

TRIBUNALE di MILANO

III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Creditore procedente: **Unicredit S.p.a.**
Creditore intervenuto: **Intesa San Paolo S.p.a.**
Creditore intervenuto: **SPV Project 155 S.r.l.**

1

contro

Esecutati:

Unità immobiliari site in: **Milano, via Litta Modignani n. 66**

RGE 714/2014

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

Esperto Nominato: Arch. Fabio Colmano

Custode Giudiziario: Dott.ssa Paola Parisi

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA e STIMA IMMOBILIARE

DI AREA EDIFICABILE

arch. Fabio Colmano
Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n.4604
Albo del Tribunale di Milano al n.11428
C.F. CLMFBA57C07F205A – P.IVA N. 07680380156

con studio in Milano – Via Jacopo Dal verme 5
tel. 02-87380716
e-mail: architetto@colmano.com

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti Milano n: 4604
Albo CTU Tribunale Milano n° 11428
architetto@colmano.com



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA e STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Architetto Colmano Fabio con studio in Milano in Via Jacopo Dal Verme 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° 4604 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Milano al n° 11428, con ordinanza del G.E. Dott.ssa Rita Bottiglieri in data 06/11/2017 veniva nominato esperto per la procedura in epigrafe

*** **

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, il sottoscritto consulente nominato, esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali, provvedendo agli opportuni rilievi in loco, effettuando le visure necessarie e prelevando le schede catastali (fabbricati e terreni) per gli immobili in oggetto presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Milano al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. delle proprietà immobiliari pignorate.

Veniva inoltre esaminata la documentazione storica ipotecaria-catastale depositata in atti, e presso l'Agenzia delle Entrate, allo scopo di verificarne la completezza e la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate.

Il sottoscritto provvedeva quindi alle opportune verifiche tecnico-urbanistiche ed edilizie presso il competente Ufficio di Edilizia Privata del Comune di Milano dal quale assumeva le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico.

Gli immobili sono stati regolarmente visionati in data 21/12/2017 alla presenza del Custode giudiziario Dott.ssa Paola Parisi oltre che dall'esecutato che ha consentito l'accesso al comparto territoriale oltre che alle unità immobiliari.

L'Esperto operava quindi un'ispezione in sito anche all'interno degli immobili al fine di assumere gli elementi utili alla individuazione e alla descrizione dei beni.

Sulla base delle risultanze emerse dalle ricognizioni effettuate sul posto, con riferimento agli argomenti riportati nel quesito posto dal G.E. allo scrivente, per agevolare la lettura con la tecnica della puntuazione, si precisa quanto segue:

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:

L'area periziata è sita nella periferia nord del Comune di Milano tra i quartieri Comasina e Bovisasca, in una zona a traffico moderato con buona presenza di parcheggi per le auto. L'area, essendo inserita nel tessuto urbano cittadino, fruisce di tutti i servizi primari e secondari presenti nelle vicinanze. A livello locale sono quindi presenti, anche se in quantità non eccessiva e non nelle immediate vicinanze, attività di vendita al dettaglio e della grande distribuzione. Nel distretto cittadino sono presenti scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore, scuole di grado superiore, mentre gli istituti universitari sono presenti e raggiungibili in città grazie ai mezzi pubblici che transitano nelle vicinanze.

La zona, come nel resto della città, è inoltre servita di spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza.

Urbanizzazioni:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

La zona è servita da mezzi pubblici di superficie quali autobus linee 40 e 41 che consentono il collegamento con le fermate della metropolitana linea gialla M3 "Affori FN" e "Comasina" (distanti circa un kilometro dall'area oggetto della presente stima) e quindi con il centro di Milano. La zona è attraversata anche da importanti assi viabilistici che consentono la penetrazione alla città di Milano, oltre che il collegamento con lo svincolo autostradale A4 (Torino-Trieste) e A8 (Milano-Varese)



Lotto UNICO: Terreno edificabile
Bene immobile sito in Milano
Via Litta Modignani n. 66

1. IDENTIFICAZIONE IN CATASTO (allegati 6.1 – 7.1 – 8.1 – 9.1 – 10.1 – 11.1 – 12 – 13 - 14)

- **magazzino:**
Fig. 13, part. 175, cat C/2, cl. 11, consistenza 13 mq, sup. catastale 55 mq, rendita € 74,52
- **autorimessa:**
Fig. 13, part. 176, cat. C/6, cl. 6, consistenza 71 mq, sup. catastale 71 mq, rendita € 355,68
- **magazzino:**
Fig. 13, part. 177, cat. C/2, cl. 10, consistenza 69 mq, sup. catastale 60 mq, rendita € 338,54
- **magazzino:**
Fig. 13, part. 178, cat. C/2, cl. 10, consistenza 69 mq, sup. catastale 54 mq, rendita € 338,54
- **autorimessa:**
Fig. 13, part. 179, cat. C/6, cl. 9, consistenza 13 mq, sup. catastale 13 mq, rendita € 103,39
- **magazzino:**
Fig. 13, part. 180, cat. C/2, cl. 10, consistenza 100 mq, sup. catastale 62 mq, rendita € 490,63
- **terreno:**
Fig. 13, part. 25, Qualità Classe ORTO IRRIG 2, sup. 27 are 45 ca, Deduz IE136A
Reddito dominicale € 77,69 Reddito agrario € 28,35
- **terreno:**
Fig. 13, part. 26, Qualità Classe ORTO IRRIG 2, sup. 13 are 55 ca, Deduz IE136A
Reddito dominicale € 38,35 Reddito agrario € 14,00
- **terreno:**
Fig. 13, part. 181, Qualità Classe ORTO IRRIG 2, sup. 14 are 20 ca, Deduz IE136A
Reddito dominicale € 40,19 Reddito agrario € 14,67

Coerenze dell'intero comparto: l'area oggetto di pignoramento confina: a nord con una strada vicinale, ad est con le particelle 27, 29 e 53; a sud con le particelle 50 e 262; ad ovest con le particelle 217 e 201.

Si precisa che, ad eccezione dell'immobile identificato alla particella 179 ed i terreni part. 25, 26 e 18, le unità immobiliari di cui sopra catastalmente censite al Catasto Fabbricati al foglio 13, particelle, 175, 176, 177, 178, 180, risultano oggi demoliti.

