A, ubicata al piano terra; la porzione comune indivisa è rappresentata nella pianta allegata all'atto di compravendita, ma non è indicata sulla planimetria catastale. La suddetta pianta con le parti comuni viene allegata alla presente perizia insieme a quella catastale **(all.2)**,

Al box autorimessa, posto nel fabbricato dello stesso complesso immobiliare, insistente sul mappale 96, si accede mediante cancello automatizzato.

Lo stato di conservazione delle parti comuni condominiali è discreto.

Struttura portante: pilastri e solette in calcestruzzo armato;

- facciate: cemento armato a vista e intonaco colore bianco-grigio chiaro, parti in vetrocemento;
- accesso appartamento 3/B: dal piano terra portoncino blindato rivestito in legno, che immette al piano terra nella porzione in comunione con l'appartamento 3A; poi mediante scala interna accesso all'appartamento.
- pavimenti rivestiti in lastre in granito;
- scale: rivestite in lastre di granito;
- copertura: piana a terrazzo;
- cancelli in alluminio grigliato;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.



2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 17 e 19 planimetrie e all.20 foto)**CORPO C**

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, via Lampugnano n°144 e, più precisamente con ingresso da via Ottone Rosai n°6, consistente in un appartamento al primo piano, avente accesso da aree comuni con l'unità immobiliare del piano terra.

Di fatto l'appartamento in oggetto di cui al sub. 2, risulta fisicamente unito all'unità immobiliare sottostante del piano terra; oltre all'ingresso principale, le due unità sono collegate tra loro da una scala a chiocciola che dall'area esterna del piano terra immette sulla balconata del piano primo; questa scala non è rappresentata sulla planimetria catastale, ma è conforme alla concessione in sanatoria, indicata al paragrafo 7.1. Anche gli impianti elettrici e a gas metano delle due unità immobiliari hanno gli allacciamenti e i contatori in comune. Al fine di rendere le due unità indipendenti, nella presente relazione al paragrafo 7, viene indicata la stima dei costi relativi alla divisione al paragrafo 7.4.

L'appartamento in oggetto è composto dai seguenti locali: zona giorno - ingresso soggiorno con zona verandata, cucina; zona notte: corridoio, due camere, bagno, camera matrimoniale con bagno interno, ripostiglio. L'appartamento è dotato di un grande terrazzo unito a balconata sulla quale si affacciano le camere, con esposizione a est.

Sono stati rilevate delle opere abusive, tra le quali l'ampliamento della superficie dell'area del soggiorno, non sanabile. Le opere abusive vengono descritte nel dettaglio al punto 7.2.

Appartamento

- esposizione: sud-est;
- portoncino di accesso: blindato;
- porta interna accesso appartamento, in legno.
- infissi esterni: con doppio vetro, in colore laccato bianco all'interno;
- sistema di oscuramento: persiane in alluminio colore testa di moro;
- porte interne: tipo a battente in legno, finitura laccata lucida;
- pareti locali: normalmente tinteggiate, in colore bianco e colori vari;
- bagni: rivestite con piastrelle in ceramica e in marmo;
- in cucina; pittura colorata;
- pavimenti: ingresso-soggiorno, camere, corridoio: listoncini in parquet;
- bagno 1: ceramica a e granito;
- bagno 2 (camera): granito;
- terrazzi e balconi: piastrelle in ceramica;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo, alimentato da gas metano con generatore a combustione con radiatori in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta dal suddetto impianto;
- bagno 1: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca;
- bagno 2: lavabo e doccia installati nella camera, vaso igienico e bidet nel locale bagno.



- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: mt 2.60, circa;
- condizioni generali finiture: buone.

In merito a problematiche dell'immobile, la figlia della debitrice riferisce che è stata eseguita una ristrutturazione delle finiture dell'appartamento negli anni 80-90, ma non essendo state sostituite le tubazioni originarie dell'impianto idraulico, sono presenti nei bagni e in cucina alcuni difetti nel flusso di erogazione di acqua sanitaria.

