

---

## RELAZIONE DI DUE DILIGENCE

Yard Valtech srl  
per  
IMCOM SRL



### ANAGRAFICA ASSET

<b>Codice immobile</b>	<b>Codice committente</b>	
IM015136	5	
<b>Regione</b>	<b>Provincia</b>	<b>Comune</b>
LOMBARDIA	MI	Milano
<b>Località/frazione</b>	<b>Quartiere</b>	
	Lodi	
<b>Indirizzo</b>		
Viale Isonzo 22		

## Indice

<b>1. Executive summary</b>	3
1.1. Riepilogo analisi	4
1.2. Riepilogo Capex	7
1.3. Descrizione della proprietà	8
1.4. Limiti ed assunzioni	10
<b>2. Analisi</b>	12
2.1. Analisi titolarità	13
2.2. Analisi vincoli, pesi e gravami	14
2.3. Analisi catastale (terreni)	15
2.4. Analisi catastale (fabbricati)	16
2.5. Analisi urbanistica	19
2.6. Analisi edilizia	21
2.7. Analisi varie	22
<b>3. Catalogazione</b>	23
3.1. Catalogazione	24
<b>4. Allegati</b>	28
4.1. Relazione Ambientale	29

# **1. Executive summary**

## 1.1. Riepilogo analisi

### TITOLARITÀ

Conforme

#### Analisi-Criticità

Nessuna.

#### Conclusioni

La titolarità risulta conforme anche se si consiglia di far produrre una relazione ipocatastale ventennale.

**Non è previsto alcun adeguamento normativo.**

### VINCOLI, PESI E GRAVAMI

Conforme

#### Analisi-Criticità

Nessuna

#### Conclusioni

Situazione conforme.

Per poter accertare eventuali servitù e ipoteche si consiglia di far produrre una visura ipocatastale ventennale aggiornata.

**Non è previsto alcun adeguamento normativo.**

### CATASTO TERRENI

Conforme

#### Analisi-Criticità

Dal confronto tra l'estratto di mappa reperito on line dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, in data 14/07/2014, con lo stato dei luoghi non emergono criticità relativamente alle porzioni immobiliari oggetto di verifica.

L'immobile è correttamente censito in partita 1 -ENTE URBANO.

Si segnala che nella visura effettuata online in data 21/07/2014 è indicata la presenza di una annotazione di cui non sono riportati i dettagli del contenuto.

#### Conclusioni

Situazione conforme.

**Non è previsto alcun adeguamento normativo.**

**CATASTO FABBRICATI**
**Non conforme**
**Analisi-Criticità**

Dal confronto tra le planimetrie catastali fornite dalla proprietà, complete della stampigliature che attestano essere le ultime depositate presso l'Agenzia delle Entrate, e lo stato dei luoghi è emerso che:

Sub. 790 (negozi biancheria): il bagno non risulta essere stato realizzato nella posizione indicata nella scheda; è stato realizzato un soppalco con parapetto in luogo di un disimpegno e la parte del piano soppalco risulta essere di superficie maggiore in quanto è stata realizzata una parte sporgente sul piano del negozio, chiusa con una parete di vetro. Tali considerazioni emergono da quanto è stato possibile visionare dalle vetrine su strada, non essendo stato possibile accedere. Pertanto non è possibile esprimere alcun giudizio sugli altri locali che costituiscono l'unità immobiliare (retro negozio, ripostiglio nel soppalco e deposito al piano primo).

Sub. 839 (negozi moto): il bagno non risulta essere stato realizzato nella posizione indicata nella scheda; è stato realizzato un soppalco con parapetto in luogo di un disimpegno e la parte del piano soppalco risulta essere di superficie maggiore in quanto è stata realizzata una parte sporgente sul piano del negozio, chiusa con una parete di vetro. Anche il ripostiglio sul soppalco risulta avere una sagoma diversa da quanto indicato nella scheda presentata per il frazionamento del negozio con il magazzino al piano primo. Tali considerazioni emergono da quanto è stato possibile visionare dalle vetrine su strada, non essendo stato possibile accedere. Pertanto non è possibile esprimere alcun giudizio sugli altri locali che costituiscono l'unità immobiliare (retro negozio, ripostiglio nel soppalco).

Subb. 840, 804, 805 (magazzini al piano primo): non è possibile esprimere alcun giudizio in quanto non è stato possibile l'accesso

Sub. 764 (box n. 6 piano S1): non è possibile esprimere alcun giudizio in quanto non è stato possibile l'accesso

Sub. 762 (PAC n. 6 piano S1): conforme

Sub. 724 (box n. 27 piano S2): conforme (anche se non è stato possibile l'accesso, è stato possibile visionare il locale dalla serranda)

Sub. 706, 721, 722,723 (PAC n. 18, 24, 23, 22 piano S2): conformi

Gli intestati sono correttamente in capo alla società IM.COM S.R.L. attuale proprietà dell'immobile.

L'elaborato planimetrico del 04/07/2014 recuperato online dall'archivio dell'Agenzia delle Entrate in data 21/07/2014, identifica con il subalterno 789 il negozio della scala A. L'identificativo è quello antecedente alla variazione del 03/03/2011 con la quale è stata fatta una divisione (scorporo della porzione al piano primo) e diversa distribuzione degli spazi interni. Il corretto identificativo è il subalterno 839.

Nell'elaborato planimetrico non è riportato l'orientamento.

Il classamento e le rendite proposte in fase di variazione risultano ad oggi validate senza alcuna rettifica (D.M. 701/94).

**Conclusioni**

Situazioni non conformi per le opere realizzate in difformità a quanto rappresentato nelle schede catastali relative ai due negozi (e a quanto rappresentato negli elaborati grafici del titolo edilizio del negozio moto).

E' necessario effettuare un rilievo dello stato dei luoghi, in particolare per la zona soppalco per entrambe i negozi, al fine di verificare la possibilità di regolarizzare le opere realizzate. Le eventuali opere realizzate ma non sanabili, dovranno essere realizzate in conformità ai titoli rilasciati.

L'aggiornamento catastale è quindi subordinato alla regolarizzazione edilizia.

Non è possibile esprimere alcun giudizio per le unità non visionate.

In caso di trasferimento delle proprietà, dovranno essere prodotte le certificazioni di conformità catastale da allegare all'atto.

**Adeguamenti normativi**

Certificati di conformità catastale da allegare in fase di atto di vendita a carico della proprietà.	€ 0,00
------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------

Presentazioni DOCFA per i due negozi, categoria C/1, congruamente allo stato edilizio autorizzato, per quanto sanabile. Contestualmente dovrà essere presentato l'elaborato planimetrico per cui si potrà procedere alla sistemazione del numero di subalterno del negozio moto ed aggiungere l'orientamento. Il costo indicato è riferito ad entrambe i negozi (€ 1.500 cad.)	€ 3.000,00
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------

**URBANISTICA**
**Conforme**
**Analisi-Criticità**

Nessuna.

**Conclusioni**

Situazione conforme

**Non è previsto alcun adeguamento normativo.**

**EDILIZIA**
**Non conforme**
**Analisi-Criticità**

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla SCIA per gli interventi eseguiti sui subb. 839 e 840 (ex sub. 789) e lo stato dei luoghi, si segnala che:

per il sub. 840 non è possibile esprimere alcun giudizio in quanto l'unità non è stata resa accessibile;

per il sub. 839 si segnalano difformità riguardanti: al piano terra, il servizio igienico previsto vicino alla scala non è stato realizzato e il retro negozio ha una diversa sagoma; al piano soppalco il ballatoio risulta essere di superficie maggiore a quanto previsto da progetto come risultano variate le sagome dei magazzini.

