
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: BANCO BPM S.P.A.

contro:.

N. Gen. Rep. 888 / 2017
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 21/03/2018 - ore 10:40

Giudice delle Esecuzioni: DOTT. GIUSEPPE FIENGO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IN MILANO (MI), VIA GIOVANNI BATTISTA CARTA n. 11

Esperto alla stima: Gaia Barbara Innocenza Bertacchi
Codice fiscale: BRTGRB71R44F205E
Partita IVA: 08168900960
Studio in: Via Stresa 18 - 20125 Milano
telefono: 347.75.55.341
fax: 178.222.40.40
email: gaia.bertacchi@gmail.com
PEC: bertacchi.13754@oamilano.it



6. Misure Penali

Beni: Via Giovanni Battista Carta n. 11 – 20128, Milano (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Edificio a destinazione residenziale in costruzione

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Giovanni Battista Carta n. 11 – 20128, Milano (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Edificio a destinazione residenziale in costruzione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Beni: Via Giovanni Battista Carta n. 11 – 20128, Milano (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Edificio a destinazione residenziale in costruzione

Prezzo da "libero": € 1.000.000,00

(Prezzo da "occupato": € 750.000,00)



Beni in MILANO (MI)
Via Giovanni Battista Carta n. 11

Lotto: LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Identificativo Corpo: 1 – Edificio a destinazione residenziale in costruzione
Unità in corso di costituzione [F3] sita in Milano (MI), Via Giovanni Battista Carta
n. 11 – c.a.p. 20128

Quota e tipologia del diritto:

1000 / 1000 di.....– Piena Proprietà Cod. Fiscale:

Sede legale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

..... con sede in, C.F.: Proprietà per 1/1

foglio 149, particella 706, subalterno 701

indirizzo: VIA GIOVANNI BATTISTA CARTA SNC piano: S1-T-1-2-3-4; Comune di Milano, Provincia di Milano

categoria: F/3, classe: -, consistenza: -

superficie catastale: -

rendita catastale: -

Derivante da:

Situazione dell'UNITA' IMMOBILIARE:

- Variazione del 27/07/2011 protocollo n. MI0663864 in atti dal 27/07/2011
UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 132549.1/2011)

Situazione degli INTESTATI:

- del 27/07/2011 protocollo n. MI0663864 in atti dal 27/07/2011 Registrazione:
UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 132549.1/2011)
- DEMOLIZIONE TOTALE del 27/07/2011 protocollo n. MI0663854 in atti dal
27/07/2011 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 132546.1/2011)



- DEMOLIZIONE TOTALE del 27/07/2011 protocollo n. MI0663854 in atti dal 27/07/2011 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 132546.1/2011)

Millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali: -

Confini:

In unico corpo in contorno: mappali 131, 133, 139, Via Giovanni Battista Carta, mappali 159, 158, 159, 176, 157, 521; accesso e scarico attraverso Via Giovanni Battista Carta.

Conformità catastale:

Si segnala che, alla data odierna, stante il mancato completamento delle opere edilizie ed impiantistiche, l'intero edificio risulta ancora catastalmente censito al Catasto Fabbricati alla categoria F/3 "unità in corso di costituzione".

Si segnala altresì che, secondo quanto prescritto dalla vigente Normativa, ai proprietari degli immobili corre l'obbligo di denunciare all'Agenzia delle Entrate le nuove costruzioni entro i trenta giorni successivi a quello in cui esse sono diventate abitabili o idonee all'uso cui sono destinate; tale denuncia è effettuata tramite la procedura informatica "DOCFA", con la quale il proprietario, per ciascuna unità immobiliare, presenta gli atti di aggiornamento catastale, propone una "rendita catastale" e produce la corrispondente "planimetria catastale".

Regolarizzabili mediante: Completamento delle procedure di accatastamento delle singole unità immobiliari (appartamenti, cantine, box-auto, locali condominiali, cortile, lastrico solare).

Spese

Accatastamento (compresa I.V.A. e oneri)	€ 21.000,00
Tributi catastali	€ 1.500,00
<hr/>	
TOTALE SPESE	€ 22.500,00





2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

In Comune di Milano (MI), nella periferia Nord dell'agglomerato urbano, in prossimità dell'incrocio tra il Naviglio Martesana e Via Ponte Nuovo, piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di n. 1 edificio a destinazione residenziale in costruzione, composto da n. 6 piani complessivi (n. 1 piano interrato adibito ad autorimessa, locali tecnici (centrale termica, locale contatori elettrici, locale ascensore, locale immondizia) e cantine, n. 1 piano terra adibito a residenza, sala riunioni e cortile e n. 4 piani adibiti a residenza), la cui costruzione è iniziata nel mese di ottobre 2010, per interrompersi presumibilmente nel 2015.

L'edificio è composto da n. 8 appartamenti, ciascuno dei quali è dotato di n. 1 cantina e di n. 1 box-auto, di balconi e/o terrazzi o di area cortilizia e di giardino privati, come di seguito precisato:

APPARTAMENTO n. 1 – Piano Terra:

L'APPARTAMENTO è composto da n. 2 locali più servizi (n. 1 soggiorno con angolo cottura, n. 1 camera da letto e n. 1 bagno).

Esso è dotato di n. 1 area cortilizia e di n. 1 giardino posti al piano terra, e di n. 1 cantina e di n. 1 box-auto posti al piano interrato.

L'appartamento sviluppa una superficie LORDA complessiva di 197,50 mq circa (dei quali 42,40 mq circa ad appartamento, mq 54,40 circa a cortile privato, 78,00 mq circa a giardino privato, 4,85 mq circa a cantina e 17,85 mq circa a box-auto), che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 61,32 mq circa (dei quali 42,40 mq circa ad appartamento, mq 5,44 circa a cortile privato, 7,80 mq circa a giardino privato, 1,21 mq circa a cantina e 4,46 mq circa a box-auto).

APPARTAMENTO n. 2 – Piano Primo:

L'APPARTAMENTO è composto da n. 3 locali più servizi (n. 1 soggiorno con angolo cottura, n. 2 camere da letto e n. 1 bagno).

Esso è dotato di n. 1 balcone sul fronte Sud-Ovest e di n. 1 terrazzo sui fronti Nord-Est e Sud-Est, di n. 1 cantina e di n. 1 box-auto posti al piano interrato.

L'appartamento sviluppa una superficie LORDA complessiva di 131,70 mq circa (dei quali 60,75 mq circa ad appartamento, 50,20 mq circa a balconi, 4,45 mq circa a cantina e 16,30 mq circa a box-auto), che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 75,96 mq circa (dei quali 60,75 mq circa ad appartamento, 10,02 mq circa a balconi, 1,11 mq circa a cantina e 4,08 mq circa a box-auto).

APPARTAMENTO n. 3 – Piano Primo:

L'APPARTAMENTO è composto da n. 2 locali più servizi (n. 1 soggiorno con angolo cottura, n. 1 locale studio, n. 1 bagno).

Esso è dotato di n. 1 balcone sul fronte Sud-Ovest, di n. 1 cantina e di n. 1 box-auto posti al piano interrato.

L'appartamento sviluppa una superficie LORDA complessiva di 76,00 mq circa



(dei quali 46,60 mq circa ad appartamento, 8,90 mq circa a balcone, 4,50 mq circa a cantina e 16,00 mq circa a box-auto), che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 54,40 mq circa (dei quali 46,60 mq circa ad appartamento, 2,67 mq circa a balcone, 1,13 mq circa a cantina e 4,00 mq circa a box-auto).

APPARTAMENTO n. 4 – Piano Primo:

L'APPARTAMENTO è composto da n. 3 locali più servizi (n. 1 soggiorno con angolo cottura, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni).

Esso è dotato di n. 1 balcone sul fronte Sud-Ovest, di n. 1 cantina e di n. 1 box-auto posti al piano interrato.

L'appartamento sviluppa una superficie LORDA complessiva di 117,30 mq circa (dei quali 73,40 mq circa ad appartamento, 22,60 mq circa a balcone, 5,10 mq circa a cantina e 16,20 mq circa a box-auto), che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 85,51 mq circa (dei quali 73,40 mq circa ad appartamento, 6,78 mq circa a balcone, 1,28 mq circa a cantina e 4,05 mq circa a box-auto).

APPARTAMENTO n. 5 – Piano Secondo:

L'APPARTAMENTO è composto da n. 2 locali più servizi (n. 1 soggiorno, n. 1 camera da letto, n. 1 cucina, n. 1 bagno).

Esso è dotato di n. 1 balcone sul fronte Sud-Ovest e di n. 1 terrazzo sui fronti Nord-Est e Sud-Est, di n. 1 cantina e di n. 1 box-auto posti al piano interrato.

L'appartamento sviluppa una superficie LORDA complessiva di 131,60 mq circa (dei quali 60,75 mq circa ad appartamento, 50,20 mq circa a balconi, 4,80 mq circa a cantina e 15,85 mq circa a box-auto), che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 75,93 mq circa (dei quali 60,75 mq circa ad appartamento, 10,02 mq circa a balconi, 1,20 mq circa a cantina e 3,96 mq circa a box-auto).

APPARTAMENTO n. 6 – Piano Secondo e Terzo:

L'APPARTAMENTO, articolato su due livelli, è composto da n. 1 locale più servizi (n. 1 locale soggiorno-letto, n. 1 cucina, n. 2 bagni, n. 2 locali s.p.p. / senza permanenza di persone).

Esso è dotato di n. 2 balconi sul fronte Sud-Ovest, di n. 1 cantina e di n. 1 box-auto posti al piano interrato.

L'appartamento sviluppa una superficie LORDA complessiva di 141,75 mq circa (dei quali 51,60 mq circa ad appartamento, 51,60 mq circa a locali s.p.p. al piano terzo, 19,10 mq circa a balconi, 4,30 mq circa a cantina e 15,15 mq circa a box-auto), che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 87,99 mq circa (dei quali 51,60 mq circa ad appartamento, 25,80 mq circa a locali s.p.p. al piano terzo, 5,73 mq circa a balconi, 1,08 mq circa a cantina e 3,79 mq circa a box-auto).



APPARTAMENTO n. 7 – Piano Secondo e Terzo:

L'APPARTAMENTO, articolato su due livelli, è composto da n. 1 locale più servizi (n. 1 locale soggiorno-letto, n. 1 cucina, n. 2 bagni, n. 3 locali s.p.p. / senza permanenza di persone).

Esso è dotato di n. 2 balconi sul fronte Sud-Ovest, di n. 1 cantina e di n. 1 box-auto posti al piano interrato.

L'appartamento sviluppa una superficie LORDA complessiva di 202,35 mq circa (dei quali 68,40 mq circa ad appartamento, 68,40 mq circa a locali s.p.p. al piano terzo, 45,20 mq circa a balconi, 4,25 mq circa a cantina e 16,10 mq circa a box-auto), che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 117,21 mq circa (dei quali 68,40 mq circa ad appartamento, 34,20 mq circa a locali s.p.p. al piano terzo, 9,52 mq circa a balconi, 1,06 mq circa a cantina e 4,03 mq circa a box-auto).

APPARTAMENTO n. 8 – Piano Terzo e Quarto:

L'APPARTAMENTO, articolato su due livelli, è composto da n. 1 locale più servizi (n. 1 locale soggiorno-letto, n. 1 cucina, n. 2 bagni, n. 2 locali s.p.p. / senza permanenza di persone).

Esso è dotato di n. 1 balcone sul fronte Sud-Ovest e di n. 2 terrazzi sui fronti Nord-Est, Sud-Est e Sud-Ovest, di n. 1 cantina e di n. 1 box-auto posti al piano interrato.

L'appartamento sviluppa una superficie LORDA complessiva di 243,70 mq circa (dei quali 50,25 mq circa ad appartamento, 44,35 mq circa a locali s.p.p. al piano quarto, 127,30 mq circa a balconi, 5,00 mq circa a cantina e 16,80 mq circa a box-auto), che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 95,61 mq circa (dei quali 50,25 mq circa ad appartamento, 22,18 mq circa a locali s.p.p. al piano quarto, 17,73 mq circa a balconi, 1,25 mq circa a cantina e 4,20 mq circa a box-auto).

