

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1163/2021

Giudice delle Esecuzioni XXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in

viale Bligny 42

20060 - Milano



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano (MI) viale Bligny 42

Categoria: A/4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: Foglio 526 Particella 104 Sub. xxxx (catasto fabbricati), Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 2,5 vani Superficie Catastale 52 mq., Rendita 251,77 euro.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo l'immobile risultava occupato dai proprietari dell'immobile.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXX.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXX.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: €113.470,00

da occupato: €80.970,00

LOTTO 01

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) viale Bligny 42 appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto composto da due locali un bagno ed una cucina e due sgabuzzini.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di xxxxxxxxxxxx, diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Eventuali comproprietari: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestati: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

dati identificativi: fg.526 part. 104 sub. xxxx

dati classamento: Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 2,5 Vani mq., Rendita 251,77 euro

Indirizzo: viale Bligny n. 42

Dati derivanti da: FUSIONE del 13/10/1988 in atti dal 20/10/1994 LEGGE 154/88 (n. 15692.1/1988)

Coerenze

dell'appartamento posto al piano quarto: Nord in senso orario: nord Cortile, altra UI sub 64, corridoio parti comuni, altra UI sub 67.

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Semicentrale/TABACCHI, SARFATTI, CREMA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: tutte le tipologie di negozi e servizi.

Principali collegamenti pubblici: di superficie tram n. 9 e 24, metro fermata porta Romana.

Collegamento alla rete autostrada A1: a circa 10 Km entrata San Donato.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 6 piani fuori terra oltre ad un piano interrato costruito nel 1890.

- struttura: mattoni;
- facciate: finitura intonaco e vernice;

- accesso: portoncino in alluminio e vetro;
- scale interne: a rampe;
- ascensore: non presente;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: Pessime;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano quarto di edificio di modeste fattezze, entrando ci si trova in cucina con di fronte antibagno e bagno sulla destra a fianco della finestra vi è uno sgabuzzino, a destra vi è un altro sgabuzzino ed una stanza da letto.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: singola;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad altezza porta ed in cucina fino ad altezza porta;
- pavimenti: in piastrelle in ceramica nel bagno, in cucina, nel corridoio e nelle stanze.
- infissi esterni: in legno;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo con caldaia posizionata in ingresso;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in ingresso;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,00;
- condizioni generali dell'appartamento: pessime.

2.4. Breve descrizione del contesto

Il condominio di viale Bligny 42 stride con il quartiere centrale nel quale è situato e ancora di più con la famosa università privata Bocconi, a soli 500 metri di distanza. Si tratta di un tipico palazzo dell'edilizia popolare milanese di fine 800, con cortile interno su cui affacciano circa 220 unità abitative, di 20 mq ciascuna, disposte su 5 piani. Noto a tutti semplicemente con il nome di "Bligny 42".

Nella zona si trovano tutti i servizi quali banche, poste, negozi di vicinato e supermercati.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non forniti

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 30/11/2022, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene immobiliare grazie al custode giudiziario notaio Monica Ray, l'immobile risultava occupato dai proprietari.

Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato.

4 PROVENIENZA

4. Attuali proprietari

xxxxxx, Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con xxxx.

xxxxxx Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con xxxx.

In forza di atto del 14/07/2006 Pubblico ufficiale Sede MILANO (MI) Repertorio n. xxxx.

Si intende evidenziare l'omissione della pratica edilizia di fusione nell'atto di provenienza.

4.1. Precedenti proprietari

I signori xxxxx hanno acquisito il bene dal sig. xxxxx, Nato il 02/11/1982 a Milano;

Il signor xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx l'immobile era pervenuto in forza di atto di acquisto a rogito Notaio xxxxxx di Milano in data 24/03/2004 Numero xxxxx di repertorio, registrato a Milano, trascritto a Milano il xxxx ai numeri xxxx, dal signor xxx nato a Milano il 20 luglio 1950;

Il signor x l'immobile era pervenuto con atto di acquisto a rogito Notaio xxx di Cinisello Balsamo (MI) in data 29/04/1998 xxx con repertorio registrato a Milano, trascritto a Milano il xxx ai numeri xxx, dal signor xxxxx nato a xxxxx.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del. Notaio in novi Ligure alla data del 06/12/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni si evince:

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

5.2. Nessuna

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Misure Penali**

nessuna

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

nessuna

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

nessuna

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria**

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

- **Pignoramenti**

Pignoramento

TRASCRIZIONE, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Altre trascrizioni

Nessuna

5.4. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo STUDIO TECNICO ASSOCIATO DI INGEGNERIA ED ARCHITETTURA LLB STADIA con sede Via Bertolazzi, 22 - 20134 MILANO - tel./fax 027386298; e-mail llb.stadia@libero.it – C.F. e P.IVA 03444590966, che ha fornito le informazioni richieste.

Unità immobiliare 34C

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

Appartamento 3,900 millesimi

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa l'amministrazione condominiale ha inviato le tabelle allegate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile

appartamento: €1.015/00 circa

Spese condominiali non pagate negli anni anteriori alla data della perizia, viene riportato debito nei confronti del condominio senza saperne le annualità:

appartamento: €13.198,19

Eventuali spese straordinarie già deliberate nessuna

Cause in corso: informazione non pervenuta

Eventuali problematiche strutturali:

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 insolte 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

Nulla da segnalare

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione è iniziata nel 1890.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT Deliberazione n. 9 - Seduta Consiliare del 14.4.2014 Deliberazione n. 27 - Seduta Consiliare del 2.10.2014 BURL - Serie Avvisi e Concorsi - n. 48 del 26.11.2014 Testo modificato a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni, del parere dell'ASL e dell'accoglimento delle proposte di modifica presentate in C.C. Testo aggiornato con Deliberazione di Giunta n. 2542 del 29 dicembre 2015 e Determinazione Dirigenziale n. 8 del 3 febbraio 2016.

L'immobile in oggetto si trova ricadente in Ambiti Prevalentemente residenziali

NAF – Nuclei di antica formazione: Titolo II – Capo IV -PR _ Norme di attuazione Norme di attuazione TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA CAPO IV - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE art. 19.2.c

Disciplina.

1. La Tav. R.03 identifica e disciplina gli interventi edilizi ammessi negli immobili e nei tessuti indicati all'art. 18 comma 2.

2. In particolare sono consentiti:

a. gli interventi di manutenzione straordinaria e restauro, per gli immobili di cui all'art. 18 comma 2 lett. a. e b. Gli interventi ammessi sono volti: alla valorizzazione degli aspetti caratteristici che costituiscono specifico valore degli immobili, ossia le loro specifiche connotazioni stilistiche e costruttive, con riferimento all'art. 18 comma 2 lett. a., e sono volti alla conservazione e al ripristino dei caratteri scenografici e ambientali, desumibili dagli elementi di disegno e di arredo del verde e delle alberature, con riferimento all'art. 18 comma 2 lett. b.;

b. gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo per gli immobili di cui all'art. 18 comma 2 lett. c., i quali sono volti a mantenere o valorizzare gli aspetti caratteristici che costituiscono specifico valore degli immobili ossia le loro specifiche connotazioni stilistiche e costruttive;

c. gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, in tal caso, con mantenimento della sagoma, del sedime e della facciata prospettante lo spazio pubblico per gli immobili di cui all'art. 18 comma 2 lett. d.;

d. gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione per gli immobili di cui all'art. 18 comma 2 lett. e. Per tali immobili, ai fini dell'applicazione dell'art. 64 comma 1 della L.R. 12/2005, l'altezza massima è da intendersi quella esistente eventualmente incrementata di quella strettamente necessaria a consentire il recupero abitativo del sottotetto con altezza media ponderale di m 2,40.

3. Laddove espressamente indicato dalla Tav. R.03 gli interventi sugli immobili di cui all'art. 18 comma 2 lett. e. sono consentiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni progettuali.

a. mantenimento o ripristino delle cortine edilizie o completamento del fronte continuo; la costruzione in cortina deve arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione; laddove quest'ultimo fosse più basso rispetto all'altezza esistente è fatto salvo il mantenimento dell'altezza esistente; è data facoltà di superamento dell'Indice di edificabilità Territoriale (IT) massimo mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di diritti edificatori anche perequati, premialità di cui all'articolo 13 comma 11 e quote di Edilizia Residenziale Sociale.

b. recupero e realizzazione di corti e giardini;

c. superficie coperta (SCOP):

i. SCOP \leq esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, eventualmente aumentabile fino ad un massimo del 60% della superficie fondiaria, se l'esistente dovesse essere inferiore;

ii. SCOP \leq 60% della superficie fondiaria negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

d. all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti. È comunque consentito il recupero abitativo dei sottotetti per gli immobili di cui all'art. 18, comma 2 lett. e.

e. all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), in tutti gli interventi edilizi, la realizzazione e la modifica di spazi sottotetto è consentita unicamente con altezze interne inferiori, in ogni punto, a m 1,80.

4. Per gli interventi e relative varianti di cui al comma 2 è consentito:

a. per tutti gli immobili con prescrizione di tutela diretta (artt. 10 e 11) o indiretta (artt. 45, 46, 47) ai sensi del D.Lgs 42 del 22.01.2004, di procedere con qualsiasi tipologia di intervento consentita dalle disposizioni della legislazione vigente, in caso di approvazione del progetto da parte dell'ente preposto;

b. per gli immobili senza prescrizione di tutela diretta (artt. 10 e 11) o indiretta (artt. 45, 46, 47) ai sensi del D.Lgs 42 del 22.01.2004, di procedere con diversa tipologia di intervento rispetto a quelle previste per l'immobile in oggetto, previa presentazione di idonea documentazione storico-documentale che evidenzii il rapporto tra le prescrizioni indicate al comma 2 lettere a., b., c. e la nuova tipologia di intervento proposta, valutata preventivamente positivamente dalla

commissione per il paesaggio.

L'ammissibilità della richiesta di discostamento sarà verificata dai competenti uffici della Amministrazione comunale in base a tale relazione che dovrà contenere almeno un'analisi tipomorfologica del contesto, un'analisi degli aspetti architettonici intrinseci dell'eventuale manufatto architettonico oggetto di modifica, delle relazioni architettoniche che il nuovo intervento genererebbe con il manufatto su cui interviene o comunque con il contesto di riferimento.

È fatto salvo quanto previsto all'art. 6 delle presenti norme.