Non è possibile esprimere alcun giudizio per le seguenti unità per cui non è stato possibile l'accesso e per le quali non sono disponibili gli allegati grafici ai provvedimenti edilizi, fondamentali per poter fare un confronto:

sub. 790 (negozi);

subb. 840, 804, 805 (magazzini al piano primo);

subb. 762 e 764 (posto auto coperto e box);

subb. 706, 721, 722, 723, 724 (posti auto coperti e box).

**Conclusioni**

Situazione non conforme per le difformità riscontrate sul negozio sub. 839 (negozi moto), per quanto è stato possibile visionare dalle vetrine non essendo stato consentito l'accesso.

Per verificare la sanabilità delle opere è necessario accedere al negozio ed effettuare un rilievo a seguito del quale sarà possibile confrontare con la normativa del Comune di Milano, se le stesse risultano sanabili o se è necessario procedere a realizzare quanto previsto nella SCIA del 2011.

**Adeguamenti normativi**

A seguito delle puntuali verifiche dello stato dei luoghi del sub. 839 (negozi moto) e con quanto consente la normativa locale, sarà necessario procedere con idoneo titolo a sanatoria (SCIA, CIL). Ove non possibile sanare si dovrà procedere alla realizzazione delle opere assentite con SCIA del 2011.

I costi computati sono riferiti alla pratica in sanatoria (escluse sanzione/oblazioni/diritti ed eventuale documentazione integrativa/esplicativa richiesta dal Comune di Milano)

€ 3.000,00

**VARIE**
**Conforme**
**Analisi-Criticità**

Nessuna.

**Conclusioni**

Situazione conforme.

Al momento del trasferimento della proprietà, si consiglia di verificare con il Notaio se per aggiornamento della normativa regionale in ambito energetico, si rendono necessarie eventuali dichiarazioni di non necessità di redazione ACE/APE, emesse da professionista abilitato.

**Non è previsto alcun adeguamento normativo.**

## 1.2. Riepilogo Capex

ADEGUAMENTI NORMATIVI							
<b>ambito</b>	<b>descrizione adeguamento</b>						
Edilizia	A seguito delle puntuali verifiche dello stato dei luoghi del sub. 839 (negoziato moto) e con quanto consente la normativa locale, sarà necessario procedere con idoneo titolo a sanatoria (SCIA, CIL). Ove non possibile sanare si dovrà procedere alla realizzazione delle opere assentite con SCIA del 2011. I costi computati sono riferiti alla pratica in sanatoria (escluse sanzione/obblazioni/diritti ed eventuale documentazione integrativa/esplicativa richiesta dal Comune di Milano)						
	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>Totale</b>
	€ 3.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 3.000,00
<b>ambito</b>	<b>descrizione adeguamento</b>						
Catasto fabbricati	Presentazioni DOCFA per i due negozi, categoria C/1, congruamente allo stato edilizio autorizzato, per quanto sanabile. Contestualmente dovrà essere presentato l'elaborato planimetrico per cui si potrà procedere alla sistemazione del numero di subalterno del negozio moto ed aggiungere l'orientamento. Il costo indicato è riferito ad entrambe i negozi (€ 1.500 cad.)						
	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>Totale</b>
	€ 3.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 3.000,00
<b>ambito</b>	<b>descrizione adeguamento</b>						
Catasto fabbricati	Certificati di conformità catastale da allegare in fase di atto di vendita a carico della proprietà.						
	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>Totale</b>
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Totale costi adeguamenti normativi</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>Totale</b>
	€ 6.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 6.000,00
TOTALE CAPEX							
<b>Totale capex</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>Totale</b>
	€ 6.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 6.000,00

## 1.3. Descrizione della proprietà

### UBICAZIONE

<b>Regione</b>	LOMBARDIA		
<b>Provincia</b>	Milano		
<b>Comune</b>	Milano		
<b>Accessi</b>			
accesso principale	Viale Isonzo 22	Pedonale/Carrabile	

### CARATTERISTICHE GENERALI

<b>Tipologia dell'immobile oggetto di analisi</b>	frazionato/porzione di edificio	<b>N° corpi di fabbrica</b>	1
<b>Descrizione dell'immobile</b>	L'immobile si sviluppa su sei piani fuori terra ed due piani entro terra con accesso sia pedonale che carrabile da viale Isonzo 22. Il complesso immobiliare è composto da 36 unità ad uso abitazione ai piano terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto con cantine al piano interrato, da n. 2 locali ad uso negozio con cantine al piano interrato, da n.n. 10 locali ad uso deposito al piano primo e da vani ad uso autorimessa e posti auto al piano interrato.		
<b>Descrizione della porzione oggetto di analisi</b>	Le unità immobiliari oggetto di analisi consistono in: - due negozi collocati al piano terra con le vetrine che affacciano su viale Isonzo. Il negozio della scala A si sviluppa su due livelli, piano terra e piano soppalco collegati da una scala interna. E' composto da cinque vetrine e risulta utilizzato da un'attività commerciale di vendita di ciclomotori. Il negozio della scala B si sviluppa su tre livelli, piano terra, piano soppalco e piano primo sempre collegati da una scala interna, anch'esso con cinque vetrine ed è utilizzato a da un'attività commerciale di vendita abbigliamento intimo. - tre magazzini senza permanenza di persone al piano primo. - un box e quattro posti auto coperto al piano secondo interrato. - un box e un posto auto coperto al piano primo interrato.		
<b>Immobile con zone aperte al pubblico</b>	Si		
<b>Note</b>	I negozi non risultano essere attualmente aperti al pubblico.		

### INQUADRAMENTO TERRITORIALE

<b>Descrizione del contesto urbano</b>	L'immobile di cui fanno parte le unità oggetto di analisi sorge nella zona semiperiferica a sud della città di Milano. Non è lontano da corso Lodi che è il proseguo di Corso di porta Romana, una delle storiche vie a raggiera della città che portano in piazza del Duomo. Il contesto è caratterizzato da edifici adibiti principalmente a residenza, piccoli uffici, negozi di quartiere. Ben collegata sia con i mezzi di superficie che con la metropolitana e con il passante ferroviario. Il fabbricato affaccia sullo scalo ferroviario di Porta Romana, attualmente poco utilizzato.
<b>Localizzazione dell'immobile</b>	zona semicentrale
<b>Accessibilità alla zona</b>	Strada urbana;
<b>Destinazione prevalente</b>	residenziale;commerciale;uffici;magazzini-depositi;
<b>Servizi pubblici</b>	verde pubblico;scuole;università;istituti di credito;
<b>Trasporti</b>	metropolitana;stazione ferroviaria;fermata bus/tram/filobus;taxi;passante ferroviario
<b>Disponibilità di parcheggi nelle vicinanze</b>	a pagamento;autorimesse;



**CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE**
**CORPO DI FABBRICA 001**
**Descrizione**

Corpo di fabbrica 001

**Destinazione d'uso prevalente**

residenziale;

**Altre destinazioni**

commerciale;magazzini-depositi;posti auto coperti/box

**Posizione rispetto ad altri fabbricati**

contiguo

**Epoca di costruzione**

2004

**Epoca dell'ultima ristrutturazione**

2004

**Descrizione dell'ultima ristrutturazione**

demolizione di fabbricato preesistente per costruzione dell'attuale fabbricato

<b>n° piani totali</b>	8	<b>n° scale</b>	2	<b>superficie lorda totale</b>	486
<b>n° piani fuoriterra</b>	6	<b>n° ascensori</b>	2		
<b>n° piani seminterrati</b>	0	<b>n°montacarichi</b>	0		
<b>n°piani entrotterra</b>	2				

**Note**

La fonte della superficie lorda indicata è quella indicata nell'aggiornamento del patrimonio immobiliare effettuato da Yard Valtech alla data di luglio 2014.  
La proprietà si completa con due box e cinque posti auto situati nei piani interrati.