2.4 CORPO D

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, via Lampugnano n°144 (stesso complesso immobiliare), ma altro mappale rispetto all'abitazione, con accesso dal cancello carraio n° 8, consistente in un box autorimessa,

- porta d'accesso: basculante in lamiera preverniciata;
- pavimento del corsello dei box in asfalto.
- Misura larghezza ingresso box = m. 2.80.
- Condizioni generali di manutenzione: discrete

2.5 Certificazioni energetiche

CORPO C

Per l'appartamento non è esistente la certificazione energetica.

CORPO D

Non prevista per le autorimesse.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non esibita da parte dell'esecutato.

3. STATO OCCUPATIVO

3.2. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto in data 16 marzo 2022 alle ore 15.30, disgiuntamente dal custode giudiziario Avv. Laura Scarrone che ha effettuato l'accesso all'immobile in data 15 marzo. Verbale del custode giudiziario **(all. 26)**.

La scrivente, è stata ricevuta dalla [REDACTED] che si è dimostrata collaborativa. La sig.ra ha dichiarato di occupare i beni con la madre [REDACTED]

3.3. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quale dante causa l'esecutata, come da esito trasmesso alla scrivente dall'Agenzia delle Entrate.

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Francesco Frattini, Notaio in Milano, che fa stato fino al 14 settembre 2021 **(all.27)**, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 21)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente sull'immobile **(all. 25)** e sul nominativo sia [REDACTED] **(all. 25)**.



mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Proprietà per 1/1 di [REDACTED]
 [REDACTED] in regime di separazione dei beni, in forza di assegnazione in proprietà personale ed esclusiva, dell'immobile parte della costruzione eretta sul mappale 99 del foglio 172 formante il lotto 3 del corpo di fabbrica 1/8 e costituita da appartamento al primo piano con ingresso in comunione con l'appartamento 3/A, e nel fabbricato denominato corpo di fabbrica 11, eretto sul mappale 96, foglio 72, box per auto distinto con il n. 10. Atto in autentica del Dott. Marchetti Piergaetano, notaio in Milano (**all. 21**), in data 23-12-1982, n. 9423 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, l'11-01-1983 ai nn. 1054/861.

4.2. Precedenti proprietà

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Francesco Frattini, Notaio in Milano, che fa stato fino al 14 settembre 2021 e all'aggiornamento del 07-10-2021 (**all. 27**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 21**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente sull'immobile (**all. 25**), e sul nominativo [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (**all. 25**), mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Richiamata nell'atto di assegnazione nei patti e condizioni la servitù di elettrodotto di cui all'atto notaio Bruni, 16-12-1969 rep. nn. 13308 e 13309, trascritto a Milano il 07-01-1970 ai nn. 844/660.



nn.7329/4587, atto giudiziario del 05-02-2009, rep.n. 1384, a favore di [REDACTED] per l'importo di € 4.571,44.

Grava sull'immobile per la quota di 1/1: Milano, foglio 172, part.99, sub 2 e part. 96, sub. 28.

Pignoramento trascritto, presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, il 23-09-2021 ai nn.7329/4587, atto giudiziario del 30-04-2021, rep.n. 1676 Tribunale di Milano, a favore di [REDACTED] per l'importo di € 9.927,84.

Grava sull'immobile per la quota di 1/1: Milano, foglio 172, part.99, sub 2 e part. 96, sub. 28.

- **Altre trascrizioni**

Costituzione di fondo patrimoniale trascritto, presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 ai nn. 37301/25146, atto in data 01-06-2011, rep. n. 18597/8832, a favore e a carico di [REDACTED] (Nota di trascrizione **all.25**)

Eventuali note/osservazioni: nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo [REDACTED] sede in Milano, che ha fornito le informazioni che seguono.

Il riscaldamento è di tipo autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Per la posizione in oggetto le spese delle ultime gestioni sono le seguenti:

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021: € 2.287,80

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022: € 1.769,29

Spese legali per la posizione 2021 = € 444,66

Spese legali per la posizione 2022 = € 7.858,57

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

Allegato il regolamento di condominio (**all. 13**)

Per quanto concerne altri decreti ingiuntivi e pignoramenti verso altre posizioni il condominio ha in corso:

procedura esecutiva riunita (stesso immobile stesso mappale, sub. 1 piano T-S1, dal 14-02-2023 riunita alla posizione in oggetto);