2. STATO DI POSSESSO (allegati 6.1 – 7.1 – 8.1 – 9.1 – 10.1 – 11.1 – 12 – 13 – 14)

Beni: Milano, via Litta Modignani 66

- Magazzino fg. 13, part. 175
- Autorimessa fg. 13, part. 176
- Magazzino fg. 13, part. 177
- Magazzino fg. 13, part. 178
- Autorimessa fg. 13, part. 179
- Magazzino fg. 13, part. 180
- Terreno fg. 13, part. 25
- Terreno fg. 13, part. 26
- Terreno fg. 13, part. 181

Intestazione:

-
-



3. STATO DI OCCUPAZIONE (allegato 18)

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dell' Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione a nome dei sig

4. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI (allegati 4 – 5)

Come riportato nel certificato notarile oltre che nel rogito e verificato nella visura storica, si evince quanto segue:

4.1.A. Precedenti proprietari (nel ventennio):

BENI: Catasto Fabbricati - foglio 13, particelle 175, 176, 177

Catasto terreni - foglio 13, particella 25

“Al ventennio gli immobili risultavano di proprietà di:

- **Relativamente alle unità immobiliari identificate al foglio 13, particelle 175-176-177 e CT particella 25:**

1)

per titoli anteriori al ventennio;

2) Da

denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Milano in data 26 febbraio 2003 al numero 603/20052 di repertorio, trascritta a Milano 1 in data 6 ottobre 2004 ai nn. 79810/49215, fra maggior consistenza, a:

-

-

N.B. nel merito si rileva che **l'accettazione tacita di eredità** è stata trascritta in data 31/05/2017 ai nn. 38268/269196 per atto del Notaio Alberto Villa repertorio 61330/11500 del 25/03/2003 (allegato 4.7)

4.1.B. Attuali proprietari:

3) *“Con atto di compravendita autenticato dal Notaio Alberto Villa di Milano in data 25 marzo 2003, repertorio n. 61330, regolarmente registrato, trascritto a Milano 1 in data 11 aprile 2003*

4.2.A. Precedenti proprietari (nel ventennio):

BENI: Catasto Fabbricati - foglio 13, particelle 178, 179, 180

Catasto Terreni - foglio 13, particelle 26, 181

“Al ventennio gli immobili risultavano di proprietà di:

- **Relativamente alle unità immobiliari identificate al foglio 13, particelle 178-179-180 e Catasto Terreni - particelle 26 e 181:**

1)

per la quota di 2/3 e

per la quota di 1/3, per titoli anteriori al ventennio;

2) Da

denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Milano in data 6 luglio 1998 al numero 11738/95 di repertorio, trascritta a Milano 1 in data 28 aprile 1999 ai nn. 20754/14201 a:

-

N.B. Nel merito si rileva che **l'accettazione tacita di eredità** è stata trascritta in data 31/05/2017 ai nn. 38269/269197 per atto del Notaio Alberto Villa repertorio 61330/11500 del 25/03/2003 (allegato 4.8)



4.2.B. Attuali proprietari:

- 3) *“Con atto di compravendita autenticato dal Notaio Alberto Villa di Milano in data 25 marzo 2003, repertorio n. 61330, regolarmente registrato, trascritto a Milano 1 in data 11 aprile 2003 ai nn. 35767/24791 vendono le unità immobiliari sopra indicate.”*

5. Ispezione ipotecaria - Elenco sintetico delle formalità: (allegati 4.1-4.2-4.3-4.4-4.5-4.6-4.7-4.8)

BENI:

Magazzino: Fg. 13, part. 175, cat C/2
Autorimessa: Fg. 13, part. 176, cat. C/6
Magazzino: Fg. 13, part. 177, cat C/2
Magazzino: Fg. 13, part. 178, cat C/2
Autorimessa: Fg. 13, part. 179, cat. C/6
Magazzino: Fg. 13, part. 180, cat C/2
Terreno: Fg. 13, part. 25
Terreno: Fg. 13, part. 26
Terreno: Fg. 13, part. 181

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 5.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
5.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
5.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
5.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

TRASCRIZIONE del 28/04/1999 – Registro Particolare 14102 Registro Generale 20754
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 11738/95 del 06/07/1998
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (allegato 4.1)
A favore: quota 1/3
Contro: quota 1/3
Immobili → Catasto Fabbricati: foglio 13, particelle 178, 179, 180
Catasto Terreni: foglio 13, particelle 26, 181

TRASCRIZIONE del 06/10/2004 – Registro Particolare 49215 Registro Generale 79810
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 603/2002 del 26/02/2003
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (allegato 4.2)
A favore:
Contro: (quota 1/1)
Immobili → Catasto Fabbricati: foglio 13, particelle 175, 176, 177
Catasto Terreni: foglio 13, particella 25

TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/04/2003 – Registro Particolare 24790 Registro Generale 35766
Pubblico ufficiale VILLA ALBERTO Repertorio 61330 del 25/03/2003 (allegato 4.3)
ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA
A favore:



TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/04/2003 – Registro Particolare 24791 Registro Generale 35767
Pubblico ufficiale VILLA ALBERTO Repertorio 61330 del 25/03/2003 (allegato 4.4)
ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

A favore

Contro:

Immobili → Catasto Fabbricati: foglio 13, particelle 178, 179, 180
Catasto terreni: foglio 13, particelle 26, 181

N.B. nel merito si rileva che le quote di proprietà dei soggetti “contro” risultano errate in quanto

, così come verificabile nelle visure storiche degli immobili sopra indicati (allegati 9.1 – 10.1 – 11.1 – 13 – 14)

Per quanto sopra evidenziato, si ritiene che le quote trasferite corrispondono comunque all’intera quota di proprietà.