## 1.4. Limiti ed assunzioni

### PREMESSA

Scopo dell'indagine è stato quello di stabilire, attraverso l'analisi di titolarità, catastale, urbanistica, edilizia, la conformità degli immobili ai requisiti normativi della Legge Italiana, Statale e regionale, attualmente in vigore, finalizzata alla trasferibilità degli stessi.

L'analisi delle proprietà immobiliari è avvenuta attraverso le seguenti fonti d'informazione:

- documentazione amministrativa fornita dalla Proprietà;
- ispezione fisica dell'immobile;
- interviste ed incontri con il personale competente all'oggetto dell'analisi.

L'analisi, oltre a fornire un parere di conformità sull'immobile ha segnalato le eventuali attività di adeguamento e le necessità di approfondimento

Per le specifiche generali del servizio si fa esplicito riferimento all'offerta inviata alla Committenza in data 03 Luglio 2014

Yard Valtech Srl., espressamente dichiara in favore della società Im.Com S.r.l. la correttezza e completezza di quanto indicato nel Report stesso.

Il rapporto di due diligence è articolato attraverso le seguenti sezioni:

- Executive Summary;
- Analisi amministrativa;
- Descrizione della Proprietà;
- Allegati:
- Relazione ambientale

### LIMITI

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- i. L'accesso all'edificio è stato concordato e consentito da referenti della proprietà e dal conduttore ed è stato svolto allo scopo di:
  - effettuare il sopralluogo per quanto visibile e consentito, tranne nei locali per i quali non è stato possibile l'accesso;
  - verificare le normative per quanto visibile e consentito;
  - verificare le destinazioni d'uso generali ad eccezione delle unità immobiliari e/o dei vani non rilevabili;
- ii. Non sono state condotte analisi geologiche dei terreni;
- iii. Non sono stati condotti collaudi, prove invasive, distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;
- iv. Non è stato condotto il controllo degli impianti poichè non previsto dall'incarico;
- v. Non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione;
- vi. Non è stata condotta alcuna analisi dei terreni per la determinazione della presenza di eventuali sostanze tossiche;
- vii. I documenti esaminati sono stati forniti dall'attuale proprietà;
- viii. La documentazione fornita si è intesa veritiera;
- ix. Non è stata condotta alcuna ricerca e reperimento dei documenti mancanti (ad eccezione delle visure catastali) poichè non previsto dall'incarico;
- x. I dati riportati sono accertati salvo vizi occulti non riscontrabili dall'analisi riportata;
- xi. Le attività di sopralluogo, svolte sui siti, sono state eseguite tra l'11 e il 16 luglio 2014;
- xii. L'analisi catastale svolta si è basata oltre che sui dati forniti direttamente dall'attuale Proprietà, anche sulle visure catastali direttamente recuperate.

### PRECISAZIONI

Indici di criticità

Il documento di due diligence persegue il duplice obiettivo di fornire indicazioni contestuali in merito a:

- giudizio di conformità;
- eventuali irregolarità/criticità e relative normalizzazioni.

Pertanto, sulla medesima scheda sono presenti:

- un segnalatore, o "semaforo", indicativo in maniera sintetica delle criticità riguardanti strettamente la sostanziale conformità normativa del bene;
- l'esplicitazione delle eventuali irregolarità riscontrate.

Costi di regolarizzazione (Capex)

I costi di regolarizzazione riportati nelle schede non sono comprensivi di eventuali oneri amministrativi (bolli, diritti, oneri concessori, etc.), ma sono riferiti unicamente ai costi di redazione delle pratiche e non si riferiscono ad interventi fisici.

Si rammenta che i predetti capex si intendono riferiti alle attività di adeguamento (normativo) necessari al ripristino alle condizioni di ordinarietà del bene.

Laddove manchino i documenti o le informazioni necessari a valutare una questione, Yard Valtech Srl ha fornito le relative informazioni, ovvero ha presunto che la situazione sia non valutabile con l'indicazione del costo per rimediare a tale attività.

#### NOTA FINALE

Il progetto è stato coordinato dalla sede di Milano in Corso Vittorio Emanuele II,22 della Property Division di Yard Valtech, nel rispetto dei più alti modelli professionali e deontologici unanimemente riconosciuti dal settore (Royal Institution of Chartered Surveyors - RICS).

Il team di lavoro dedicato è composto da dipendenti e professionisti esterni di comprovata esperienza sviluppata in anni di collaborazione con Yard.

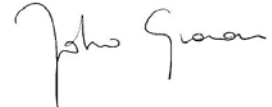
Yard Valtech Srl si impegna a mantenere strettamente riservato il contenuto delle informazioni trasmesse e delle attività oggetto della presente, nonché tutte le informazioni ricevute dalla Committente o altrimenti ottenute nell'adempimento dell'incarico.

Il presente Report di Due Diligence viene emesso alla data del 30 luglio 2014.

**Marelli Tiziano**  
**Amministratore Delegato**



**Giacon Fabrizio**  
**Property Division Director**



## **2. Analisi**

## 2.1. Analisi titolarità

### TITOLARITÀ

Conforme

#### Proprietà

IM.COM S.R.L. con sede in PESCHIERA BORROMEO C.F.: 12891140159

#### Descrizione e cronologia degli atti di provenienza

Le unità immobiliari risultano essere state realizzate a seguito di un intervento di riqualificazione/ristrutturazione del lotto corrispondente all'attuale mappale 467.

Dagli atti forniti dalla proprietà è stato possibile ricostruire i seguenti passaggi:

- 1) Atto di compravendita del 09/05/1952 del notaio A. Cattaneo rep. 14081/6131 con la quale la società IMMOBILIARE SCALO ROMANO S.R.L. veniva in possesso del bene sito in Milano viale Isonzo 22 (informazione tratta da atto del 25/03/2013 del notaio Luca Zona rep. 26748/14498, con il quale viene venduto da IM.COM un box a terzi).
- 2) Atto di Fusione del 27/07/2004 del notaio Francesca Testa rep. 91715/16531, con il quale la società IMMOBILIARE SCALO ROMANO S.R.L. con sede in Milano viene incorporata alla società ISONZO 22 S.R.L.. Con l'incorporazione è trasferita la proprietà del bene immobile sito in Milano viale Isonzo 22 costituito da uno stabile ad uso industriale ed un appartamento, identificati al N.C.E.U. con Fg 529, p.la 467, sub. 1, piano T-1, categoria D/8 e Fg 529, p.la 467, sub. 2, piano 1, categoria A/4.  
Con la variazione catastale del 09/01/2007 n. 925.1/2007 è stato censito il fabbricato urbano.
- 3) Atto di Fusione del 10/03/2008 del notaio Angelo Busani, Repertorio n. 5568/3703, con la quale la società ISONZO 22 S.R.L. e la società CO.TER S.R.L. vengono incorporate alla società GESTIM S.R.L. con sede in PESCHIERA BORROMEO.
- 4) Atto di Fusione del 19/12/2011 del notaio Giovanni Nai, repertorio n. 4413/1569 con il quale la società GESTIM S.R.L. con sede in PESCHIERA BORROMEO viene incorporata alla società IM.COM S.R.L. con sede in PESCHIERA BORROMEO. Entrambe le società sono soggette all'attività di direzione e coordinamento da parte di "G.D.M. Holding S.p.A.". Con l'incorporazione è trasferita la proprietà del bene immobile sito in Milano viale Isonzo 22 costituito da un complesso immobiliare composto da un edificio ad uso commerciale e residenziale con autorimesse poste ai piani primo e secondo interrato identificati al N.C.E.U. con Fg 529, p.la 467, subb.706, 721, 722, 723, 724, 727, 740,749, 752, 765, 773, 774, 762, 764 (tutti categoria C/6); Fg 529, p.la 467, subb.790, 839 (entrambe categoria C/1); Fg 529, p.la 467, subb.804, 805, 840 (tutti categoria C/2). L'atto messo a disposizione della proprietà è privo dei relativi allegati. La proprietà si completa con le proporzionali quote relative ai Beni Comuni Non Censibili, identificati al Fg 529, p.la 467, sub. 704, comprendente il locale macchine ascensore, il locale vasca antincendio "a pozzo", il locale pompe antincendio, il disimpegno locale pompe, il locale sifone, il locale contatori, il locale tecnico elettricità, il locale autoclave, il locale immondizie, il locale cassette postali, il locale guardiola-portineria, il bagno comune, il cavedio di ventilazione, il disimpegno.