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

Nessuno

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accesso appartamento mediante rampe di scale, privo di ascensore.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente **PGT del Comune di Milano** in TUC tessuto urbano consolidato art. 2.2° e ARU e ambiti di rinnovamento urbano titolo II capo IV, di cui all'art. 23. **(all.24)**

7.1 Pratiche edilizie presso il competente Ufficio del Comune (all.22 e 23):

Dalle indagini eseguite con accesso agli atti presso il Comune di Milano si sono rilevate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 2891 del 15-09-1969 per costruzione di fabbricati di due piani fuori terra, uso abitazione, rilasciata a Cooperativa S.Bartolomeo.
- Domanda di concessione in sanatoria prof.gen. n.108464 del 25-03-1986, per le seguenti modifiche: diversa distribuzione dei vani e dei servizi igienici con diverso profilo della parete di chiusura verso il giardino; spostamento all'esterno di scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo.

7.2 Conformità edilizia:

Non c'è conformità edilizia.

Rispetto alla planimetria di progetto relativa alle pratiche edilizie consultate, indicate al punto 7.1, depositate presso il Comune di Milano, allo stato di fatto si sono rilevate le seguenti irregolarità:

non è più esistente il locale bagno ubicato vicino all'ingresso; nello stato attuale, la vecchia superficie del bagno fa parte del soggiorno. Inoltre, sono state apportate altre modifiche nella zona notte: in fondo al corridoio non esiste più il disimpegno di accesso alla camera da letto e al bagno; nello stato attuale è stato costituito all'interno della camera un bagno a pianta aperta, cioè con la presenza di lavabo e doccia all'interno della stanza e un locale distinto per w.c. e bidet.

il locale soggiorno risulta essere stato ampliato con la realizzazione di una veranda coperta, chiusa su due lati dalla vetrate, della superficie rilevata di 30 mq. Fa parte della superficie ampliata anche il locale tecnico con accesso dal terrazzo, nel quale è ubicata la caldaia. Dalle indagini eseguite, sia presso gli Uffici del Comune di Milano, sia presso gli Uffici del Municipio 8 di via Quarenghi e del Condono, non risulta depositata alcuna pratica che possa legittimare l'opera realizzata, Pertanto si tratta di un abuso edilizio con aumento di slp. L'abuso non è sanabile.

Inoltre, si è rilevato in fondo al terrazzo un piccolo locale adibito a deposito di ca 2 mq. Vengono stimati i costi per la rimozione delle opere abusive, che comprendono anche una porzione di tettoia attigua alla veranda.

- Costi per la demolizione delle opere abusive



Demolizione di soletta di copertura e relativi canali, scossaline, demolizione tavolati esistenti e pavimento, rimozione vetrate e persiane locale tecnico, conseguente ripristino del tamponamento di chiusura del soggiorno con relativo serramento e ripristino pavimentazione del terrazzo, comprese oneri smaltimento materiale e piano di sicurezza, a corpo: € 30.000,00.

Pratica sismica per demolizione struttura e ricostruzione decreto n. 17589 del 28/11/2018, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia € 2.000,00.

- Costi per regolarizzazione edilizia

Vengono poi stimati i costi per la sanatoria delle demolizioni e delle modifiche apportate all'interno dell'appartamento:

- Pratica edilizia di CILA in sanatoria presso il Comune di Milano
€ 2.000,00 + C.n.A. 4% e I.V.A. 22% +Oblazione Comune € 1.000,00.

- Costi complessivi regolarizzazione edilizia: € 35.000,00.

7.3 Conformità catastale

Non c'è conformità catastale

Non è più esistente il locale bagno vicino all'ingresso e nello stato attuale la vecchia superficie del bagno fa parte del soggiorno. Inoltre, sono state apportate altre modifiche nella zona notte: in fondo al corridoio non esiste più il disimpegno di accesso alla camera da letto e al bagno e nello stato attuale è stato costituito all'interno della camera un bagno a pianta aperta, cioè con la presenza di lavabo e doccia all'interno della stanza e il locale distinto per w.c. e bidet.

Pratica catastale DOCFA con nuova planimetria presso il Catasto di Milano

Il costo che viene stimato per suddetta pratica è il seguente:

Pratica catastale DOCFA per variazione: € 350,00+diritti catastali € 50,00. Totale importo pratica **€ 500,00** (oltre oneri professionista).