5. È ammessa una diversa attuazione delle previsioni stabilite al comma 3 lett. a. e b. relativa alle soluzioni plano-volumetriche secondo le disposizioni del Titolo I delle presenti norme, previa presentazione di idonea relazione che evidenzii le motivazioni in ambito architettonico-tipologico-morfologico della richiesta di discostamento, valutata preventivamente positivamente dalla commissione per il paesaggio.

L'ammissibilità della richiesta di discostamento sarà verificata dai competenti uffici della Amministrazione comunale in base a tale relazione che dovrà contenere almeno un'analisi tipomorfologica del contesto, un'analisi degli aspetti architettonici intrinseci dell'eventuale manufatto architettonico oggetto di modifica, delle relazioni architettoniche che il nuovo intervento genererebbe con il manufatto su cui interviene o comunque con il contesto di riferimento.

È fatto salvo quanto previsto all'art. 6 delle presenti norme. **Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:**

- Concessione Edilizia n 49805 prot. 14 luglio 1889
- Agibilità 29/06/1890

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla documentazione visionata presso i pubblici uffici.

Gli abusi consistono in differente distribuzione dallo stato concessionato dei locali con diversa distribuzione degli spazi interni e FUSIONE del 13/10/1988 in atti dal 20/10/1994.

sono sanabili mediante:

Deposito di pratica in sanatoria ed opere di adeguamento al regolamento Edilizio, il costo stimato per le pratiche edilizie e catastali di €. 5.000,00 e sanzione di €1.000,00 per un totale di € 6.000,00 inoltre dovrà essere eseguita demolizione di tavolati per un costo stimato in €2.000/00

7.3. Conformità catastale

Durante il sopralluogo l'appartamento non risultava conforme per la realizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni, che risulterà regolare a seguito della sanatoria.

7.4. Identificazione delle difformità

Dalle ricerche eseguite e descritte nelle righe precedenti di cui questo paragrafo è un approfondimento, risulta che l'immobile era stato concessionato con due stanze ed un servizio igienico, dal rilievo risulta che, senza incremento di volumetria, sulla stessa superficie sono stati realizzati altri due locali senza finestre, utilizzati oggi quali depositi.

Negli elaborati grafici si espongono lo stato concessionato, la sovrapposizione tra stato concessionato in colore giallo e lo stato rilevato in colore rosso, in ultimo la planimetria dello stato rilevato.

La planimetria dello stato concessionato corrisponde alla planimetria catastale depositata presso l'agenzia delle entrate.

Le opere realizzate in difformità sono sanabili in parte con il deposito di pratica edilizia in sanatoria ed in parte con la loro demolizione.

La porzione sanabile è il deposito realizzato a fianco della stanza da letto.

La porzione da smantellare è quella realizzata nel locale cucina ingresso che risulta essere di superficie di mq17,6 senza il locale realizzato in difformità, con riferimento al regolamento Edilizio del Comune di Milano ora in vigore, di seguito estratto.

“Art.97 SUPERFICIE MINIMA UTILE DEGLI AMBIENTI

La superficie minima utile dei locali di abitazione non deve risultare inferiore ai seguenti valori:

- camere ad un posto letto: 8,00 mq;
- camere a due posti letto: 12,00 mq (alla formazione della superficie della camera da letto non può contribuire la superficie dell'eventuale cabina armadio);
- soggiorno: 14,00 mq;
- soggiorno con spazio di cottura: 17,00 mq;
- cucina: 5,00 mq;
- locale studio: 7,00 mq;

· uno o più locali bagno di dimensione adatta ad ospitare complessivamente la dotazione minima di apparecchi sanitari prevista al successivo Articolo 98, fatte salve le verifiche per il calcolo della s.l. di cui all'Articolo 74 del presente regolamento e all'Articolo 4, comma 6, lettera i e j delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole. Tutti i locali bagno dovranno avere lato minimo non inferiore a 1,20 m.

Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di uno o più locali bagno che ospitino la dotazione minima di apparecchi sanitari nel rispetto di quanto indicato al comma precedente.

Negli immobili aventi destinazione diversa dalla residenza, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a 2,00 mq e comunque adatta ad ospitare la dotazione minima di apparecchi sanitari necessari (lavabo, water, eventuale doccia)”

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie “lorda commerciale” indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	52	100%	52,0

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2022
 – zona C19 – Semicentrale/TABACCHI, SARFATTI, CREMA Comune: Milano, Abitazioni civili, Residenziale, Abitazioni di tipo economico, quotazioni da €2.500,00 a €3.000,00

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: Semicentrale/TABACCHI, SARFATTI, CREMA

Residenziale:

Valore mercato prezzo min. 2.500,00 prezzo max. 3.000,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 7,6 prezzo max. 9,3(Euro/mq x mese)

9.3. Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Categoria Catastale	superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione Economica	A/4	52	2.500,00 €	130.000,00 €

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

VALORE DEL LOTTO

• Valore lotto 001	€130.000,00
riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€6.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	€8.000,00
Situazione debitoria nei confronti del condominio	€2.030,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Libero	€113.470,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato	€80.970,00

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.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Immobile non locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto arch. xxxxxxxxxxxxxxxx dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio. Milano

ALLEGATI

- 1) Rapporto di Stima Immobiliare
- 2) Rapporto di Stima Immobiliare - Privacy
- 3) Visura catastale Fg. 526 Part. 104 Sub. 185;
- 4) Estratto di Mappa Fg. 526;
- 5) Planimetria catastale Fg. 526 Part. 104 Sub. 185;
- 6) elenco sintetico delle formalità Fg. 526 Part. 104 Sub. 185;
- 7) Compravendita Fg. 526 Part. 104 Sub. 185;
- 8) Locazione Fg. 526 Part. 104 Sub. 185
- 9) Atto di Acquisto Fg. 526 Part. 104 Sub. 185;
- 10) Copia di Atto notarile Fg. 526 Part. 104 Sub. 185;
- 11) Rilievo Fg. 526 Part. 104 Sub.185;
- 12) Documentazione Fotografica Fg. 526 Part. 104 Sub. 185;
- 13) Comune Archivio Storico;
- 14) Comune Ufficio Visura Atti;
- 15) Condominio - 31 Verbale 25-05-22;
- 16) Condominio - Rendiconto consuntivo 2021 e relativo riparto;
- 17) Condominio - archivio millesimale.
- 18) Identificazione grafica delle difformità riscontrate
- 19) Identificazione opere sanabili ed opere non sanabili

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/09/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/09/2022

Dati identificativi: Comune di MILANO (F205) (MI)

Foglio 526 Particella 104 Subalterno 185

Classamento:

Rendita: Euro 251,77

Rendita: Lire 487.500

Zona censuaria 2,

Categoria A/4^a, Classe 4, Consistenza 2,5 vani

Indirizzo: VIALE BLIGNY n. 42 Piano 4

Dati di superficie: Totale: 52 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 52 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FUSIONE del 13/10/1988 in atti dal 20/10/1994 LEGGE 154/88 (n. 15692.1/1988)

> **Dati identificativi**

Comune di MILANO (F205) (MI)

Foglio 526 Particella 104 Subalterno 185

Partita: 1453335

FUSIONE del 13/10/1988 in atti dal 20/10/1994 LEGGE 154/88 (n. 15692.1/1988)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MILANO (F205) (MI)

Foglio 526 Particella 104

> **Indirizzo**

VIALE BLIGNY n. 42 Piano 4

FUSIONE del 13/10/1988 in atti dal 20/10/1994 LEGGE 154/88 (n. 15692.1/1988)



N=5033000

E=1515000

13-Sel-2022 13:50:36
 Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metHprotcollo pratica T205014/2022

Comune: (MI) MILANO
 Foglio: 526

1 Particella: 104

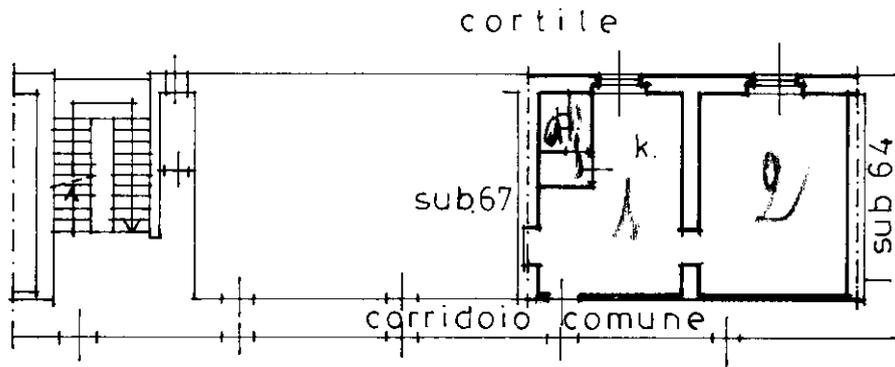
* MODULARIO
F. rig. rend 497 *

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

* MOD. BN (CE

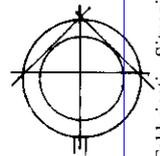
Planimetria di u.i.u. in Comune di MILANO via B.LIGNY civ. 42

PIANO QUARTO
h = 300 m.



* Conforme modello ministeriale

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:

U.T.E. - MILANO
015692 130TT.1308
N.C.E.U.

RESERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **PERITO EDILE**
ALBERTINI GIORGIO
(Titolo, cognome e nome)

Data presentazione: 13/09/2022 - Data: 13/09/2022 - n. T242601 - Richiedente: BNZLRA76P42H264N

Totale schede: 104 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesta: A4 (210x297)

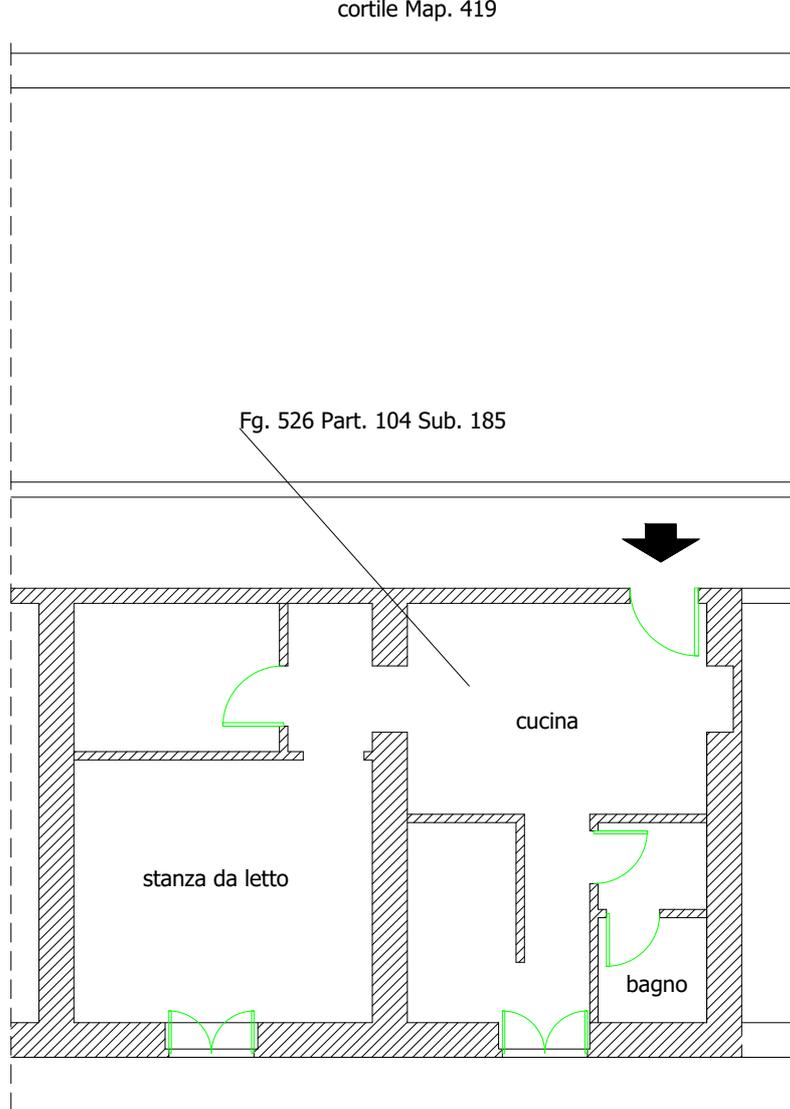
n. 104 sub. 65
data Firma

Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 13/09/2022 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio 526 - Particella 104 - Subalterno 185 >
 Viale B. LIGNY n. 42 Piano 4