BOX-AUTO n. 9 – Piano Interrato:

Il BOX-AUTO n. 9 è posto al piano interrato e sviluppa una superficie LORDA complessiva di 17,35 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 4,34 mq circa.

Si segnala che, alla data odierna, non sono state ancora definite né le “Tabelle Millesimali Condominiali” né il “Regolamento di Condominio”, sicché non è al momento possibile attribuire a ciascuna unità immobiliare i rispettivi millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali.

PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO:

Le parti comuni dell'edificio sono così articolate:

- PIANO INTERRATO: centrale termica, locale contatori elettrici, locale macchine ascensore, locale immondizia;
- PIANO TERRA: sala riunione e cortile condominiale;



- ALTRI PIANI: anditi e disimpegni all'aperto;
- PIANO QUARTO: lastrico solare.

I LOCALI TECNICI AL PIANO INTERRATO, i relativi PERCORSI ORIZZONTALI ed il CORSELLO DI MANOVRA DELL'AUTORIMESSA sviluppano una superficie LORDA complessiva di 281,15 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 43,90 mq circa

La SALA RIUNIONE al PIANO TERRA sviluppa una superficie LORDA complessiva di 33,25 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 33,25 mq circa.

Il CORTILE al PIANO TERRA sviluppa una superficie LORDA complessiva di 332,30 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 33,23 mq circa;

Gli ANDITI ed i DISIMPEGNI AI PIANI sviluppano una superficie LORDA complessiva di 155,10 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 15,51 mq circa

Il LASTRICO SOLARE al PIANO QUARTO sviluppa una superficie LORDA complessiva di 189,50 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 47,38 mq circa

L'EDIFICIO nella sua globalità, in quanto somma delle unità immobiliari e delle parti comuni di cui sopra, sviluppa una superficie LORDA complessiva di 2.250,55 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 831,52 mq circa.

Esso dista 7,50 km circa dal Duomo di Milano e 4,50 km circa dalla Stazione Centrale.

Come si dirà più dettagliatamente nel prosieguo al Paragrafo "Condizioni generali dell'immobile", al quale si rimanda per ulteriori approfondimenti, le finiture e gli impianti dell'edificio devono ancora essere completati: le facciate del fabbricato sono state praticamente terminate e tutti i serramenti esterni sono stati messi in opera; anche gli anditi ed i disimpegni comuni ai piani sono stati pressoché completati, mentre gli ingressi ed il cortile condominiale, le unità immobiliari ed i locali al piano interrato sono in parte privi delle finiture interne (ad eccezione della porta blindata e della finitura a gesso di tutti gli appartamenti, dei rivestimenti di alcuni bagni e dei pavimenti di alcuni locali) e di tutti i terminali degli impianti (sanitari, rubinetterie, interruttori e prese, lampade); le linee e reti di collegamento e funzionamento di tutti gli impianti appaiono altresì incomplete e/o manomesse e danneggiate.

Si segnala inoltre che l'edificio versa da diversi anni in stato di abbandono e di avanzato degrado, anche igienico-sanitario: nelle parti comuni sono ammassate forniture di materiali non utilizzate, molti appartamenti e parti comuni sono pieni di cumuli di immondizia, escrementi umani, mobili e masserizie abbandonate.



Come emerso in sede di sopralluogo e di ispezione del “fascicolo edilizio”, l’edificio è stato ed è saltuariamente occupato da terzi privi di titolo e ripetutamente i proprietari dei fabbricati adiacenti hanno richiesto l’intervento dell’Amministrazione Comunale per motivi igienici e di ordine pubblico.

Caratteristiche zona: periferica, degradata

Area urbanistica: residenziale a traffico normale con parcheggi scarsi

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali / terziarie / commerciali / artigianali

Attrazioni paesaggistiche:

Parco e pista ciclabile della Martesana

Parco “Martiri della Libertà Iracheni Vittime del Terrorismo”, Via dei Valtorta

Attrazioni storiche e architettoniche:

“Monumento ai Caduti nelle Guerre dal 1821 al 1945”, Viale Don Luigi Orione
Cascina Martesana

Principali collegamenti pubblici:

Autobus linee nn. 44, 51, 53

Metropolitana Linea 2 (Verde), fermate “Cimiano” e “Crescenzago”

A51 - Tangenziale Est di Milano

Servizi offerti dalla zona:

Scuola secondaria di primo grado “Trevisani - Scaetta”, Via Cesalpino n. 40

Ospedale “San Raffaele”

Campo Sportivo “Dindelli”, Via Treviglio n. 6

Campo Sportivo “Cerizza Rosio”, Via del Ricordo n. 58

Farmacia “Pontenuovo”

Esselunga, Via Adriano

Trattoria “Pinocchio”

Ristorante “Il Golfo”

Negozi al dettaglio



3. STATO DI POSSESSO:

Alla data dei sopralluoghi (01/02/2018 e 16/02/2018) l'edificio oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultata saltuariamente occupata da "senzatetto" anche di nazionalità straniera, che hanno abbandonato l'edificio all'arrivo della scrivente Perito, del Custode Giudiziario e della Forza Pubblica.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2 Conv. matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico ed edilizio:

– Atto unilaterale d'obbligo edilizio

A favore di: Comune di Milano

Contro:

Derivante da: Atto unilaterale d'obbligo edilizio

Rogito: Notaio Dott. Roncoroni Giovanni, in data 14/09/2010, ai nn.
106077/24862

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data 22/10/2010, ai nn. 62879/40931

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della Procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

– Ipoteca volontaria:

A favore di: Banca Popolare di Lodi S.p.A.

Contro:

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Rogito: Notaio Dott. Roncoroni Giovanni, in data 24/03/2009, ai nn.
102163/21959

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data 27/03/2009, ai nn. 15256/2920

Durata: 13 anni

Importo capitale: € 1.500.000,00

Importo ipoteca: € 3.000.000,00

– Annotazione a iscrizione:

Derivante da: Quietanza e conferma

Rogito: Notaio Dott. Roncoroni Giovanni, in data 13/01/2011, al n.
107118/25642

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data 26/01/2011, ai nn. 4312/670



4.2.2 *Pignoramenti:*

– Pignoramento:

A favore di: Banco BPM S.p.A.

Contro:

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

Emittente: Tribunale di Milano, in data 29/03/2017, al n. 13955

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data 12/04/2017, ai nn. 25785/17678

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale: Come detto, alla data odierna, stante il mancato completamento delle opere edilizie ed impiantistiche, l'intero edificio risulta ancora catastalmente censito al Catasto Fabbricati alla categoria F/3 "unità in corso di costituzione".

Si segnala altresì che, secondo quanto prescritto dalla vigente Normativa, ai proprietari degli immobili corre l'obbligo di denunciare all'Agenzia delle Entrate le nuove costruzioni entro i trenta giorni successivi a quello in cui esse sono diventate abitabili o idonee all'uso cui sono destinate; tale denuncia è effettuata tramite la procedura informatica "DOCFA", con la quale il proprietario, per ciascuna unità immobiliare, presenta gli atti di aggiornamento catastale, propone una "rendita catastale" e produce la corrispondente "planimetria catastale".

4.3 Misure Penali: Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: -

Spese già deliberate scadute / in scadenza imminente: -

Millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali:

Come detto, alla data odierna non sono state ancora definite né le “Tabelle Millesimali Condominiali” né il “Regolamento di Condominio”, e dunque non è possibile attribuire a ciascuna unità immobiliare i rispettivi millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali.

Amministratori di Condominio: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Alla data dei sopralluoghi l'EDIFICIO oggetto della presente Procedura Esecutiva, pur se ancora in fase di costruzione, è risultato “teoricamente” accessibile ai soggetti diversamente abili, grazie alla presenza di n. 1 ascensore condominiale del quale, mancando l'alimentazione elettrica, non è però stato possibile verificare il funzionamento.

Alla data dei sopralluoghi, stante il mancato completamento di impianti e finiture degli APPARTAMENTI (con particolare riferimento alle porte ed ai sanitari), non è stato possibile definirne compiutamente l'accessibilità.

Attestazione Certificazione/ Prestazione Energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:

- L'ambito di intervento risulta oggetto di “vincolo paesaggistico” ai sensi della Parte III - Beni Paesaggistici del D. Lgs 22/01/2004 n. 42 e della D.G.R. n. 8/3095 del 01/08/2006 – Naviglio Martesana;
- (ai sensi dell'Art. 50 delle N.T.A. del previgente P.R.G., l'ambito di intervento ricadeva già in “zona di salvaguardia ambientale”, in quanto interno alla fascia di rispetto di 100 m dal Naviglio Martesana (edifici non oggetto di puntuale individuazione del vincolo).

Avvertenze ulteriori:

L'immobile ricade in zona oggetto di “servitù aeroportuale” dell'Aeroporto di Bresso ai sensi della Legge 04/02/1963 n. 58 e ss.mm.ii. .



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Piena Proprietà:****1. *Titolare/Proprietario:***

dal 22/08/1987 al 07/01/2009

Dante causa: ...

Avente causa:

In forza di: Accettazione tacita di eredità (scrittura privata con sottoscrizione autenticata)

Rogito: Notaio Dott. Roncoroni Giovanni, in data 08/01/2009, al n. 101593/21549

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data 30/01/2009, ai nn. 4365/2764

2. *Titolare/Proprietario:*

dal 08/01/2009 alla data odierna (attuale proprietario)

Dante causa:

Avente causa:

In forza di: Compravendita (scrittura privata con sottoscrizione autenticata)

Rogito: Notaio Dott. Roncoroni Giovanni, in data 08/01/2009, al n. 101593/21549

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data 30/01/2009, ai nn. 4366/2765



7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito delle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Condono e presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano, sono state rinvenute le pratiche edilizie di seguito elencate:

1. NULLA OSTA PER OPERE EDILIZIE n. 11407 / 1927

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: Costruzione capannone

Rilascio: in data 06/08/1927, al n. 11407, Atti n. 116449/25238/1927

Abitabilità/agibilità: in data 18/02/1930, al n. 22 (?), Atti n. 150293/32103/1929

2. LICENZA PER OPERE EDILIZIE n. 1376 / 1953

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza per Opere Edilizie

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: Costruzione fabbricato di un piano fuori terra ad uso di abitazione

Presentazione: in data 24/03/1953, al n. -, Atti n. -

Rilascio: in data 08/06/1953, al n. 1376, Atti n. 61508/1439/1953

Abitabilità/agibilità: Licenza di Occupazione in data 25/09/1959, al n. 519, Atti n. 61508/1439/1953

3. LICENZA PER OPERE EDILIZIE n. 2282 / 1953

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza per Opere Edilizie

Per lavori: Variante alla Licenza per Opere Edilizie n. 1376/1953

Oggetto: Sopralzo di un piano a formazione di locali ad uso abitazione, in aggiunta opere autorizzate con licenza in atti 61508/1439/53

Presentazione: in data 23/07/1953, al n. -, Atti n. -

Rilascio: in data 15/09/1953, al n. 2282, Atti n. 142151/17482/1953

Abitabilità/agibilità: Licenza di Occupazione in data 13/10/1956, al n. 848, Atti n. 142151/17482/1953

4. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' n. 8275 / 2009

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività (ex regime concessorio), ai sensi



dell'Art. 41 della L.R. n. 12/2005

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: Demolizione dei fabbricati esistenti, scavo e nuova costruzione di un piano interrato

Presentazione: in data 06/11/2009, al n. 8275, Atti n. P.G. 841763/2009

Abitabilità/agibilità: -

5. PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO n. 9148 / 2009

RESPINTO

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'Art. 33 della L.R. n. 12/2005 e delle Deliberazioni di Giunta Comunale n. 1490 del 04/06/2002 e n. 1547 del 26/06/2005

Per lavori: Variante alla D.I.A. n. 8275/2009

Oggetto: Nuova costruzione di edificio residenziale di n. 5 piani fuori terra, di cui al "Progetto Preliminare" ai sensi dell'Art. 112 del Regolamento Edilizio P.G. 629963/2008 del 04/08/2008, e relativo "parere positivo condizionato" della Commissione Edilizia nella seduta n. 35 del 23/10/2008 (richiesta eliminazione dei box-auto a piano terra e del piano quinto).