#### Documentazione mancante

Nessun documento mancante

#### Analisi-Criticità

Nessuna.

#### Conclusioni

La titolarità risulta conforme anche se si consiglia di far produrre una relazione ipocatastale ventennale.

**Non è previsto alcun adeguamento normativo.**

## 2.2. Analisi vincoli, pesi e gravami

Conforme

### VINCOLI

#### Vincoli trascritti

Non si ha evidenza di vincoli trascritti

#### Vincoli non trascritti

Dall'analisi della documentazione agli atti non emergono vincoli non trascritti.

### PESI

#### Servitù trascritte

Dall'analisi della documentazione agli atti non emergono servitù trascritte.

#### Servitù apparenti

Dal sopralluogo non sono state rilevate servitù apparenti.

Dalla verifica con l'elaborato planimetrico catastale non è individuato alcun locale adibito alla fornitura dell'energia elettrica (cabina Enel/A2A) ma non è chiaro se tale locale sia censita con un proprio subalterno.

### GRAVAMI

#### Ipoteche

Dall'analisi della documentazione agli atti non emergono ipoteche.

Si consiglia di far produrre una visura ipocatastale ventennale aggiornata.

#### Pignoramenti

Dall'analisi della documentazione agli atti non emergono pignoramenti.

#### Documentazione mancante

Nessun documento mancante

#### Analisi-Criticità

Nessuna

#### Conclusioni

Situazione conforme.

Per poter accertare eventuali servitù e ipoteche si consiglia di far produrre una visura ipocatastale ventennale aggiornata.

**Non è previsto alcun adeguamento normativo.**

## 2.3. Analisi catastale (terreni)

CATASTO TERRENI										Conforme		
Agenzia del territorio					Comune					Provincia		
MILANO					MILANO					MILANO		
<b>Identificativi catastali</b>												
sez.	foglio	part.	sub.	porz.	qualità	classe	ha	are	ca	deduzioni	reddito dom.	reddito agr.
-	529	467	-	-	ENTE URBANO	-	00	19	41	-	-	-
dati derivanti da		Tipo mappale del 30/06/2006 n . 430021 . 1/2006 (protocollo n . MI0430021)										
Intestatario										quota di possesso		
-										-		
Codice unità del committente		-										

### Documentazione mancante

Nessun documento mancante

### Analisi-Criticità

Dal confronto tra l'estratto di mappa reperito on line dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, in data 14/07/2014, con lo stato dei luoghi non emergono criticità relativamente alle porzioni immobiliari oggetto di verifica.

L'immobile è correttamente censito in partita 1 -ENTE URBANO.

Si segnala che nella visura effettuata online in data 21/07/2014 è indicata la presenza di una annotazione di cui non sono riportati i dettagli del contenuto.

### Conclusioni

Situazione conforme.

**Non è previsto alcun adeguamento normativo.**

## 2.4. Analisi catastale (fabbricati)

CATASTO FABBRICATI										Non conforme
Agenzia del territorio					Comune					Provincia
MILANO					MILANO					MILANO
<b>Identificativi catastali</b>										
sez.	foglio	part.	sub.	zona	microzona	categoria	classe	consistenza	superficie	rendita
-	529	467	706	2	-	C/6	6	-	14	117,86
<b>Indirizzo</b>		VIALE ISONZO n . 22 piano: S2								
<b>dati derivanti da</b>		Variazione nel classamento del 09/01/2008 n . 939 .1/2008 (protocollo n . MI0016784)								
<b>Intestatario</b>										<b>quota di possesso</b>
IM.COM S.R.L. con sede in PESCHIERA BORROMEO C.F.: 12891140159										1/1
sez.	foglio	part.	sub.	zona	microzona	categoria	classe	consistenza	superficie	rendita
-	529	467	721	2	-	C/6	6	-	15	126,27
<b>Indirizzo</b>		VIALE ISONZO n . 22 piano: S2								
<b>dati derivanti da</b>		Variazione di classamento del 09/01/2008 n . 939 .1/2008 (protocollo n . MI0016784)								
<b>Intestatario</b>										<b>quota di possesso</b>
IM.COM S.R.L. con sede in PESCHIERA BORROMEO C.F.: 128911401										1/1
sez.	foglio	part.	sub.	zona	microzona	categoria	classe	consistenza	superficie	rendita
-	529	467	722	2	-	C/6	6	-	16	134,69
<b>Indirizzo</b>		VIALE ISONZO n . 22 piano: S2								
<b>dati derivanti da</b>		Variazione del classamento del 09/01/2008 n . 939 .1/2008 (protocollo n . MI0016784)								
<b>Intestatario</b>										<b>quota di possesso</b>
IM.COM S.R.L. con sede in PESCHIERA BORROMEO C.F.: 12891140159										1/1
sez.	foglio	part.	sub.	zona	microzona	categoria	classe	consistenza	superficie	rendita
-	529	467	723	2	-	C/6	6	-	16	134,69
<b>Indirizzo</b>		VIALE ISONZO n . 22 piano: S2								
<b>dati derivanti da</b>		Variazione del classamento del 09/01/2008 n . 939 .1/2008 (protocollo n . MI0016784)								
<b>Intestatario</b>										<b>quota di possesso</b>
IM.COM S.R.L. con sede in PESCHIERA BORROMEO C.F.: 12891140159										1/1
sez.	foglio	part.	sub.	zona	microzona	categoria	classe	consistenza	superficie	rendita
-	529	467	724	2	-	C/6	7	-	28	274,76
<b>Indirizzo</b>		VIALE ISONZO n . 22 piano: S2								
<b>dati derivanti da</b>		Variazione nel classamento del 09/01/2008 n . 939 .1/2008 (protocollo n . MI0016784)								
<b>Intestatario</b>										<b>quota di possesso</b>
IM.COM S.R.L. con sede in PESCHIERA BORROMEO C.F.: 12891140159										1/1
sez.	foglio	part.	sub.	zona	microzona	categoria	classe	consistenza	superficie	rendita
-	529	467	762	2	-	C/6	6	-	15	126,27
<b>Indirizzo</b>		VIALE ISONZO n . 22 piano: S1								
<b>dati derivanti da</b>		Variazione nel classamento del 09/01/2008 n . 939 .1/2008 (protocollo n . MI0016784)								
<b>Intestatario</b>										<b>quota di possesso</b>
IM.COM S.R.L. con sede in PESCHIERA BORROMEO C.F.: 12891140159										1/1



sez.	foglio	part.	sub.	zona	microzona	categoria	classe	consistenza	superficie	rendita
-	529	467	764	2	-	C/6	7	-	28	274,76
<b>Indirizzo</b>		VIALE ISONZO n . 22 piano: S1								
<b>dati derivanti da</b>		Variazione nel classamento del 09/01/2008 n . 939 .1/2008 (protocollo n . MI0016784)								
<b>Intestatario</b>										<b>quota di possesso</b>
IM.COM S.R.L. con sede in PESCHIERA BORROMEO C.F.: 12891140159										1/1