NUOVO SUB

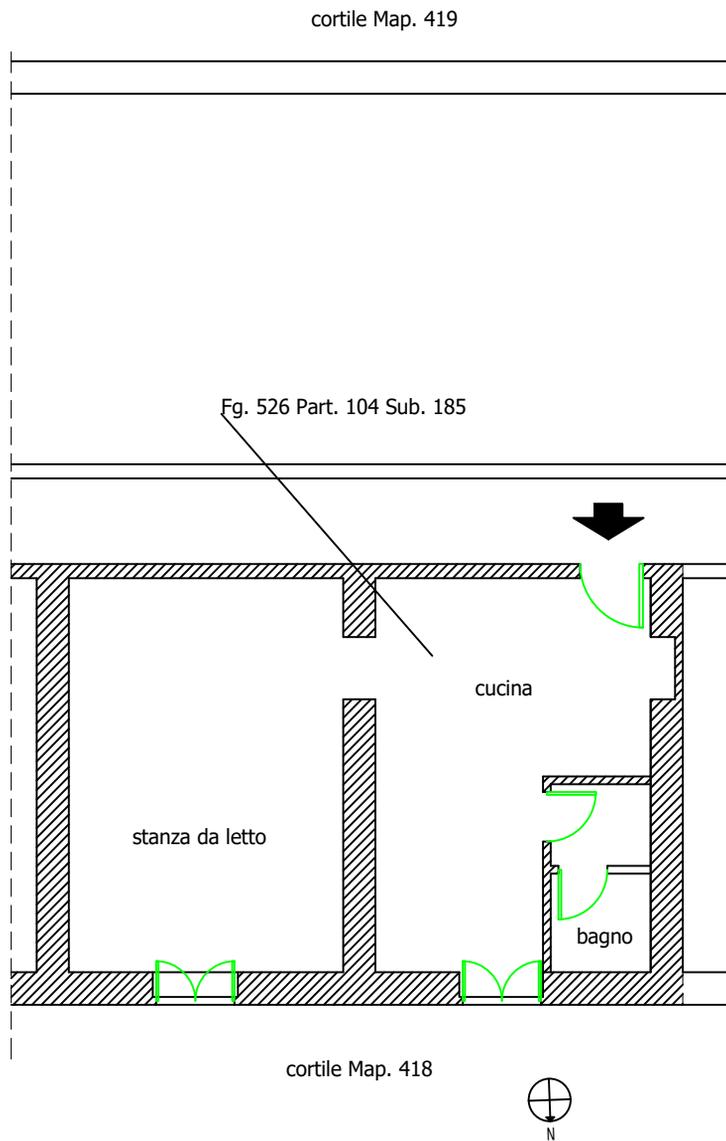
cortile Map. 419

Fg. 526 Part. 104 Sub. 185



cortile Map. 418



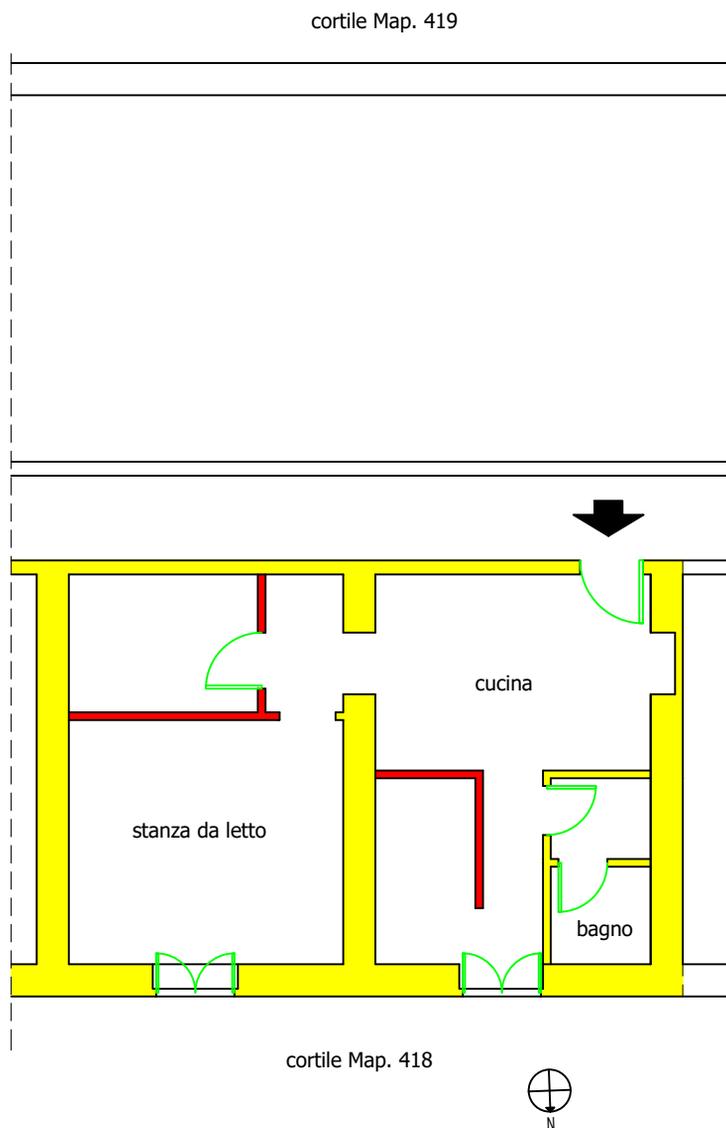


stato di concessionato
scala 1/100

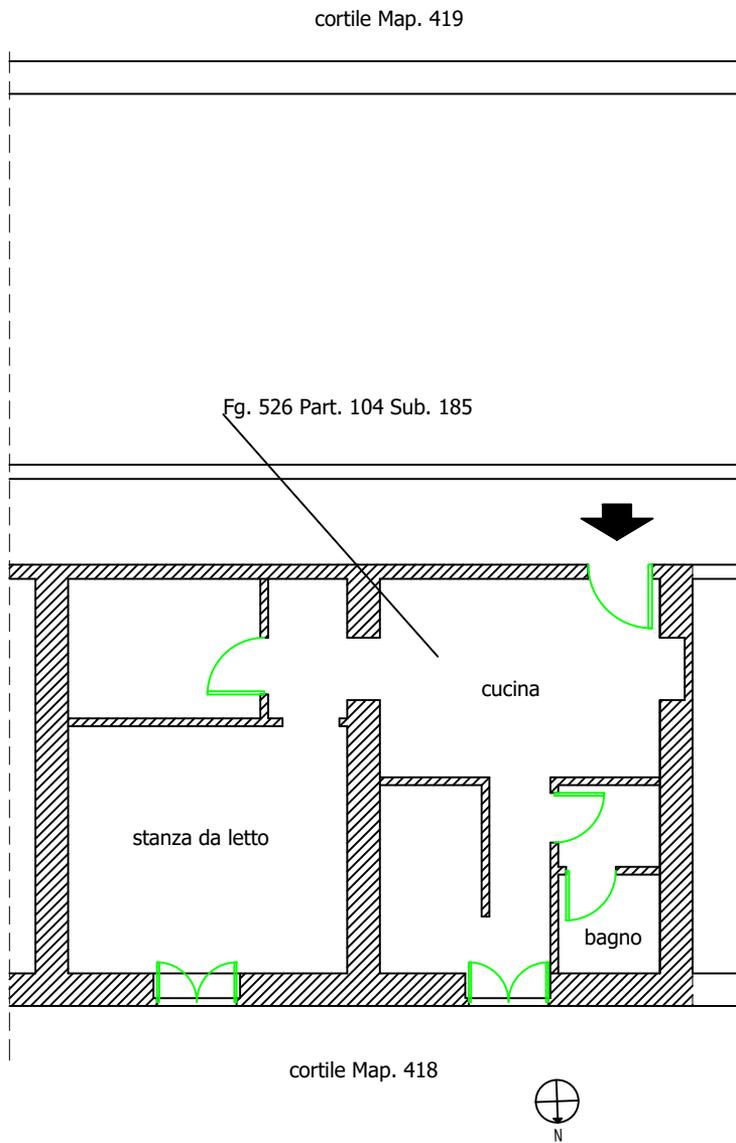
Legenda

 concessionato

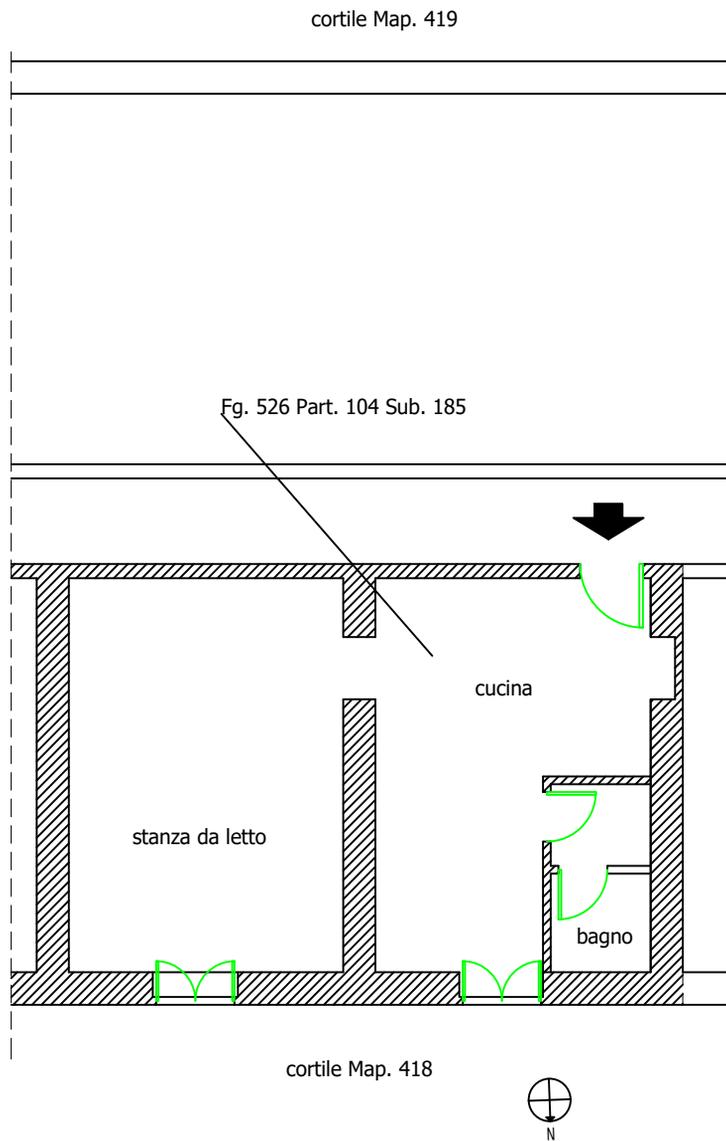
 rilevato



sovrapposizione stato concessionato e stato rilevato
scala 1/100



stato rilevato
scala 1/100

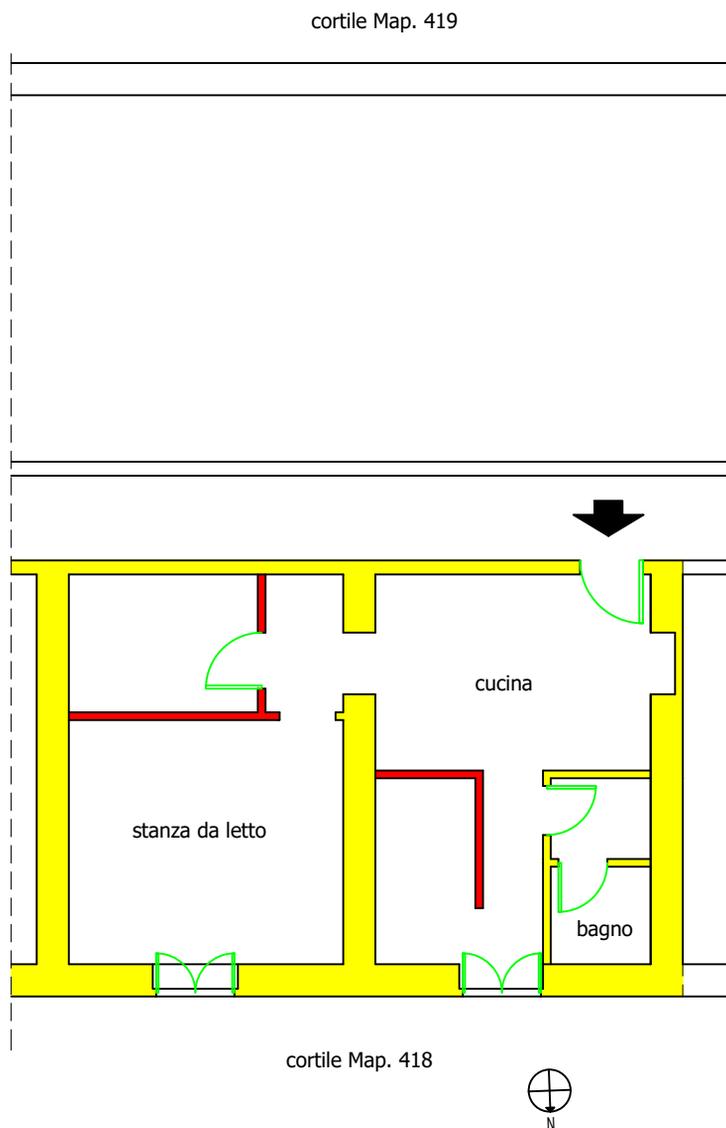


stato di concessionato
scala 1/100

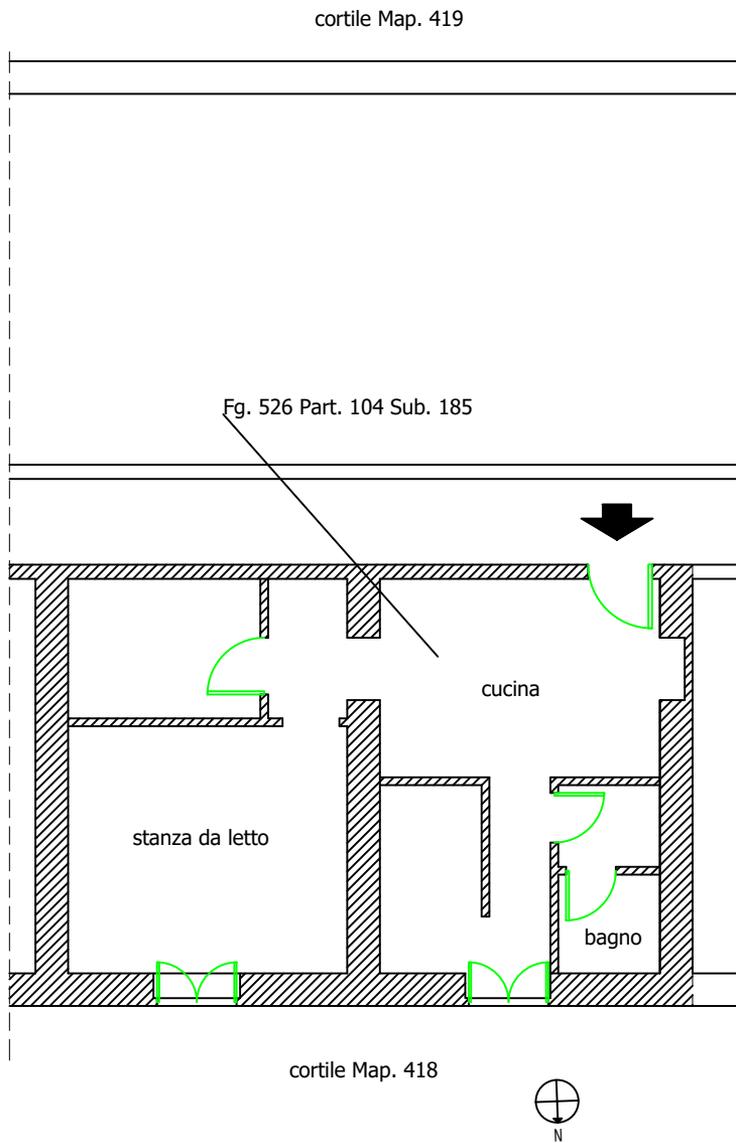
Legenda

 concessionato

 rilevato



sovrapposizione stato concessionato e stato rilevato
scala 1/100

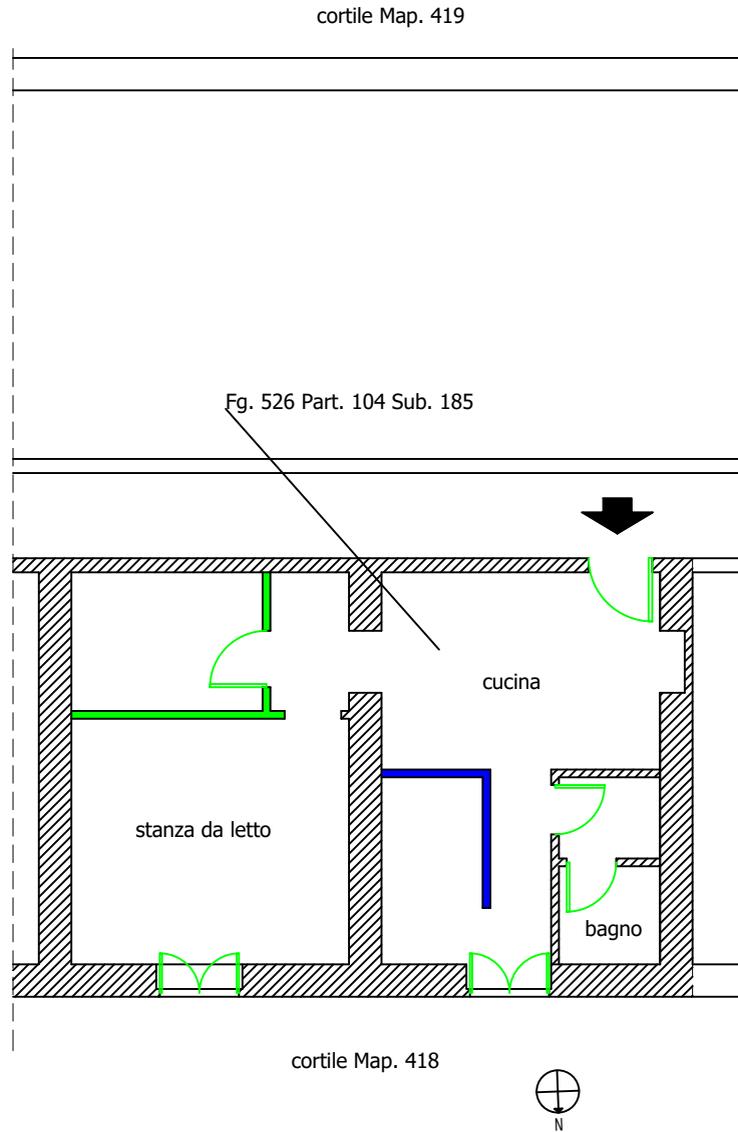


stato rilevato
scala 1/100

Legenda

 opere sanabili

 opere non sanabili



opere sanabili e opere non sanabili
scala 1/100

COMPRAVENDITA

Fra i sottoscritti signori:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED], residente a Milano, [REDACTED]

d'ora in poi detto anche parte venditrice e

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED]

- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] residenti a [REDACTED]

d'ora in poi detti anche parte acquirente,

si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1 CONSENSO E IMMOBILE

Con il presente atto il signor [REDACTED] con ogni garanzia di legge, vende ai signori [REDACTED] che in comunione legale dei beni acquistano, la piena proprietà del seguente immobile in Comune di Milano, viale Bligny n. 42 e precisamente:

- appartamento al piano quarto di due locali e servizio.