Presentazione: in data 09/12/2009, al n. 9148, Atti n. P.G. 935528/2009

Diniego: in data 22/02/2010, al n. -, Atti n. P.G. 141126/2010

Abitabilità/agibilità: -

Nota Bene: Istanza respinta dal Comune di Milano a seguito della Sentenza del Consiglio di Stato n. 72/2010 del 13/01/2010, che ha annullato le Deliberazioni di Giunta Comunale n. 1490 del 04/06/2002 e n. 1547 del 26/06/2005 nonché la Circolare n. 1/2007 del Settore Sportello Unico per l'Edilizia, in base alle quali l'Amministrazione Comunale aveva inteso utilizzare il procedimento del convenzionamento di cui all'Art. 17 della L.R. 51/1975 (come modificato dalla L.R. 1/2001) in alternativa alla procedura della pianificazione attuativa prescritta dalle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del P.R.G. allora vigente per le zone A e B2 e per gli ambiti di salvaguardia ambientale di cui all'Art. 50 delle suddette N.T.A. .

6. AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA n. 9351 / 2009 (n. 21 / 2010)

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione Paesaggistica

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: Nuova costruzione di edificio residenziale



Presentazione: in data 16/12/2009, al n. 9351, Atti n. P.G. 956455/2006

Rilascio: in data 23/04/2010, al n. 21, Atti n. P.G. -

Abitabilità/agibilità: -

7. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' n. 5702 / 2010

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività (ex regime concessorio), ai sensi dell'Art. 41 della L.R. n. 12/2005

Per lavori: Variante essenziale ai sensi dell'Art. 70 Regolamento Edilizio — nuova costruzione in “sostituzione edilizia”, ai sensi dell'Art. 3, comma 3, secondo periodo L.R. n. 13/2009

Oggetto: Nuova costruzione di edificio residenziale previa demolizione fabbricati esistenti

Presentazione: in data 12/07/2010, al n. 5702, Atti n. P.G. 558218/2010

Abitabilità/agibilità: -

Inizio lavori: in data 07/10/2010, al n. 5702, Atti n. P.G. 773041/2010

8. AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA n. 11456 / 2010 IN SOSPESO

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione Paesaggistica

Per lavori: Variante alla Autorizzazione Paesaggistica n. 8275/2009

Oggetto: Nuova costruzione di edificio residenziale

Presentazione: in data 29/12/2012, al n. 11456, Atti n. P.G. ???

Rilascio: in data ???, al n. ???, Atti n. P.G. ???

Abitabilità/agibilità: -

9. DOMANDA DI ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA n. 2534 / 2012 (n. 9 / 2012)

Intestazione:

Tipo pratica: Domanda di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, ai sensi degli Artt. 167 comma 5 e 181 comma 1-quater del D. Lgs. n. 42/2004 per le funzioni sub-delegate ai Comuni dalla L.R. n. 12/2005

Per lavori: Variante

Oggetto: Riduzione di un piano di un corpo dell'edificio; modifiche di alcuni balconi e aperture, modifiche al passo dei frangisole di finitura

Presentazione: in data 07/03/2012, al n. 2534/2012, Atti n. P.G. 169065/2012



Rilascio: in data 26/10/2012, al n. 9, Atti n. P.G. -

Abitabilità/agibilità: -

10. COMUNICAZIONE DEI MOTIVI OSTATIVI AI SENSI DELL'ART. 10 bis LEGGE n. 241/1990, ALL'ACCOGLIMENTO DELL'ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE n. 9148 / 2009

Intestazione:

Tipo documento: Comunicazione dei motivi ostativi ai sensi dell'Art. 10 bis della Legge n. 241/1990, all'accoglimento dell'istanza di Permesso di Costruire pervenuta il 09/12/2009 e dell'imminente predisposizione di un provvedimento di diniego del summenzionato Permesso di Costruire da parte dell'Amministrazione Comunale

Pratica edilizia: Permesso di Costruire n. 9148/2009

Data: 15/02/2010

Protocollo: in data 22/02/2010, al n. -, Atti n. P.G. 141219/2010 e 141228/2010

11. DINIEGO DELL'ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE n. 9148 / 2009

Intestazione:

Tipo documento: Diniego dell'Istanza di Permesso di Costruire

Pratica edilizia: Permesso di Costruire n. 9148/2009

Data: 03/01/2012

Protocollo: in data 26/01/2012, al n. -, Atti n. P.G. 57314/2012 e 57315/2012

12. COMUNICAZIONE DI AVVIO DI UN PRODECIMENTO AMMINISTRATIVO AI SENSI DELL'ART 21 nonies DELLA LEGGE n. 241/1990, PER LA D.I.A. n. 5702 / 2010

Intestazione:

Tipo documento: Comunicazione di avvio di un procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 21 nonies della Legge n. 241/1990, preordinato, ove e per quanto occorra, all'annullamento del titolo abilitativo maturato con la D.I.A. n. 5702/2010, e di avvio di un procedimento sanzionatorio ai sensi dell'Art. 7 della Legge n. 241/1990, poiché, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, l'intervento previsto, comportando la "totale demolizione e ricostruzione" di un edificio esistente, si porrebbe in contrasto con l'Art. 2 comma 3 della L.R. n. 13/2009 e configurerebbe altresì "*(omissis) ...un incremento volumetrico di cui non è*



dimostrata la disponibilità edificatoria...”

Pratica edilizia: Denuncia di Inizio Attività n. 5702/2010

Data: 20/02/2012

Protocollo: in data 07/03/2012, al n. -, Atti n. P.G. 165840/2012 e 165846/2012

13. OSSERVAZIONI AI SENSI DELLA LEGGE n. 241/1990

Intestazione: Comune di Milano

Tipo documento: Relazione dell'Avv. Emanuela Beacco (per Athena S.r.l.) in merito ai presupposti ed ai contenuti della D.I.A. n. 5702/2010, con particolare riferimento all'Art. 3 comma 3 della L.R. n. 13/2009 (il quale consentirebbe la demolizione dell'edificio esistente ed il recupero della volumetria esistente in loco), ed al volume del realizzando fabbricato, che ella dichiara essere inferiore a quella del preesistente

Pratica edilizia: Denuncia di Inizio Attività n. 5702/2010

Data: 10/04/2012

Protocollo: in data 24/04/2012, al n. -, Atti n. P.G. 283053/2012

14. RISCONTRO A MEMORIE PERVENUTE IN DATA 23/04/2012, P.G. 283053 / 2012

Intestazione:

Tipo documento: Risposta del Comune di Milano alla “Relazione” dell'Avv.del 10/04/2012, nella quale esso comunica “(omissis) ...l'illegittimità della DIA in relazione alla previsione, nel progetto di sostituzione edilizia, di maggiori volumetrie rispetto alle preesistenti...” e conferma la procedura sanzionatoria già avviata

Pratica edilizia: Denuncia di Inizio Attività n. 5702/2010

Data: 06/08/2012

Protocollo: in data 09/08/2012, al n. -, Atti n. P.G. 524451/2012 e 524461/2012

15. ANNULLAMENTO AI SENSI DELL'ART 21 nonies DELLA LEGGE n. 241/1990 DELLA D.I.A. n. 5702 / 2010

Intestazione:

Tipo documento: Comunicazione di annullamento, ai sensi dell'art. 21 nonies della Legge n. 241/1990, della D.I.A. n. 5702/2010, poiché, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, l'intervento



previsto, comportando la “totale demolizione e ricostruzione” di un edificio esistente, si porrebbe in contrasto con l’Art. 2 comma 3 della L.R. n. 13/2009 e configurerebbe altresì “(omissis) ...un incremento volumetrico di cui non è dimostrata la disponibilità edificatoria...”, e ordine di demolizione delle opere realizzate entro centoventi giorni dal ricevimento della comunicazione

Pratica edilizia: Denuncia di Inizio Attività n. 5702/2010

Data: 01/10/2012

Protocollo: in data 03/10/2012, al n. -, Atti n. P.G. 618013/2012, 618024/2012, 618035/2012 e 618041/2012

16. RICORSO AVANTI AL T.A.R. DELLA LOMBARDIA – SEZ. MILANO

Promosso da:

Contro: Comune di Milano

Tipo documento: Ricorso avanti al T.A.R. della Lombardia

Oggetto: Ricorso per l’annullamento, previa concessione del provvedimento cautelare, del Provvedimento emesso dal Comune di Milano P.G. 618013/2012 del 03/10/2012 e relativo all’annullamento della D.I.A. n. 5702/2010 ed all’ordine di demolizione delle opere realizzate

Data: 07/12/2012

Notifica: al Comune di Milano, in data 10/12/2012, al n. -, Atti n. P.G. F/6/14895

17. SENTENZA DEL T.A.R. DELLA LOMBARDIA – SEZ. II

Promosso da:

Contro: Comune di Milano

Tipo documento: Sentenza del T.A.R. della Lombardia

Oggetto: Accoglimento del “Ricorso” presentato da ed annullamento del Provvedimento impugnato

Deposito: in data 15/05/2014, al n. 01278/2014 REG.PROV.COLL. e n. 03140/2012 REG.RIC.

18. AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA n. 6038 / 2013 (n. 459 / 2013)

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell’Art. 146 del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.

Per lavori: Variante



Oggetto: Realizzazione di finiture a completamento di precedente Autorizzazione Paesaggistica

Presentazione: in data 24/04/2013, al n. 6038, Atti n. P.G. 289294/2013

Rilascio: in data 21/10/2013, al n. 459, Atti n. P.G. 674854/2013

Abitabilità/agibilità: -

19. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' n. 11819 / 2015

Intestazione: Virginio Claudio, Legale Rappresentante di

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività ai sensi del D.P.R. n. 381/2001 e della L.R. n. 12/2005

Per lavori: Variante

Oggetto: Variante finale P.E. 5702/2010

Presentazione: in data 30/06/2015, al n. 11819, Atti n. P.G. 368185/2015

Abitabilità/agibilità: -

20. DIFFIDA AL RECUPERO EDILIZIO, FUNZIONALE E AMBIENTALE DELL'EDIFICIO NONCHE' MESSA IN SICUREZZA DELL'AREA n. 116566 / 2016

Intestazione:

Tipo pratica: Diffida ad adempiere

Per lavori: -

Oggetto: Diffida all'esecuzione, entro novanta giorni dalla notifica, di ogni intervento finalizzato al recupero dell'edificio sotto il profilo edilizio, funzionale ed ambientale, nonché al ripristino, alla pulizia ed alla messa in sicurezza del cantiere ai fini di preservare la sicurezza, la salubrità e l'incolumità pubblica ed il decoro e la qualità urbana dell'area.