Nella planimetria catastale non è indicata la veranda, conforme all'abuso descritto al punto 7.2.

7.4 Costi previsti per divisione dell'unità immobiliare sub 2 (primo piano) dal sub 1 (piano terra)

1. Costi per le opere edili

Consistenti nella chiusura di vani porta e costituzione divisorii relativi alle due scale di accesso tra i due appartamenti e relativa pratica edilizia per il completo frazionamento.

Per quanto concerne i costi di divisione relativi alle opere, siccome erano già stati stimati nella perizia della procedura esecutiva del piano terra in € 2.970,00, si ritiene equo considerare per il sub 2 la metà dell'importo corrispondente a **€ 1.485,00.**

2. Costi per la separazione degli impianti elettrici e di riscaldamento.

Per quanto concerne i costi di separazione dell'impianto di riscaldamento erano stati stimati per il sub. 1 in € 5.300,00, per cui viene computata la metà corrispondente a € 2.650,00. Per l'impianto elettrico si stima un costo di ulteriore di € 3.500,00.

Totale divisione impianti per sub 2 = **€ 6.150,00.**

7.5 Riepilogo costi stimati per regolarità edilizia, catastale e per eventuale divisione:

- Pratica edilizia+catastale+ demolizione opere abusive e ripristino = **€ 35.500,00**
- Costi complessivi previsti per divisione tra unità sub 1 e sub. 2 = **€ 7.635,00**

8. CONSISTENZA



8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998). Le parti comuni a più unità immobiliari non vanno a formare la superficie commerciale. Nella precedente perizia era stata considerata parte della superficie della veranda chiusa. Non viene invece computata l'intera superficie della veranda abusiva, in quanto non sanabile.

destinazione CORPO C	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	148,8	100%	148,8
balconata	mq.	42,0	35%	14,7
terrazzo	mq.	126,0	25% fino a 25 mq, oltre 10%	16,0
scala esterna	mq.	6,4	25%	1,6
		323,2		181,1

Arr. 181 mq.

destinazione CORPO D	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
Box autorimessa	mq.	25,0	100%	25,0
		25,0 mq. lordi		25,0 mq. commerciali

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, del contesto immobiliare, 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.

Si è tenuto conto anche delle verifiche eseguite sulla conformità edilizia, catastale e delle ulteriori problematiche rilevate di cui ai punti 7.1., 7.2, 7.3. e 7.4.

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 dei beni 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 e parametri estimativi

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



2° semestre 2022 – MILANO -/Gallaratese-Trenno- Lampugnano- Bonola
 quotazioni di abitazioni di tipo civile - normale da € 2.200/mq. a € 2.800/mq.
 valore di compravendita box prezzo min.€ 1.000/mq prezzo max. € 1.750/mq

Per quanto concerne i valori al mq degli immobili, sono stati rilevati degli incrementi di prezzo rispetto al 2° semestre 2021. Con il metodo comparativo, sono state eseguite anche indagini sui portali delle vendite immobiliari e presso le agenzie locali e sono stati esaminati i prezzi delle compravendite di unità immobiliari simili che confermano i prezzi di mercato che variano da un minimo di € 2.500 a € 2.800/mq.

Considerando le suddette indagini compiute per individuare il più probabile valore di mercato e tutte le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, oggetto del pignoramento, esaminate nella presente relazione, si attribuisce all'immobile il valore di **€ 2.550/mq.**

9.3 Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A/2	181,0	€ 2.550,00	€ 461.550,00
				€ 461.550,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore a corpo	Valore Complessivo
box autorimessa	C/6	28,0	€ 18.000,00	€ 18.000,00
				€ 18.000,00

VALORE PIENA PROPRIETA' (1/1) (Appartamento+box autorimessa) = **€ 479.000,00**

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 e le relative detrazioni concernenti la regolarizzazione edilizia e le spese condominiali insolute dell'ultimo biennio.



LOTTO 1

- Valore quota 1/1 (appartamento **CORPO C** + autorimessa **CORPO D**) € 479.550,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: -€ 23.977,50
- Detrazione per rimozione opere abusive, ripristino, costi sanatoria -€ 35.500,00
- Spese condominiali insolute nel biennio -€ 4.057,09

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 416.015,41
(Quota di 1/1)	arr. € 416.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

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 tenuto conto nella valutazione.