Confinante con cortile comune, appartamento sub. 64, corridoio comune, appartamento sub. 67.

Censito al Catasto Fabbricati al foglio 526, mappale 104, sub. 185, viale Bligny n. 42, p.4, categoria A/4, classe 4, vani 2,5, R.C. euro 251,77, graficamente rappresentato nella planimetria qui allegata sotto A le cui misure sono indicative.

ART. 2 PRECISAZIONI - RISERVE - PATTI E CONDIZIONI

Quanto oggetto della presente vendita viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, visto e piaciuto alla parte acquirente con tutti i diritti, accessori ed accessioni, pertinenze, servitù attive e passive ad esso riferentesi ed in atto esistenti per stato dei luoghi, titoli derivativi e destinazione del costruttore e con la proporzionale quota di comproprietà su tutti gli enti, spazi, servizi ed impianti comuni ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, tali per legge, titoli derivativi e destinazione del costruttore.

PATTI SPECIALI

La parte acquirente si dichiara edotta dell'esistenza del regolamento di condominio dello stabile che si obbliga ad accettare.

ART. 3 GARANZIA E PROVENIENZA

Quanto in oggetto è pervenuto al venditore in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio L. Santopietro da Milano in data 24 marzo 2004, rep. 89810/10292, reg.to a Milano 6 il 26 marzo 2004 al n. 3705 e trascritto il 29 marzo 2004 ai nn. 22248/12485.

Franco e libero da qualsiasi peso, onere, vincolo, iscrizione e trascrizione pregiudizievoli come dichiara e garantisce la

parte venditrice, anche per oneri condominiali.

ART. 4 IL PREZZO

Dichiarano le parti che il prezzo della vendita è stato tra loro convenuto a corpo e non a misura in complessivi Euro centoventitremila (123.000) somma che la parte venditrice dichiara d'aver ricevuto dalla parte acquirente, cui pertanto rilascia ampia e definitiva quietanza a saldo, dichiarando di non aver altro a pretendere in dipendenza della presente vendita e rinunciando a qualsiasi iscrizione di ipoteca legale possa nascere dal presente atto con espresso esonero per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscriverla d'ufficio e da qualsiasi responsabilità al riguardo.

La parte acquirente richiede, ai sensi della legge 266 del 23 dicembre 2005, che la base imponibile ai fini del pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. n. 131/86 pari ad euro ventinovemilacento (29.100).

ART. 5 POSSESSO

La proprietà ed il possesso materiale e giuridico di quanto oggetto del presente atto vengono da oggi trasferiti alla parte acquirente, per cui da oggi decorrono a suo favore e carico i relativi vantaggi ed oneri.

ART. 6 DICHIARAZIONI FISCALI ED AI SENSI DEL D.P.R. 445 DEL 28 DICEMBRE 2000 (TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA DI DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA)

Ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000, previo richiamo ex art. 76 del Testo Unico fatto dal notaio autenticante circa le conseguenze penali derivanti da eventuali dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti degli artt. 46 e 47 del citato Testo Unico, le parti emettono, per espresso interpello del notaio medesimo, le seguenti

dichiarazioni:

- relativamente al pagamento del prezzo come sopra pattuito di averlo effettuato e ricevuto come segue:
- quanto ad euro cinquemilaquattrocento in data anteriore all'1 luglio 2006 con modalità che le parti non ricordano;
- quanto al saldo di euro centodiciassettemilaseicento con l'assegno circolare qui in copia allegato sotto B;
- di non essersi avvalsi dell'attività di mediatori immobiliari;
- il venditore di essere di stato libero;
- gli acquirenti di essere coniugi in comunione legale dei beni
- ai sensi e per gli effetti delle disposizioni vigenti in materia urbanistico edilizia la parte venditrice che il fabbricato di cui quanto in oggetto fa parte è stato realizzato in data anteriore all'1 settembre 1967 e che, successivamente, non sono state realizzate opere che ne

inibiscano la commerciabilità;

Le spese del presente atto come per legge.

La parte acquirente chiede l'applicazione delle agevolazioni previste dalla nota II-bis art.1 della tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986 e dichiara:

-che l'immobile in oggetto, ad uso abitazione, non è di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969 pubblicato sulla G.U. n. 218 del 27 agosto 1969, ed è ubicato nel comune in cui risiede;

-che nel predetto comune non è titolare esclusiva od in comunione col coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa d'abitazione;

-di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa d'abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo o di quelle in esso richiamate.

Chiede inoltre a' sensi del 2° comma dell'art.7 della legge 448/1998 di portare in diminuzione dall'imposta di registro dovuta per il presente atto il seguente credito d'imposta ed all'uopo fa constare:

a) di aver acquistato con atto notaio Rosanna Di Mauro da Milano del 9 marzo 2005, rep. 9815/6216, reg.to a Milano 1 il 10 marzo 2005 al n. 2889 una porzione immobiliare scontando, ai fini dell'IVA l'aliquota agevolata "prima casa" di complessivi euro tremiladuecento (3.200);

b) di aver alienato la medesima porzione immobiliare con atto notaio Rosanna Di Mauro da Milano in data odierna, rep. 13.666/8828.

Le parti dichiarano di essere state edotte dal notaio autenticante delle conseguenze della rivendita infra quinquennale di beni acquistati con le agevolazioni di cui sopra.

La parte venditrice manleva la parte acquirente da ogni conseguenza derivante dalla presente vendita non seguita, nell'anno, da ulteriore acquisto agevolato.

Firmato: _____ - _____ - _____

REPERTORIO N. 13.668

RACCOLTA N. 8.830

AUTENTICA DI FIRMA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasei, il quattordici luglio.

In Milano, viale Certosa n.269.

Io sottoscritta Rosanna Di Mauro, Notaio in Milano, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese,

CERTIFICO

che i signori:

_____, nato a _____,
residente a Milano, _____

██████████, nato a ██████████ il
██████████, cittadino cinese con permesso di soggiorno per
lavoro rilasciato dalla Questura di Milano il ██████████
██████████

██████████, nata a ██████████ il
██████████ cittadina cinese con permesso di soggiorno per
lavoro rilasciato dalla Questura di Milano il ██████████
██████████ residenti a Milano, ██████████

della cui identità personale io notaio sono certa, hanno
apposto in mia presenza le loro firme sulla scrittura che
precede ed hanno emesso le dichiarazioni di cui all'art. 6
della superiore scrittura previo richiamo da me notaio fatto
ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000, circa le
conseguenze penali derivanti da eventuali dichiarazioni
mendaci, ai sensi e per gli effetti degli artt. 46 e 47 del
citato Testo Unico.

Firmato: Rosanna Di Mauro notaio sigillo.

3/6.90
 All'ubonmifione tecnica
 sanitaria di provvista, rap-
 porto e voto e voto e per le
 indicazioni dirette
 nell'unito questionario

MUNICIPALITÀ DI MILANO
 31 MAGG. 90
 PROT. GEN. 37/11/11
 6691

Gianni

12 Giugno 1890

Colle indicazioni esposte nell'im-
 -to Questionario, ritirate
 nella vostra pratica nel giorno
 10. corr. mese, ar. loc. e centro
 accennate - ritenendoci ob-
 -temporato al dispetto del proprio
 Sussiego Decreto, si ritornano
 i comunicati

La Commissione
 Ing. Fignini
 [Signature]

14/6.90
 Il D. Lepo del Marchi 8/1
 comunicati alla Parte
 dello scrivente ufficio si
 riserva di pronunciare
 sulle domande di licenza
 d'occupazione, quando
^{sara} ~~avrebbe~~ ~~risposta~~ la
 futura in piano abbinati
 di ~~si~~ sistema e del ciato
 il cortile, ^{e che} per l'occupazione
~~di~~ ^{si} ~~queste~~ opere si da
 tempo per dieci
 8. autunno

Gianni
 Fano



Onor. Giunta Municipale
 di
 Milano

In seguito alla istan-
 za 17072 lo scrivente doman-
 da licenza d'abitabilità degli abiti
 e del IV Piano della casa interna di
 proprietà del Sig. Santino Maz-
 zucchelli Viale P. Lodovica 43
 Colla massima considerazione

Per me
 [Signature]
 [Stamp]

~~5469690~~

4955

30/

6.90

Mand. Sp. N. 492

Posta registrata consegnato la bolina come dell'entata ricevuta

15/9 90 Il Delegato

[Signature]

Per via detrazione della tabacca in lire 11.65, si emetta la dicitava li emessa per tempo del 20 corrente per i loculi indicati della Commissione tecnica sanitaria nell'unito prefetto. Veggasi per il Delegato del Mand. Sp. per le sudate notazioni spese la consegna della licenza alla parte, contro ricevuta.

Si arena

Viani

Jano

48

Dall'Ufficio Sanità, li 9/9 1890
E' data la tassa con bolletta di Cassa N. 10493, ed emessa licenza N. 286 libro 6

L'Applicato
[Signature]

5041
MAND. 8.º SEZ. I. N. 3426

Avuto comunicazione del ordinare 14-6-90

Per Mazzucelli

Espresso 24/7/90

Comunicato quanto sopra alla parte, avvertendo che il Sig. Mazzucelli Santino si rese defunto il giorno 11 del corrente mese, ed i di lui eredi sono i figli, Angelo, Pompeo, Mario ed altri figli abitanti al N.º 21 Via Vigentina

20/6 90

Il Delegato

[Signature]

22/

6.90

La Commissione tecnica sanitaria verificata e riferita ed le opere ingiunte furono eseguite

Viani

29. Giugno 1890

In seguito a vostro espresso in luogo della prima nel giorno 24. vulg. mese, si fu operato:

Che le opere di miglioria alle tubine in piano albaini e di cui nell'unito Prefettura 10 anni mese, in 1886 - vennero regolarmente eseguite;

E che la fosse in felice del Corrite d'ard. ridotta a completamento, fra due, o quattro giorni, da oggi

La Commissione

[Signature]
Sig. Viani

~~1890~~ Proc. gen. anno ~~1890~~
~~2000~~ Riparto ~~1890~~

(N. 1619 stamp.)