Emanazione: in data 02/03/2016, al n. -, Atti n. P.G. 116566/2016

Abitabilità/agibilità: -



7.1 Conformità edilizia:

A quanto è stato possibile appurare stanti le pessime condizioni igieniche e di accessibilità dei locali a causa della presenza di escrementi umani, rifiuti, masserizie ed arredi, esistono alcune difformità tra lo stato dei luoghi e le pratiche edilizie poc' anzi menzionate; si elencano di seguito le principali:

- All'interno dei locali e negli spazi esterni sono state rilevate alcune discrepanze dimensionali (in genere nell'ordine dei 5-10 cm, talvolta nell'ordine dei 15-25 cm), rispetto alla rappresentazione dei luoghi fatta nelle pratiche edilizie autorizzate;
- L'assetto distributivo dei locali "senza permanenza di persone" ai piani terzo (Appartamenti nn. 6 e 7) e quarto (Appartamento n. 8) è diverso da quello rappresentato nell'ultima pratica edilizia autorizzata;
- La superficie del terrazzo Sud al piano terzo dell'Appartamento n. 8 è inferiore rispetto a quella rappresentata in progetto, a causa dello spostamento del setto di separazione dall'adiacente disimpegno condominiale;
- I parapetti dei pianerottoli comuni ai piani primo, secondo e terzo hanno foggia lievemente diversa rispetto a quella rappresentata nell'ultima pratica edilizia autorizzata, sicché i pianerottoli antistanti le porte di ingresso/porte-finestre degli Appartamenti nn. 4 e 7 hanno carattere "condominiale", contrariamente a quanto parrebbe previsto in progetto;
- Il terrazzo al piano quarto dell'Appartamento n. 8 è direttamente comunicante con il lastrico solare condominiale, contrariamente a quanto rappresentato nell'ultima pratica edilizia autorizzata;
- Mancando il previsto coronamento in profilati di metallo, i parapetti dei balconi individuali e dei disimpegni esterni condominiali hanno altezza pari a 60-65 cm, contrariamente a quanto prescritto dalla vigente Normativa;
- Il "locale rifiuti" al piano interrato parrebbe privo del pozzetto sifonato di scarico, richiesto dalla vigente Normativa;
- Il rivestimento in piastrelle di ceramica del suddetto "locale rifiuti" è privo del raccordo arrotondato con la pavimentazione, contrariamente a quanto prescritto dalla vigente Normativa;

In sede di sopralluogo sono state altresì rilevate alcune criticità costruttive che si ritiene opportuno segnalare:

- Ai piani primo, secondo e terzo, nei punti di interfaccia tra l'edificio pignorato e quello adiacente, sul retro dei frangisole in cotto dei balconi è visibile un tamponamento in mattoni forati non intonacati che risulta davvero antiestetico;
- Lo strato di impermeabilizzazione del lastrico solare (guaina bituminosa) pare non essere stato correttamente risvoltato in corrispondenza del parapetto perimetrale, il che potrebbe comprometterne le capacità di tenuta all'acqua; analoghe criticità sono visibili anche in corrispondenza dei punti di saldatura tra i teli di guaina, che paiono "accostati" e non "sormontati", come sarebbe opportuno invece per garantire la perfetta tenuta all'acqua.



Note:

E' opinione della scrivente che non sarà possibile, per l'aggiudicatario dell'unità immobiliare, accedere alla c.d. "sanatoria tardiva" prevista dall'art. 40 della Legge n. 47/1985 ("condono edilizio") e ss.mm.ii., perché:

- le ragioni del credito che hanno dato origine alla Procedura Esecutiva sono posteriori al 02/10/2003, data di entrata in vigore del D.L. 30/09/2003 n. 269 (c.d. "condono edilizio ter").*

Le difformità edilizie riscontrate, nonché il completamento delle opere edilizie ed impiantistiche, dovranno perciò essere gestite ai sensi del D.P.R. 6/06/2001, n. 380 e ss.mm.ii., mediante:

- Predisposizione di una pratica edilizia di S.C.I.A. "in sanatoria" (parziale);
- Pagamento di una sanzione pecuniaria da valutare con la P.A. .

Spese:

Pratica edilizia (con I.V.A. e oneri previdenziali)	€ 4.500,00
Direzione Lavori (con I.V.A. e oneri previdenziali)	€ 15.000,00
Sanzione (stima di massima)	€ 3.000,00
<hr/>	
SPESE TOTALI	€ 22.500,00

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità edilizia del complesso edilizio oggetto di Procedura Esecutiva.



7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	<p>Deliberazione n. 16 del 22/05/2012: “Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione del Piano di Governo del Territorio articolato nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole, ai sensi e per gli effetti dell’art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.”.</p> <p>Pubblicazione, in data 21/11/2012, dell'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) sul BURL n. 47 - Serie Avvisi e Concorsi; gli atti di P.G.T. acquisiscono efficacia da tale data.</p>
Zona Omogenea:	<p><u>TAV. D.02Var - Carta di sensibilità del paesaggio:</u> <u>Ambiti di ridefinizione del paesaggio urbano:</u> Ambiti di ridefinizione del paesaggio urbano + edifici e ambiti di rilevanza civile, religiosa, storica e culturale;</p> <p><u>TAV. D All. 4 - Progetto Strategico:</u> <u>Ambiti di rinnovamento urbano:</u> Ambiti di rinnovamento urbano;</p> <p><u>TAV. R.01Var - Ambiti territoriali omogenei e fattibilità geologica:</u> <u>TUC - Tessuto urbano consolidato (Art. 2.1.a):</u> Tessuto urbano di recente formazione; <u>Fattibilità Geologica – Classi di fattibilità (Art. 20.6):</u> F2 – Fattibilità con modeste limitazioni (Art. 6.A);</p> <p><u>TAV. R.02Var - Indicazioni morfologiche:</u> <u>ARU - Ambiti di rinnovamento urbano (Titolo II □ Capo III):</u> Tessuto di rinnovamento urbano (Art. 17.2) + Allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell’edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l’involuppo limite II) (Art. 17.2.a)</p>



	<p><u>Allegato 2 - Carta di attribuzione del giudizio sintetico di sensibilità paesaggistica:</u> <u>Giudizio sintetico prevalente (Art. 18.2):</u> 4 – Sensibilità paesaggistica alta;</p> <p><u>Beni Paesaggistici (DLgs. 22-01-2004 n. 42, Parte III – Titolo I, e s.m.i.):</u> Complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale (Art. 136.1.c);</p> <p><u>TAV. R.06 – Vincoli di tutela e salvaguardia:</u> <u>Beni Paesaggistici (DLgs. 22-01-2004 n. 42, Parte III – Titolo I, e s.m.i.):</u> Complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale (Art. 136.1.c);</p> <p><u>TAV. R.08 – Ostacoli e pericoli per la navigazione aerea:</u> Discariche (Art. 20.13.2.a) Altre fonti attrattive di fauna selvatica (Art. 20.13.2.b) Impianti eolici – incompatibilità assoluta (Art. 20.13.2.h).</p>
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	-
Estremi delle convenzioni:	-
Obblighi derivanti:	-
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	-



Immobile sottoposto a vincolo di carattere paesaggistico:	L'ambito di intervento risulta oggetto di "vincolo paesaggistico" ai sensi della Parte III - Beni Paesaggistici del D. Lgs 22/01/2004 n. 42 e della D.G.R. n. 8/3095 del 01/08/2006 – Naviglio Martesana; L'immobile ricade in zona oggetto di "servitù aeroportuale" dell'Aeroporto di Bresso ai sensi della Legge 04/02/1963 n. 58 e ss.mm.ii. .
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	-
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	-
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	-
Altro:	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	-

Per quanto sopra SI DICHIARA la conformità urbanistica del complesso edilizio oggetto di Procedura Esecutiva.



**Descrizione: Unità in corso di costituzione [F3]
di cui al punto A – Edificio a destinazione residenziale in costruzione**

In Comune di Milano (MI), nella periferia Nord dell'agglomerato urbano, in prossimità dell'incrocio tra il Naviglio Martesana e Via Ponte Nuovo, piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di n. 1 edificio a destinazione residenziale in costruzione, composto da n. 6 piani complessivi (n. 1 piano interrato adibito ad autorimessa, locali tecnici (centrale termica, locale contatori elettrici, locale ascensore, locale immondizia) e cantine, n. 1 piano terra adibito a residenza, sala riunioni e cortile e n. 4 piani adibiti a residenza), la cui costruzione è iniziata nel mese di ottobre 2010, per interrompersi presumibilmente nel 2015.

L'edificio è composto da n. 8 appartamenti, ciascuno dei quali è dotato di n. 1 cantina e di n. 1 box-auto, di balconi e/o terrazzi o di area cortilizia e di giardino privati, come di seguito precisato:

APPARTAMENTO n. 1 – Piano Terra:

L'APPARTAMENTO è composto da n. 2 locali più servizi (n. 1 soggiorno con angolo cottura, n. 1 camera da letto e n. 1 bagno).

Esso è dotato di n. 1 area cortilizia e di n. 1 giardino posti al piano terra, e di n. 1 cantina e di n. 1 box-auto posti al piano interrato.

L'appartamento sviluppa una superficie LORDA complessiva di 197,50 mq circa (dei quali 42,40 mq circa ad appartamento, mq 54,40 circa a cortile privato, 78,00 mq circa a giardino privato, 4,85 mq circa a cantina e 17,85 mq circa a box-auto), che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 61,32 mq circa (dei quali 42,40 mq circa ad appartamento, mq 5,44 circa a cortile privato, 7,80 mq circa a giardino privato, 1,21 mq circa a cantina e 4,46 mq circa a box-auto).

APPARTAMENTO n. 2 – Piano Primo:

L'APPARTAMENTO è composto da n. 3 locali più servizi (n. 1 soggiorno con angolo cottura, n. 2 camere da letto e n. 1 bagno).

Esso è dotato di n. 1 balcone sul fronte Sud-Ovest e di n. 1 terrazzo sui fronti Nord-Est e Sud-Est, di n. 1 cantina e di n. 1 box-auto posti al piano interrato.

L'appartamento sviluppa una superficie LORDA complessiva di 131,70 mq circa (dei quali 60,75 mq circa ad appartamento, 50,20 mq circa a balconi, 4,45 mq circa a cantina e 16,30 mq circa a box-auto), che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 75,96 mq circa (dei quali 60,75 mq circa ad appartamento, 10,02 mq circa a balconi, 1,11 mq circa a cantina e 4,08 mq circa a box-auto).

APPARTAMENTO n. 3 – Piano Primo:

L'APPARTAMENTO è composto da n. 2 locali più servizi (n. 1 soggiorno con angolo cottura, n. 1 locale studio, n. 1 bagno).

Esso è dotato di n. 1 balcone sul fronte Sud-Ovest, di n. 1 cantina e di n. 1 box-



auto posti al piano interrato.

L'appartamento sviluppa una superficie LORDA complessiva di 76,00 mq circa (dei quali 46,60 mq circa ad appartamento, 8,90 mq circa a balcone, 4,50 mq circa a cantina e 16,00 mq circa a box-auto), che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 54,40 mq circa (dei quali 46,60 mq circa ad appartamento, 2,67 mq circa a balcone, 1,13 mq circa a cantina e 4,00 mq circa a box-auto).

APPARTAMENTO n. 4 – Piano Primo:

L'APPARTAMENTO è composto da n. 3 locali più servizi (n. 1 soggiorno con angolo cottura, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni).

Esso è dotato di n. 1 balcone sul fronte Sud-Ovest, di n. 1 cantina e di n. 1 box-auto posti al piano interrato.

L'appartamento sviluppa una superficie LORDA complessiva di 117,30 mq circa (dei quali 73,40 mq circa ad appartamento, 22,60 mq circa a balcone, 5,10 mq circa a cantina e 16,20 mq circa a box-auto), che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 85,51 mq circa (dei quali 73,40 mq circa ad appartamento, 6,78 mq circa a balcone, 1,28 mq circa a cantina e 4,05 mq circa a box-auto).

APPARTAMENTO n. 5 – Piano Secondo:

L'APPARTAMENTO è composto da n. 2 locali più servizi (n. 1 soggiorno, n. 1 camera da letto, n. 1 cucina, n. 1 bagno).

Esso è dotato di n. 1 balcone sul fronte Sud-Ovest e di n. 1 terrazzo sui fronti Nord-Est e Sud-Est, di n. 1 cantina e di n. 1 box-auto posti al piano interrato.

L'appartamento sviluppa una superficie LORDA complessiva di 131,60 mq circa (dei quali 60,75 mq circa ad appartamento, 50,20 mq circa a balconi, 4,80 mq circa a cantina e 15,85 mq circa a box-auto), che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 75,93 mq circa (dei quali 60,75 mq circa ad appartamento, 10,02 mq circa a balconi, 1,20 mq circa a cantina e 3,96 mq circa a box-auto).

APPARTAMENTO n. 6 – Piano Secondo e Terzo:

L'APPARTAMENTO, articolato su due livelli, è composto da n. 1 locale più servizi (n. 1 locale soggiorno-letto, n. 1 cucina, n. 2 bagni, n. 2 locali s.p.p. / senza permanenza di persone).