RIEPILOGO valutazioni immobili via Lampugnano 144/Rosai 6

Corpo A – unità immobiliare part. 99, sub 1 = € 778.000,00

Corpo B – posto auto part. 96, sub. 5 = € 15.000,00

Totale (corpo A + corpo B) = € 793.000,00

Corpo C – unità immobiliare par. 99, sub 2 = € 461.550,00

Corpo D – box auto = € 18.000,00

Totale (corpo C + corpo D) = € 479.550,00

RIEPILOGO VALORI immobili al netto delle decurtazioni

Prezzo base d'asta Corpo A + Corpo B = € 713.000,00

Prezzo base d'asta Corpo C + Corpo D = € 416.000,00

Prezzo base d'asta complessivo al netto delle decurtazioni: € 1.129.000,00

Costo per l'eventuale divisione fisica del corpo A (sub.1) da corpo B (sub.2) = € 7.635,00

10. CRITICITA' DA SEGNALARE

Sono stati rilevati gli abusi edilizi descritti al punto 7 delle rispettive unità immobiliari.

La sottoscritta, Arch. Sonia Clea Papette, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n°6890 e all'Albo dei C.T.U del Tribunale di Milano al n°9148, 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 mail.

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, 12 giugno 2023

l'Esperto Nominato

(Arch. Sonia Clea Papette)



ALLEGATI

Parte prima CORPO A + CORPO B

- all. 1. Estratto di mappa
- all. 2. Visura storica catastale subalterno 1
- all. 3. Planimetria catastale subalterno 1
- all. 4. Visura storica catastale posto auto
- all. 5. Planimetria catastale posto auto
- all. 6. Rilievo fotografico corpo A + B
- all. 7. Titolo di provenienza
- all. 8. Doc. edilizia Concessione in sanatoria
- all. 9. Doc. edilizia Comune di Milano, Licenza atti di fabbrica.
- all. 10. Inquadramento urbanistico
- all. 11. Impianto di climatizzazione
- all. 12. ispezione ipotecaria per immobile e per soggetto
- all. 13. Regolamento di condominio
- all. 14. Certificazione notarile ex art 567 c.p.c.

Parte seconda CORPO C + CORPO D

- all. 15. Estratto di mappa
- all. 16. Visura storica catastale appartamento
- all. 17. Planimetria catastale appartamento + plan. rogito
- all. 18. Visura storica catastale box autorimessa
- all. 19. Planimetria catastale box autorimessa +plan. rogito
- all. 20. Rilievo fotografico
- all. 21. Titolo di provenienza
- all. 22. Doc. edilizia Comune di Milano, Licenza immobile.
- all. 23. Doc. edilizia Concessione in sanatoria
- all. 24. Inquadramento urbanistico
- all. 25. ispezione ipotecaria per immobile e per soggetto
- all. 26. Verbale custode giudiziario
- all. 27. Certificazione notarile ex art 567 c.p.c.



Sonia Clea Papette
Architetto

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Silvia Vaghi

R.G.E. 417/2009+ 591/2021

Causa promossa da:

Condominio via Lampugnano n°144-Milano

contro: [REDACTED]

INTEGRAZIONE DI PERIZIA PER VERIFICHE SANABILITA' OPERE ABUSIVE

La sottoscritta Sonia Clea Papette, nominata esperto dalla S.V.I nelle procedure esecutive riunite in epigrafe, in data 13-06-2023 depositava perizia telematica. Al punto 7.2. della relazione di stima, inerente la conformità edilizia dell'immobile, venivano indicate le irregolarità rilevate e si precisava altresì che le ulteriori informazioni richieste presso l'Ufficio del Municipio 8 del Comune di Milano, al fine della completezza delle indagini, sarebbero state acquisite successivamente e descritte in un'eventuale relazione integrativa.

A conclusione delle suddette indagini, vengono riportate le ulteriori informazioni acquisite presso l'Ufficio tecnico, sulla possibilità di sanare gli abusi edilizi riscontrati per l'immobile di via Lampugnano n°144/Rosai 6.

