

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 3^A CIVILE –ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

contro

N. Gen. Rep. 2152/2016

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-12-2018 ore 11:00

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

custode giudiziale: SIVAG SPA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**APPARTAMENTO IN MILANO VIA PADOVA 55–piano 5/S3
LOTTO 001**

Tecnico Incaricato: GEOM. MARCO ROSSETTI

Iscritto all'Albo degli Geometri della Provincia di Milano al n. 10029

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11287

C.F. RSSMRC76D01F205J – P.IVA N. 03501380962

con studio in BOLLATE –Via TRENTO 31/B

Telefono e fax: 0238302785 - 0238303748 - Cellulare: 3332089137

e-mail: marcorsst@hotmail.com



**A- u.i. ad uso appartamento
in Milano (MI) Via Padova 55 - piano 5/S3
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. U.I USO APPARTAMENTO AL PIANO 5° CON CANTINA AL PIANO S3

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di u.i. ad uso appartamento (categoria A/3), ubicata in Milano Via Padova 55, in zona semiperiferica nord- est del Comune di Milano. L'accesso avviene dal civico 55 di Via Padova da portineria con accesso pedonale e carrabile. L'appartamento oggetto di stima è posto al piano quinto del complesso di Via Padova 55, con arrivo al piano da vano scala comune e ascensore. L'u.i. allo stato ad uso appartamento si compone di un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno ed una camera da letto (letto singolo). Al soggiorno è annesso un balcone. Al piano S3 è presente una cantina di pertinenza. L'u.i. oggetto di stima, comprese le relative pertinenze, sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 58 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- I - Proprietà per 1/1

descrizione:

- **Fg. n. 235, Mapp. n. 253, Sub. 746**, Cat A/3, classe 4, consistenza vani 3, sup. cat. mq 59, rendita € 410,58, posta al piano 5 – S3, Via Padova 55;

Coerenze dell'appartamento: (rilevate dall'atto di provenienza) cortile comune su due lati, appartamento al sub. 66 vano scala comune al sub. 1, appartamento al sub. 747.

Coerenze della cantina: (rilevate dall'atto di provenienza) vano cantina al sub. 747, corridoio comune, vano cantina al sub. 745, terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semiperiferica a traffico sostenuto con parcheggi discreti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

servizi offerti dalla zona: asilo (buono), scuole primarie secondarie (buono), farmacie (buono), supermercati (buono), negozi al dettaglio (buono), Polizia (buono), servizi comunali (discreto), ospedali (discreto), attrezzature per lo sport (buono) spazi verdi (buono). Il fabbricato è sito nel Comune di Milano in zona semiperiferica a circa 600 mt da Viale Palmanova che permette un rapido collegamento con la tangenziale est di Milano.

Collegamenti pubblici (Km): fermata linee autobus ATM 56 (a circa 50 mt) fermata Metro 1 Pasteur (a circa 500 mt) e fermata Metro 1 e 2 Loreto (a circa 800 mt). Detti mezzi di trasporto pubblico permettono il collegamento con il centro storico di Milano. Il fabbricato è posto a circa 600 mt da Viale Palmanova che permette un rapido collegamento con la tangenziale est di Milano.

3. STATO DI POSSESSO

L'u.i. oggetto di stima risultava occupata al momento del sopralluogo dal debitore esecutato, come riferito dallo stesso al sottoscritto perito ed al custode giudiziale nel corso del sopralluogo (ove ha prodotto il certificato di residenza). Dalla visita espletata dal sottoscritto perito presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 2 non si è rilevato alla data odierna alcun contratto di locazione, comodato e/o detenzione registrato in essere a nome dell'esecutato e riguardante l'immobile oggetto di stima. L'ufficio di Milano 2 ha evidenziato che in anagrafe tributaria, riferito all'esecutato quale dante causa ed all'u.i. oggetto di stima, risulta che: *"in risposta alla sua richiesta si trasmette interrogazione dell'atto telematico registrato telematicamente In data 12/03/2016 al n. 4899 serie 3t presso U.T Milano 1, inerente l'immobile esecutato. Lo stesso risulta risolto in data 23/09/2016 E IL TESTO CONSERVATO DALLA PARTE"*. Dall'interrogazione fornita si rilevano i dati ed i riferimenti di quanto evidenziato dall'Agenzia delle Entrate nella sua comunicazione. Si rileva che la durata prevista dal contratto era dal 1/4/2016 al 1/4/2017 con indicato un corrispettivo



annuo di € 650,00. Si evidenzia che il contratto, seppur risolto, era stato stipulato e registrato in data antecedente alla notifica ed alla trascrizione del pignoramento.

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. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Dalle ispezioni ipotecarie espletate ed agli atti del Comune si è rilevato l'atto di convenzione per attuazione di Piano di Recupero di iniziativa privata tra il Comune di Milano e la società Immobiliare Milanese s.r.l. redatto in data 21 dicembre 2006 dal notaio Giovannella Condò n. 3139 - 1560 di repertorio, registrato a Milano 4 il 10 Gennaio 2007 al n. 22 serie 1V, trascritto a Milano 1 il 18 Gennaio 2007 N. 4679/2506, relativo all'area di Via Padova n. 55 - 57 - 59. Nell'atto si rilevano le seguenti pattuizioni che vengono in appreso riportate:

"articolo 1 (individuazione catastale delle aree) Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione. Agli effetti della trascrizione, degli obblighi, oneri o vincoli risultanti dal presente atto, si descrivono qui di seguito le aree comprese nel perimetro Piano di Recupero indicato con bordo rosso sul tipo catastale in scala 1:1000 che si allega al trascrivendo atto sotto la lettera "c" ed individuate in catasto terreni al foglio 235 mappali 254 - 253 (gia mappali 143 - 178 - 179 - 180 - 194 - 195 - 248 - 249 soppressi con variazione del 27.9.2004 n. 605961.1/2004 in atti dal 27.9.2004 con protocollo n. MI 065961) della superficie catastale di mq. 2.660. Coerenze: partendo da nord andamento orario, mappale 122, 48, 134, 135, 144, 145, 150, 152, area incensita a sede della Via Padova, mappali 193, 177, 168, 169, 133, 48. Articolo 2 (Contenuti dell'intervento). L'operatore si obbliga, nei confronti del Comune di Milano che accetta, a dare attuazione alle previsioni del Piano di Recupero secondo le pattuizioni della presente convenzione ed i contenuti degli elaborati tecnici richiamati nel seguito della presente convenzione ed allegati alla stessa. Gli interventi di nuova edificazione previsti dal Piano di Recupero dovranno essere attuati nel rispetto delle seguenti quantità e mix funzionale: - circa mq. 2.166,18 di s.l.p. destinati a residenza; - circa mq. 1.800 di s.l.p., destinati ad attività produttive;- circa mq. 546,53 di s.l.p. destinati ad attività terziaria. Nei piani interrati dell'edificio realizzando e prevista la realizzazione di parcheggi anche in misura superiore a quella minima di cui alla Legge n. 122/89. Il Piano di Recupero prevede inoltre, la monetizzazione a soddisfacimento dello standard indotto dal Piano pari a complessivi mq. 2.629,03, ai sensi della deliberazione di Consiglio Comunale n. 9/97 e della deliberazione di Giunta Comunale n. 816/2003, nonché della Determinazione Dirigenziale in data 9.5.2006 n. 212. L'operatore si impegna a svolgere le attività prescritte dalla normativa vigente in materia di siti potenzialmente contaminati (indagine ed eventuale bonifica preventiva), osservando le prescrizioni ed osservazioni delle Autorità preposte ad approvare i piani di indagine e bonifica dei siti.