TRASCRIZIONE del 31/05/2017 – Registro Particolare 26196 Registro Generale 38268
Pubblico ufficiale ALBERTO VILLA Repertorio 61330/11500 del 25/03/2003
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’ (allegato 4.7)

A favore: (quota 1/2) (quota 1/2)

Contro (quota 1/1)

Immobili → Catasto Fabbricati: foglio 13, particelle 175, 176, 177
Catasto Terreni: foglio 13, particella 25

TRASCRIZIONE del 31/05/2017 – Registro Particolare 26197 Registro Generale 38269
Pubblico ufficiale ALBERTO VILLA Repertorio 61330/11500 del 25/03/2003
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’ (allegato 4.8)

A favore: quota 1/3

Contro: quota 1/3

Immobili → Catasto Fabbricati: foglio 13, particelle 178, 179, 180
Catasto Terreni: foglio 13, particelle 26, 181

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

ISCRIZIONE CONTRO del 08/11/2013 – Registro Particolare 8529 Registro Generale 55140
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 29009 del 05/12/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (allegato 4.5)

A favore: Unicredit S.p.a.

Contro:

Totale: 670.000,00 €

Immobili → Catasto Fabbricati: foglio 13, particelle 175, 176, 177, 178, 179, 180
Catasto Terreni: foglio 13, particella 25, 26, 181

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/03/2014 – Registro Particolare 10905 Registro Generale 14610
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 3742 del 25/02/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (allegato 4.6)

A favore: Unicredit S.p.a.

Contro:

Immobili → Catasto Fabbricati: foglio 13, particelle 175, 176, 177, 178, 179, 180
Catasto Terreni: foglio 13, particella 25, 26, 181



6. Regolarità edilizia: **NON CONFORME** (allegati 17.1 e 17.2)

A seguito delle richieste di accesso agli atti di fabbrica inoltrate al Comune di Milano, presa visione dei fascicoli, il sottoscritto PE rileva quanto segue:

- **UFFICIO VISURE:** Per l'immobile sito in via Litta Modignani 66, Milano l'Ufficio Visure Atti ha comunicato che dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti di fabbrica richiesti **risultano irreperibili**
- **UFFICIO CONDONO:** per le opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, è stata presentata al Comune di Milano domanda di concessione in sanatoria in data 29 settembre 1986 prot. 345297.

In data 16/10/2017 l'Ufficio Condono rilascia il permesso di costruire in sanatoria n. 540, ed il relativo certificato di abitabilità-agibilità; ritirati in data 15/02/2018.

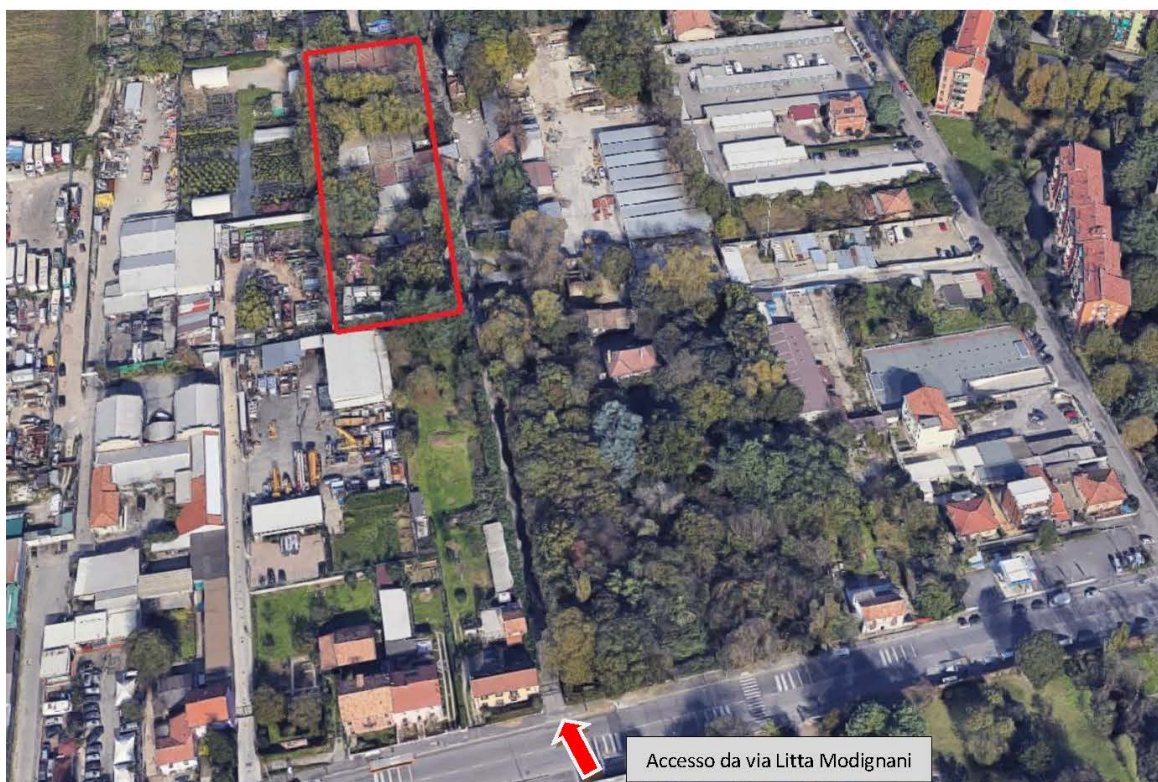
N.B. Nel merito si rileva che il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (a pagina 47 dell'allegato 17.2) non viene erroneamente indicata la "particella 178".

Circa la NON CONFORMITA' il sottoscritto PE riferisce quanto segue:

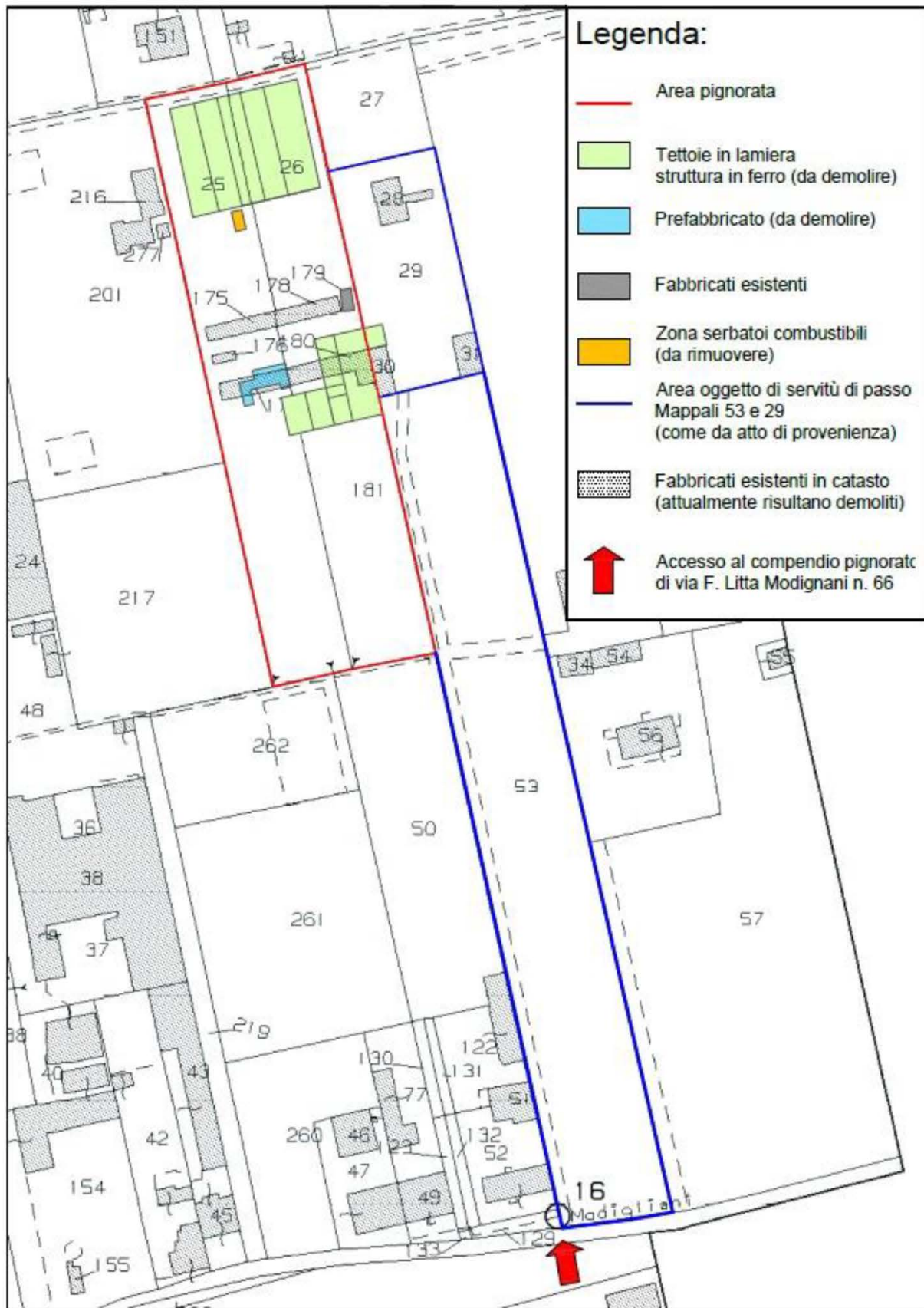
- Dall'osservazione della pratica di condono e a seguito del sopralluogo effettuato in loco, emerge che le unità immobiliari oggetto di concessione in sanatoria (condono) sono state, ad eccezione dell'unità immobiliare ad uso autorimessa contraddistinta dalla particella 179, completamente demolite.

Risultano invece realizzate, senza alcun titolo abilitativo, due ampie strutture "tettoie" con elementi portanti in ferro e copertura in lamiera.

Considerata la tipologia della struttura e la sua realizzazione in assenza titolo abilitativo, ai fini della stima del compendio immobiliare, nel prospetto riassuntivo finale, saranno considerate e portate in detrazione tutte le spese necessarie per la demolizione, smaltimento e bonifica dei luoghi.



Stralcio estratto di mappa – Tavola comparativa tra stato di fatto (rilevato) e catasto



7. Regolarità catastale: NON CONFORME (allegati 6.1 – 7.1 – 8.1 – 9.1 – 10.1 – 11.1)

Le planimetrie catastali sono state depositate nel 1987 a seguito della presentazione della pratica edilizia in sanatoria (Prot. 345297 del 29/09/1986).

Durante il sopralluogo il sottoscritto PE ha rilevato delle difformità tra lo stato di fatto e le schede catastali attualmente depositate presso l'Ufficio del Catasto.

Come già indicato al precedente punto 6 (sei), le unità immobiliari oggetto di concessione in sanatoria (condono) sono state, ad eccezione dell'unità immobiliare ad uso autorimessa contraddistinta dalla particella 179, completamente demolite.

Risultano invece realizzate, senza alcun titolo abilitativo e non accatastate, due ampie strutture "tettoie" con elementi portanti in ferro, copertura e pareti in lamiera.

Il sottoscritto PE, ai fini della stima del compendio immobiliare, nel prospetto riassuntivo finale, considererà e porterà in detrazione tutte le spese necessarie regolarizzazione.

8. Regolarità Urbanistica: CONFORME (allegato 16)

Considerata la natura del compendio pignorato, il sottoscritto PE, ha provveduto a chiedere al competente Ufficio del Comune di Milano, il Certificato di destinazione urbanistica, nel quale si certifica:

"che l'immobile di via Alessandro Litta Modignani n. 66, individuato nel N.C.T. di Milano, nel foglio 13 ai mappali 25-26-175-176-177-178-179-180-181, in base al Piano di Governo del territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 22.05.2012, divenuta esecutiva a far tempo dal 21.11.2012 (pubblicazione sul B.U.R.L. n. 47 – Serie Avvisi e Concorsi, dell'avviso di approvazione definitiva), risulta individuato come segue:

➤ **Piano delle Regole**

- **nelle tavole (R.01) "Ambiti territoriali omogenei e fattibilità geologica" e (R.02) "Indicazioni morfologiche"**, per gran parte all'interno del **Tessuto Urbano di Recente Formazione (TRF)** di cui all'art. 2.1.a.ii del N.A. del P.d.R., inserito tra gli **Ambiti di Rinnovo Urbano (ARU)**, così come definiti dall'art. 16 e disciplinati dall'art. 17 delle medesime N.A. del P.d.R., per il quale valgono in parte le seguenti indicazioni orientative: **l'arretramento di almeno 3 m. dalla linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico**, nel rispetto dell'art. 17.2.b di dette norme e in piccola parte (mappali 25 parte – 26 parte, del foglio 13) tra gli **ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi**.