sez.	foglio	part.	sub.	zona	microzona	categoria	classe	consistenza	superficie	rendita
-	529	467	790	2	-	C/1	12	-	128	10.841,46
<b>Indirizzo</b>		VIALE ISONZO n . 22 piano: T -1								
<b>dati derivanti da</b>		Variazione di classamento del 21/02/2008 n . 12675 .1/2008 (protocollo n . MI0162967)								
<b>Intestatario</b>										<b>quota di possesso</b>
IM.COM S.R.L. con sede in PESCHIERA BORROMEO C.F.: 12891140159										1/1

sez.	foglio	part.	sub.	zona	microzona	categoria	classe	consistenza	superficie	rendita
-	529	467	804	2	-	C/2	4	-	24	37,18
<b>Indirizzo</b>		VIALE ISONZO n . 22 piano: 1								
<b>dati derivanti da</b>		Variazione di classamento del 09/01/2008 n . 940 .1/2008 (protocollo n . MI0016785)								
<b>Intestatario</b>										<b>quota di possesso</b>
IM.COM S.R.L. con sede in PESCHIERA BORROMEO C.F.: 12891140159										1/1

sez.	foglio	part.	sub.	zona	microzona	categoria	classe	consistenza	superficie	rendita
-	529	467	805	2	-	C/2	4	-	24	37,18
<b>Indirizzo</b>		VIALE ISONZO n . 22 piano: 1								
<b>dati derivanti da</b>		Variazione di classamento del 09/01/2008 n . 940 .1/2008 (protocollo n . MI0016785)								
<b>Intestatario</b>										<b>quota di possesso</b>
IM.COM S.R.L. con sede in PESCHIERA BORROMEO C.F.: 12891140159										1/1

sez.	foglio	part.	sub.	zona	microzona	categoria	classe	consistenza	superficie	rendita
-	529	467	839	2	-	C/1	12	-	107	9.062,79
<b>Indirizzo</b>		VIALE ISONZO n . 22 piano: T scala: A								
<b>dati derivanti da</b>		Variazione di classamento del 30/03/2012 n . 25344 .1/2012 (protocollo n . MI0233085) Variazione del 30/03/2011 n . 91584 .1/2011 (protocollo n . MI0333456) per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni								
<b>Intestatario</b>										<b>quota di possesso</b>
IM.COM S.R.L. con sede in PESCHIERA BORROMEO C.F.: 12891140159										1/1

sez.	foglio	part.	sub.	zona	microzona	categoria	classe	consistenza	superficie	rendita
-	529	467	840	2	-	C/2	9	-	68	238,81
<b>Indirizzo</b>		VIALE ISONZO n . 22 piano: 1 scala: A								
<b>dati derivanti da</b>		Variazione di classamento del 30/03/2012 n . 25344 .1/2012 (protocollo n . MI0233085)								
<b>Intestatario</b>										<b>quota di possesso</b>
IM.COM S.R.L. con sede in PESCHIERA BORROMEO C.F.: 12891140159										1/1

**Documentazione mancante**

Nessun documento mancante

**Analisi-Criticità**

Dal confronto tra le planimetrie catastali fornite dalla proprietà, complete della stampigliature che attestano essere le ultime depositate presso l'Agenzia delle Entrate, e lo stato dei luoghi è emerso che:  
Sub. 790 (negoziato biancheria): il bagno non risulta essere stato realizzato nella posizione indicata nella scheda; è stato realizzato un soppalco

con parapetto in luogo di un disimpegno e la parte del piano soppalco risulta essere di superficie maggiore in quanto è stata realizzata una parte sporgente sul piano del negozio, chiusa con una parete di vetro. Tali considerazioni emergono da quanto è stato possibile visionare dalle vetrine su strada, non essendo stato possibile accedere. Pertanto non è possibile esprimere alcun giudizio sugli altri locali che costituiscono l'unità immobiliare (retro negozio, ripostiglio nel soppalco e deposito al piano primo).

Sub. 839 (negozio moto): il bagno non risulta essere stato realizzato nella posizione indicata nella scheda; è stato realizzato un soppalco con parapetto in luogo di un disimpegno e la parte del piano soppalco risulta essere di superficie maggiore in quanto è stata realizzata una parte sporgente sul piano del negozio, chiusa con una parete di vetro. Anche il ripostiglio sul soppalco risulta avere una sagoma diversa da quanto indicato nella scheda presentata per il frazionamento del negozio con il magazzino al piano primo. Tali considerazioni emergono da quanto è stato possibile visionare dalle vetrine su strada, non essendo stato possibile accedere. Pertanto non è possibile esprimere alcun giudizio sugli altri locali che costituiscono l'unità immobiliare (retro negozio, ripostiglio nel soppalco).

Subb. 840, 804, 805 (magazzini al piano primo): non è possibile esprimere alcun giudizio in quanto non è stato possibile l'accesso

Sub. 764 (box n. 6 piano S1): non è possibile esprimere alcun giudizio in quanto non è stato possibile l'accesso

Sub. 762 (PAC n. 6 piano S1): conforme

Sub. 724 (box n. 27 piano S2): conforme (anche se non è stato possibile l'accesso, è stato possibile visionare il locale dalla serranda)

Sub. 706, 721, 722,723 (PAC n. 18, 24, 23, 22 piano S2): conformi

Gli intestati sono correttamente in capo alla società IM.COM S.R.L. attuale proprietà dell'immobile.

L'elaborato planimetrico del 04/07/2014 recuperato online dall'archivio dell'Agenzia delle Entrate in data 21/07/2014, identifica con il subalterno 789 il negozio della scala A. L'identificativo è quello antecedente alla variazione del 03/03/2011 con la quale è stata fatta una divisione (scorporo della porzione al piano primo) e diversa distribuzione degli spazi interni. Il corretto identificativo è il subalterno 839.

Nell'elaborato planimetrico non è riportato l'orientamento.

Il classamento e le rendite proposte in fase di variazione risultano ad oggi validate senza alcuna rettifica (D.M. 701/94).

#### Conclusioni

Situazioni non conformi per le opere realizzate in difformità a quanto rappresentato nelle schede catastali relative ai due negozi (e a quanto rappresentato negli elaborati grafici del titolo edilizio del negozio moto).

E' necessario effettuare un rilievo dello stato dei luoghi, in particolare per la zona soppalco per entrambe i negozi, al fine di verificare la possibilità di regolarizzare le opere realizzate. Le eventuali opere realizzate ma non sanabili, dovranno essere realizzate in conformità ai titoli rilasciati.

L'aggiornamento catastale è quindi subordinato alla regolarizzazione edilizia.

Non è possibile esprimere alcun giudizio per le unità non visionate.

In caso di trasferimento delle proprietà, dovranno essere prodotte le certificazioni di conformità catastale da allegare all'atto.

#### Adeguamenti normativi

Certificati di conformità catastale da allegare in fase di atto di vendita a carico della proprietà.	€ 0,00
Presentazioni DOCFA per i due negozi, categoria C/1, congruamente allo stato edilizio autorizzato, per quanto sanabile. Contestualmente dovrà essere presentato l'elaborato planimetrico per cui si potrà procedere alla sistemazione del numero di subalterno del negozio moto ed aggiungere l'orientamento. Il costo indicato è riferito ad entrambe i negozi (€ 1.500 cad.)	€ 3.000,00

## 2.5. Analisi urbanistica

### URBANISTICA

**Conforme**

#### Strumenti urbanistici vigenti

Il Consiglio Comunale, con delibera n. 16 nella seduta del 22 maggio 2012, ha approvato le "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."

A far tempo dal 21 novembre 2012 l'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT) è pubblicato sul BURL n. 47 - Serie Avvisi e Concorsi, ai sensi e per gli effetti dell' art. 13, comma 11 della l.r. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni e integrazioni.