Mediante colloquio avuto presso l'Ufficio del Comune di Milano, nella sede di via Sile n°8, con il tecnico di riferimento dell' Municipio 8, in merito alle suddette irregolarità riscontrate, l'unica opera abusiva che potrebbe eventualmente essere sanabile è la cantina interrata, sottostante l'area del portico, in quanto non costituisce aumento di SLP; si precisa che il piano interrato rappresenta comunque incremento di volumetria in quanto incidente sull'assetto del territorio con relativo carico urbanistico e pertanto il titolo in sanatoria potrà essere ottenuto, fatte salve le verifiche inerenti le opere abusivamente realizzate; queste dovranno infatti risultare conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia all'epoca della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. L'accertamento di conformità viene eseguito dall'Ufficio tecnico comunale solo dopo la presentazione della relativa domanda, per cui non è possibile a priori stabilirne gli eventuali costi. Inoltre, per il locale cantina interrato, come previsto per le altre opere abusive rilevate nell'immobile, non sanabili, per le quali è stata calcolata nella perizia la demolizione, può essere eseguita l'operazione di tombatura, cioè di chiusura con muratura



Sonia Clea Papette
Architetto

del vano di accesso al locale interrato, con costi d'opera piuttosto contenuti intorno ai € 1.0001.200.

Si rassegna la presente relazione integrativa, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Con ossequio.