Ai fini della prevenzione del rischio idrogeologico, l'immobile è compreso in una zona ricadente nella **classe II di fattibilità geologica, F2 – Fattibilità con modeste limitazioni**, di cui all'art. 20.6.A delle N.A. del P.d.R.

Si fa presente che in caso di presenza di servizi accreditati, non individuati negli elaborati e/o atti del P.G.T., ai sensi dell'art. 13 comma 3 del P.d.S., vale la certificazione di convenzionamento/accreditamento del servizio stesso.

- **nella tavola (R.05) "Vincoli amministrativi e per la difesa del suolo"**, per gran parte tra gli ambiti sottoposti ad un regime di limitazione all'edificazione e a verifiche sovraordinate, di cui all'art. 20 ed agli allegati 6 e 10 delle predette N.A. del P.d.R., interessati da **vincoli amministrativi – idrogeologica – pozzi – fasce di rispetto (200 m.) dei pozzi** (D.lgs. 3.4.2006 n. 152 e DGR 7/12693).

- **nella tavola (R.08) "Ostacoli e Pericoli per la navigazione aerea"**, tra le aree sottoposte ad un regime di limitazione all'edificazione e a verifiche sovraordinate – **vincoli aeroportuali** di cui all'art. 20 ed agli allegati 6 e 11 delle predette N.A. del P.d.R., in ambiti interessati da **delimitazione ostacoli aeroporto di Milano Linate** (art. 20.13.1 del P.d.R.) – **quote altimetriche – Superficie Orizzontale Esterna (SOE)** (art. 20.13.1.a) nonché da **pericoli per la navigazione aerea aeroporto di Milano Linate** (art. 20.13.2 del P.d.R.), oggetto di **limitazioni di alcune attività e/o costruzioni** riguardanti: **discariche** (art. 20.13.2.a); **altre fonti attrattive di fauna**



selvatica (art. 20.13.2.b); impianti eolici – richiesta di valutazione specifica dell'Enac (art. 20.13.2.i).

- **nella tavola (allegato n. 2) “Carta di attribuzione del giudizio sintetico di sensibilità paesaggistica”, nei componenti del paesaggio (art. 18.1 delle N.A. del P.d.R.) tra le aree di valorizzazione del paesaggio urbano (art. 18.1.a) in ambiti nei quali è attribuita quale giudizio sintetico prevalente (art. 18.2), la classe 2 di sensibilità paesaggistica bassa.**

➤ **Piano dei Servizi:**

- **nella tavola (S.02) “Il sistema del verde urbano, delle infrastrutture per la mobilità e dell’edilizia residenziale sociale”, in piccola parte fra i servizi di cui all’art. 5, disciplinati dal Titolo II° delle N.A. del P.d.S. e lo colloca nelle infrastrutture per la mobilità e il trasporto pubblico – infrastrutture varie esistenti.**

Eventuali interventi edificatori sull’area in questione, sono comunque subordinati anche alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle altre disposizioni vigenti in materia.

Si evidenzia infine che per le aree e/o per gli immobili sottoposti ad un regime di limitazione all’edificazione e a verifiche sovraordinate, prevalgono comunque le disposizioni della legislazione vigente in materia e della pianificazione sovraordinata, secondo il disposto dell’art. 20.2 delle N.A. del P.d.R.

ULTERIORI INFORMAZIONI

L’immobile ricade in zona oggetto di Servitù Aeroportuale dell’Aeroporto di Bresso ai sensi della Legge 4.2.1963 n. 58 e successive modifiche e integrazioni.

Dette informazioni vengono date salvo aggiornamenti da parte degli enti che hanno erogato la norma.”

9. Spese di gestione condominiale:

Dalle informazioni reperite in loco, considerando la natura dell’area oggetto di stima, le unità immobiliari non costituiscono un condominio, pertanto non risulta nominato alcun amministratore e non sono necessarie spese di carattere comune.

Accessibilità dell’immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni: dalla lettura dell’atto di provenienza (allegato 5), a pagina 3 si rileva che: *“Accesso e scarico per servitù di passo dipartentesi dalla via Litta Modignani, passo pedonale e carraio attraverso i mappali 53 e 29”*

10. Attestazione Prestazione Energetica: NON NECESSITA

11. DESCRIZIONE

Identificazione dell’area oggetto di stima e parametri urbanistici

L’area periziata è sita nella periferia nord del Comune di Milano tra i quartieri Comasina e Bovisasca, in zona Municipio 9. Il territorio, nelle aree limitrofe al comparto urbano oggetto della presente stima, già molto urbanizzato, è oggi oggetto di particolari interessi di trasformazione e sviluppo edilizio. E’ inoltre noto che diversi progetti di trasformazione urbanistica ed edilizia sono in via di definizione.

Allo stato attuale, si rileva che in loco sono presenti alcuni manufatti tra cui: una grande tettoia composta da struttura in ferro, copertura e pareti in lamiera per il ricovero di attrezzi e autovetture; ulteriore tettoia con struttura in ferro, copertura e pareti in lamiera ad uso autofficina meccanica (attualmente in disuso) con presenza di materiale tra cui, attrezzi per autofficina e materiale cartaceo d’archivio; prefabbricati modulari per opere provvisorie di cantiere; un piccolo fabbricato in muratura attualmente adibito a deposito di piccoli attrezzi;



due serbatoi (di cui uno interrato) per il carburante attualmente in disuso, resi inutilizzabili e invendibili a seguito del cambio normativo del 2015.

