

**Tribunale di Milano**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG. 525/2018**

G.E. dott.ssa Maria Burza

Promossa dal CONDOMINIO DI VIALE LOMBARDIA 20 – VIA PALERMO 3  
PIOLTELLO (MI)

contro \*\*\*\*\*

**INTEGRAZIONE DI PERIZIA**

LOTTO n. 001: negozio in Pioltello (MI) via Palermo n. 3

All'udienza svoltasi il giorno 13/03/2023, il GE dott.ssa Maria Burza "preso atto che la perizia non aveva valutato la cantina, che dall'atto notarile del 1983 viene tuttavia menzionata come pertinenza, dispone che il perito integri la ctu al fine di verificare se la scheda di tale cantina è stata soppressa e per errore è confluita in altra proprietà o se la stessa sia da considerarsi come nell'atto del 1983 e come tale pertinenza dell'immobile pignorato. In tale ipotesi si invita il ctu a integrare la perizia con la stima della cantina."

**Lotto 001 - Dati Catastali**

Bene in Pioltello, via Palermo n. 3, piano T - scala: A

Dati Catastali: foglio 11, particella 358, subalterno 703, Categoria: C/1

Il giorno 15/03/2023 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano il sottoscritto ha verificato la documentazione allegata all'atto di compravendita stipulato dal Notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Pioltello in data 14/12/1983, n. 17285/781 di rep., registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 05/01/1984 ai nn. 1602/1314. Il vano cantina, indicato come pertinenza dell'unità immobiliare oggetto della compravendita, è evidenziato nella planimetria del piano cantinato dello stabile in colore ocra, indicato al n. 8 e compreso tra i vani cantina n. 7 e n. 9, il corridoio comune e il terrapieno corrispondente con via Palermo (Allegato n. 1 copia a lucido dall'originale).

Come già evidenziato nella perizia estimativa l'attuale negozio oggetto della procedura, identificato al sub. 703, deriva dalla fusione con successivo cambio di destinazione d'uso dell'appartamento, acquistato con atto di compravendita del Notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* in data 14/12/1983 e dal quale si evince che al

bene è annesso un vano cantina non censito al N.C.E.U., ma denunciato con scheda registrata in data 08/06/1964 al n. 3570, con il negozio attiguo acquistato con atto di compravendita del Notaio \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* in data 08/10/1986.

Le due unità immobiliari prima della loro fusione erano identificate ai seguenti estremi catastali: l'appartamento, acquistato in data 14/12/1983, al foglio 11, particella 358, subalterno 3, Categoria: A/3; il negozio, acquistato in data 08/10/1986, al foglio 11, particella 358, subalterno 2, Categoria: C/1.

Il giorno 22/03/2023 presso l'Ufficio del Territorio di Milano il sottoscritto ha richiesto al funzionario preposto di verificare se il vano cantina, non censito al N.C.E.U., ma denunciato con scheda registrata in data 08/06/1964 al n. 3570, sia stato censito successivamente all'atto di compravendita effettuato in data 14/12/1983. Da ricerca effettuata a video attraverso i dati disponibili non è stato possibile risalire al vano cantina.

Il giorno 04/04/2023 presso l'Ufficio del Territorio di Milano il sottoscritto ha visionato la scheda registrata in data 08/06/1964 al n. 3570, riportante sul frontespizio del modulo di accertamento generale della proprietà urbana l'iscrizione "annullata". Il fascicolo cartaceo comprende solo la planimetria del vano cantina e non un'eventuale successiva scheda catastale con gli estremi identificativi di avvenuto censimento.

Il funzionario dell'Ufficio del Territorio di Milano al quale il sottoscritto si è rivolto per richiedere maggiori informazioni ha dichiarato che il vano cantina è confluito ad un appartamento indentificato alla particella 355/sub. 15 graffata alla particella 358/sub. 23.

Il giorno 05/04/2023 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano il sottoscritto ha rintracciato e visionato un atto notarile stipulato dal Notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 15/12/1989 ai nn. 100043/71957 relativo all'unità immobiliare indentificata alla particella 355/sub. 15 graffata alla particella 358/sub. 23 allo scopo di verificare se il vano cantina indicato come pertinenza nell'atto di compravendita del Notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* sia lo stesso a quello associato all'appartamento indicato dal funzionario dell'Ufficio del Territorio di Milano.

Le coerenze del vano cantina riportate nell'atto notarile stipulato in data 15/12/1989 (nord: cantina alla scheda M037936; est: vani comuni; sud cantina alla scheda M037936; ovest: mappale 357) non corrispondono alle coerenze del vano cantina identificato al n. 8 di indicate nell'atto di compravendita attraverso il quale la sig.ra \*\*\*\*\* ha acquistato il 14/12/1983 l'appartamento oggetto di successiva fusione con il negozio attiguo.

## **Valutazione del vano cantina**

Il sottoscritto ritiene che il vano cantina oggetto della perizia situato nello stabile di via Palermo n.3, di superficie pari a circa 3,60 mq, rilevata dalla planimetria del piano cantine allegata all'atto di compravendita, possa essere stimato per un valore pari a 1.000,00 euro.

Il sottoscritto informa che con nota prot. 223119 del 04/06/2020, a decorrere dal 01/07/2020 l'Agenzia delle Entrate richiede che le cantine, quando hanno accesso autonomo da strada, corte esclusiva o da parti comuni, dispongano di visura e scheda catastale autonoma pertanto, non potendo più essere considerate facenti parte dell'abitazione a cui erano abbinata, devono disporre di un proprio subalterno. L'obbligo di scorporare la cantina dall'abitazione ricade solo nel caso di eventi che richiedono la variazione catastale.

Milano, 12 aprile 2023

Arch. Francesco Marmo

Allegati

Allegato n. 1 - Copia a lucido dall'originale della planimetria del piano cantine allegata all'atto di compravendita Notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* del 14/12/1983, n. 17285/781 di rep.

Allegato n. 2 - Istanza d'integrazione del compenso