VISITA PER LICENZA DI ABITABILITÀ

32144

UBICAZIONE DEL FABBRICATO

6691/4^o

Viale di Porta Sordovica N. 42

Mandamento S/l.

Figli di fu

Cognome e Nome del Proprietario

Santino Mazzucchelli

PIANO	NUMERO DEI LOCALI		ALTEZZA netta dei locali	DESCRIZIONE DEI LOCALI E LORO USO	OSSERVAZIONI
	nuovi	riformati			
In piano 4. ^o	28	-	3.00	Locali ad uso di abitazione	Nell'interno a metodo del Coridile
Sopra piano abbaini	28	-	2.90 (in media) 1.70 (in grande)	Adm	Colla soffitta in parte orizzontale e in parte incli- nata a fondo del tetto
					Per gli altri locali, non ancora visitati e completamente, la parte si riserva di rassegnare, a tempo debito, appropria

Milano - Tip. Pirola.

NB. Indicare, nella finca osservazioni, se esistono altri locali non muniti di licenza.

ATTI

DELLA

GIUNTA MUNICIPALE DEL COMUNE DI MILANO

N.° 4985 generale

Prot.° il 14 luglio 1888

N.° 1110 Rip. IX, Sez. I.

Prot.° il 14 luglio 1888

OGGETTO

Il Sig. Magnubbili Architetto
col lec. Arch. Arch. Arch.

presenta
i disegni per fabbricato subviale
Adornia

Il detto Sig. Magnubbili ha progettato: stes-
sa in lunghezza con insufficiente una potestà
ma di via comunale, perchè in nessun
caso potè essere alleggerito dagli oneri di
sistemazione, manubrio in d. illuminazione,
ziona, e inoltre ha ed ancora regola-
mente ed è gli stocchi della progetto.
La via sopra la (sistemazione) e sopra
la via Baracca dovranno essere chiusi
con mura alte almeno quattro metri
sul livello stradale. (art. 88)

pel capo ufficio
Ing. Gio. Masera

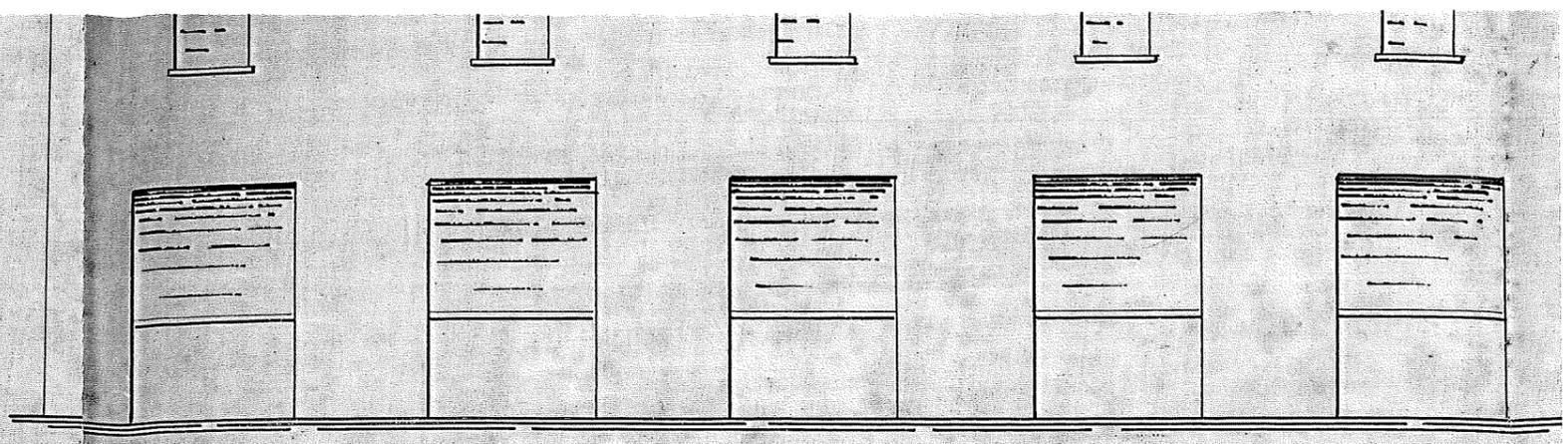
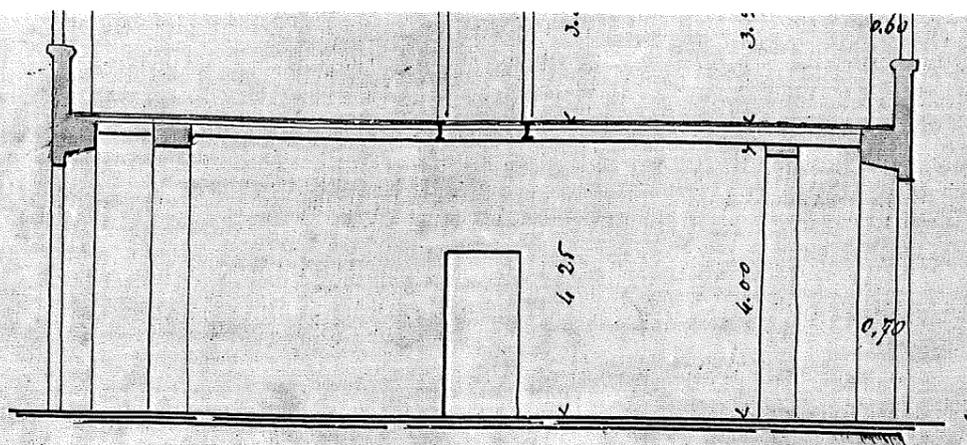
107/ Allo Direzione dell'Ufficio Tecnico periti
~~Allo Sez. III del Riparto IX perchè voglia~~
~~quando~~
~~referire se~~ nulla osti, nei rapporti del piano
regolatore, alla emissione della licenza, ~~indi-~~
~~cando altresì se~~ la fabbrica venga ad occupare
un'area compresa nella zona esterna di sorve-
glianza daziaria od in quella sanitaria, vaghi
dottare il progetto all'approvazione
Pel Sindaco
dell'onor. Commisario Leleghi, resti
tenendo gli atti al Riparto G. S. I. per
gli ulteriori provvedimenti di sua
competenza

L'Espresso
W. J. J.

18/7/88 = Dir. Div. II. n. 938

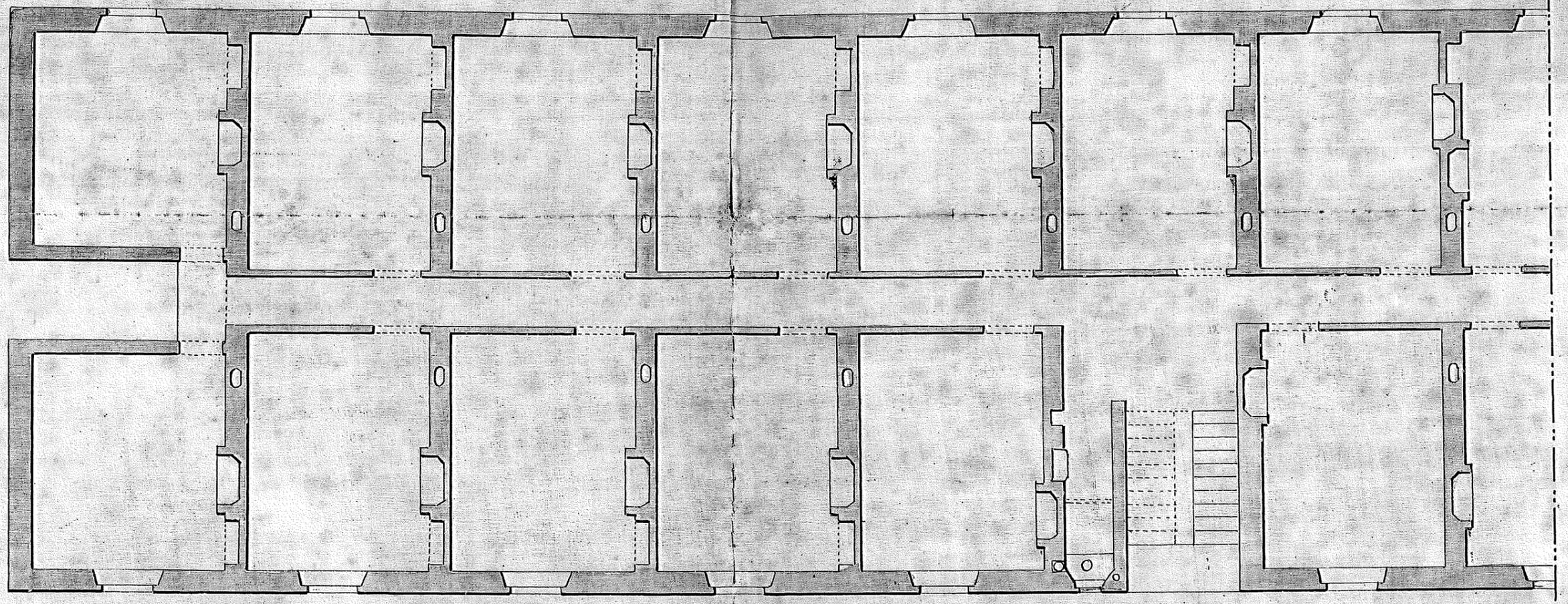
del 18 luglio 1888.