Articolo 3 (opere di urbanizzazione primaria) Le parti hanno dato atto che per quanto concerne l'urbanizzazione primaria il presente Piano di Recupero non prevede cessioni di aree, né realizzazioni di opere.

Articolo 4 (monetizzazione di aree per urbanizzazione secondaria) Per il soddisfacimento dello standard previsto dal piano complessivamente pari a mq. 2.629,03, l'operatore corrisponde una somma in denaro come monetizzazione dell'area, per complessivi euro 405.790,78 (quattrocentocinquemilasettecentonovanta virgola settantotto) così determinata ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005 n. 12 e secondo i criteri di determinazione dei valori di monetizzazione dettati dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 9/97, aggiornati con deliberazione di Giunta Comunale n. 816 del giorno 8.5.2003, nonché con la determinazione dirigenziale in data 9.5.2006 n. 212, salvo successivo aggiornamento previsto dai provvedimenti comunali. Prima del rilascio del permesso di costruire relativo all'intervento edilizio, la suddetta somma di euro 405.790,78 (quattrocentocinquemilaettecentonovanta virgola settantotto), salvo successivo aggiornamento previsto dai provvedimenti comunali in materia, dovrà essere versata alla Civica Ragioneria del Comune di Milano nel Cap. 4101/05 del Bilancio 2006. Articolo 5 (esecuzione dell'intervento edilizio) L'operatore si impegna ad iniziare i lavori entro un anno dalla data di rilascio del Permesso di Costruire o dal perfezionamento della D.I.A e ad ultimarli entro tre anni dalla suddetta data, salvo proroghe ai sensi dell'art. 15 del DPR 6.6.2001 n. 380.

Articolo 6 (alloggi vincolati alla locazione) L'operatore, per se e suoi aventi causa, si è obbliga, nei confronti del Comune di Milano, per un periodo di 15 anni con decorrenza dalla data di ultimazione dei lavori, a dare in locazione una quota di superficie lorda di pavimento residenziale di mq. 908,33 pari al 41,93% della s.l.p. residenziale e al 20,13% della s.l.p. complessiva, per complessivi n. 16 alloggi meglio individuati nelle planimetrie che si allegano al presente atto sotto le lettere "D ed E" da locare al canone determinato ai sensi dell'"Accordo locale" per la Città di Milano sottoscritto in data 5.7.1999 dalle organizzazioni maggiormente rappresentative della proprietà edilizia e dei costruttori ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9.12.1998, n. 431 e del Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici in data 5.3.1999.

Articolo 7 (categorie di conduttori) Dato atto che nel complesso edilizio interessato dal Piano di Recupero non vi sono occupanti, né sono in corso contratti di locazione ad uso abitazione, gli alloggi vincolati alla locazione di cui al precedente art. 6 saranno locati a persone da scegliersi tra le seguenti categorie: a) conduttori interessati da ordinanza esecutiva di sfratto, salvo che per morosità, da scegliersi nell'ambito di elenchi di nominativi forniti dal Comune sulla base delle proposte di assegnazione di alloggi formulate dalla Commissione Comunale Assegnazione Alloggi a favore di soggetti con reddito superiore a quello previsto per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica; b) famiglie di pensionati o con presenza di handicappati; c) giovani coppie; per giovani coppie si intendono i nuclei familiari composti dai coniugi o dai nubendi e dall'eventuale prole, i quali abbiano contratto matrimonio in data non anteriore a due anni dalla data di stipulazione del contratto di locazione o che lo contrarranno entro due anni dalla suddetta data, purché entrambi abbiano un'età non superiore ai 35 anni; d) famiglie di nuova formazione; per famiglie di nuova formazione si intendono i nuclei familiari costituiti o da costituirsi entro un anno dalla data di stipulazione del contratto di locazione. Al fine di consentire un tempestivo inoltro degli elenchi di nominativi di cui al precedente cpv., lett. a), è fatto obbligo di comunicare all'Ufficio preposto alla verifica degli adempimenti convenzionali l'ultimazione dei lavori, entro 15 giorni dalla stessa.

Articolo 8 (contratti di locazione) L'operatore si impegna ad inoltrare al Comune di Milano, entro il termine massimo di mesi tre dalla data di ultimazione dei lavori e di trasmissione degli elenchi di nominativi da parte dell'Amministrazione Comunale, copia degli stipulandi contratti di locazione, per l'assenso preliminare. Detta copia dovrà essere corredata della



Esecuzione Forzata N. 2152/2016
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro

documentazione attestante l'appartenenza dei conduttori alle categorie specificate al precedente articolo 7. Nel contratto di locazione dovranno essere espressamente indicati gli elementi oggettivi che, ai sensi dell'Accordo locale, determinano l'individuazione della sub-fascia della zona urbana omogenea in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto della locazione. In ogni contratto di locazione, inoltre, sarà iscritta la clausola per cui è fatto divieto di sublocare o cedere a qualsiasi titolo il contratto di locazione stipulato. L'operatore si impegna a stipulare i contratti di locazione entro un mese dal ricevimento dell'assenso comunale. Copia dei contratti stipulati sarà inviata al Comune entro 15 giorni dalla loro sottoscrizione.

Articolo 9 (Alienazione alloggi vincolati alla locazione) Per tutto il periodo di validità della Convenzione è fatto divieto di alienare le unità immobiliari di cui al precedente articolo 6 se non previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato alla preventiva verifica, a cura del competente servizio comunale, dell'esatto e completo trasferimento di tutti gli obblighi convenzionali relativi alla locazione delle unità immobiliari in questione, sia nel caso in cui l'alienazione riguardi la totalità degli alloggi convenzionati, sia nel caso di vendita frazionata di singole unità immobiliari. A tal fine l'operatore dovrà inviare all'Amministrazione Comunale, prima della sottoscrizione, copia dell'atto di vendita, che conterrà apposita clausola in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare gli obblighi convenzionali di locazione inerenti all'alloggio oggetto del trasferimento e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio stesso in contrasto con le prescrizioni della presente convenzione.

Articolo 10 (Penale per inadempimento) In caso di violazione degli obblighi relativi al canone di locazione e alla destinazione degli alloggi convenzionati a favore dei soggetti appartenenti alle categorie indicate all'articolo 7, sarà applicata una penale, per anno, pari al doppio del controvalore del canone di locazione determinato nel modo indicato al precedente articolo 6, ferma restando la nullità stabilita dall'art. 13, comma 4, della Legge n. 431/1998 per ogni pattuizione volta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo definito dall'Accordo locale per immobili aventi le medesime caratteristiche e appartenenti alla medesima tipologia di quello oggetto della pattuizione da sanzionare. In caso di violazione del divieto di alienazione degli alloggi convenzionati, disciplinato al precedente articolo 9, sarà applicata una penale pari a quella stabilita al precedente cpv. Si da atto che, al fine di garantire l'effettiva possibilità per il Comune di Milano di introitare le eventuali penali di cui ai cpv. precedenti, l'operatore ha prestato una cauzione in forma di fidejussione a prima richiesta, previa diffida all'adempimento, per un importo di Euro 156.015,27 pari al 20% dell'ammontare dei canoni convenzionati. La cauzione ha durata pari a quella della convenzione e potrà essere ridotta proporzionalmente in caso di alienazione di una o più unità immobiliari convenzionate, purché gli acquirenti delle stesse ne stipolino altre con il medesimo contenuto della presente per un importo pari alla riduzione della presente. La cauzione sarà restituita al termine del periodo di validità degli obblighi convenzionali relativi alla locazione, al netto delle somme relative alle sanzioni pecuniarie eventualmente applicate dal Comune di Milano in caso di inadempimento.