Milano, 4 luglio 2023

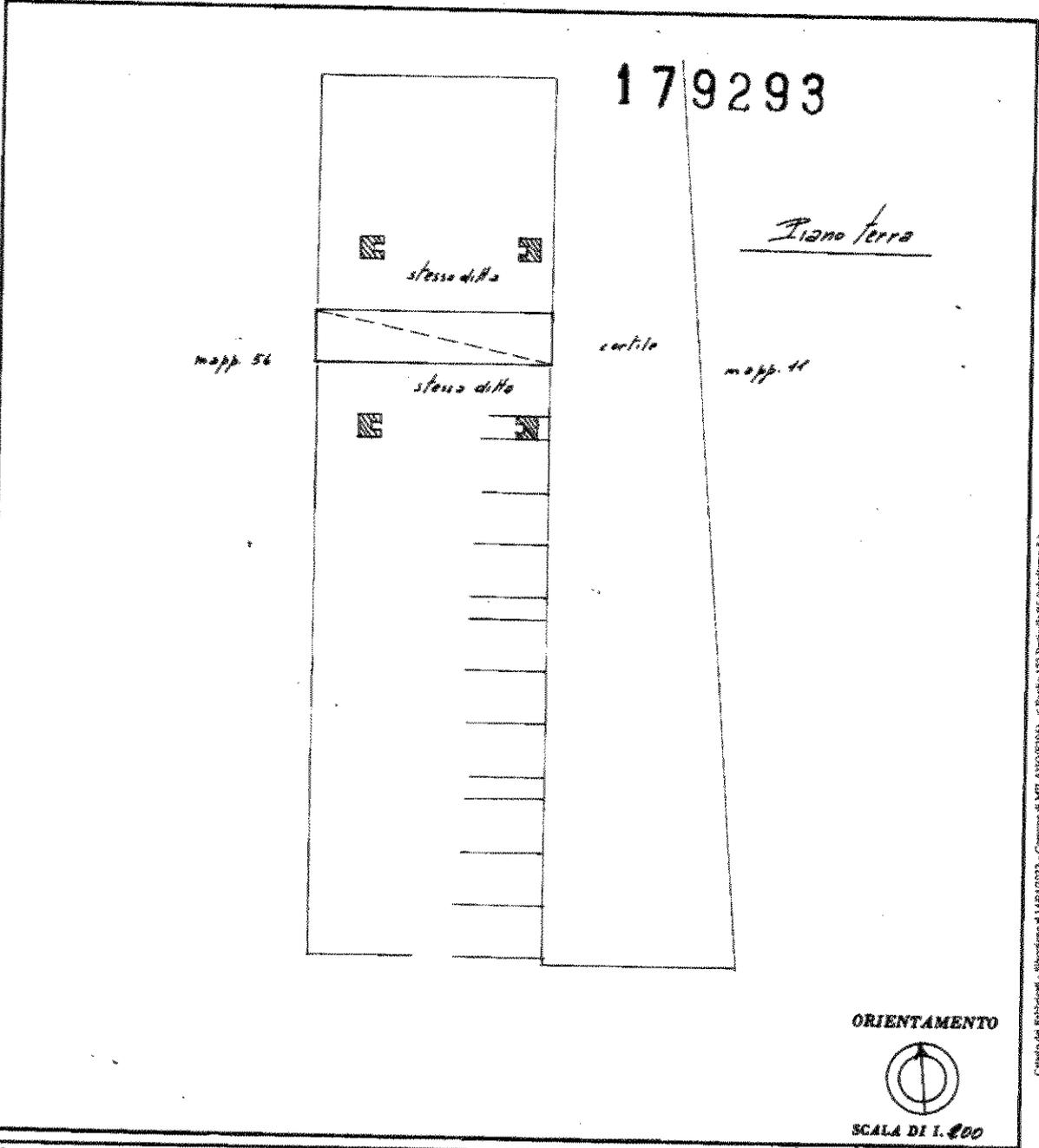
L'esperto
Arch. Sonia Clea Papette



0015 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI-LEGGI 11 APRILE 1969, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Milano Via Lambuogno 144
Dino [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano



Catasto del Fabbricati - Situazione al 14/04/2023 - Comune di MILANO (2203) - c. Foglio 173 Particella 96 Subalterno 3 >
VIA LAMBUOGNO n. 144 Piano T

99 SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **02 04 2023**

PROT. N° **172**

PARTITA	
FOGLIO	172
MAPPALE	96 06
SUBALTERNO	5

Compilata dall' [REDACTED]
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritta all'Albo degli Architetti
della Provincia di Milano

DATA 30/04/2023

Firma: [Signature]



MODULARIO
F. - Cat. 5.7. - 214

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

179293

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1969, N. 663)

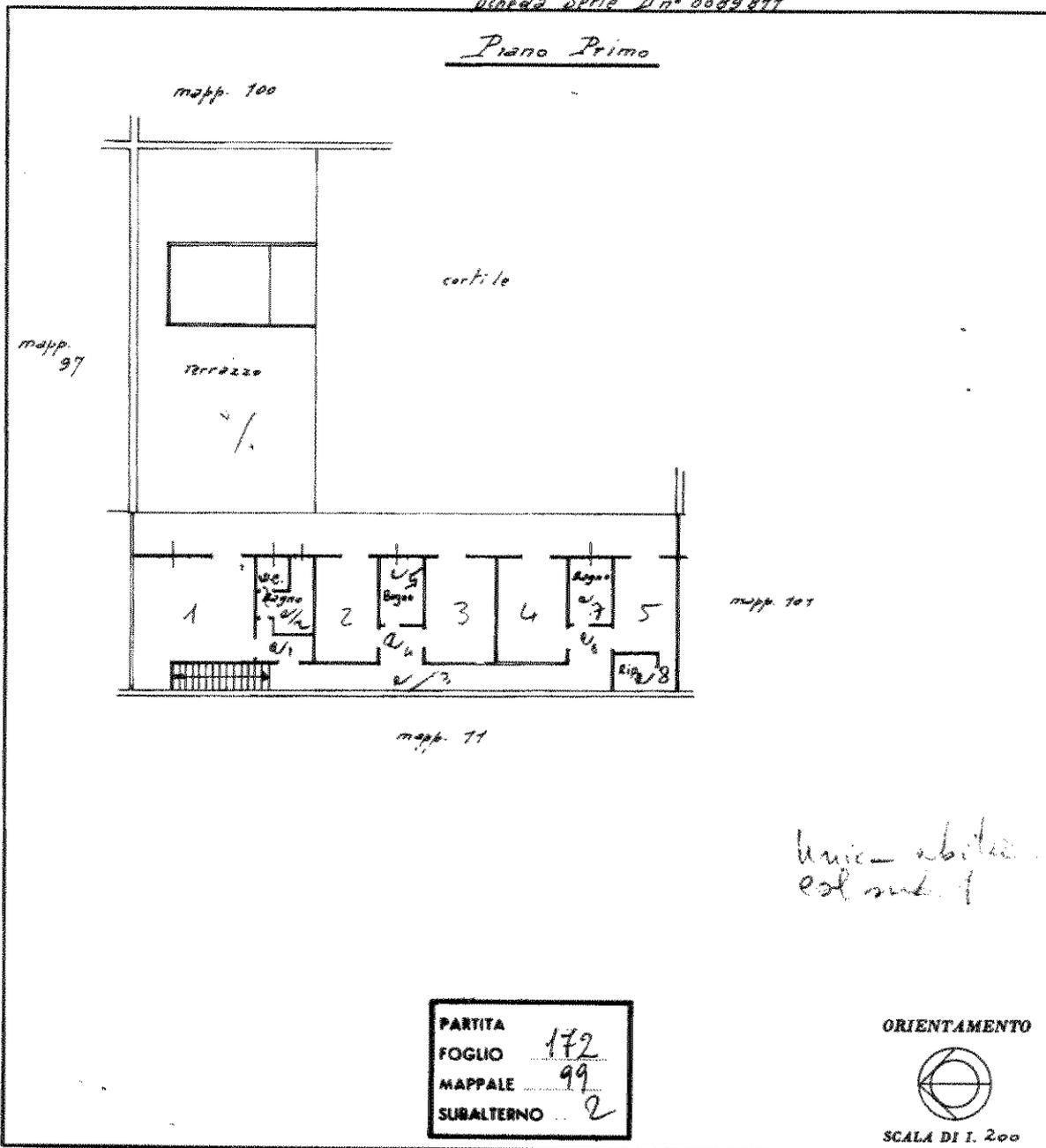
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Milano Via Lampugnano 144