Gli atti di P.G.T. acquisiscono efficacia da tale data.

#### Azzonamento vigente

Il piano delle regole individua l'immobile nel Tessuto urbano consolidato – TUC - (art. 2.1 a) di recente formazione (ambito di rinnovamento urbano - ARU).

#### Indici urbanistici vigenti

Disciplina d'uso del territorio comunale (Piano delle Regole, PdR artt. 12-17).

Per tutto il Tessuto Urbano Consolidato vengono individuate le seguenti prescrizioni:

- Rapporto di Copertura negli interventi di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica 60%;

- l'edificazione all'interno dei cortili dovrà essere di altezza massima pari o inferiore a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti.

Ciascun ambito prevede una disciplina specifica, che dettaglia le indicazioni morfologiche (tav. R.02) e le modalità di intervento, insieme ai relativi parametri urbanistici (rapporto di copertura).

ARU. La disciplina prevede indicazioni morfologiche in caso di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

Vengono individuate come indicazioni orientative l'allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'inviluppo limite e l'arretramento di 3 mt dell'edificio dal confine con lo spazio pubblico.

#### Strumenti urbanistici adottati

-

#### Azzonamento adottato

-

#### Indici urbanistici adottati

-

#### Descrizione della destinazione d'uso

Cambi di destinazione d'uso (PdR Piano delle Regole art. 5) è sempre possibile, fatta salva la compatibilità urbanistica per la localizzazione di alcune funzioni. Sulla base di questo principio, viene riconosciuto il mantenimento della SIp esistente nei cambi di destinazione d'uso tra funzioni urbane.

Diversamente, nel caso di cambi d'uso da produttivo verso altre funzioni urbane, sono stati individuati i seguenti criteri regolativi a tutela della qualità urbana della città esistente:

- in aree di intervento inferiori ai 5.000 mq (St) riconoscimento della SIp esistente;
- in aree di intervento superiori ai 5.000 mq (St) riconoscimento della SIp esistente fino ad un indice di Utilizzazione territoriale di 0,65 mq/mq, incrementabile fino a 1 mq/mq secondo le modalità di composizione dell'indice in precedenza descritte e nel rispetto delle modalità di attuazione di seguito descritte.

Il complesso immobiliare è stato realizzato con DIA onerosa nel 2004 (ante PGT); nello stesso modulo presentato presso il Comune di Milano, l'area è dichiarata essere in zona omogenea B3 con destinazione funzionale I/R. Per eseguire l'intervento la proprietà si è avvalsa dell'art. 13 del R.E. e dell'art. 1 della L.R. 1/2001 poiché le opere hanno riguardato il cambio di destinazione d'uso da industriale a residenziale in difformità dai rapporti percentuali previsti dalla zona funzionale di P.R.G. impegnandosi a monetizzare l'eventuale fabbisogno degli standard urbanistici conseguenti alla modifica della destinazione d'uso (L.R. 1/2001 art. 1).

#### Conformità della destinazione d'uso attuale dell'immobile alla destinazione degli strumenti urbanistici vigenti

si

**Convenzioni**

Dall'analisi della documentazione fornita dalla proprietà non si ha evidenza di convenzioni.

**Atti d'obbligo**

Dall'analisi della documentazione fornita dalla proprietà non si ha evidenza di atti d'obbligo.

**Vincoli**

Vincolo aeroportuale (minore) (informazione tratta dal PGT online)

Vincolo paesistico è stato individuato nella DIA presentata nel 2004: vincolo previsto da Parte III del D. Lgs 42/2004 (ante PGT, con il PRG allora vigente)

**Vincolo monumentale**

No

**Vincolo paesistico**

Si

**Asservimenti**

Dall'analisi della documentazione fornita dalla proprietà non si ha evidenza di asservimenti.

**Documentazione mancante**

Nessun documento mancante

**Analisi-Criticità**

Nessuna.

**Conclusioni**

Situazione conforme

**Non è previsto alcun adeguamento normativo.**

## 2.6. Analisi edilizia

### EDILIZIA

**Non conforme**

#### Cronologia e descrizione delle pratiche edilizie

Le unità immobiliari sono stati edificate previa demolizione dei preesistenti fabbricati. La società ISONZO 22 ha edificato un complesso immobiliare con accesso carraio e pedonale composto da 36 unità ad uso abitazione ai piano terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto con cantine al piano interrato; n. 2 locali ad uso negozio con cantine al piano interrato, n. 10 locali ad uso deposito al piano primo, vani ad uso autorimessa e posti auto al piano interrato.

I titoli edilizi presentati sono:

- 1) Denuncia di Inizio Attività Onerosa ai sensi dell'art. 4.3 della Legge Regionale n. 22/1999 presentata al Comune di Milano in data 12 agosto 2004 PG 854.385/2004 per ristrutturazione edilizia, con intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente – ristrutturazione edilizia art. 66 del Regolamento Edilizio. (Disponibile solo modello DIA presentato)
- 2) Successiva Denuncia Inizio Attività in variante in data 30/05/2006 n.525448/2006. (Dati citati in altro provvedimento, documento non disponibile)
- 3) Deposito Certificato di Collaudo e Verbale della visita depositato presso il Comune di Milano in data 11/12/2006 prot. 5784.
- 4) Successiva Denuncia Inizio Attività Onerosa in variante (non essenziale artt. 68 e 69 R.E.) ai sensi dell'art. 41 L.R. 12/05 presentata al Comune di Milano in data 22/12/2006 n.1193444, (Disponibile solo frontespizio DIA)
- 5) Successiva Denuncia Inizio Attività Onerosa in variante (non essenziale artt. 68 e 69 R.E.) ai sensi dell'art. 41 L.R. 12/05 presentata al Comune di Milano in data 14/02/2007 n.151.868/2007-0 (Disponibile solo frontespizio DIA)
- 6) Dichiarazione di Fine lavori e richiesta del certificato di Agibilità presentata al Comune di Milano il 12/02/2007, protocollo P.G.151.930/2007-0 del 14/02/2007 ai sensi degli artt. 24-25 DPR 380/2001. Tra i documenti forniti dalla proprietà non è presente il rilascio del certificato di agibilità da parte del competente ufficio ed essendo trascorsi i 60 gg dalla presentazione della Dichiarazione per il rilascio dell'agibilità, è da intendersi rilasciata per silenzio-assenso.
- 7) e che successivamente a tale data sono state eseguite opere in conformità alla SCIA ai sensi dell'art. 49 comma bis della Legge 122/2010 in data 1 aprile 2011 PG 245468/2001, per frazionamento di un'unità immobiliare comportante demolizione della scala di collegamento interno tra piano soppalco e piano primo e demolizione del montacarichi; opere per le quali e' stata presenta al Comune di Milano comunicazione di fine lavori in data 11 ottobre 2011 PG 757.526/2011.

L'immobile è stato realizzato prima del 1 settembre 1967?

No

L'immobile ha più di 70 anni?

NO

#### Agibilità / Abitabilità

Richiesta del certificato di Agibilità presentata al Comune di Milano il 12/02/2007, protocollo P.G.151.930/2007-0 del 14/02/2007 ai sensi degli artt. 24-25 DPR 380/2001.

Tra i documenti forniti dalla proprietà non è presente il rilascio del certificato di agibilità da parte del competente ufficio ed essendo trascorsi i 60 gg dalla presentazione della Dichiarazione per il rilascio dell'agibilità, è da intendersi rilasciata per silenzio-assenso.