Articolo 11 (garanzie fidejussorie) A garanzia dell'attuazione complessiva del Piano di Recupero, l'operatore ha prestato fidejussione rilasciata dal Credito Artigiano S.p.a., sede centrale in data 5 dicembre 2006 n. 06.01319 per un importo di euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero) pari all'1% (uno per cento) del valore complessivo delle opere previste dal piano. A tal fine la parte privata da atto, in via convenzionale, che il valore dell'intervento è determinato in complessivi Euro 6.000.000,00. In caso di inadempimento nell'esecuzione del Piano il Comune di Milano potrà avvalersi della garanzia fidejussoria senza la necessità della preventiva escussione del debitore principale, previa diffida ad adempiere alle obbligazioni assunte.

Articolo 12 (descrizione delle aree fondiarie) Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, si descrive nel seguito la residua area avente destinazione fondiaria, della superficie catastale complessiva di mq. 2.660, indicata in tinta rosa sul tipo catastale in scala 1:1000 qui allegato sotto la lettera "A" ed individuate in Catasto Terreni del Comune di Milano al foglio 235, mappali 254 - 253 (già mappali 248, 143, 249, 178, 179, 180, 194 e 195 soppressi con variazione del 27.9.2004 n. 605961.1/2004 in atti dal 27.9.2004 con protocollo n. mi065961). Coerenze: partendo da nord con andamento orario, mappali 122, 48, 134, 135, 144, 145, 150, 152, area incensita a sede della Via Padova, mappali 193, 177, 168, 169, 133, 48.

Articolo 13 (termine di attuazione) L'intervento edilizio e le opere di urbanizzazione previste dal presente Piano di Recupero dovranno essere realizzati entro sette anni dalla approvazione della stessa.

Articolo 14 (subentri) In caso di alienazione totale o parziale dell'area edificabile oggetto del Piano di Recupero, le obbligazioni assunte dalla Immobiliare Milanese S.r.l. con la presente convenzione si intenderanno trasferite in capo al soggetto acquirente. La Immobiliare Milanese s.r.l. rimane comunque solidalmente obbligata nei confronti del Comune di Milano per l'esatto e completo adempimento delle obbligazioni medesime, fino a quando il soggetto acquirente non avrà a sua volta presentato, a suo nome, le garanzie previste dal precedente articolo 11.

articolo 15 (certificato di destinazione urbanistica) Ai sensi e per gli effetti dell'art.30 del DPR 6/06/2001 n. 380, si allega al presente atto sotto la lettera "F" il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Milano in data 29 novembre 2006 prot. n. 922/2006. L'operatore dichiara che, successivamente alla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica allegato, non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici del Comune di Milano.

Articolo 16 (trasferimento agli aventi causa) l'operatore si obbliga a trasferire ai suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo tutti gli obblighi derivanti dal presente atto. "

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento:

Iscrizione volontaria: derivante da concessione di mutuo ipotecario contro il signc , gravante sull'u.i. oggetto di stima, a favore della **Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.** con atto di mutuo a firma del Dott. Condò Giovannella (Notaio in Milano) in data 26/03/2010 al rep n. 7254/3415, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 30/03/2010 ai nn. 17767/3789
Importo capitale: € 150.000,00
Importo ipoteca: € 300.000,00



Durata 30 anni

Riferita all'u.i. oggetto di esecuzione forzata

4.2.2. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di pignoramento contro il signor Di ...
(...), gravante sull'u.i. oggetto di stima, a favore di ...
O' ... con atto di pignoramento rep n. 39071 emesso dal Tribunale di Milano in data 29/07/2016, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 05/10/2016 ai nn. 64339/43388

Riferito all'u.i. oggetto di esecuzione forzata.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: dall'accesso agli atti esperito presso il Comune di Milano, atteso diverso tempo dalla domanda di accesso atti presentata, sono state fornite in visione solo in data 29 Novembre 2018 le pratiche edilizie (4 fascicoli voluminosi) riguardanti l'edificazione del fabbricato ove è sita l'u.i. oggetto di stima unitamente alle relative varianti. Si evidenzia che precedentemente il sottoscritto perito aveva potuto prendere cognizione dei riferimenti e di parte delle pratiche edilizie riguardanti lo stabile grazie all'ausilio dell'Amministratore di Condominio che aveva permesso di visionare alcuni dei titoli e stralci delle pratiche. In particolare dall'accesso atti espletato si è riscontrato che il fabbricato è stato realizzato in forza di convenzione edilizia sottoscritta con il Comune di Milano contenente le specifiche di approvazione del Piano di Recupero in base alla quale è stata autorizzata la realizzazione delle seguenti superfici: "mq. 2.166,18 circa di s.l.p. destinati a residenza, mq. 1.800 circa di s.l.p. destinati ad attività produttive, mq. 546,53 circa di s.l.p. destinati ad attività terziaria". L'Immobiliare Milanese Srl, a seguito dell'approvazione del Piano di Recupero e della convenzione stipulata con il Comune presentava la DIA in data 24 gennaio 2007 PG 76556/2007 Progr. 695/2007 (quale variante essenziale alla DIA presentata in data 27 maggio 2005 PG 528097/2005 Progr. 5479/2005 per la realizzazione di autorimessa di tre piani interrati) per la realizzazione di nuova edificazione di fabbricato ad uso residenziale, artigianale e terziario composto da un corpo di fabbrica di quattro e sei piani sul fronte di Via Padova ed un corpo centrale di otto piani su via Padova e che si sviluppa all'interno dell'area verso il parco Trotter. Successivamente la Mito Sviluppo Immobiliare Srl (a cui sono pervenuti gli immobili dalla Immobiliare Milanese Srl) ha presentato una DIA in data 14 Luglio 2008 PG 569354/2008 Progr. 5848/2008 per opere di completamento ed una DIA in data 25 Marzo 2009 PG 239983/2009 Progr. 1974/2009 per varianti minori. Veniva poi presentata dalla stessa la dichiarazione di fine lavori e richiesta di certificato di agibilità in data 1 Luglio 2009 PG 505833/2009 Progr. 4833/2009. Si evidenzia che l'u.i. oggetto di stima nei disegni assentiti e quindi anche per l'agibilità rilasciata era destinata a laboratorio avente la medesima dislocazione delle murature rispetto all'attualità. Dall'atto di provenienza dell'esecutato si rileva che sono state presentate dalla Mito Sviluppo Immobiliare Srl le "**comunicazioni di mutamento di destinazione d'uso senza opere (ai sensi degli artt. 51 e 52.2 della L.R. 12/05 e dell'art. 13 del vigente Regolamento Edilizio) al Comune di Milano in data 27 Luglio 2009 PG 575769/2009 e 575684/2009 rispettivamente per variazioni d'uso di u.i. da laboratorio e ufficio a residenza**". Si rileva da quanto descritto nell'atto, non avendo potuto visionare la pratica edilizia di cambio d'uso in quanto risultata irreperibile, la variazione di destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione che ha riguardato anche l'u.i. oggetto di stima, tant'è che a seguito della comunicazione depositata in Comune è stata presentata in data 17/9/2009 all'UTE la relativa variazione catastale prot. n. 213003.1/2009 (da laboratorio C/3 ad abitazione A/3). La pratica relativa al mutamento di destinazione d'uso è risultata irreperibile all'ufficio tecnico comunale (di cui si attende lettera del Comune in tal senso il cui invio è stato preannunciato a breve a seguito dei numerosi solleciti) ed il sottoscritto perito ha svolto un'indagine preventiva presso l'ufficio oneri del Comune, ove il tecnico comunale ha riscontrato con i dati rilevati dall'atto di provenienza che detta pratica risultava effettivamente essere stata protocollata, ma non è stato in grado di fornire degli ulteriori riscontri circa l'iter