L'area, oggetto del presente rapporto di valutazione, sviluppa una superficie catastale complessiva di 5810 mq. Il compendio pignorato confina: a nord con una strada vicinale, ad est con le particelle 27, 29 e 53; a sud con le particelle 50 e 262; ad ovest con le particelle 217 e 201. L'applicazione delle previsioni e delle prescrizioni di PGT, articolate nei suoi documenti essenziali (DdP, PdR, PdS), vedi certificato di destinazione urbanistica (allegato 16) si traduce nell'ambito dell'area oggetto di stima nei seguenti parametri:

Edilizia Libera:

• Superficie fondiaria (intera area)	circa	5810 mq
• PGT Rapporto di copertura (Rc)		≤ 60 %
• PGT Indice di Utilizzazione Territoriale Unico		0,35 mq/mq
• Slp in edilizia libera disponibile: 0,35 mq/mq x 5810 mq		2033,5 mq

11

Si sottolinea che lo strumento urbanistico vigente (PGT) prevede degli incentivi volumetrici legati a specifiche finalità ma questi incrementi non saranno tenuti in considerazione dal PE ai fini della stima in quanto gli stessi possono essere utilizzati dagli operari immobiliari in funzione delle tipologie edilizie e standard qualitativi degli immobili oltre a eventuali accordi con l'Amministrazione Pubblica. Si riportano di seguito alcune condizioni di cui alle possibilità di incremento volumetrico all'interno del comparto edilizio:

- **Efficienza energetica degli edifici.** Il PGT prevede incentivi volumetrici legati all'edilizia bioclimatica e al risparmio energetico, definendone i principi di applicazione e assegnando al Regolamento Edilizio il compito di graduare tali incentivi in relazione alle prestazioni conseguite. In linea generale, vengono individuate due soglie di premialità, dipendenti dalla tipologia di intervento:

- Fino ad un massimo del 5% della Slp per gli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia;
- Fino a un massimo del 15% della Slp per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

- **Promozione di concorsi.** È riconosciuta una premialità fino a un massimo del 7% della Slp ammessa agli interventi che saranno oggetto di procedura concorsuale per la redazione di piani e/o progetti architettonici. La disciplina specifica, volta alla regolazione di tale forma di incentivo, sarà definita dal nuovo Regolamento Edilizio in via di elaborazione.

Tutto ciò premesso, si evidenzia che il sottoscritto PE non terrà conto degli incentivi volumetrici, in quanto, detti incentivi si intendono utilizzabili solo in una fase di progettazione esecutiva.

Bonifica dei luoghi e terreni

Durante il sopralluogo, il sottoscritto PE, ha rilevato la presenza di due serbatoi (dismessi ed inutilizzati) per idrocarburi che dovranno essere oggetto di bonifica rimozione e smaltimento. Per quanto riguarda le bonifiche dei terreni, il prospetto finale di stima, che utilizza il "metodo della trasformazione" considera, a TITOLO PRUDENZIALE MA NON ESAUSTIVO in quanto al momento non verificabile se non con esplicite indagini puntuali e carotaggi in loco, una profondità di scavo e rimozione del terreno potenzialmente inquinato di circa 1,00 mt. Al fine di individuare i costi relativi a dette bonifiche il sottoscritto PE ha quindi prudenzialmente esposto i costi di bonifica relativi a porzioni di terreno potenzialmente inquinati che sono di seguito elencati:



- Circa 50 mq area con presenza di serbatoi per combustibile
- Circa 400 mq area con sovrastante capannone ad uso ricovero automezzi e autofficina
- Circa 250 mq pari a circa il 25% dell'intera area su cui insiste la tettoia in ferro ad uso deposito in parte ancora oggi utilizzata per il ricovero di automezzi.

Le caratteristiche e le dimensioni dei terreni in relazione alla possibilità di trasformazione urbanistica per l'edificazione di complessi residenziali hanno indotto il sottoscritto PE a verificare anche le previsioni urbanistiche dello strumento di pianificazione urbanistica precedente al vigente PGT (Piano di Governo del Territorio).

Il PRG (Piano Regolatore Generale) del Comune di Milano vigente sino all'entrata in vigore del PGT, avvenuta in data 21/11/2012 non prevedeva, per l'area in questione, una destinazione urbanistica ad uso industriale.

Nelle tavole di Variante al PRG del 1980 si osserva che l'area sita in via Litta Modignani n. 66, oggetto del presente procedimento, ricadeva nella destinazione funzionale "VI Zone per spazi pubblici a parco a livello intercomunale". Le norme riferite alla suddetta zona che erano riportate nelle NTA del PRG, all'art. 40 NON prevedevano la presenza di attività industriali. Per quanto sopra esposto ed in considerazione del fatto che i terreni non hanno mai avuto nel tempo destinazioni di sfruttamento del suolo a fini industriali e quindi di scarso impatto ambientale, il sottoscritto PE ritiene che NON sarà necessario, salvo diversa indicazione che potrà emergere da più approfondite verifiche mediante carotaggi in sito, procedere alla bonifica totale dell'intera area.

Si precisa però che, ai sensi del D.lgs. 152/2006, gli interessati, nel caso di trasformazione a fini residenziali dell'area, dovranno comunque procedere ad apposite quanto sistematiche indagini sull'area che garantiscano la verifica dei valori di inquinamento ammessi per legge.

12. STIMA Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il pignoramento colpisce unità immobiliare censite al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati.

Si riferisce che la superficie utilizzata per la stima dell'intera area deriva dalla somma delle superfici indicate come "consistenza" nelle visure del catasto terreni e dall'interpolazione lineare con alcune verifiche metriche effettuate dal PE nel corso del sopralluogo.

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto PE, indica nella tabella relativa al calcolo della consistenza, le misure riportate nella visura al Catasto Terreni delle singole particelle oggetto del presente procedimento (visure allegati 6.3 - 7.3 - 8.3 - 9.3 - 10.3 - 11.3 - 12 - 13 - 14).



Destinazione	Categoria	Foglio	Particella	Superficie visura Catast. Terreni (mq)	Superficie rilevata(mq)
Magazzino	C/2	13	175	60	DEMOLITO
Autorimessa	C/6	13	176	15	DEMOLITO
Magazzino	C/2	13	177	60	DEMOLITO
Magazzino	C/2	13	178	55	DEMOLITO
Autorimessa	C/6	13	179	10	8,25
Magazzino	C/2	13	180	90	DEMOLITO
Terreno	ORTO IRRIG	13	25	2745	Terreno
Terreno	ORTO IRRIG	13	26	1355	Terreno
Terreno	ORTO IRRIG	13	181	1420	Terreno
Sommano				5810 mq	Superficie catastale

13.STIMA Criterio di stima:

L'analisi di stima di un bene immobile consiste in una serie di analisi e valutazioni incentrate sulla ricerca del più probabile valore di mercato da attribuire al bene stesso.