Esso è dotato di n. 2 balconi sul fronte Sud-Ovest, di n. 1 cantina e di n. 1 box-auto posti al piano interrato.

L'appartamento sviluppa una superficie LORDA complessiva di 141,75 mq circa (dei quali 51,60 mq circa ad appartamento, 51,60 mq circa a locali s.p.p. al piano terzo, 19,10 mq circa a balconi, 4,30 mq circa a cantina e 15,15 mq circa a box-auto), che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 87,99 mq circa (dei quali 51,60 mq circa ad appartamento, 25,80 mq circa a locali s.p.p. al piano terzo, 5,73 mq circa a balconi, 1,08 mq circa a cantina e



3,79 mq circa a box-auto).

APPARTAMENTO n. 7 – Piano Secondo e Terzo:

L'APPARTAMENTO, articolato su due livelli, è composto da n. 1 locale più servizi (n. 1 locale soggiorno-letto, n. 1 cucina, n. 2 bagni, n. 3 locali s.p.p. / senza permanenza di persone).

Esso è dotato di n. 2 balconi sul fronte Sud-Ovest, di n. 1 cantina e di n. 1 box-auto posti al piano interrato.

L'appartamento sviluppa una superficie LORDA complessiva di 202,35 mq circa (dei quali 68,40 mq circa ad appartamento, 68,40 mq circa a locali s.p.p. al piano terzo, 45,20 mq circa a balconi, 4,25 mq circa a cantina e 16,10 mq circa a box-auto), che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 117,21 mq circa (dei quali 68,40 mq circa ad appartamento, 34,20 mq circa a locali s.p.p. al piano terzo, 9,52 mq circa a balconi, 1,06 mq circa a cantina e 4,03 mq circa a box-auto).

APPARTAMENTO n. 8 – Piano Terzo e Quarto:

L'APPARTAMENTO, articolato su due livelli, è composto da n. 1 locale più servizi (n. 1 locale soggiorno-letto, n. 1 cucina, n. 2 bagni, n. 2 locali s.p.p. / senza permanenza di persone).

Esso è dotato di n. 1 balcone sul fronte Sud-Ovest e di n. 2 terrazzi sui fronti Nord-Est, Sud-Est e Sud-Ovest, di n. 1 cantina e di n. 1 box-auto posti al piano interrato.

L'appartamento sviluppa una superficie LORDA complessiva di 243,70 mq circa (dei quali 50,25 mq circa ad appartamento, 44,35 mq circa a locali s.p.p. al piano quarto, 127,30 mq circa a balconi, 5,00 mq circa a cantina e 16,80 mq circa a box-auto), che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 95,61 mq circa (dei quali 50,25 mq circa ad appartamento, 22,18 mq circa a locali s.p.p. al piano quarto, 17,73 mq circa a balconi, 1,25 mq circa a cantina e 4,20 mq circa a box-auto).

BOX-AUTO n. 9 – Piano Interrato:

Il BOX-AUTO n. 9 è posto al piano interrato e sviluppa una superficie LORDA complessiva di 17,35 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 4,34 mq circa.

Si segnala che, alla data odierna, non sono state ancora definite né le “Tabelle Millesimali Condominiali” né il “Regolamento di Condominio”, sicché non è al momento possibile attribuire a ciascuna unità immobiliare i rispettivi millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali.

PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO:

Le parti comuni dell'edificio sono così articolate:

- PIANO INTERRATO: centrale termica, locale contatori elettrici, locale macchine ascensore, locale immondizia;



- PIANO TERRA: sala riunione e cortile condominiale;
- ALTRI PIANI: anditi e disimpegni all'aperto;
- PIANO QUARTO: lastrico solare.

I LOCALI TECNICI AL PIANO INTERRATO, i relativi PERCORSI ORIZZONTALI ed il CORSELLO DI MANOVRA DELL'AUTORIMESSA sviluppano una superficie LORDA complessiva di 281,15 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 43,90 mq circa

La SALA RIUNIONE al PIANO TERRA sviluppa una superficie LORDA complessiva di 33,25 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 33,25 mq circa.

Il CORTILE al PIANO TERRA sviluppa una superficie LORDA complessiva di 332,30 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 33,23 mq circa;

Gli ANDITI ed i DISIMPEGNI AI PIANI sviluppano una superficie LORDA complessiva di 155,10 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 15,51 mq circa

Il LASTRICO SOLARE al PIANO QUARTO sviluppa una superficie LORDA complessiva di 189,50 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 47,38 mq circa

L'EDIFICIO nella sua globalità, in quanto somma delle unità immobiliari e delle parti comuni di cui sopra, sviluppa una superficie LORDA complessiva di 2.250,55 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 831,52 mq circa.

Esso dista 7,50 km circa dal Duomo di Milano e 4,50 km circa dalla Stazione Centrale.

Confini:

In unico corpo in contorno: mappali 131, 133, 139, Via Giovanni Battista Carta, mappali 159, 158, 159, 176, 157, 521; accesso e scarico attraverso Via Giovanni Battista Carta.

Quota e tipologia del diritto:

1000 / 1000 di ATHENA S.R.L. – Piena Proprietà

Cod. Fiscale: 05475290960

Sede legale: Seveso (MB), Corso Marconi n. 60 – c.a.p. 20822

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie LORDA complessiva dell'EDIFICIO di 2.250,55 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE di 831,52 mq circa;

L'edificio è articolato in n. 6 piani complessivi (n. 1 piano interrato adibito ad autorimessa, locali tecnici (centrale termica, locale contatori elettrici, locale ascensore, locale immondizia) e cantine, n. 1 piano terra adibito a residenza, sala riunioni e cortile e n. 4 piani adibiti a residenza);

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata nel 2010 per interrompersi nel 2015 circa;

Ristrutturazione dell'edificio: non eseguita;

Le unità immobiliari hanno un'altezza media interna (rilevata generalmente dal sottofondo rustico) di: 2,40 m circa (piano interrato), 3,00 m circa (piano terra); 2,70 m circa (piani primo, secondo e parte del terzo); 2,37 m circa (parte del piano terzo e piano quarto);

Stato di manutenzione generale dell'EDIFICIO: mediocre (danneggiamenti e precarie condizioni igieniche).

Condizioni generali dell'immobile:

Come detto, le facciate del fabbricato sono state praticamente terminate e si presentano generalmente in discreto stato di manutenzione (fatta salva qualche "sbavatura" ai piani terra e primo), e tutti i serramenti esterni sono stati messi in opera e sono per la maggior parte in buono stato di manutenzione; anche gli anditi ed i disimpegni comuni ai piani sono stati pressoché completati e sono in stato di manutenzione generalmente sufficiente (fatti salvi la sporcizia ed i materiali di scarto abbandonati).

Gli ingressi ed il cortile condominiale, le finiture interne delle unità immobiliari, dei box-auto e dei locali al piano interrato, e tutti gli impianti dell'edificio, devono invece essere ancora completati, come di seguito meglio precisato.

Prima di effettuare le lavorazioni edili ed impiantistiche sarà altresì necessario procedere alla pulizia ed alla completa bonifica / sanificazione dei locali interni e delle parti esterne del fabbricato, e procedere alla verifica di funzionalità e rispondenza alla vigente Normativa di tutti gli impianti già realizzati.

□ SALA RIUNIONI – Piano Terra:

- pulizia ed igiene: polvere e sporcizia correlate con le lavorazioni edili in corso, residui di materiali edili sfusi e/o confezionati, imballaggi;
- porta di ingresso: in discreto stato di manutenzione, a parte la serratura, che è stata sostituita dal Custode Giudiziario;
- pavimento interno: mancante (solo sottofondo);
- rivestimento locale: rasatura a gesso in sufficiente stato di manutenzione; da eseguire pitturazione e posa dello zoccolino del pavimento;



- altro: la finestra accanto all'ingresso dell'unità immobiliare è priva di una delle vetrocamere, rotta e abbandonata sul pavimento;

- APPARTAMENTO n. 1 – Piano Terra:
 - pulizia ed igiene: polvere e sporcizia correlate con le lavorazioni edili in corso, residui di materiali edili sfusi e/o confezionati, imballaggi;
 - porta di ingresso: in discreto stato di manutenzione, a parte la serratura, che è stata sostituita dal Custode Giudiziario;
 - porte interne: mancanti (solo falsi-telai);
 - pavimenti interni: mancanti (solo sottofondo), ad eccezione del bagno, ove è presente un pavimento in piastrelle in ceramica, in sufficiente stato di manutenzione;
 - rivestimenti locali di abitazione: rasatura a gesso o intonaco civile (bagno) in sufficiente stato di manutenzione; da eseguire pitturazione e posa dello zoccolino del pavimento;
 - rivestimento bagno: in piastrelle in ceramica, in buono stato di manutenzione;
 - giardino e cortile pertinenziale: incompleto/“al rustico”: pareti di delimitazione del giardino da intonacare e pitturare, terreno incolto da lavorare e seminare, setti di separazione dal cortile comune da mettere in opera (rete? muratura?);
 - altro: il bagno è dotato di tutti i sanitari e le rubinetterie, integri ed in discreto stato di manutenzione alla data dei sopralluoghi (solo polvere e sporcizia); lo sportello di chiusura del gruppo di misura dell'impianto di riscaldamento è stato rimosso ed appoggiato al muro;

- APPARTAMENTO n. 2 – Piano Primo:
 - pulizia ed igiene: polvere e sporcizia correlate con le lavorazioni edili in corso;
 - porta di ingresso: in discreto stato di manutenzione, a parte la serratura, che è stata sostituita dal Custode Giudiziario;
 - porte interne: mancanti (solo falsi-telai);
 - pavimenti interni: soggiorno e bagno presentano un pavimento in piastrelle in ceramica in discreto stato di manutenzione; negli altri locali il pavimento è mancante (solo sottofondo);
 - rivestimenti locali di abitazione: rasatura a gesso o intonaco civile (bagno) in sufficiente stato di manutenzione; da eseguire pitturazione e posa dello zoccolino del pavimento;
 - rivestimento bagno: in piastrelle in ceramica, in buono stato di manutenzione;
 - rivestimento cucina / angolo cottura: mancante;
 - pavimento balconi: pavimento in piastrelle di gres in discreto stato di



manutenzione;

- altro: il bagno è dotato esclusivamente del piatto doccia con miscelatore e della placca della cassetta di scarico del wc, integri ed in discreto stato di manutenzione alla data dei sopralluoghi (solo polvere e sporcizia);

□ APPARTAMENTO n. 3 – Piano Primo:

- pulizia ed igiene: polvere e sporcizia correlate con le lavorazioni edili in corso, residui di materiali edili sfusi e/o confezionati, imballaggi; escrementi umani nel piatto doccia;
- porta di ingresso: in discreto stato di manutenzione, a parte la serratura, che è stata sostituita dal Custode Giudiziario;
- porte interne: mancanti (solo falsi-telai);
- pavimenti interni: soggiorno e bagno presentano un pavimento in piastrelle in ceramica in discreto stato di manutenzione; negli altri locali il pavimento è mancante (solo sottofondo);
- rivestimenti locali di abitazione: rasatura a gesso o intonaco civile (bagno) in sufficiente stato di manutenzione; da eseguire pitturazione e posa dello zoccolino del pavimento;
- rivestimento bagno: in piastrelle in ceramica, in buono stato di manutenzione;
- rivestimento cucina / angolo cottura: mancante;
- pavimento balcone: pavimento in piastrelle di gres in discreto stato di manutenzione;
- altro: il bagno è dotato esclusivamente del piatto doccia con miscelatore e della placca della cassetta di scarico del wc, integri ed in discreto stato di manutenzione alla data dei sopralluoghi; una delle porte-finestra prospiciente il balcone a Ovest è priva di una delle vetrocamere, rotta e abbandonata sul pavimento;

□ APPARTAMENTO n. 4 – Piano Primo:

- pulizia ed igiene: cumuli di rifiuti ed escrementi umani all'interno di tutti i locali dell'unità immobiliare;
- porta di ingresso: in discreto stato di manutenzione, a parte la serratura, che è stata sostituita dal Custode Giudiziario;
- porte interne: mancanti (solo falsi-telai);
- pavimenti interni: soggiorno e bagni presentano un pavimento in piastrelle in ceramica in sufficiente stato di manutenzione, laddove visibile/verificabile per la presenza di rifiuti e sporcizia; negli altri locali il pavimento è mancante (solo sottofondo);
- rivestimenti locali di abitazione: rasatura a gesso o intonaco civile (bagno) in sufficiente stato di manutenzione; da eseguire pitturazione e posa dello zoccolino del pavimento;



- rivestimento bagni: in piastrelle in ceramica, generalmente in buono stato di manutenzione, fatte salve alcune scritte/graffiti sulle pareti del bagno posto tra le camere da letto, che paiono removibili con idoneo prodotto chimico;
 - rivestimento cucina / angolo cottura: mancante;
 - pavimento balcone: pavimento in piastrelle di gres in discreto stato di manutenzione;
 - altro: il bagno tra le camere da letto è dotato esclusivamente della vasca da bagno (che pare integra, almeno nella parti visibili, stante la presenza di rifiuti accumulati al suo interno), e della placca della cassetta di scarico del wc (integra); le persiane prospicienti il balcone ad Ovest sono state rimosse e malamente accatastate all'interno dell'unità immobiliare; lo sportello di chiusura del gruppo di misura dell'impianto di riscaldamento è stato rimosso ed abbandonato sul pavimento tra i rifiuti;
- APPARTAMENTO n. 5 – Piano Secondo:
- pulizia ed igiene: polvere e sporcizia correlate con le lavorazioni edili in corso, residui di materiali edili sfusi e/o confezionati, imballaggi;
 - porta di ingresso: in discreto stato di manutenzione, a parte la serratura, che è stata sostituita dal Custode Giudiziario;
 - porte interne: mancanti (solo falsi-telai);
 - pavimenti interni: il bagno presenta un pavimento in piastrelle in ceramica in discreto stato di manutenzione; negli altri locali il pavimento è mancante (solo sottofondo);
 - rivestimenti locali di abitazione: rasatura a gesso o intonaco civile (bagno) in sufficiente stato di manutenzione; da eseguire pitturazione e posa dello zoccolino del pavimento;
 - rivestimento bagno: in piastrelle in ceramica, in buono stato di manutenzione;
 - rivestimento cucina / angolo cottura: mancante;
 - pavimento balconi: pavimento in piastrelle di gres in discreto stato di manutenzione;
 - altro: il bagno è dotato esclusivamente del piatto doccia con miscelatore e della placca della cassetta di scarico del wc, integri ed in discreto stato di manutenzione alla data dei sopralluoghi (solo polvere e sporcizia);
- APPARTAMENTO n. 6 – Piano Secondo e Terzo:
- Piano Secondo:
- pulizia ed igiene: cumuli di rifiuti, escrementi umani, arredi e masserizie all'interno di tutti i locali;
 - porta di ingresso: in discreto stato di manutenzione, a parte la serratura, che è stata sostituita dal Custode Giudiziario;
 - porte interne: mancanti (solo falsi-telai);



- pavimenti interni: stante la presenza di rifiuti e di strati di cartone e di moquette stesi sui pavimenti della cucina e del bagno, non è stato possibile appurare le caratteristiche; il locale soggiorno-letto è dotato di un pavimento in piastrelle in ceramica (le cui “fughe” sono ancora da stuccare), in sufficiente stato di manutenzione;
- rivestimenti locali di abitazione: rasatura a gesso o intonaco civile (bagno e cucina) in sufficiente stato di manutenzione; da eseguire pitturazione e posa dello zoccolino del pavimento;
- rivestimento bagno: in piastrelle in ceramica, realizzato solo in corrispondenza dei due lati lunghi del bagno, con fughe ancora da stuccare;
- rivestimento cucina / angolo cottura: mancante;
- pavimento balcone: pavimento in piastrelle di gres in sufficiente stato di manutenzione;
- altro: scala con gradini rivestiti in lastre di granito per accesso al piano superiore;

Piano Terzo:

- pulizia ed igiene: cumuli di rifiuti ed escrementi umani all’interno di tutti i locali;
- porte interne: mancanti (solo falsi-telai);
- pavimenti interni: stante la presenza di rifiuti e di strati di cartone e di moquette stesi sui pavimenti, sembrerebbe che solo il bagno sia dotato di pavimento in piastrelle in ceramica, in cattivo stato di manutenzione;
- rivestimenti locali di abitazione: rasatura a gesso o intonaco civile (bagno e cucina) in cattivo stato di manutenzione (ragnatele, polvere, sporcizia, bruciature, urina); da eseguire pitturazione e posa dello zoccolino del pavimento;
- rivestimento bagno: mancante;
- rivestimento cucina / angolo cottura: mancante;
- pavimento balcone: pavimento in piastrelle di gres in sufficiente stato di manutenzione;
- altro: il bagno è dotato esclusivamente della vasca da bagno, non piastrellata, in cattivo stato di manutenzione e riempita di rifiuti;

□ APPARTAMENTO n. 7 – Piano Secondo e Terzo:

Piano Secondo:

- pulizia ed igiene: cumuli di rifiuti ed escrementi umani all’interno di tutti i locali;
- porta di ingresso: in discreto stato di manutenzione, a parte la serratura, che è stata sostituita dal Custode Giudiziario;
- porte interne: mancanti (solo falsi-telai);
- pavimenti interni: tutti i locali presentano pavimenti in piastrelle in ceramica in



stato di manutenzione sufficiente, con parte delle fughe ancora da stuccare;

- rivestimenti locali di abitazione: rasatura a gesso o intonaco civile (bagno e cucina) in sufficiente stato di manutenzione; da eseguire pitturazione e posa dello zoccolino del pavimento;
- rivestimento bagno: in piastrelle in ceramica, in discreto stato di manutenzione;
- rivestimento cucina / angolo cottura: mancante;
- pavimento balcone: pavimento in piastrelle di gres in discreto stato di manutenzione;
- altro: scala con gradini rivestiti in lastre di granito per accesso al piano

Piano Terzo:

- pulizia ed igiene: cumuli di rifiuti ed escrementi umani all'interno di tutti i locali;
- porte interne: mancanti (solo falsi-telai);
- pavimenti interni: mancanti (solo sottofondo);
- rivestimenti locali di abitazione: rasatura a gesso o intonaco civile (bagno) in cattivo stato di manutenzione; da eseguire pitturazione e posa dello zoccolino del pavimento;
- rivestimento bagno: mancante;
- pavimento balcone: pavimento in piastrelle di gres in sufficiente stato di manutenzione;

□ APPARTAMENTO n. 8 – Piano Terzo e Quarto:

Piano Terzo:

- pulizia ed igiene: polvere e sporcizia correlate con le lavorazioni edili in corso, residui di materiali edili sfusi e/o confezionati, imballaggi;
- porta di ingresso: in discreto stato di manutenzione, a parte la serratura, che è stata sostituita dal Custode Giudiziario;
- porte interne: mancanti (solo falsi-telai);
- pavimenti interni: tutti i locali presentano pavimenti in piastrelle ceramica in discreto stato di manutenzione, con tutte le fughe ancora da stuccare;
- rivestimenti locali di abitazione: rasatura a gesso o intonaco civile (bagno e cucina) in discreto stato di manutenzione; da eseguire pitturazione e posa dello zoccolino del pavimento;
- rivestimento bagno: mancante;
- rivestimento cucina / angolo cottura: mancante;
- pavimento balconi: pavimento in piastrelle di gres in discreto stato di manutenzione;
- altro: il bagno è dotato esclusivamente del piatto doccia; scala con gradini rivestiti in lastre di granito per accesso al piano superiore;



Piano Quarto:

- pulizia ed igiene: polvere e sporcizia correlate con le lavorazioni edili in corso, residui di materiali edili sfusi e/o confezionati, imballaggi;
 - porte interne: mancanti (solo falsi-telai);
 - pavimenti interni: mancanti (solo sottofondo);
 - rivestimenti locali di abitazione: rasatura a gesso o intonaco civile (bagno) in discreto stato di manutenzione; da eseguire pitturazione e posa dello zoccolino del pavimento;
 - rivestimento bagno: mancante;
 - pavimento balconi: pavimento in piastrelle di gres in discreto stato di manutenzione;
- CANTINE e LOCALI TECNICI – Piano Interrato:
- pulizia ed igiene: polvere e sporcizia, residui di materiali edili sfusi e/o confezionati, imballaggi, sporcizia, acqua stagnante;
 - porte di ingresso: mancanti;
 - pavimenti interni: piastrelle in gres in stato di manutenzione sufficiente/mediocre (alcune mancanti);
 - rivestimento pareti: solo il locale immondizia presenta rivestimento in piastrelle in ceramica in discreto stato di manutenzione (ma privo di “sgusce” di raccordo con il pavimento), mentre tutti gli altri locali e disimpegni presentano pareti “al rustico” in blocchi di calcestruzzo vibrocompresso o cemento armato gettato in opera;
 - altro: a quanto è stato possibile osservare stanti le condizioni di luce e di pulizia, il locale immondizia parrebbe privo del previsto pozzetto sifonato;
- BOX-AUTO – Piano Interrato:
- pulizia ed igiene: residui di materiali edili sfusi e/o confezionati, imballaggi, cumuli di immondizia;
 - porte di ingresso: tutte messe in opera, a parte quella del box-auto n. 7, accatastata al suo interno; tutte le serrature sono state sostituite dal Custode Giudiziario;
 - pavimenti interni: battuto di cemento, in stato di manutenzione sufficiente;
 - rivestimento pareti: tutti i box-auto ed il corsello di manovra presentano pareti “al rustico” in blocchi di calcestruzzo vibrocompresso o cemento armato gettato in opera;
 - altro: il canale di scarico delle acque del corsello di manovra è privo della griglia di protezione in metallo;
- CORTILE CONDOMINIALE – Piano Terra:
- pulizia ed igiene: cumuli di materiali edili sfusi e di immondizia, siringhe ed escrementi umani;



- pavimentazione esterna: parte del cortile presenta pavimentazione in masselli autobloccanti in calcestruzzo naturale, in stato di manutenzione sufficiente/mediocre; si ipotizza che la restante parte del cortile, costituita da sottofondo in cemento o terra naturale, sia destinata ad ospitare aiuole e fioriere;
- rivestimento pareti: rasatura a intonaco civile in sufficiente stato di manutenzione; da eseguire pitturazione e posa dello zoccolino del pavimento.