#### Condoni

Non è presente alcun condono

#### Documentazione mancante

Num doc	Data doc	Tipo doc	Oggetto	Esito
			1) Elaborati grafici allegati alla Denuncia di Inizio Attività Onerosa presentata al Comune di Milano in data 12 agosto 2004 PG 854.385/2004. 2) Denuncia Inizio Attività in variante completa di elaborati grafici presentata in data 30/05/2006 n.525448/2006. 3) Denuncia Inizio Attività Onerosa in variante completa di elaborati grafici presentata al Comune di Milano in data 22/12/2006 n.1193444. 4) Denuncia Inizio Attività Onerosa in variante completa di elaborati grafici presentata al Comune di Milano in data 14/02/2007 n.151.868/2007-0	

#### Analisi-Criticità

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla SCIA per gli interventi eseguiti sui subb. 839 e 840 (ex sub. 789) e lo stato dei luoghi, si segnala che:

per il sub. 840 non è possibile esprimere alcun giudizio in quanto l'unità non è stata resa accessibile;

per il sub. 839 si segnalano difformità riguardanti: al piano terra, il servizio igienico previsto vicino alla scala non è stato realizzato e il retro negozio ha una diversa sagoma; al piano soppalco il ballatoio risulta essere di superficie maggiore a quanto previsto da progetto come risultano

variate le sagome dei magazzini.

Non è possibile esprimere alcun giudizio per le seguenti unità per cui non è stato possibile l'accesso e per le quali non sono disponibili gli allegati grafici ai provvedimenti edilizi, fondamentali per poter fare un confronto:

- sub. 790 (negoziato);
- subb. 840, 804, 805 (magazzini al piano primo);
- subb. 762 e 764 (posto auto coperto e box);
- subb. 706, 721, 722, 723, 724 (posti auto coperti e box).

#### Conclusioni

Situazione non conforme per le difformità riscontrate sul negozio sub. 839 (negoziato moto), per quanto è stato possibile visionare dalle vetrine non essendo stato consentito l'accesso.

Per verificare la sanabilità delle opere è necessario accedere al negozio ed effettuare un rilievo a seguito del quale sarà possibile confrontare con la normativa del Comune di Milano, se le stesse risultano sanabili o se è necessario procedere a realizzare quanto previsto nella SCIA del 2011.

#### Adeguamenti normativi

A seguito delle puntuali verifiche dello stato dei luoghi del sub. 839 (negoziato moto) e con quanto consente la normativa locale, sarà necessario procedere con idoneo titolo a sanatoria (SCIA, CIL). Ove non possibile sanare si dovrà procedere alla realizzazione delle opere assentite con SCIA del 2011.  
I costi computati sono riferiti alla pratica in sanatoria (escluse sanzione/oblazioni/diritti ed eventuale documentazione integrativa/esplicativa richiesta dal Comune di Milano)

€ 3.000,00

## 2.7. Analisi varie

**VARIE**

**Conforme**

#### Descrizione

Attestato di Certificazione Energetica emesso per il sub. 790 (negoziato piano terra, piano primo), prot. n. 15146-024331/10 redatto in data 11 ottobre 2010 dall'arch. Veronica Brusa, iscritto all'Albo dei Certificatori della Regione Lombardia al n. 760, depositato presso il Comune di Milano in data 13 ottobre 2010 n. 789773/10. Valido fino al 11/10/2020.

Attestato di Certificazione Energetica emesso per il sub. 839 (negoziato piano terra,) prot. n. 15146-038735/11 registrato al Catasto Energetico Regionale – Regione Lombardia - in data 05 dicembre 2011 dall'arch. Veronica Brusa, iscritto all'Albo dei Certificatori della Regione Lombardia al n. 760. Valido fino al 05/12/2021.

Non sono stati emessi Attestati di Prestazione Energetica per le unità immobiliari censite con categoria catastale C/6 e C/2 privi di impianti termici.

#### Documentazione mancante

Nessun documento mancante

#### Analisi-Criticità

Nessuna.

Situazione conforme.

Al momento del trasferimento della proprietà, si consiglia di verificare con il Notaio se per aggiornamento della normativa regionale in ambito energetico, si rendono necessarie eventuali dichiarazioni di non necessità di redazione ACE/APE, emesse da professionista abilitato.

**Non è previsto alcun adeguamento normativo.**

## **3. Catalogazione**

### 3.1. Catalogazione

Codice Documento		Tipo documento			
Codice Documento committente		Tipo provenienza		Completo	Originale
Data	N.prot. / Rep.Racc.	Oggetto			

#### TITOLARITÀ

14.00154_IM015136_TIT_01_0005		Atti di provenienza			
		Fornito			
19/12/2011	repertorio n. 4413/1569	Atto di Fusione del notaio Giovanni Nai, repertorio n. 4413/1569 con il quale la società GESTIM S.R.L. con sede in PESCHIERA BORROMEO viene incorporata alla società IM.COM S.R.L. con sede in PESCHIERA BORROMEO.			
14.00154_IM015136_TIT_01_0002		Atti di provenienza			
		Fornito			
10/03/2008	Repertorio n. 5568/3703	Atto di Fusione del notaio Angelo Busani, Repertorio n. 5568/3703, con la quale la società ISONZO 22 S.R.L. e la società CO.TER S.R.L vengono incorporate alla società GESTIM S.R.L. con sede in PESCHIERA BORROMEO .			
14.00154_IM015136_TIT_01_0004		Atti di provenienza			
		Fornito			
27/07/2004	rep. 91715/16531	Atto di Fusione del notaio Francesca Testa rep. 91715/16531, con il quale la società IMMOBILIARE SCALO ROMANO S.R.L. con sede in Milano viene incorporata alla società ISONZO 22 S.R.L..			
14.00154_IM015136_TIT_01_0003		Atti di provenienza			
		Fornito			
27/07/2004	rep. 91715/16531	Atto di Fusione del notaio Francesca Testa rep. 91715/16531, con il quale la società IMMOBILIARE SCALO ROMANO S.R.L. con sede in Milano viene incorporata alla società ISONZO 22 S.R.L..			
14.00154_IM015136_TIT_99_0001		Varie			
		Fornito			
09/05/1952	rep. 14081/6131	Atto di compravendita del notaio A. Cattaneo rep. 14081/6131 con la quale la società IMMOBILIARE SCALO ROMANO S.R.L. veniva in possesso del bene sito in Milano viale Isonzo 22 (informazione tratta da atto del 25/03/2013 del notaio Luca Zona rep. 26748/14498, con il quale viene venduto da IM.COM un box a terzi).			

#### AMMINISTRATIVA

Nessun documento catalogato

#### VINCOLI, PESI E GRAVAMI

Nessun documento catalogato

#### LOCATIVA

Nessun documento catalogato

#### CATASTO TERRENI

14.00154_IM015136_CAT_02_0002		Visure catastali			
		Reperito presso i Pubblici Uffici		Completo	Originale
21/07/2014	T143635	Visura al catasto terreni del foglio 529 particella 467			
14.00154_IM015136_CAT_04_0001		Estratti di mappa			
		Reperito presso i Pubblici Uffici		Completo	Originale
14/07/2014	T28325/2014	Estratto di mappa			

#### CATASTO FABBRICATI

14.00154_IM015136_CAF_03_0001		Visure catastali			
		Reperito presso i Pubblici Uffici		Completo	Originale
21/07/2014	T138031	Visura storica sub. 839			



Codice Documento		Tipo documento			
Codice Documento committente		Tipo provenienza		Completo	Originale
Data	N.prot. / Rep.Racc.	Oggetto			