In generale il metodo più utilizzato è l'MCA ovvero la "Metodo della Comparazione" con il quale è possibile definire il valore del bene mettendolo a confronto con beni simili. Nel caso in esame, non essendo possibile individuare dei beni "comparabili, si potrebbe utilizzare il Metodo della Capitalizzazione Finanziaria che utilizza concetti finanziari basati sulla redditività del bene. Anche in questo caso però non avendo a disposizione elementi sufficienti di capitalizzazione (ad esempio redditi derivanti dalla locazione del bene) il PE ha utilizzato il Metodo delle Trasformazione con il quale è possibile definire il valore di un bene in relazione alla sua possibilità di essere trasformato. Nel caso specifico in esame si è ipotizzato un intervento di edificazione ad uso civile abitazione consentito dallo strumento urbanistico vigente.

Al fine di definire il più probabile valore del bene oggetto della presente stima il sottoscritto PE assume i seguenti parametri di riferimento:

1. zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
2. indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
3. destinazione d'uso consentita;
4. eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
5. stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di Permesso di Costruire);



6. valori medi di immobili, ad uso residenziale simili a quelli ipotizzati e derivati dalla trasformazione, rilevati sul mercato per terreni similari.

Il criterio di stima del valore di mercato risulta correlato a due principali aspetti: il primo riguarda la natura e la qualità dei dati tecnico economici disponibili a supporto della stima, il secondo concerne le caratteristiche dello specifico segmento di mercato a cui esso si rivolge.

Come sopra anticipato sono disponibili diversi metodi per la stima del valore di mercato, quali, ad esempio:

- metodo comparativo di mercato
- metodo reddituale/finanziario
- metodo del costo di riproduzione / trasformazione

Secondo gli International Valuation Standards e gli European Valuation Standards: il “valore di mercato” è il più probabile prezzo di mercato, al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, in seguito a un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

Per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto della presente si stima si è deciso di utilizzare il Metodo della Trasformazione.

In questo caso la stima del più probabile valore di un'area/lotto edificabile avviene attraverso il calcolo del **VT** (valore di trasformazione) che si basa sulla differenza tra il valore di mercato dei beni, esito della trasformazione, e i costi della trasformazione stessa (**Va = VmT - K**).

Il valore (iniziale) del terreno edificabile è dato dalla differenza fra il valore del terreno edificato e il costo di trasformazione.

Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito della somma di tutti i costi necessari per la realizzazione dell'opera compresi gli oneri finanziari e del profitto normale, scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.

Il valore dell'area è riferito alla data di stima. Ne deriva quindi che:

$$Va = (\sum R - (\sum Kc + \sum Cc + \sum St + \sum Sg + \sum Sc + \sum Imp + P)) / (1+r')^n$$

Dove

Va	valore stimato del terreno all'attualità
R	Valore di vendita
Kc	costo di costruzione
Cc	oneri di urbanizzazione
St	spese tecniche
Sg	Spese di gestione amministrativa
Sc	spese di commercializzazione
Imp	Imposte
P	Profitto lordo del totale costi comprensivi di oneri finanziari
r'	saggio di sconto applicato nel processo trasformativo

Nella realtà italiana, il metodo di trasformazione diventa un indispensabile strumento di verifica dell'affidabilità delle informazioni pubblicamente condivise.

Bisogna ricordare che il valore di un'area edificabile, può modificarsi nel tempo a seguito di influenze generali, locali o intrinseche. È importante quindi datare ogni valutazione di stima, proprio perché ogni valutazione peritale è legata a fattori connessi alla generale globalizzazione dei mercati e dell'economia.



14. Determinazione del valore:

Come sopra specificato, il metodo di stima che il sottoscritto PE utilizzerà è quello del “valore di trasformazione” di un bene immobile:

Determinazione dei valori e stima sommaria del bene:

Fonti di informazioni:

- Valutazione del valore degli immobili costruiti stimato e riferito al valore medio €/mq per immobili di nuova costruzione, ubicati nella stessa zona e riferiti all'ordinarietà
 - Costi di demolizione calcolati secondo quanto indicato nel listino prezzi del Comune di Milano e/ della Camera di Commercio di Milano
 - Bollettino sulla “Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia”
 - Borsa Immobiliare/Camera di Commercio di Milano
 - Operatori commerciali di settore presenti in zona
 - Conoscenze ed esperienze personali del PE del settore immobiliare
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Valori relativi all'Agenzia del Territorio
- Periodo: 2° semestre 2017 - Comune: Milano - Codice zona: D32
Fascia/zona: Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA

15

<u>RESIDENZIALE</u>			
<i>Tipologia</i>	<i>stato conservativo</i>	<i>Valore Mercato (€/mq)</i>	
Abitazioni civili	ottimo	min. 2.450,00	max. 3.400,00
Box	Normale	min. 1.300,00	max. 1.700,00

RICAVI derivanti dall'EDIFICAZIONE EDILIZIA LIBERA (previsione edificatoria)

- Unità immobiliari residenziali in edilizia libera
(Superficie Commerciale) mq 2440,2 x €/mq 2.700,00 € 6.588.540,00
- n° 41 Box singoli (dimensione media) 22.500,00 €/cad.
Calcolati ai sensi della Legge 122/89 “Legge Tognoli” € 922.500,00
- RICAVI SOMMANO VALORE € **7.511.040,00**

COSTI DI COSTRUZIONE/TRASFORMAZIONE

- Costo di demolizione edifici esistenti:(valore derivante da Computo Metrico Estimativo del PE)
Tettoie con struttura in ferro e copertura in lamiera € 57.000,00
Demolizione massetti e sottofondi di pavimentazione esistente € 10.000,00
Bonifica e rimozioni di serbatoi per carburante € 5.000,00
- Costo di caratterizzazione e Bonifica ambientale:
(valore derivante da Computo Metrico Estimativo del PE)
area serbatoi, capannone ad uso autofficina meccanica,
parte del capannone ad uso autorimessa
(profondità media 1 mt) (€/mc 80 x 700 mq) € 56.000,00
- Scavi (valore derivante da Computo Metrico Estimativo del PE)
(20 €/mc x 3 mt x 1000 mq) € 60.000,00



• Costo di costruzione edilizia libera (€/mq 1.300,00 x 2440,2 Sup.comm)	€ 3.172.260,00
• Costo costruzione Box edilizia libera Calcolato ai sensi della Legge 122/89 "Legge Tognoli"	€ 427.035,00
• Opere di sistemazione esterna	€ 100.000,00
• SOMMANO COSTO COSTRUZIONE	€ 3.887.295,00
• Imprevisti (5%)	<u>€ 194.364,75</u>
• SOMMANO TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE	€ 4.081.659,75