della stessa, il suo perfezionamento e l'eventuale pagamento di oneri di urbanizzazione, del contributo del costo di costruzione, della monetizzazione degli standard e della monetizzazione dei parcheggi previsti e dovuti per il cambio d'uso, come riferito dall'ufficio oneri e dal tecnico responsabile del Municipio 2, non essendo trascorsi 10 anni dalla fine lavori (con destinazione originaria dell'u.i. a laboratorio). Nell'atto di provenienza dell'esecutato dopo aver dato atto di detta pratica di mutamento d'uso e dell'agibilità presentata si rilevano le dichiarazioni della venditrice Mito Sviluppo Immobiliare Srl per dette pratiche che vengono in appresso riportate: "la parte venditrice, come sopra rappresentata, si impegna ad ottenere a proprie esclusive spese il certificato di agibilità per l'intero complesso, dichiarando sin d'ora che nulla osta al suo rilascio, ed obbligandosi a rispondere per ogni contraria risultanza. La parte venditrice, in riferimento al cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione dell'unità immobiliare in contratto, assume a proprio carico il conguaglio relativo al contributo per gli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, ai sensi dell'art. 52, terzo comma della legge della Regione Lombardia n. 12/2005, ed ogni altro onere inerente, esonerando la parte acquirente da qualsiasi responsabilità al riguardo." Non avendo potuto prendere visione della pratica di cambio d'uso non è dato sapere se sono stati effettuati dei pagamenti per il consolidamento del cambio d'uso, cui si era impegnata nell'atto di compravendita la Mito Sviluppo Immobiliare Srl per il perfezionamento del cambio d'uso ed il consolidamento della nuova destinazione abitativa. Il tecnico dell'ufficio oneri del Comune di Milano, interpellato dal sottoscritto perito (che ha illustrato la situazione allo stato attuale dell'u.i.), ha effettuato su richiesta il conteggio (salvo migliore verifica dopo la presentazione della relativa pratica) degli oneri di urbanizzazione, del contributo del costo di costruzione, della monetizzazione degli standard e della monetizzazione dei parcheggi (non essendo abbinato all'appartamento un posto auto o un'autorimessa) previsti e dovuti per il cambio d'uso dell'u.i. oggetto di stima da laboratorio ad abitazione, non essendo trascorsi 10 anni dalla fine lavori ed essendo decorso il termine di attuazione della convenzione di 7 anni. **Detti oneri e monetizzazioni sono risultati dai conteggi del tecnico comunale pari a circa € 30.000,00 oltre le spese tecniche professionali per l'approntamento delle pratiche.** Sentito il responsabile dell'ufficio tecnico di Zona 2 del Comune di Milano lo stesso ha evidenziato che il cambio d'uso risulterebbe ammissibile ad oggi e potrà essere consolidato dal punto di vista edilizio con il pagamento dei relativi importi sopra indicati e riferiti alla data odierna (non essendo stato possibile accertare se gli stessi siano già stati pagati dalla Mito Sviluppo Immobiliare Srl) non essendo trascorsi i 10 anni dalla fine lavori (come previsto dalla Legge Regione Lombardia n. 12/2005). Detti importi ricavabili alla data odierna, in assenza di riscontro circa il loro pagamento da parte di Mito Sviluppo Immobiliare Srl, dovranno essere pagati dal futuro aggiudicatario con presentazione di richiesta su apposito modulo del Comune di Milano. Si evidenzia che l'agibilità a suo tempo richiesta ed assentita (col silenzio-assenso) era riferita allo stato dell'u.i. oggetto di stima ad uso laboratorio (unitamente alle altre u.i. oggetto di cambio d'uso da terziario ad abitazione e da laboratorio ad abitazione di cui alle richieste presentate nel 2009, così citato nell'atto di provenienza) e che in merito all'agibilità richiesta si è rilevata agli atti del Comune di Milano la comunicazione del 2/10/2009 riferita al PG 505833/del 1/7/2009/WF 4833/09 ove l'ufficio Edilizia Privata, in riferimento all'agibilità per lo stabile di Via Padova 55-57-59, evidenziava che: "Vista la richiesta di agibilità riguardante l'edificio nella località in oggetto, considerato che la documentazione allegata è da ritenersi completa, decorsi i termini regolamentari, l'agibilità è da ritenersi attestata". Si evidenzia, inoltre, che allo stato le dimensioni della camera da letto sono confacenti a una camera da letto con un posto letto (superficie minima mq 8) essendo inferiore la superficie utile calpestabile della camera a mq 12 (superficie minima per camera matrimoniale a 2 posti letto). Presa visione della planimetria dello stato di progetto della DIA del 25/3/2009 PG 239983/2009 Progr. 1974/2009, ultimo stato assentito visionato, la dislocazione delle murature dell'u.i. risulta corrispondente a quello dello stato di fatto rilevato nel sopralluogo, fatte salve le destinazioni dei locali all'epoca concessionati come laboratorio. **Il sottoscritto perito, preso a to dello stato concessionato dell'u.i. con la DIA del 25 Marzo 2009 PG 239983/2009 Progr. 1974/2009 e delle "comunicazioni di mutamento di destinazione d'uso senza opere (ai sensi**



degli artt. 51 e 52.2 della L.R. 12/05 e dell'art. 13 del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Milano) presentate al Comune di Milano in data 27 Luglio 2009 PG 575769/2009 e 575684/2009 rispettivamente da laboratorio e ufficio a residenza" (così citate nell'atto di provenienza), evidenzia che per il consolidamento edilizio urbanistico del mutamento di destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione, considerato che non è stato possibile accertare eventuali pagamenti da parte di Mito Sviluppo Immobiliare Srl, il futuro aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri di urbanizzazione, del contributo del costo di costruzione, della monetizzazione degli standard e della monetizzazione dei parcheggi ammontanti a circa € 32.000,00, comprese le spese tecniche professionali occorrenti.

4.3.1. Conformità catastale: si evidenzia che la scheda catastale corrisponde allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Su richiesta del sottoscritto perito l'amministratore pro tempore del Condominio, Dott.ssa Simona Olivieri, produceva comunicazione e-mail evidenziando di non essere a conoscenza dell'esistenza di particolari vincoli condominiali in riferimento all'u.i. de quo ed all'esistenza di gravami, servitù, etc.. di natura condominiali a carico dell'u.i. oggetto di stima. In particolare l'amministratore evidenziava in merito ai millesimi di gestione condominiale riferiti all'u.i. oggetto di stima che sono pari a 10,11/994,43 (i millesimi non sono rapportati a 1.000 in quanto i millesimi restanti sono attribuiti alla portineria che è una parte comune a tutti i condomini, così riferito dall'amministratore). Sulla scorta di quanto comunicato dall'amministratore condominiale in riferimento all'u.i. oggetto di stima si desume quanto in appresso :

Spese ordinarie annue di gestione negli ultimi due anni di gestione: **l'amministratore comunicava che: "spese gestione ordinaria degli ultimi due anni riferite all'u.i. oggetto di esecuzione forzata; 2015/2016 Euro 1.345,73, 2016/2017 Euro 1.501,50 preventivo 2017/2018 Euro 1.582,34"**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **l'amministratore evidenziava in merito che: "Stanziamiento del fondo per rilascio Certificato di prevenzione incendi (quota saldata). Le spese straordinarie non sono ancora state deliberate."**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **l'amministratore evidenziava in merito che: "alla data odierna 4° rata scad. 15.9.2018 Euro 395,58" riferite all'u.i. oggetto di stima.**