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano

Scheda Serie D n° 0089877

Piano Primo



Unico abitato
ed. sub. 1

PARTITA	
FOGLIO	172
MAPPALE	99
SUBALTERNO	2

ORIENTAMENTO



SCALA DI I. 200

mapp. 99 SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: **19 SET. 1972**

PROT. N°: 86807

[Handwritten signature]

Compilata da [REDACTED]
(Titolare, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Architetti
della Provincia di Milano

DATA: 18-972

Firma: [Handwritten signature]

LIBRERIA DEGLI UFFICI
20092 MILANO
Via F. Testi, 20 - Telefono 02/8077
CONCESSIONARIA AUTORIZZATA

MODULARIO
P. - Co. S. T. - 315

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

100 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

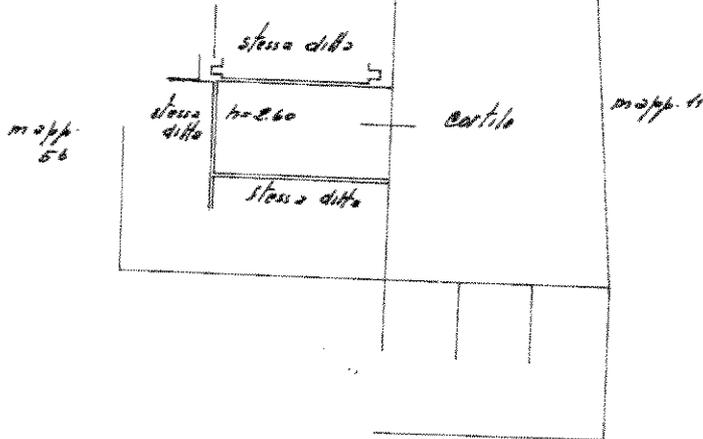
(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1968, N. 662)

Planimetria dell'immobile sita nel Comune di Milano Via Lampugnano 144

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Urbanistico di Milano

179293

Piano seminterrato



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

12 MIL 193

PARTITA	
FOGLIO	172.
MAPPALA	96
SUBALTERNO	28

Compilata dal: [Redacted]
(Titolo, nome e cognome del titolare)

Iscritto all'Albo degli Architetti
della Provincia di Milano

DATA: 5 GIU 1973

Firma: [Signature]

LIBRERIA DEGLI UFFICI
20121 MILANO
Via P. Torricelli, 26 - Telefono 02/2677

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/02/2022 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 172 - Particella: 96 - Subalterno: 28 >
Liquori 01
VIA LAMPUGNANO n. 144 piano: S1;

Ultima planimetria in atti