ONERI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE

• Oneri di urbanizzazione 1^ edilizia libera (€/mc 23,97) x 6100,5 mc	€ 146.228,99
• Oneri di urbanizzazione 2^ edilizia libera (€/mc 38,02) x 6100,5 mc	€ 231.941,01
• Contributo costo costruzione residenziale arrotondato: calcolato forfettariamente in riferimento al modello di calcolo del Comune di Milano	<u>€ 66.000,00</u>
• SOMMANO TOTALE ONERI	€ 444.170,00

SPESE TECNICHE E VARIE

• Studi di fattibilità (a corpo)	€ 20.000,00
• Progettazione totale integrata (progetto urbanistico e architettonico; direzione lavori; Dlgs 81/2008 nomina del Responsabile dei lavori e del Coordinatore della Sicurezza; progetto e direzione lavori per cementi armati e strutture; progettazione integrata degli impianti; Dgr V/8745-2008 redazione ACE; pratiche catastali; collaudi tecnici ecc. (8,5% del costo di costruzione)	€ 346.941,08
• Spese di segreteria, commercializzazione e pubblicità (1% ricavi)	€ 75.110,40
• Spese notarili, garanzie fideiussorie, altre eventuali (3,5% ricavi)	€ 262.886,40
• Utile d'impresa (20%)	€ 1.092.720,83
• Oneri finanziari (2,5% forfettario)	<u>€ 133.258,64</u>
• SOMMANO TOTALE SPESE TECNICHE E VARIE	€ 2.030.495,25

RIEPILOGO

• SOMMANO TOTALE COSTO COSTRUZIONE	€ 4.081.659,75
• SOMMANO TOTALE ONERI	€ 444.170,00
• SOMMANO TOTALE SPESE TECNICHE E VARIE	€ 1.908.014,43
• SOMMANO TOTALE COSTI	€ 6.433.844,18



STIMA VALORE FINALE (valore di trasformazione)

- RICAVI SOMMANO VALORE € 7.511.040,00
- SOMMANO TOTALE COSTI € 6.433.844,18
Differenza (Δ): totale RICAVI – totale COSTI € **1.077.195,82**
- Tasse sul valore di vendita (valore stimato a forfait)
(imposte di registro, ipotecarie, catastali, ecc.) (9% Δ) € 96.947,62
- Valore di stima del bene calcolato col metodo della trasformazione € 979.819,75

• Valore attualizzato (Valore base d'asta alla data odierna)	€ 932.672,53
---	---------------------

17

Tutto ciò considerato il sottoscritto tecnico incaricato, valutate come già sostenute tutte le spese relative alle demolizione degli immobili preesistenti e i costi di bonifica ambientale; considerati gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del contributo commisurato al costo di costruzione aggiornati alla data di redazione della presente stima; gli onorari per la progettazione, per la direzione lavori, per il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, oltre gli oneri derivanti da servizi di segreteria, di pubblicità e vendita, ogni eventuale ulteriore spesa; l'utile normale dell'operatore immobiliare; valutato il valore dell'immobile edificabile in base al progetto edilizio ed urbanistico in relazione ai prezzi di mercato attualmente in essere per immobili di caratteristiche simili in zona; utilizzando il Metodo di Stima per Trasformazione di un terreno, attribuisce al solo terreno oggetto della presente stima il valore complessivo di € 932.672,53

Per quanto sopra esposto si ritiene di determinare il valore (arrotondato per eccesso) di **€ 932.700,00 (novecentraduemilasettecento/00 euro)** come il più probabile valore di mercato dell'area in oggetto, esaminato nella situazione di fatto in cui si trova, alla data della presente stima.

Milano, 12 maggio 2018

L'esperto
Arch. Colmano Fabio



ALLEGATI

1. Allegato fotografico – LOTTO UNICO
2. Atto di pignoramento – Unicredit S.p.a.
- 3.1. Atto di intervento – Intesa San Paolo S.p.a.
- 3.2. Atto di intervento – SPV Project 155 S.r.l.
4. Certificato notarile
- 4.1. Nota di trascrizione – Successione 20754/14102
- 4.2. Nota di trascrizione – Successione 79810/49215
- 4.3. Nota di trascrizione – Compravendita 35766/24790
- 4.4. Nota di trascrizione – Compravendita 35767/24791
- 4.5. Nota di trascrizione – Decreto Ingiuntivo 55140/8529
- 4.6. Nota di trascrizione – Pignoramento 14610/10905
- 4.7. Nota di trascrizione – Accettazione eredità 38268/26196
- 4.8. Nota di trascrizione – Accettazione eredità 38269/26197
5. Atto di provenienza
- 6.1. Visura storica CF – particella 175 C/2
- 6.2. Planimetria catastale – particella 175 C/2
- 6.3. Visura storica CT – particella 175

- 7.1. Visura storica CF – particella 176 C/6
- 7.2. Planimetria catastale – particella 176 C/6
- 7.3. Visura storica CT – particella 176

- 8.1. Visura storica CF – particella 177 C/2
- 8.2. Planimetria catastale – particella 177 C/2
- 8.3. Visura storica CT – particella 177

- 9.1. Visura storica CF – particella 178 C/2
- 9.2. Planimetria catastale – particella 178 C/2
- 9.3. Visura storica CT – particella 178

- 10.1. Visura storica CF – particella 179 C/6
- 10.2. Planimetria catastale – particella 179 C/6
- 10.3. Visura storica CT – particella 179

- 11.1. Visura storica CF – particella 180 C/2
- 11.2. Planimetria catastale – particella 180 C/2
- 11.3. Visura storica CT – particella 180

12. Visura storica CT – particella 25 ORTO IRRIG



13. Visura storica CT – particella 26 ORTO IRRIG
14. Visura storica CT – particella 181 ORTO IRRIG
- 15.1. Estratto di mappa – Foglio 13, particella 175
- 15.2. Estratto di mappa – Foglio 13, particella 53
16. Certificato di destinazione urbanistica
- 17.1. Comune di Milano – Atti irreperibili
- 17.2. Condono edilizio
18. Agenzia delle Entrate – NO contratti locazione