Spesa straordinaria manutenzione: **l'amministratore in merito evidenziava che sono in programma i "lavori per ottenimento certificato di prevenzione incendi; lavori di impermeabilizzazione muri controterra per infiltrazioni box", ma non è stato in grado allo stato di specificarne l'entità e la relativa quota attribuibile all'u.i. oggetto di stima.**

Cause in corso e atti ablativi: **l'amministratore evidenziava che "Non ci sono cause in corso"**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Il signor _____ proprietario dell'u.i. oggetto di stima a far data dal 26/03/2010 sino ad oggi in forza di scrittura privata autenticata di compravendita redatta a firma del Dott. Condò Giovannella (Notaio in Milano) in data 26/03/2010 al n. 7253/3414 di repertorio, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 30/03/2010 ai nn. 17766/11283. Con detto atto il signor _____ acquistava l'u.i. oggetto di stima dalla _____

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

6.2.1 La soc _____ proprietaria dell'u.i. oggetto di stima a far data dal 25/01/2007 sino al 26/03/2010, in forza di atto di atto di conferimento in società del Dott. Condò Giovannella (Notaio in Milano) in data 25/01/2007 al n. 3270 di repertorio, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 08/02/2007 ai nn. 10159/5817. Con detto atto alla società _____ venivano conferiti i terreni ove sorge oqai oò complesso immobiliare del quale ra parte l'u.i. oggetto di stima dalla **Imm**



6.2.2 La società **Immobiliare Milanese Srl**, proprietaria dei terreni ove sorge oggi il complesso di cui fa parte l'u.i. oggetto di stima a far data dal 14/05/2002 sino al 25/01/2007, in forza di atto di atto di compravendita redatto dal Dott. Maccarini Gabriele Franco in data 14/05/2002 al n. 27970/8840 di repertorio, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 20/05/2002 ai nn. 33277/21235. Con detto atto la società **Immobiliare Milanese Srl** acquistava dal signor **Silvani Roberto** alcuni degli immobili e terreni (fg 235, mapp. 178, 179, 180, 195, 194 sub. 701 e 2) ove sorge l'odierno fabbricato del quale fa parte l'u.i. oggetto di stima

6.2.3 La società **Immobiliare Milanese Srl**, proprietaria di alcuni dei terreni ed immobili ove sorge oggi il complesso di cui fa parte l'u.i. oggetto di stima a far data dal 14/05/2002 sino al 25/01/2007, in forza di atto di atto di compravendita redatto dal Dott. Maccarini Gabriele Franco in data 14/05/2002 al n. 27972/8842 di repertorio, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 20/05/2002 ai nn. 33278/21236. Con detto atto la società **Immobiliare Milanese Srl** acquistava dai signori **Mella Giuseppe, Fracasso Angelina, Mella Giampiero, Ghilardi Giuliana e Mella Margherita**, ciascuno per la rispettiva quota di proprietà, alcuni degli immobili e terreni (fg 235, mapp. 143, 248, 249, 248 sub. 2, 249 sub 1 e 2) ove sorge l'odierno fabbricato del quale fa parte l'u.i. oggetto di stima

6.2.4 Il signor **Silvani Roberto** proprietario di alcuni degli immobili e terreni (fg 235, mapp. 178, 179, 180, 195, 194 sub. 701 e 2) ove sorge l'odierno fabbricato del quale fa parte l'u.i. oggetto di stima, a far data dal ventennio antecedente il pignoramento sino al 14/05/2002, in forza di titoli antecedenti al ventennio (atto di divisione del notaio Dr. Italo Tarsia del 21/10/1983 al n. 213.422 di rep., trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 18/11/1983 ai nn. 37327/28340. Con detto atto perveniva la proprietà degli immobili e terreni de quo al Sig. Silvani Roberto, salvo il parziale usufrutto per la quota di 1/3 a favore della Sig.ra Agnese Hardy - che non risulta indicata nell'atto di vendita a Immobiliare Milanese Srl del 2002 - per la quale nelle visure ipotecarie non risulta alcuna trascrizione circa il ricongiungimento del suo usufrutto. Il sottoscritto ha effettuato delle ulteriori verifiche all'UTE con visure catastali di altre u.i. per le quali la sig.ra Hardy risultava intestataria riscontrando in visura storica di altro immobile (per la quale era medesimamente usufruttuaria) nelle varie intestazioni succedutesi "*il ricongiungimento di usufrutto del 28/2/1998*", quindi la data del suo presumibile decesso e della possibile conseguente estinzione della relativa quota di usufrutto a lei spettante).

6.2.5 i signori **Mella Giuseppe, Fracasso Angelina, Mella Giampiero, Ghilardi Giuliana e Mella Margherita**, ciascuno per la rispettiva quota, proprietari di alcuni dei terreni ed immobili (fg 235, mapp. 143, 248, 249, 248 sub. 2, 249 sub 1 e 2), ove sorge oggi il complesso di cui fa parte l'u.i. oggetto di stima a far data dal ventennio antecedente il pignoramento sino al 14/05/2002, in forza di titoli antecedenti al ventennio (successione ereditaria di Mella Livio, deceduto in data 02/05/1991, con denuncia di successione, per la quota di proprietà di 666/1000, registrata a Milano in data 26/3/2001 rep. 9509/91, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 27/06/2001 ai nn. 39374/26981, con accettazione tacita di eredità con atto del Notaio Maccarini Gabriele Franco del 14/05/2002 al n. 27972/8842 di repertorio, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 28/12/2004 ai nn. 103294/62822. Successione ereditaria di Antoniazzi Bianca, deceduta in data 10/12/1983, con denuncia di successione, per la quota di proprietà di 1/3, registrata a Milano in data 5/6/1984 rep. 4208, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 25/08/1986 ai nn. 36991/27547, in forza di testamento olografo pubblicato con atto notaio Dr. Giuseppe Pedone del 17/01/1984 al n. 14240/2622 di repertorio, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 23/1/1984 ai nn. 6815/5752 - nota variata in data 27/3/2003. **Si evidenzia che per la successione di Antoniazzi Bianca non risulta presente la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità dalle visure espletate presso la Conservatoria di Milano 1).**

7. PRATICHE EDILIZIE:

Sono risultate reperibili presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Milano le sole pratiche relative agli atti di fabbrica dell'edificio ove è posta l'u.i. oggetto di stima (che sono state mostrate in visione solo in data 29/11/2018 e 3/12/2018). L'ufficio comunale ha preannunciato, altresì, l'invio di una lettera con citata l'irreperibilità delle altre pratiche riguardanti l'u.i. (e perciò si è atteso sino ad oggi per l'invio della relazione), ma ad oggi nulla è pervenuto nonostante i diversi solleciti operati. Il sottoscritto perito, sulla scorta



della documentazione reperita e dall'atto di provenienza dell'u.i., procede in appresso ad elencare i riferimenti delle pratiche edilizie riguardanti l'u.i. ed il fabbricato condominiale ove è sita l'u.i. oggetto di stima. In particolare si evidenzia che l'Ufficio Comunale non ha reperito la pratica relativa alla mutazione di destinazione d'uso senza opere dell'u.i. oggetto di stima da laboratorio ad abitazione, che ad oggi risulta irreperibile.