L'opinione d'una via privata in la-
ghezza di solo metri 10 non può el-
verificare a rispetto della buona d'igiene
in igiene e diligenza di questo
quartiere; ma perchè in base al piano
regolatore non è possibile tenerla in
questo livello - non stando commercial-
mente di sufficiente ragione - viene a mancare
ogni regola di conservazione l'interesse pubblico
in quello del Sig. Magnubbili. - In
ogni modo è il caso di provvedere il

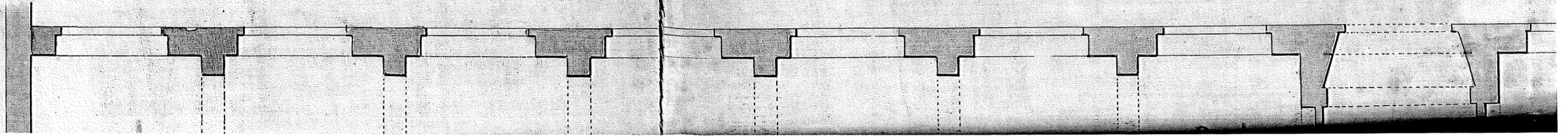


Pianta del 1.º piano (metà)

M



Pianta del Piano terra





AMMINISTRAZIONE IMMOBILI

CONDOMINIO
VIALE BLIGNY 42
20136 - MILANO
C.F. 80147500153

VERBALE DI ASSEMBLEA Straordinaria (C.c., art. 1136)

- Condominio Viale Bligny 42 -

Mercoledì 25 Maggio 2022 alle ore 17:00, presso <https://us02web.zoom.us/j/86233401613>, si è radunata in seconda convocazione (essendo andata deserta la prima convocazione), l'Assemblea dei condomini dello stabile di Viale Bligny 42, sito in Milano (MI), Viale Bligny 42, indetta con regolare avviso comunicato a tutti i condomini, per discutere e deliberare sul seguente:

Ordine del Giorno

1. *Discussione in merito all'Ordinanza del Giudice che dispone la Mediazione e relativa delibera di adesione.*
2. *Informativa in merito al procedimento in corso scaturito dall'opposizione del Decreto Ingiuntivo promosso dal sig. [redacted] relativa delibera.*
3. *Discussione in merito ai volumi edificati nei cortili che potrebbero essere di natura abusiva e pertanto ostativi per ottenimento Superbonus 110%; delibera finalizzata ad autorizzare l'amministratore di dare mandato ad un legale per: 1) ottenere la documentazione comprovante la liceità del manufatto o la rimozione dell'abuso; 2) inviare formale diffida al soggetto interessato per i danni economici eventualmente causati a tutti i Condomini in conseguenza della impossibilità di accedere alle detrazioni fiscali del Superbonus 110%.*
4. *Discussione morosità condominiali e relativa delibera.*
5. *Discussione e relativa delibera in merito al rifacimento delle tabelle millesimali, nomina commissione specifica atta ad affiancare il professionista nella redazione dei relativi parametri.*
6. *Informativa in merito alle operazioni tecniche in corso per l'ottenimento del Superbonus 110%.*

Fatto l'appello alle ore 17:45, risultano presenti o rappresentati per delega, i Signori:

... **OMISSIS** ...

Nominativo

Delegato

RSII

I condomini presenti propongono di nominare il sig. [redacted] a presiedere la presente assemblea. Il sig. Longo si rende disponibile in considerazione degli impegni indifferibili che hanno condotto alla necessità di convocare questa assemblea straordinaria.

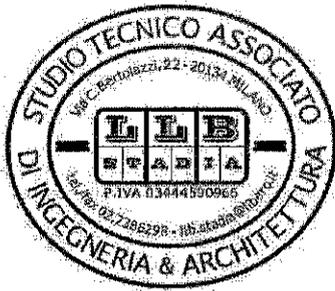
I condomini approvano all'unanimità la nomina a presidente di assemblea del sig. [redacted]

Il Presidente chiama a fungere da segretario l'arch. [redacted]

Il Presidente, non avendo alcuna possibilità di verificare direttamente l'eventuale documentazione inerente alle convocazioni e alle deleghe, stante la modalità telematica, con i dati parziali resi disponibili dall'amministrazione, può ragionevolmente ritenere che sia stato compiuto con il massimo impegno l'incarico di convocare tutti gli aventi diritto; constatato che gli stessi sono stati convocati con il preavviso previsto dall'art. 66 disp.att. del codice civile, e/o con il preavviso eventualmente previsto dal Regolamento di Condominio contrattuale, ove esistente, ed inoltre che l'assemblea abbia raggiunto il numero legale per la

Pagina [redacted]

Cod. Cond.	Condominio	File
31	Viale Bligny 42 - Milano	31 VERB01-00



AMMINISTRAZIONE IMMOBILI

CONDOMINIO
VIALE BLIGNY 42
20136 - MILANO
C.F. 80147500153

regolare convocazione, e pertanto dichiara aperta la discussione sulla base dell'ordine del giorno di convocazione:

Essendo intervenuti o rappresentati per delega nr. 83 condòmini su un totale di nr. 202 convocati, per complessivi millesimi 493,08 del valore totale, si può procedere con la discussione e la votazione dei punti all'OdG.

Il Presidente dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sull'O.D.G.

Alle ore 17:55, entra [redacted] con delega di [redacted] Caserini

Alle ore 17:55, entra [redacted] con delega di [redacted]

Alle ore 17:55, entra [redacted] con delega di [redacted]

Sono presenti o rappresentati per delega nr. 86 condòmini su un totale di nr. 202, per complessivi millesimi 509,78 del valore totale.

Punto 1° - Discussione in merito all'Ordinanza del Giudice che dispone la Mediazione e relativa delibera di adesione.

Il presidente passa la parola all'amministratore Bertagnolli che, vista l'occasione, informa i presenti che il giorno 14 aprile si sarebbe dovuto fare il passaggio di consegne con la precedente amministrazione Caserini.

Il passaggio formale è stato limitato al minimo obbligatorio, dato che sono stati consegnati solo 2 raccoglitori contenenti peraltro dati vecchi, molto incompleti e contraddittori, tanto che l'amm. Bertagnolli **coglie la presente occasione per invitare TUTTI i condòmini che ancora non l'avessero fatto a comunicare con lui (mail : llb.stadia@libero.it e tel. 02-7386298) per ricostruire una anagrafica completa ed attendibile del condominio.**

Pertanto si precisa che alla data attuale non sono stati ancora consegnati i documenti relativi a indirizzi e telefono dei condòmini, pratiche sinistri, azioni legali e pignoramenti, comunicazioni con i condòmini, i documenti di tutte le gestioni passate, come pure tutta la gestione 2021 di cui deve essere ancora predisposto il consuntivo.

Pertanto ad oggi non è ancora possibile ricostruire la situazione contabile di ogni condòmino.

Per quanto invece riguarda l'argomento all'odg. si fa presente che il condòmino [redacted] ha fatto opposizione all'azione di pignoramento per i mancati pagamenti delle spese condominiali, e pertanto, da prassi, il giudice ha imposto il tentativo di mediazione fra le parti.

Con l'ausilio di alcuni consiglieri è stata verificata la situazione e ci si è resi conto che l'amm. Caserini aveva dimenticato di inserire nella richiesta anche il debito accumulato per l'altra unità immobiliare del [redacted] e pertanto la richiesta del condominio dovrà essere aggiornata anche per la relativa somma. In ogni caso la proposta che ne è uscita, e da presentare in mediazione da parte del condominio e da mettere ora a votazione, è che [redacted] deve pagare tutta la morosità pregressa comprensiva di interessi, e l'unica concessione è una rateizzazione (come in altri casi) che prevede il pagamento immediato di 1/3 del dovuto e 2/3 con rateizzazione mensile con termine entro 12 mesi.

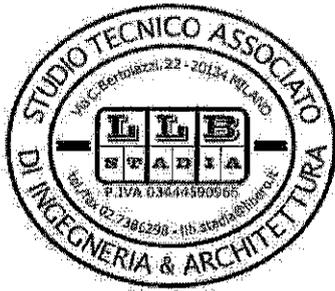
Alle ore 17:55 si perviene alla votazione:

- Favorevoli: tutti i presenti n. 86 per 509,78 mil.

Riepilogo votazione: 86 favorevoli (509,78 mil) - 0 contrari (0,00 mil) - 0 astenuti (0,00 mil).

Delibera approvata all'unanimità

Cod. Cond.	Condominio	File
31	Viale Bligny 42 - Milano	31 VERB01-00



AMMINISTRAZIONE IMMOBILI

CONDOMINIO
VIALE BLIGNY 42
20136 - MILANO
C.F. 80147500153

Punto 2° - Informativa in merito al procedimento in corso scaturito dall'opposizione del Decreto Ingiuntivo promosso dal sig. [redacted] relativa delibera.

Il Presidente, essendo presente all'epoca del passaggio dall'amministrazione [redacted] all'amm. [redacted] scusandosi anticipatamente per eventuali imprecisioni o approssimazioni, riassume la vicenda ricordando che al momento del passaggio delle consegne, nel conto corrente condominiale emerse una giacenza in eccesso per quasi 62.000 Euro che in un primo tempo fu definita "sopravvenienza attiva". L'anno successivo l'ex amministratore [redacted] reclamò tale somma come propria. In effetti verificando l'ultimo bilancio approvato si vide che l'amm. [redacted] aveva ottenuto a consuntivo l'approvazione di alcune spese per parecchie migliaia di Euro per servizi vari, in particolare per assistenza prestata nelle operazioni di esecuzioni immobiliari. In quanto spese approvate, l'amm. [redacted] provvide a pagare a [redacted] tutte queste fatture.

Dopo questi pagamenti nel conto rimasero ancora quasi 31.000 Euro, comunque ancora rivendicati dal Tommasi.

A giustificazione di tale rivendicazione il [redacted] fornì all'amministrazione copie di bonifici e assegni versati nel conto corrente condominiale in un determinato periodo di tempo antecedente al cambio di amministrazione.

Per questo motivo l'amministratore [redacted] analizzò i movimenti sul conto del condominio nel periodo in questione e riferì più volte ai condòmini che nello stesso periodo temporale analizzato ebbe modo di riscontrare anche dei prelievi a favore del [redacted] in misura tre volte superiori alle somme versate. Pertanto, a detta dell'amm. [redacted] difficilmente il [redacted] avrebbe potuto reclamare ed ottenere il denaro reclamato.

In effetti il [redacted] non avviò mai una causa specifica per ottenere tale somma.

Intorno al 2015 fu invece avviato dal [redacted] un procedimento solo per far mutare nello stato patrimoniale del condominio la denominazione dei quasi 31.000 Euro giacenti in "avanzo di cassa", cosa poi accettata dal condominio in mediazione.

Nello stesso tempo, il [redacted] smise però di pagare le spese condominiali per le 6 unità immobiliari acquistate nel periodo di amministrazione, adducendo il fatto di ritenersi creditore nei confronti del condominio per i circa 31.000 Euro.