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	<p>Tipologia: dagli elaborati del progetto architettonico parrebbero a travi rovesce ed a plinti isolati</p> <p>materiale: c.a.</p> <p>condizioni: non verificabili</p>
Strutture verticali	<p>tipologia: a telaio e a setti (muri controterra e vano scala / ascensore)</p> <p>materiale: c.a.</p> <p>condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili</p>
Travi	<p>tipologia: in spessore</p> <p>materiale: c.a.</p> <p>condizioni: buone, laddove visibili / verificabili</p>
Solaio tra piano interrato e piano terra	<p>tipologia: “predalles”</p> <p>materiale: c.a.</p> <p>condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili</p> <p>Note: all'intradosso sono in più punti visibili efflorescenze saline, probabilmente correlate con l'asciugatura dei getti in calcestruzzo</p>
Solai	<p>tipologia: misti</p> <p>materiale: laterocemento</p> <p>condizioni: buone, laddove visibili / verificabili</p>
Copertura	<p>tipologia: piana</p> <p>materiale: laterocemento</p> <p>condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili</p>



<p>Balconi individuali, disimpegni esterni condominiali e coronamento della copertura</p>	<p>materiale: c.a. intonacato “al civile” condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili</p> <p>Note: alla data odierna i parapetti dei balconi individuali e dei disimpegni esterni condominiali hanno altezza pari a 60-65 cm (non regolamentare), mancando il previsto coronamento in profilati di metallo verniciati.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne	<p>materiale: doppio tavolato in laterizio con intercapedine</p> <p>coibentazione: da progetto: rivestimento esterno “a cappotto” in polistirene espanso, spessore dichiarato 14 cm</p> <p>rivestimento: intonaco civile pitturato colore giallo chiaro.</p> <p>A tutti i piani, i parapetti dei balconi individuali e dei disimpegni condominiali sono rivestiti in piastrelle rettangolari in cotto.</p> <p>Le zone angolari del fabbricato e lo sbarco dell’ascensore sono completati da frangisole in elementi lineati in cotto posati “a secco” su una struttura portante a telaio in tubolari di metallo</p> <p>condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili</p>
Manto di copertura	<p>materiale: guaina bituminosa</p> <p>coibentazione: da progetto: polistirene espanso, spessore dichiarato 8 cm</p> <p>condizioni: sufficienti, laddove visibili / verificabili</p> <p>Note:</p> <p>I risvolti della guaina bituminosa realizzati in corrispondenza dei punti di giunzione tra il lastrico ed il parapetto perimetrale non paiono eseguite a perfetta “regola d’arte” e potrebbero compromettere le effettive capacità di tenuta all’acqua dello strato di impermeabilizzazione.</p> <p>Analoghe criticità sono emerse anche in corrispondenza dei punti di saldatura tra i teli di guaina, che paiono “accostati” e non “sormontati” come sarebbe opportuno per garantire la perfetta tenuta all’acqua, si ritiene perciò opportuno il completo rifacimento dello strato di impermeabilizzazione.</p>



<p>Accesso pedonale edificio</p>	<p>tipologia: - materiale: - accessori: - condizioni: non ancora messo in opera</p>
<p>Accesso carraio edificio</p>	<p>tipologia: - materiale: - accessori: - condizioni: non ancora messo in opera</p>
<p>Infissi interni – Porte di ingresso</p>	<p>tipologia: a battente materiale: blindata, con rivestimento in legno condizioni: variabili (mediocri / sufficienti / discrete)</p> <p>Note: In sede di sopralluogo, al fine di evitare che l'immobile fosse nuovamente occupato da terzi privi di titolo, il Custode Giudiziario ha disposto la sostituzione delle serrature delle porte di ingresso di tutti gli appartamenti.</p>
<p>Infissi interni – Serrande dei box</p>	<p>tipologia: basculante materiale: lamiera di ferro zincata condizioni: discrete</p> <p>Note: In sede di sopralluogo, al fine di evitare che l'immobile fosse nuovamente occupato da terzi privi di titolo, il Custode Giudiziario ha disposto la sostituzione delle serrature delle porte di ingresso di tutti i box.</p> <p>Il box-auto n. 7 è privo della serranda di chiusura, accatastata al suo interno.</p>
<p>Infissi interni – Porte delle cantine e dei locali comuni al piano interrato</p>	<p>tipologia: - materiale: - condizioni: non ancora messe in opera</p>



<p>Infissi interni – Porte interne degli appartamenti</p>	<p>tipologia: - materiale: - condizioni: non ancora messe in opera</p>
<p>Serramenti esterni</p>	<p>tipologia: a battente materiale: legno verniciato di colore bianco ghiaccio, con vetrocamera dichiarata basso emissiva spessore 6-12-6 protezione: persiane a battente in legno verniciato di colore bianco ghiaccio condizioni: generalmente buone (alla data dei sopralluoghi alcune vetrocamere sono risultate rotte/mancanti e alcune persiane smontate e accatastate all'interno dei locali)</p>
<p>Pavimentazione Interna – box auto</p>	<p>materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti Note: il canale di scarico delle acque del corsello di manovra è privo della griglia di protezione in metallo</p>
<p>Pavimentazione Interna – cantine e locali tecnici al piano seminterrato</p>	<p>materiale: piastrelle in ceramica condizioni: generalmente sufficienti</p>
<p>Pavimentazione Interna – locali di abitazione</p>	<p>materiale: piastrelle in ceramica (eventualmente con “fughe” ancora da stuccare) laddove presente condizioni: generalmente sufficienti</p>
<p>Pavimentazione Interna – bagni</p>	<p>materiale: piastrelle in ceramica (eventualmente con “fughe” ancora da stuccare) laddove presente condizioni: generalmente discrete</p>
<p>Pavimentazione Interna – balconi e terrazzi</p>	<p>materiale: piastrelle gres porcellanato condizioni: generalmente discrete</p>



Rivestimento – locali di abitazione	materiale: a gesso finitura: da pitturare condizioni: generalmente sufficienti/discrete
Rivestimento – bagni, cucine ed angoli-cottura	materiale: piastrelle in ceramica (eventualmente con “fughe” ancora da stuccare) laddove presente condizioni: generalmente buone/discrete
Plafoni	materiale: a gesso finitura: idropittura condizioni: buone



Impianti:

<p>Elettrico e illuminazione, citofono e antenna TV</p>	<p>tipologia: sottotraccia condizioni: impianti incompleti ed in condizioni mediocri / sufficienti, laddove visibile / verificabile (solo scatole di derivazione e cavi) conformità: non definita</p> <p>Note: Impianti non terminati e quindi ovviamente privi della "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08.</p>
<p>Riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria</p>	<p>tipologia: centralizzato con contabilizzazione individuale dei consumi mediante contatore per singola unità immobiliare alimentazione: gas metano e pannelli solari rete di distribuzione: non verificabile diffusori: da progetto: pannelli radianti a pavimento condizioni: non verificabili conformità: non definita</p> <p>Note: Impianto non terminato e quindi ovviamente privo della "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08.</p> <p>Alla data odierna nella centrale termica è presente esclusivamente n. 1 serbatoio di accumulo - in cattivo stato di manutenzione (ragionevolmente per la produzione dell'acqua calda sanitaria), ma non la prevista caldaia "a condensazione" e gli altri elementi dell'impianto termico (pompe di circolazione, addolcitore, defangatore, ecc...); le tubazioni in centrale termica risultano altresì fortemente danneggiate e manomesse.</p> <p>Alla data odierna mancano altresì i pannelli solari previsti sulla copertura dell'edificio (sono presenti solo le tubazioni di raccordo all'impianto termico/ACS ed i telai metallici di supporto.</p>



<p>Adduzione acqua potabile e scarico – bagni e cucine / angoli cottura</p>	<p>tipologia: sottotraccia condizioni: non verificabili conformità: non definita</p> <p>Note: Impianto non terminato e quindi ovviamente privo della "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08.</p>
<p>Gas metano</p>	<p>tipologia: assente condizioni: - conformità: -</p>
<p>Ascensore</p>	<p>tipologia: non determinabile condizioni: non verificabili, in quanto mancando l'energia elettrica non è stato possibile accedere alla cabina. conformità: -</p> <p>Note: Impianti non terminati e quindi ovviamente privi della "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08.</p> <p>Alla data odierna i macchinari contenuto all'interno del locale tecnico al piano interrato risultano fortemente danneggiati e manomessi.</p>



SUPERFICI

n.	descrizione	sup. lorda unit. (mq).	sup. lorda tot. (mq)	K	sup. commerciale unit. (mq)	sup. comm. tot. (mq)
1	APPARTAMENTO 1	42,40		100%	42,40	
	cortile privato oltre 25 mq	54,40		10%	5,44	
	giardino privato	78,00		10%	7,80	
	cantina 1	4,85		25%	1,21	
	BOX 1	17,85	197,50	25%	4,46	61,32
2	APPARTAMENTO 2	60,75		100%	60,75	
	balconi fino 25 mq	25,00		30%	7,50	
	balconi oltre 25 mq	25,20		10%	2,52	
	cantina 2	4,45		25%	1,11	
	BOX 2	16,30	131,70	25%	4,08	75,96
3	APPARTAMENTO 3	46,60		100%	46,60	
	balconi fino 25 mq	8,90		30%	2,67	
	cantina 3	4,50		25%	1,13	
	BOX 3	16,00	76,00	25%	4,00	54,40
4	APPARTAMENTO 4	73,40		100%	73,40	
	balconi fino 25 mq	22,60		30%	6,78	
	cantina 4	5,10		25%	1,28	
	BOX 4	16,20	117,30	25%	4,05	85,51

5	APPARTAMENTO 5	60,75		100%	60,75	
	balconi fino 25 mq	25,00		30%	7,50	
	balconi oltre 25 mq	25,20		10%	2,52	
	cantina 5	4,80		25%	1,20	
	BOX 5	15,85	131,60	25%	3,96	75,93
6	APPARTAMENTO 6 – P II	51,60		100%	51,60	
	APPARTAMENTO 6 - Locali s.p.p. P III	51,60		50%	25,80	
	balconi fino 25 mq	19,10		30%	5,73	
	cantina 6	4,30		25%	1,08	
	BOX 6	15,15	141,75	25%	3,79	87,99
7	APPARTAMENTO 7 – P II	68,40		100%	68,40	
	APPARTAMENTO 7 - Locali s.p.p. P III	68,40		50%	34,20	
	balconi fino 25 mq	25,00		30%	7,50	
	balconi oltre 25 mq	20,20		10%	2,02	
	cantina 7	4,25		25%	1,06	
	BOX 7	16,10	202,35	25%	4,03	117,21
8	APPARTAMENTO 8 – P III	50,25		100%	50,25	
	APPARTAMENTO 8 - Locali s.p.p. P IV	44,35		50%	22,18	
	balconi fino 25 mq	25,00		30%	7,50	
	balconi oltre 25 mq	102,30		10%	10,23	
	cantina 8	5,00		25%	1,25	
	BOX 8	16,80	243,70	25%	4,20	95,61

9	BOX 9	17,35	17,35	25%	4,34	4,34
10	PARTI COMUNI PI - corsello box	175,90		10%	17,59	
11	PARTI COMUNI PI - locali tecnici	105,25		25%	26,31	
12	PARTI COMUNI P0 - sala riunioni	33,25		100%	33,25	
12	PARTI COMUNI P0 - cortile condominiale	332,30		10%	33,23	
13	PARTI COMUNI P1 - anditi e vano scala	51,70		10%	5,17	
15	PARTI COMUNI P2 - anditi e vano scala	51,70		10%	5,17	
16	PARTI COMUNI P3 - anditi e vano scala	51,70		10%	5,17	
17	PARTI COMUNI P4 - lastrico solare	189,50	991,30	25%	47,38	173,27

	superficie lorda	superficie comm.
TOTALE SUPERFICI	2.250,55	831,52
APPARTAMENTI e SALA RIUNIONI	1.107,65	
AUTORIMESSA e LOCALI AL PIANO INTERRATO	466,00	
PARTI COMUNI AI PIANI e LASTRICO SOLARE	676,90	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

In letteratura si definisce “valore di mercato” il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

La determinazione del “valore economico” del manufatto edilizio oggetto della presente Procedura Esecutiva è stata effettuata utilizzando un criterio di tipo “analitico” (di trasformazione), in base al quale la valorizzazione è stata ottenuta come differenza tra il valore di mercato del bene trasformato, abitabile e pronto per essere immesso sul mercato (nel caso di specie: un edificio ad uso residenziale) ed il costo complessivo delle opere edilizie ed impiantistiche ancora necessarie per portare a termine la suddetta trasformazione (opere edilizie + oneri economici correlati).

La determinazione della “consistenza” del complesso edilizio oggetto di stima è stata effettuata alla luce delle seguenti fonti informative/prescrittive:

- 1) “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” (Agenzia del Territorio);
- 2) “Raccolta provinciale degli usi in Lombardia”, Titolo III e IV, cap. 01-f, “Usi tecnici nella compravendita degli appartamenti in condominio”.
- 3) “Allegato C” del D.P.R. 23/03/1998 n. 138;
- 4) Norma UNI 10750:2005.

Le “Istruzioni”, in particolare, precisano che: “...*Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell’immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell’intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. ...(omissis)... Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. ...(omissis)... Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria...*”.

La determinazione del “valore di mercato” (prezzo di vendita) dell’edificio finito è stata effettuata utilizzando un criterio di tipo “sintetico-comparativo”, basato sul confronto fra il manufatto edilizio ed altri manufatti simili per tipologia, qualità e



ubicazione, i quali siano stati recentemente oggetto di scambio o posti in vendita sullo stesso mercato o su piazze assimilabili.