Si evidenzia che l'edificio ove è posta l'u.i. è stato realizzato in base a convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero (previa demolizione degli immobili esistenti sull'area) sottoscritta con il Comune di Milano da Immobiliare Milanese Srl a seguito di approvazione di progetto preliminare dell'intervento. Le pratiche edilizie rinvenute o delle quali si è avuto riscontro nell'atto di provenienza vengono in appresso elencate.

7.1 Denuncia di inizio attività (ai sensi e per gli effetti dell'art. 2.60 della Legge 662/1996) presentata al Comune di Milano in data 28 aprile 2003 PG 17522.176/2003-0 RI 26.304/2003 per demolizione totale degli edifici esistenti (dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale presentato in data 17 giugno 2004 n. 640660/2004). I riferimenti di detto atto sono stati riscontrati dall'atto di provenienza in quanto la pratica non è stata reperita agli atti del Comune.

7.2 Denuncia di inizio attività (ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale 12/05) presentata al Comune di Milano dalla Immobiliare Milanese Srl in data 27 maggio 2005 PG 528097/2005 Progr. 5479/2005. Veniva indicato quale D.L. l'Arch. Voleno Angelo Edmondo e come assuntore dei lavori la ditta C.P.C. Compagnia Progetti & Costruzioni Spa. Nella relazione di asseverazione veniva descritto che gli interventi consistevano in "Realizzazione autorimessa di 3 piani interrati come da progetto allegato, composto di 17 elaborati in 2 copie + allegati." Risultano allegati alla p.e. gli elaborati di progetto raffiguranti gli interventi da realizzarsi.

7.3 Progetto preliminare (ai sensi dell'art. 112 del Regolamento Edilizio) presentato al Comune di Milano dalla Immobiliare Milanese Srl in data 6/9/2006 PG 841002/2006 Progr. 7197/2006, con il quale veniva richiesto il parere della Commissione Edilizia in ordine alla "qualità architettonica e all'inserimento nel contesto (art. 120 R.E.) giudizio di impatto paesistico (art. 29 NTA P.T.P.R.)" per l'intervento di nuova costruzione in via Padova 55, 57 e 59. Risultano allegati i relativi elaborati di progetto. A seguito del parere positivo espresso dalla Commissione Edilizia e delle Delibera di consiglio Comunale è stato sottoscritto **l'atto di convenzione per attuazione di Piano di Recupero di iniziativa privata** dal Comune di Milano e dalla Immobiliare Milanese s.r.l. in data 21 dicembre 2006 redatto a ministero notaio Dr. Giovannella Condò n. 3139 - 1560 di rep., registrato a Milano 4 il 10/01/2007 al n. 22 serie 1V, trascritto a Milano 1 il 18/01/2007 ai nn. 4679/2506, relativo all'area di Via Padova n. 55 - 57 - 59. Sulla base di detta convenzione l'Immobiliare Milanese Srl ha posto in essere l'intervento attuativo di cui al piano di recupero assentito.

7.4 Denuncia di inizio attività (ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale 12/05) presentata al Comune di Milano dalla Immobiliare Milanese Srl in data 24 gennaio 2007 PG 76556/2007 Progr. 695/2007. Veniva indicato quale D.L. l'Ing. Sallustio Nino Rocco e come assuntore dei lavori la ditta C.P.C. Compagnia Progetti & Costruzioni. Nella relazione di asseverazione del progettista Ing. Massimo Giuliani veniva descritto che gli interventi consistevano in "*nuova edificazione di fabbricato composito, costituito sul fronte di Via Padova da corpi di fabbrica di quattro e sei piani, un corpo centrale di otto piani che s'intesta su via padova e si sviluppa all'interno dell'area di proprietà verso il parco Trotter; il piano terreno sul fronte di Via Padova risulta completamente porticato, con accesso carrabile ai tre piani interrati adibiti ad autorimessa ed un accesso carrabile ai posti auto ed al verde condominiale all'interno dell'area cortilizia condominiale. Il fabbricato ha destinazione funzionale mista: residenziale, artigianale, terziaria. E' stato presentato progetto preliminare art.112. La Commissione Edilizia parere favorevole in data 05.10.2006 come da progetto allegato.*" Risultano allegati gli elaborati di progetto raffiguranti gli interventi da realizzarsi.

7.5 Denuncia di inizio attività (ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale 12/05) presentata al Comune di Milano dalla Mito Sviluppo Immobiliare Srl in data 14 Luglio 2008 PG 569354/2008 Progr. 5848/2008. Veniva indicato quale D.L. l'Ing. Sallustio Nino Rocco e come assuntore dei lavori la ditta C.P.C. Compagnia Progetti & Costruzioni. Nella relazione di asseverazione veniva descritto che gli interventi consistevano in "opere di completamento che non comportano variazione di s.l.p. e



destinazione d'uso. " Risultano allegati gli elaborati di progetto raffiguranti gli interventi di completamento e variante.

7.6 Denuncia di inizio attività (ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale 12/05) presentata al Comune di Milano dalla Mito Sviluppo Immobiliare Srl in data 25 Marzo 2009 PG 239983/2009 Progr. 1974/2009. Veniva indicato quale D.L. l'Arch. Piero Scuri e come assuntore dei lavori la ditta C.P.C. Compagnia Progetti & Costruzioni . Nella relazione di asseverazione veniva descritto che gli interventi consistevano in "superfettazioni murarie di carattere impiantistico che non comportano variazione di s.l.p. e destinazione d'uso. Inserimento di 4 velux copertura corpo basso come da prospetti allegati." Risultano allegati gli elaborati di progetto raffiguranti gli interventi di modifica e variante.

7.7 dichiarazione di fine lavori e richiesta di certificato di agibilità presentate al Comune di Milano in data 1 Luglio 2009 PG 505833/2009 Progr. 4833/2009 dalla Mito Sviluppo Immobiliare Srl. Nella fine lavori si fa menzione delle relative pratiche di riferimento ovvero: DIA PG 528095/2005 del 27/5/2005 (box); DIA PG 76556 del 24/1/2007 (nuova edificazione); DIA PG 569354 del 14/7/2008 (completamento); DIA PG 239983 del 25/3/2009 (variante a completamento). Viene indicato, inoltre, che l'ultimazione delle opere è avvenuta in data 20/6/2009. La richiesta di agibilità elenca le u.i. realizzate ai vari piani ed è corredata della documentazione per il suo rilascio, ritenuta esaustiva dal Comune di Milano

7.8 comunicazioni di mutamento di destinazione d'uso senza opere (ai sensi degli artt. 51 e 52.2 della L.R. 12/05 e dell'art. 13 del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Milano) presentate al Comune di Milano in data 27 Luglio 2009 PG 575769/2009 e 575684/2009 rispettivamente da laboratorio e ufficio a residenza (così rilevati nell'atto di provenienza dell'u.i. non avendo reperito la relativa pratica edilizia l'ufficio tecnico comunale);

7.9 abitabilità: si è rilevata la **richiesta di certificato di agibilità** presentata al Comune di Milano dalla Mito Sviluppo Immobiliare Srl in data 1 Luglio 2009 PG 505833/2009 Progr. 4833/2009 riferita ai fabbricati ove è posta l'u.i. oggetto di stima. Nella richiesta veniva specificato che i lavori erano stati ultimati in data 20/6/2009 ed in riferimento agli altri piani sovrastanti il piano 4° si rilevano indicate 15 unità immobiliari ad uso abitazione, 7 laboratori e 8 sottotetti. Si evidenzia che l'agibilità richiesta era riferita allo stato dell'u.i. oggetto di stima ad uso laboratorio (unitamente alle altre u.i. oggetto di cambio d'uso da terziario ad abitazione e da laboratorio ad abitazione di cui alle richieste presentate nel 2009, così citato nell'atto di provenienza) e che in merito all'agibilità richiesta si è rilevata la comunicazione del 2/10/2009 riferita al PG 505833/del 1/7/2009/WF 4833/09 ove l'ufficio Edilizia Privata, in riferimento all'agibilità per lo stabile di Via Padova 55-57-59, evidenziava che: *"Vista la richiesta di agibilità riguardante l'edificio nella località in oggetto, considerato che la documentazione allegata è da ritenersi completa, decorsi i termini regolamentari, l'agibilità è da ritenersi attestata"*.