Solo agli inizi del 2020 l'amministratore [redacted] fortemente sollecitato in assemblea ad agire, in quanto Lui non "se l'è sentita di agire per via giudiziale nei confronti di un collega" ha avviato un decreto ingiuntivo per il recupero della morosità accumulata.

A tale azione da parte del condominio ha fatto opposizione il [redacted] giustificando la morosità con il maggior credito ed a prova di questo sottopose al giudice "le pezze" dei versamenti eseguiti a favore del condominio per anticipare con tali somme il pagamento di alcune fatture dei creditori del condominio.

Allo stato attuale i giudici hanno riconosciuto il diritto del condominio ad aver ristoro della morosità pregressa per circa 16.000 Euro, ma nello stesso tempo hanno anche emesso un'ordinanza affinché il condominio paghi al [redacted] 31.000 Euro più interessi e spese legali.

I giudici si devono invece ancora esprimere sulla successiva risposta del condominio che per contro, attraverso le ricerche eseguite dall'amm. [redacted] ha riscontrato ed elencato i "prelievi ingiustificati" da parte del [redacted] per circa 86.000 Euro ed altri 24.000 Euro per "somme illegittimamente addebitate al Condominio a titolo di interessi passivi extra fido" per un totale di circa 110.000 Euro.

Si segnala che gli avvocati del [redacted] hanno contestato tali richieste in quanto fatte oltre il termine decennale, e quindi prescritte.

Cod. Cond.	Condominio	File
31	Viale Bligny 42 - Milano	31 VERB01-00



AMMINISTRAZIONE IMMOBILI

CONDOMINIO
VIALE BLIGNY 42
20136 - MILANO
C.F. 80147500153

Alle ore 18:00 entrano i Signori [redacted]
Alle ore 18:35 entra [redacted]
Alle ore 18:35, entra [redacted] che non sarà quindi più rappresentato dal delegato [redacted]
Alle ore 18:35, [redacted] delega [redacted] a [redacted]
Alle ore 18:37, [redacted] delega [redacted]
Alle ore 18:46 entra [redacted]
Sono presenti o rappresentati per delega nr. 90 condòmini su un totale di nr. 202, per complessivi millesimi 520,33 del valore totale.

I Condomini chiedono all'amministratore di richiedere che l'avvocato Cartasegna predisponga una relazione in merito alla cronistoria di tutta la vicenda in maniera da ricostruire tutti i passaggi avvenuti. In tale relazione deve essere specificato in maniera chiara l'assenza della prescrizione invocata dai legali di [redacted] in maniera da assicurare i Condomini che proseguendo nel procedimento si possa correttamente richiedere da parte del condominio la somma di 110.000 Euro che sono stati prelevati dal conto condominiale senza motivate giustificazioni..

Punto 3° - Discussione in merito ai volumi edificati nei cortili che potrebbero essere di natura abusiva e pertanto ostativi per ottenimento Superbonus 110%; delibera finalizzata ad autorizzare l'amministratore di dare mandato ad un legale per: 1) ottenere la documentazione comprovante la liceità del manufatto o la rimozione dell'abuso; 2) inviare formale diffida al soggetto interessato per i danni economici eventualmente causati a tutti i Condomini in conseguenza della impossibilità di accedere alle detrazioni fiscali del Superbonus 110%.

L'amministratore riferisce di aver preso contatti con tutti i condòmini che presentano delle situazioni di presunto abuso realizzati sugli spazi comuni con aumento di SLP. Si evidenzia che la sig.ra Mettieri ha prodotto documentazione di condono relativa al volume edificato nel primo cortile e pertanto tale u.i. deve essere considerata come assentita per il Comune e pertanto non ostativa ai sensi del Superbonus 110%. La proprietà Fontana si è resa disponibile a dimostrare la liceità dei manufatti ed ha incaricato un suo professionista al fine di eseguire le dovute ricerche presso gli uffici Comunali per reperire la documentazione richiesta. Il sig. [redacted] si è reso disponibile a demolire il volume del ristorante, adibito a cucina, presente nel cortile se a inizio dei lavori non sia stato possibile reperire la documentazione di condono e si rischia pertanto di invalidare l'ottenimento del Superbonus 110%. I restanti Condomini ([redacted]) verranno nuovamente sollecitati dall'amministratore al fine di produrre la relativa documentazione attestante la liceità dei manufatti edificati.

Dopo ampia discussione il Presidente propone di mettere ai voti idonea autorizzazione all'amministratore di potersi rivolgere ad un legale al fine di richiedere ai Condomini la documentazione comprovante la liceità dei presunti abusi edilizi presenti nel condominio. In mancanza di consegna della documentazione l'amministratore sarà autorizzato, sempre con l'ausilio di un legale, ad agire verso tali Condomini in maniera da inviare formale diffida con eventuale richiesta di danni che tali abusi potrebbero arrecare a tutto il condominio se il processo di ottenimento del Superbonus 110% si dovesse arrestare per effetto di situazioni urbanistiche non assentite e pertanto ostative.

Alle ore 19:06 si perviene alla votazione:

- Favorevoli: tutti i presenti n. 90 per 520,33 mil.

Riepilogo votazione: 90 favorevoli (520,33 mil) - 0 contrari (0,00 mil) - 0 astenuti (0,00 mil).

Delibera approvata all'unanimità.

Alle ore 19:09, [redacted] si assenta e [redacted]
La sig. [redacted] lascia l'assemblea non delegando alcuno.

Cod. Cond.	Condominio	File
31	Viale Bligny 42 - Milano	31 VERB01-00



AMMINISTRAZIONE IMMOBILI

CONDominio
VIALE BLIGNY 42
20136 - MILANO
C.F. 80147500153

Sono presenti o rappresentati per delega nr. 83 condòmini su un totale di nr. 202, per complessivi millesimi 468,98 del valore totale.

Punto 4° - Discussione morosità condominiali e relativa delibera.

Si discute sulla situazione economica del condominio evidenziando le morosità ancora presenti.

Il presidente fa presente che le morosità sono ancora molto importanti anche se fra non molto si cominceranno a vedere gli effetti positivi delle azioni giudiziarie che sono state avviate da metà anno 2021 con il forte supporto ed azione di una apposita commissione di condomini che ha messo sotto osservazione l'operato dell'ex amm. [redacted] e dell'avv. Cartasegna, attivando i procedimenti e correggendo errori ed omissioni.

Di contro la situazione di cassa, nonostante i mancati pagamenti per morosità (oltre 200.000 Euro), non è drammatica perché nelle casse del condominio giacciono fondi per circa 380.000 Euro (anche se non interamente versati dai morosi).

Per far fronte alle spese di gestione ordinaria, in attesa di ricevere il bilancio 2021 da parte dello studio [redacted] concorda che l'amministratore sia autorizzato a richiedere una rata in acconto alla gestione 2022 pari a 60.000€ entro il 30/06.

Alle ore 19:33 si perviene alla votazione:

- Favorevoli: tutti i presenti n. 83 per 468,98 mil.

Riepilogo votazione: 83 favorevoli (468,98 mil) - 0 contrari (0,00 mil) - 0 astenuti (0,00 mil).

Delibera approvata all'unanimità.

Punto 5° - Discussione e relativa delibera in merito al rifacimento delle tabelle millesimali, nomina commissione specifica atta ad affiancare il professionista nella redazione dei relativi parametri.

L'amministratore riferisce che, col passaggio delle consegne ricevuto dallo studio [redacted], nell'anagrafica di condominio ci sono numerosi errori sia nelle proprietà sia nell'elenco degli immobili. Tali carenze comportano dei conteggi che potrebbero essere inesatti e soprattutto, mancando parecchi indirizzi, risulta difficile poter inviare a tutti le richieste di pagamento delle rate.

Si rileva che alcuni immobili non hanno quote millesimali associate e pertanto sono attualmente esonerati dal pagamento di quote di spesa per la gestione del condominio.

L'amministratore riferisce di aver formulato un preventivo di spesa per la redazione delle tabelle millesimali pari ad euro 120 per ogni unità immobiliare censita al fine di stabilire il montante totale della parcella professionale; naturalmente la suddivisione finale della spesa verrà ripartito non in base alle unità immobiliari bensì in base ai nuovi millesimi di proprietà.

Si stabilisce che per redigere le tabelle il tecnico dovrà rilevare tutti gli immobili presenti al fine di redigere un tabulato grafico di tutte le unità immobiliari in formato DWG in maniera che possa essere aggiornato. Le nuove tabelle verranno redatte con l'utilizzo di idoneo software che tenga conto di tutti i parametri e coefficienti di legge tra cui esposizione, piano, illuminazione, utilizzo ecc. Tali coefficienti andranno concordati, assieme alla commissione Consiglieri ed altri Condomini interessati, anche in relazione al regolamento del condominio,

Dopo breve discussione il presidente propone di mettere ai voti di affidare l'incarico della redazione delle nuove tabelle millesimali, coi criteri sopra citati, all' Ing. Ballio, dello studio LLB STADIA, riducendo il preventivo presentato con un importo forfettario di 30.000euro + iva di legge e cassa del 4%.

Alle ore 20:24 si perviene alla votazione:

- Favorevoli: tutti i presenti n. 83 per 468,98 mil.

Riepilogo votazione: 83 favorevoli (468,98 mil) - 0 contrari (0,00 mil) - 0 astenuti (0,00 mil).

Cod. Cond.	Condominio	File
31	Viale Bligny 42 - Milano	31 VERB01-00



AMMINISTRAZIONE IMMOBILI

CONDOMINIO
VIALE BLIGNY 42
20136 - MILANO
C.F. 80147500153

L'ing. Ballio ringrazia per l'incarico conferito.

Punto 6° - Informativa in merito alle operazioni tecniche in corso per l'ottenimento del Superbonus 110%.

L'amministratore riferisce di aver contattato la ditta, che si occupa dei rilievi, al fine di farsi resocontare sulle attività svolte sino ad ora e di pianificare i prossimi step per ottenere il Superbonus. La ditta, malgrado i solleciti, non ha fornito adeguate risposte in merito.

L'amministratore si riserva di ricontattarli nei prossimi giorni al fine di ricostruire con loro l'iter burocratico con eventuali scadenze e di relazionare tutti i Condomini in merito tramite la chat condominiale.

Alle ore 20.42 , non avendo altri argomenti da trattare, il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea.

Il Presidente

Il Segretario

Cod. Cond.	Condominio	File
31	Viale Bligny 42 - Milano	31 VERB01-00