Ci si è in particolare avvalsi delle seguenti fonti tecnico-informative ufficiali, che sintetizzano gli esiti delle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente la data di pubblicazione, suddivise per comune, zona urbana e tipologia edilizia:

- 1) “Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia”, n. 51 – I semestre 2017, pubblicato nel mese di ottobre 2017 da “TeMa – Borsa Immobiliare di Milano”;
- 2) “Banca dati delle quotazioni immobiliari” – I semestre 2017, pubblicata on-line dalla “Agenzia delle Entrate”;

Per la determinazione del “costo di costruzione” / “costo di completamento” dell’edificio ci si è infine avvalsi della propria esperienza tecnica e dell’analisi dei costi di realizzazione di manufatti simili, progettati nel corso della propria carriera professionale.

8.2 Fonti di informazione:

- 1) Catasto;
- 2) Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- 3) Uffici del Registro;
- 4) Ufficio Tecnico e Ufficio Condoni;
- 5) “Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia”, n. 51 – I semestre 2017, pubblicato nel mese di ottobre 2017 da “TeMa – Borsa Immobiliare di Milano”;
- 6) “Banca dati delle quotazioni immobiliari” – I semestre 2017, pubblicata on-line dalla “Agenzia delle Entrate”;
- 7) Agenzie immobiliari e/o annunci immobiliari pubblicati on-line sui principali siti web del settore.

8.3 Quotazioni immobiliari “Agenzia del Territorio”:

- Periodo: I-2017
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Comune: Milano (MI)
- Fascia/Zona: D35 Periferica / MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO
- Tipologia: Abitazioni civili



- Stato conservativo: Ottimo
- Valore di mercato min. (€/mq): 2.350,00
- Valore di mercato max (€/mq): 3.400,00

- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato min. (€/mq): 1.800,00
- Valore di mercato max (€/mq): 2.350,00

8.4 Quotazioni immobiliari “TeMa - Osservatorio del Mercato Immobiliare”:

- Periodo: I-2017
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Comune: Milano (MI)
- Fascia/Zona: Padova - Palmanova
- Tipologia: Appartamenti nuovi / Classe energetica A-B
- Valore di mercato min (€/mq): 2.400,00
- Valore di mercato max (€/mq): 3.100,00

- Tipologia: Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio
- Valore di mercato min (€/mq): 1.600,00
- Valore di mercato max (€/mq): 2,500,00 _

VALORE UNITARIO ADOTTATO = €/mq 2.400,00

Costo di “completamento” delle opere edili ed impiantistiche (comprensivo dei costi di pulizia, sgombero e bonifica dell’edificio, dei costi tecnici, degli oneri finanziari, fiscali e previdenziali e dell’utile dell’Imprenditore):

- APPARTAMENTI: (€/mq): 500,00
- AUTORIMESSA e LOCALI AL PIANO INTERRATO: (€/mq): 350,00
- PARTI COMUNI AI PIANI e LASTRICO SOLARE: (€/mq): 200,00



8.3 Valutazione corpi:

1 - Edificio a destinazione residenziale in costruzione

n.	descrizione	sup. lorda unit. (mq)	sup. lorda tot. (mq)	K	sup. comm. unit. (mq)	sup. comm. tot. (mq)	€/unit.	€/tot.
1	APPARTAMENTO 1	42,40		100%	42,40		€ 2.400,00	€ 101.760,00
	cortile privato oltre 25 mq	54,40		10%	5,44		€ 2.400,00	€ 13.056,00
	giardino privato	78,00		10%	7,80		€ 2.400,00	€ 18.720,00
	cantina 1	4,85		25%	1,21		€ 2.400,00	€ 2.910,00
	BOX 1	17,85	197,50	25%	4,46	61,32	€ 2.400,00	€ 10.710,00
2	APPARTAMENTO 2	60,75		100%	60,75		€ 2.400,00	€ 145.800,00
	balconi fino 25 mq	25,00		30%	7,50		€ 2.400,00	€ 18.000,00
	balconi oltre 25 mq	25,20		10%	2,52		€ 2.400,00	€ 6.048,00
	cantina 2	4,45		25%	1,11		€ 2.400,00	€ 2.670,00
	BOX 2	16,30	131,70	25%	4,08	75,96	€ 2.400,00	€ 9.780,00
3	APPARTAMENTO 3	46,60		100%	46,60		€ 2.400,00	€ 111.840,00
	balconi fino 25 mq	8,90		30%	2,67		€ 2.400,00	€ 6.408,00
	cantina 3	4,50		25%	1,13		€ 2.400,00	€ 2.700,00
	BOX 3	16,00	76,00	25%	4,00	54,40	€ 2.400,00	€ 9.600,00

4	APPARTAMENTO 4	73,40		100%	73,40		€ 2.400,00	€ 176.160,00
	balconi fino 25 mq	22,60		30%	6,78		€ 2.400,00	€ 16.272,00
	cantina 4	5,10		25%	1,28		€ 2.400,00	€ 3.060,00
	BOX 4	16,20	117,30	25%	4,05	85,51	€ 2.400,00	€ 9.720,00
5	APPARTAMENTO 5	60,75		100%	60,75		€ 2.400,00	€ 145.800,00
	balconi fino 25 mq	25,00		30%	7,50		€ 2.400,00	€ 18.000,00
	balconi oltre 25 mq	25,20		10%	2,52		€ 2.400,00	€ 6.048,00
	cantina 5	4,80		25%	1,20		€ 2.400,00	€ 2.880,00
	BOX 5	15,85	131,60	25%	3,96	75,93	€ 2.400,00	€ 9.510,00
6	APPARTAMENTO 6 – PII	51,60		100%	51,60		€ 2.400,00	€ 123.840,00
	APPARTAMENTO 6 - Locali s.p.p. P III	51,60		50%	25,80		€ 2.400,00	€ 61.920,00
	balconi fino 25 mq	19,10		30%	5,73		€ 2.400,00	€ 13.752,00
	cantina 6	4,30		25%	1,08		€ 2.400,00	€ 2.580,00
	BOX 6	15,15	141,75	25%	3,79	87,99	€ 2.400,00	€ 9.090,00
7	APPARTAMENTO 7 – PII	68,40		100%	68,40		€ 2.400,00	€ 164.160,00
	APPARTAMENTO 7 - Locali s.p.p. P III	68,40		50%	34,20		€ 2.400,00	€ 82.080,00
	balconi fino 25 mq	25,00		30%	7,50		€ 2.400,00	€ 18.000,00
	balconi oltre 25 mq	20,20		10%	2,02		€ 2.400,00	€ 4.848,00
	cantina 7	4,25		25%	1,06		€ 2.400,00	€ 2.550,00
	BOX 7	16,10	202,35	25%	4,03	117,21	€ 2.400,00	€ 9.660,00

8	APPARTAMENTO 8 – PIII	50,25		100%	50,25		€ 2.400,00	€ 120.600,00
	APPARTAMENTO 8 - Locali s.p.p. P IV	44,35		50%	22,18		€ 2.400,00	€ 53.220,00
	balconi fino 25 mq	25,00		30%	7,50		€ 2.400,00	€ 18.000,00
	balconi oltre 25 mq	102,30		10%	10,23		€ 2.400,00	€ 24.552,00
	cantina 8	5,00		25%	1,25		€ 2.400,00	€ 3.000,00
	BOX 8	16,80	243,70	25%	4,20	95,61	€ 2.400,00	€ 10.080,00
9	BOX 9	17,35	17,35	25%	4,34	4,34	€ 2.400,00	€ 10.410,00
10	PARTI COMUNI P1 - corsello box	175,90		10%	17,59		€ 2.400,00	€ 42.216,00
11	PARTI COMUNI P1 - locali tecnici	105,25		25%	26,31		€ 2.400,00	€ 63.150,00
12	PARTI COMUNI P0 - sala riunioni	33,25		100%	33,25		€ 2.400,00	€ 79.800,00
13	PARTI COMUNI P1 - anditi e vano scala	332,30		10%	33,23		€ 2.400,00	€ 79.752,00
15	PARTI COMUNI P2 - anditi e vano scala	51,70		10%	5,17		€ 2.400,00	€ 12.408,00
16	PARTI COMUNI P3 - anditi e vano scala	51,70		10%	5,17		€ 2.400,00	€ 12.408,00
17	PARTI COMUNI P4 - lastrico solare	51,70		10%	5,17		€ 2.400,00	€ 12.408,00
		189,50	991,30	25%	47,38	173,27	€ 2.400,00	€ 113.700,00

LOTTO UNICO

2.250,55

831,52

€ 1.995.636,00

Destinazione	Superficie Commerciale (mq)	Valore unit. (€/mq)	Valore tot. (€)
EDIFICIO "FINITO" pronto per essere posto in vendita sul libero mercato	831,52 mq	€ 2.400,00	€ 1.995.636,00
<i><u>a dedurre:</u></i>			
Costo di completamento APPARTAMENTI	1.107,65 mq	€ 500,00	- € 553.825,00
Costo di completamento AUTORIMESSA LOCALI AL PIANO INTERRATO	466,00 mq	€ 350,00	- € 163.100,00
Costo di completamento PARTICOMUNI AI PIANI e LASTRICO SOLARE	676,90 mq	€ 200,00	- € 135.380,00
Imprevisti	5% costi di completamento		- € 42.615,25
TOTALE <u>VALORE DI MERCATO</u> DEL LOTTO			€ 1.100.715,75

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:			- € 55.035,79
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:		€	0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:		€	0,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale:			- € 45.000,00
Opere edilizie ed impiantistiche = già considerate nella determinazione del valore di mercato del lotto:			- € 0,00
(Costi di cancellazione oneri e formalità:			- € 297,00)
Giudizio di comoda divisibilità:	ALLA DATA ODIERNA IL LOTTO NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE		



8.5 Divisibilità del lotto:

In merito alla "COMODA DIVISIBILITÀ" del lotto oggetto della presente Procedura Esecutiva, si precisa che, alla data odierna, essa non appare praticabile, stante la necessità di completare parti di edificio ed impianti comuni a tutte le unità immobiliari.

Una volta completate tutte le opere edilizie ed impiantistiche sarà ovviamente possibile porre i singoli appartamenti (con le rispettive pertinenze) in vendita sul libero mercato.

8.6 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.000.679,96
<u>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</u>	<u>€ 1.000.000,00</u>
<u>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":</u>	<u>€ 750.000,00</u>



9. Allegati

Fanno parte del presente "Rapporto di Valutazione" i seguenti allegati:

1. Documentazione fotografica;
2. Planimetrie;
3. Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
4. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, e delle iscrizioni ipotecarie;
5. Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c., nomina del perito estimatore e quesito;
6. Accettazione dell'incarico e giuramento del perito estimatore;
7. Comunicazione al Custode Giudiziario dell'Incarico ricevuto;
8. Trasmissione alle Parti dell'Elaborato Peritale, comprese ricevute di esecuzione delle raccomandate / PEC;
9. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (edificio e terreno);
10. Mappa catastale;
11. Ispezione ipotecaria dell'unità immobiliare;
12. Nota di Trascrizione nn. 32566/22383 del 29/08/1991;
13. Nota di Trascrizione nn. 4365/2764 del 30/01/2009;
14. Nota di Trascrizione nn. 4366/2765 del 30/01/2009;
15. Nota di Iscrizione nn. 15256/2920 del 27/03/2009;
16. Domanda di Annotazione nn. 4312/670 del 26/01/2011;
17. Nota di Trascrizione nn. 62879/40931 del 22/10/2010;
18. Nota di Trascrizione nn. 25785/17678 del 12/04/2017;
19. Atto di Compravendita nn. 101593/21549 del 08/01/2009;
20. Estratto dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" – I semestre 2017, pubblicata on-line dalla "Agenzia delle Entrate";
21. Estratto dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", n. 51 – I semestre 2017, pubblicato nel mese di ottobre 2016 dalla "TeMa – Borsa Immobiliare di Milano".

Milano, 10 marzo 2018.

L'Esperto alla stima
Arch. Gaia Barbara Innocenza Bertacchi