8 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente: Il P.G.T. del Comune di Milano attualmente vigente, comprensivo delle ultime modifiche apportate a seguito della Delibera di C.C. n.24 del 11/09/2017 e pubblicate sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 46 del 15/11/2017. Destinazione urbanistica PGT: **"art. 34 Disciplina delle aree e degli immobili ricadenti nelle Zone A di recupero" e nelle "Zone B di recupero" del PRG del 1980 e s.m.i."**

"1. Agli immobili ricadenti nelle "zone A di recupero" e nelle "zone B di recupero" (cd. "B2") del PRG del 1980 e s.m.i., per le quali alla data di adozione del PGt sono state approvate le relative varianti di completamento, elencate nell'allegato 4 e perimetrare nella tav. r.01 - Ambiti territoriali omogenei-, e per i quali siano presentate entro due anni dalla pubblicazione del PGt le relative istanze di piani attuativi (ivi compresi i Programmi integrati di intervento), e di convenzionamenti planivolumetrici, i Permessi di Costruire (anche in attuazione di convenzioni) e/o idonei titoli abilitativi a edificare, si applicano le disposizioni contenute negli atti riportate nell'allegato 5 e negli elaborati dallo stesso richiamati. Sono comunque fatti salvi i contenuti delle convenzioni già stipulate relative a immobili ricadenti in tali zone, ai quali continuano ad applicarsi le



previsioni generali e attuative vigenti al momento del convenzionamento, nonché gli interventi previsti per l'attuazione delle stesse anche posti al di fuori delle medesime zone. in caso di discordanza, il perimetro esterno delle "zone a di recupero" e delle 2. "zone B di recupero" individuato nella tav. r.01 - Ambiti territoriali omogenei - prevale su quello individuato negli elaborati grafici richiamati dall'allegato 4. decorso il termine di cui al comma 1, gli immobili non interessati da attuazione, 3. saranno assoggettati alla disciplina prevista dal Piano delle regole per l'ambito territoriale di riferimento sulla base della ricognizione compiuta dal competente Ufficio."

In merito alla conformità urbanistica dell'immobile il sottoscritto perito evidenzia che trattasi di immobile edificato sulla scorta di convenzione per attuazione di Piano di Recupero di iniziativa privata tra il Comune di Milano e la società Immobiliare Milanese s.r.l., in base al quale è stata autorizzata la realizzazione delle seguenti superfici: "mq. 2.166,18 circa di s.l.p. destinati a residenza, mq. 1.800 circa di s.l.p. destinati ad attività produttive, mq. 546,53 circa di s.l.p. destinati ad attività terziaria". Si evidenzia che ad oggi è stata assentita l'agibilità del fabbricato (silenzio -assenso) ed in seguito sono state presentate delle comunicazioni di mutamento d'uso senza opere per alcune u.i. (da laboratorio e ufficio a residenza), il cui cambio d'uso, seppur posto in essere entro i 10 anni dalla fine lavori, risulta compatibile con la destinazione principale a residenza, già assentita per la maggior parte del fabbricato. Non è stato possibile verificare l'effettivo avvenuto pagamento (data l'irreperibilità della pratica) di oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione, della monetizzazione standard e della monetizzazione parcheggi conseguenti al cambio d'uso per i quali la venditrice MITO Sviluppo Immobiliare Srl si era impegnata espressamente a farsi carico (per l'u.i. oggetto di stima) nell'atto di provenienza con l'odierno esecutato e necessari per il consolidamento del cambio d'uso dal punto di vista edilizio urbanistico per l'u.i. oggetto di stima. E' da evidenziarsi il probabile sfruttamento delle volumetrie ad oggi ricavabili sull'area del lotto e che l'immobile è posizionato in zona ove è ammessa la destinazione residenziale come destinazione urbanistica principale.

Descrizione appartamento punto A lotto 001

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di u.i. ad uso appartamento (categoria A/3), ubicata in Milano Via Padova 55, in zona semiperiferica nord- est del Comune di Milano. L'accesso avviene dal civico 55 di Via Padova da portineria con accesso pedonale e carrabile. La zona è ben servita da mezzi pubblici ed infrastrutture, nonché dotata di aree a verde dato che il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze del Parco Trotter. Le stazioni della Metro 1 di Pasteur e Rovereto sono poste a circa mt 700 e la fermata della linea autobus 56 è posta a circa 20 mt dal fabbricato. A circa 500 mt è posto Viale Palmanova che permette di raggiungere facilmente in auto la Tangenziale Est. Il complesso condominiale è composto di un corpo di 6 piani fuori terra e di un corpo di 4 piani fuori terra prospettanti sulla Via Padova e di un corpo centrale di 8 piani fuori terra che prospetta in parte su Via Padova e prosegue poi all'interno del cortile comune.

L'u.i. oggetto di stima è posta al piano quinto del corpo interno del complesso di Via Padova 55, con arrivo al piano a mezzo vano scala comune e ascensore. L'u.i. allo stato ad uso appartamento si compone di un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno ed una camera da letto (allo stato per un posto letto). Al soggiorno è annesso un balcone. Al piano S3 è presente una cantina di pertinenza.

Il pavimento dei locali è in parquet ad eccezione del bagno ove è rivestito con piastrelle in ceramica. Le pareti sono intonacate a civile ad eccezione di quelle dell'angolo cottura e del bagno ove risultano rivestite rispettivamente in piastrelle di ceramica ed in piastrelle in ceramica simil mosaico. Le porte interne sono in legno. Gli infissi sono in legno con doppi vetri. Il bagno è dotato dei seguenti apparecchi idrosanitari: un WC, un lavabo, un bidet ed una doccia. Il balcone è pavimentato con piastrelle in gres da esterno ed ha il parapetto in metallo verniciato. L'impianto di riscaldamento è autonomo con produzione di calore a mezzo caldaia murale a gas posizionata a parete nel balcone e diffusione di calore a mezzo radiatori posizionati a parete nei vari locali. L'impianto di condizionamento è condominiale centralizzato con macchinario per la produzione dell'aria condizionata posizionato nel giardino condominiale, contabilizzatori dei consumi di ciascuna u.i. posti nel pianerottolo vano scala ad ogni piano e split posizionati a parete nei vari locali degli appartamenti per la diffusione di aria condizionata. L'impianto elettrico è di tipo



sottotraccia. Si evidenzia che risultano allegare alla pratica di agibilità le dichiarazioni di conformità degli impianti installati nell'u.i. Dalla visura effettuata presso il CENED e dall'APE allegato all'atto di provenienza si è rilevato che l'u.i. è dotata di APE con validità sino al 19/10/2019 redatto dall'Ing. Ildebrande Bevere con il quale attestava che l'u.i. oggetto di stima è in classe E con valore di EPH pari a 140,9 Kwh/m2a

Al piano S3 è presente una cantina di pertinenza con porta d'ingresso in lamiera, pareti intonacate in parte rivestite in piastrelle e pavimento in piastrelle in gres.