14.00154_IM015136_CAF_99_0016		Varie		
		Reperito presso i Pubblici Uffici	Completo	Copia conforme
18/07/2014	T128773	VISURA PER SOGGETTO IM.COM NEL COMUNE DI MILANO		
14.00154_IM015136_CAF_99_0003		Varie		
		Reperito presso i Pubblici Uffici	Completo	Originale
04/07/2014	MI0328214	ELABORATO PLANIMETRICO 2014		
14.00154_IM015136_CAF_01_0013		Planimetrie catastali		
		Fornito	Completo	Originale
30/03/2011	MI0333456	SCHEDA CATASTALE SUB 840 DEPOSITO P1 SCALA A		
14.00154_IM015136_CAF_01_0015		Planimetrie catastali		
		Fornito	Completo	Originale
30/03/2011	MI0333456	SCHEDA CATASTALE SUB 839 NEGOZIO PIANO T (e soppalco)		
14.00154_IM015136_CAF_01_0014		Planimetrie catastali		
		Fornito	Completo	Originale
21/02/2007	MI0139033	SCHEDA CATASTALE SUB 790 NEGOZIO PIANO T (e soppalco) - 1		
14.00154_IM015136_CAF_01_0012		Planimetrie catastali		
		Fornito	Completo	Originale
09/01/2007	MI0012715	SCHEDA CATASTALE SUB 804 DEPOSITO P1		
14.00154_IM015136_CAF_01_0011		Planimetrie catastali		
		Fornito	Completo	Originale
09/01/2007	MI0012715	SCHEDA CATASTALE SUB 805 DEPOSITO P1		
14.00154_IM015136_CAF_01_0004		Planimetrie catastali		
		Fornito	Completo	Copia conforme
09/01/2007	MI0012715	SCHEDA CATASTALE SUB 706 - POSTO AUTO N. 18 S2		
14.00154_IM015136_CAF_01_0005		Planimetrie catastali		
		Fornito	Completo	Copia conforme
09/01/2007	MI0012715	SCHEDA CATASTALE SUB 721 POSTO AUTO 24 PIANO S2		
14.00154_IM015136_CAF_01_0006		Planimetrie catastali		
		Fornito	Completo	Copia conforme
09/01/2007	MI0012715	SCHEDA CATASTALE SUB 722 POSTO AUTO N. 23 PIANO S2		
14.00154_IM015136_CAF_01_0007		Planimetrie catastali		
		Fornito	Completo	Copia conforme
09/01/2007	MI0012715	SCHEDA CATASTALE SUB 723 POSTO AUTO N. 22 PIANO S2		
14.00154_IM015136_CAF_01_0008		Planimetrie catastali		
		Fornito	Completo	Originale
09/01/2007	MI0012715	SCHEDA CATASTALE SUB 724 BOX N. 27 PIANO S2		
14.00154_IM015136_CAF_01_0009		Planimetrie catastali		
		Fornito	Completo	Originale
09/01/2007	MI0012715	SCHEDA CATASTALE SUB 762 POSTO AUTO N. 6 PIANO S1		
14.00154_IM015136_CAF_01_0010		Planimetrie catastali		

Codice Documento		Tipo documento			
Codice Documento committente		Tipo provenienza		Completo	Originale
Data	N.prot. / Rep.Racc.	Oggetto			

		Fornito	Completo	Originale
09/01/2007	MI0012715	SCHEDE CATASTALE SUB 764 BOX N. 6 PIANO S1		
14.00154_IM015136_CAF_99_0002		Varie		
		Reperito presso i Pubblici Uffici	Completo	Originale
06/07/2006	MI0442394	ELABORATO PLANIMETRICO 2006		
14.00154_IM015136_CAF_01_0017		Planimetrie catastali		
		Fornito	Incompleto	Copia
		SCHEDE CATASTALI NON VIDIMATE		

### URBANISTICA

Nessun documento catalogato

### EDILIZIA

14.00154_IM015136_EDI_03_0005		Varianti, DIA, art. 83		
		Fornito	Completo	Copia
01/04/2011	PG 245468/2001	SCIA ai sensi dell'art. 49 comma bis della Legge 122/2010 COMPLETA DI ELABORATI GRAFICI E COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI		
14.00154_IM015136_EDI_03_0003		Varianti, DIA, art. 83		
		Fornito	Incompleto	Copia
14/02/2007	151.868/2007-0	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' ART. 41 L.R. 12/05 IN VARIANTE (SOLO FRONTESPIZIO MODULO DIA)		
14.00154_IM015136_EDI_08_0004		Certificati di abitabilità/agibilità		
		Fornito	Incompleto	Copia
14/02/2007	P.G.151.930/2007-0	DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI E RICHIESTA DI CERTIFICATO AGIBILITA' (PRIVO DI ALLEGATI)		
14.00154_IM015136_EDI_06_0002		Collaudi statici		
		Fornito	Completo	Copia
11/12/2006	5784 - 1146067/2006	CERTIFICATO DI COLLAUDO OPERE IN CEMENTO ARMATO		
14.00154_IM015136_EDI_03_0001		Varianti, DIA, art. 83		
		Fornito	Incompleto	Originale
12/06/2004	PG 854.385/200	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA ART 4.3 L.R. 22/99 (PRIVA DI ELABORATI GRAFICI)		

### VARIE

14.00154_IM015136_VAR_01_0002		Certificazione energetica		
		Fornito		
05/12/2011	prot. n. 15146-038735/11	ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA SUB 839		
14.00154_IM015136_VAR_01_0001		Certificazione energetica		
		Fornito	Completo	Copia
11/10/2010	prot. n. 15146-024331/10	ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA SUB 790		
14.00154_IM015136_VAR_99_0003		Varie		
		Fornito		
		FILE DWG 0-variante finale		

### ANALISI REVISIONE CATASTALE

Nessun documento catalogato

Codice Documento		Tipo documento			
Codice Documento committente		Tipo provenienza		Completo	Originale
Data	N.prot. / Rep.Racc.		Oggetto		

**IMPIANTO IDRICO-SANITARIO E FOGNARIO**

Nessun documento catalogato

**IMPIANTO ELETTRICO**

Nessun documento catalogato

**IMPIANTO TERMICO**

Nessun documento catalogato

**IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO**

Nessun documento catalogato

**IMPIANTI ELEVATORI**

Nessun documento catalogato

**IMPIANTI DI RILEVAZIONE E SPEGNIMENTO INCENDI - PREVENZIONE INCENDI**

Nessun documento catalogato

**PREVENZIONE INCENDI**

Nessun documento catalogato

**IMPIANTI VARI**


Nessun documento catalogato

**AMBIENTALE**

Nessun documento catalogato

## **4. Allegati**

## 4.1. Relazione Ambientale

 <b>Giudizio Ambientale</b>		conforme	non valutabile	non conforme
<b>Tutela dell'acqua</b>	note	Durante il sopralluogo non sono emerse minacce verso la conservazione dell'acqua.		
<b>Tutela dell'aria</b>	note	L'edificio non risulta essere fonte di emissioni di fumi inquinanti.		
<b>Tutela Suolo e e acque sotterranee</b>	note	L'edificio non risulta essere fonte di emissione di liquidi inquinanti.		
<b>Rifiuti</b>	note	L'edificio non risulta essere fonte di rifiuti speciali. I rifiuti generati consistono nei normali rifiuti solidi urbani (indifferenziato, carta, plastica, vetro, ecc...).		
<b>Sostanze e/o materiali pericolosi</b>	note	Non sono stati evidenziati durante il sopralluogo presenza di sostanze e materiali pericolosi.		
<b>Conclusioni</b>				
Si esprime un giudizio di conformità segnalando i seguenti limiti: - Il sopralluogo è avvenuto senza alcun accompagnatore che potesse fornire informazioni in questo ambito; - Non è presente un custode sull'immobile; - Trattandosi di un immobile di nuova costruzione (realizzato nel 2004) è possibile supporre che sia stata rispettata tutta la normativa in ambito ambientale.				
<b>Adeguamenti</b>		<b>Costi</b>		
Nessun adeguamento previsto.		€ 0,00		