Nel complesso l'u.i. si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

L'u.i. oggetto di stima, comprese le relative pertinenze, sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 58 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- - Proprietà per 1/1

descrizione:

- **Fg. n. 235, Mapp. n. 253, Sub. 746**, Cat A/3, classe 4, consistenza vani 3, sup. cat. mq 59, rendita € 410,58, posta al piano 5 - S3, Via Padova 55;

Coerenze dell'appartamento: (rilevate dall'atto di provenienza) cortile comune su due lati, appartamento al sub. 66 vano scala comune al sub. 1, appartamento al sub. 747.

Coerenze della cantina: (rilevate dall'atto di provenienza) vano cantina al sub. 747, corridoio comune, vano cantina al sub. 745, terrapieno.

L'edificio condominiale è stato costruito tra gli anni 2007 - 2009.

L'appartamento ha un'altezza interna pari a circa mt 2,80, mentre la cantina ha un'altezza interna di circa mt 2,40

Ai fini della determinazione del valore di stima dell'u.i. si procede in appresso a determinare le superfici commerciali dell'appartamento, comprese tutte le relative pertinenze, come sotto riepilogate, calcolando le superfici lorde (al 50% per le murature a confine) con utilizzo di indici correttivi a seconda della destinazione d'uso degli spazi.

| Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | Esposizione | Condizioni |
|-------------------------|--------------|--------|-------------------|-------------|------------|
| Abitazione piano quinto | 53,40 | 1,00 | 53,40 | nord, ovest | buono |
| Balcone piano quinto | 7,12 | 0,50 | 3,56 | nord | buono |
| cantina piano S3 | 3,30 | 0,20 | 0,66 | | |
| Totale | | | 57,62 | | |
| | | | Arr. 58,00 | | |
| Totale | | | 58,00 | | |

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): materiale: cemento armato e/o doppio uni
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura): tipologia: c.a. - laterocemento
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura): tipologia: portante in parte con intonaco a civile ed in parte rivestimento in piastrelle
 Condizioni: discrete.
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: a falde con manto di copertura in tegole
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno
 Condizioni : buone
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Esecuzione Forzata N. 152/2016
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro E

- Infissi esterni*
(componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno
Condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Plafoni* (componente edilizia): materiale: stabiilitura e mani di pittura.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico
- Pareti (interne):* materiale: forati +intonaco a civile + tinteggiatura
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizioni: buone
- Rivestimento*
(componente edilizia): ubicazione angolo cottura e bagno: piastrelle
materiale: ceramica
- Pavimenti :*
(componente edilizia): ubicazione: in tutta la casa parquet in legno ad eccezione del bagno ove sono rivestiti con piastrelle di ceramica
- Gas (impianto):* alimentazione: gas per cucina e per caldaia murale posizionata a parete nel balcone
condizioni: funzionante
certificazioni: nella pratica di agibilità si è rilevata la copia della Dichiarazione di Conformità (ai sensi DM 37/08) n. 2128 per impianto a gas dell'esecutore Furiga Impianti Spa (resp. tec. Geom. Franco Malaspina) per nuovo impianto gas, installazione/allacciamento di apparecchi a gas, collegamento degli apparecchi a canna fumaria collettiva per civile abitazione del 22/5/2009 riferita all'u.i. "appartamento n. 65 - piano 5°" con allegata descrizione dei materiali impiegati e schema impianto.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V con antenna TV, citofono
condizioni: funzionante
Certificazioni: nella pratica di agibilità si è rilevata la copia della Dichiarazione di Conformità impianto elettrico (ai sensi Legge 46/90) dell'esecutore Timpano Giovanni per nuovo impianto elettrico per civile abitazione del 4/5/2009 riferita all'u.i. "app. n. 65 scala C 5° piano" con allegata la descrizione dei materiali impiegati.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello cucina e apparecchi sanitari;
Condizioni : funzionante
Certificazioni: nella pratica di agibilità si è rilevata la copia della Dichiarazione di Conformità (ai sensi DM 37/08) n. 2039 per nuovi impianti riscaldamento, raffrescamento e idrico-sanitario ad uso civile dell'esecutore Furiga Impianti Spa (resp. tec. Geom. Franco Malaspina), sulla base del progetto Energy Project Srl riferita all'u.i. interno n. 65 - piano 5° con allegata la descrizione dei materiali impiegati e lo schema dell'impianto.
Bagno completo di apparecchi idrosanitari
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):* tipologia: autonomo con caldaia murale a gas posizionata a parete nel balcone con diffusione di calore a mezzo radiatori posizionati a parete.
condizioni: funzionante
Certificazioni: nella pratica di agibilità si è rilevata la copia della Dichiarazione di Conformità (ai sensi DM 37/08) n. 2039 per nuovi impianti riscaldamento, raffrescamento e idrico-sanitario ad uso civile dell'esecutore Furiga Impianti Spa (resp. tec. Geom. Franco Malaspina), sulla base del progetto Energy Project Srl riferita all'u.i. interno n. 65 - piano 5° con allegata la descrizione dei materiali impiegati e lo schema dell'impianto.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



| | |
|-----------------------------|---|
| Condizionamento (impianto): | tipologia: condominiale alimentato da macchinario posto nel giardino condominiale con contabilizzatori posti nel corridoio comune di ogni piano e con diffusione di aria condizionata a mezzo split posizionati a parete nei vari locali dell'u.i. condizioni: funzionante Certificazioni: nella pratica di agibilità si è rilevata la copia della Dichiarazione di Conformità (ai sensi DM 37/08) n. 2039 per nuovi impianti riscaldamento, raffrescamento e idrico-sanitario ad uso civile dell'esecutore Furiga Impianti Spa (resp. tec. Geom. Franco Malaspina), sulla base del progetto Energy Project Srl riferita all'u.i. interno n. 65 - piano 5° con allegata la descrizione dei materiali impiegati e lo schema dell'impianto. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Certificazione energetica: | Dalla visura effettuata presso il CENED e dall'APE allegato all'atto di provenienza si è rilevato che l'u.i. è dotata di APE con validità sino al 19/10/2019 redatto dall'Ing. Ildebrando Bevere con il quale attestava che l'u.i. oggetto di stima è in classe E con valore di EPH pari a 140,9 Kwh/m2a |
| balcone: | parapetto: in metallo verniciato pavimenti: piastrelle di gres da esterno pareti: in parte intonacate ed in parte rivestite con piastrelle di gres da esterno |
| cantina: | Muratura e plafone: intonaco + tinteggiatura porta: in lamiera pavimento: in piastrelle di gres |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criteri di stima

Il sottoscritto perito, preso atto dello stato e condizioni dell'u.i. oggetto di esecuzione forzata, della sua ubicazione, della sua natura e caratteristiche, della sua precedente destinazione a laboratorio e della comunicazione di cambio d'uso senza opere ad abitazione a suo tempo presentata dalla venditrice, dell'anno di costruzione del fabbricato, della qualità delle finiture interne ed esterne, ha effettuato delle ricerche di mercato in zona, raccogliendo gli elementi ritenuti utili per poter procedere alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima. In sede di elaborazione dei dati e degli elementi raccolti, operate le opportune comparazioni sia presso operatori del settore e sia su listini specializzati, quali il listino imm.re CCIAA e quotazioni immobili OMI dell'Agenzia del Territorio, ove si sono rilevati in zona dei prezzi unitari oscillanti tra € 2.500 ed € 3.500 al mq per abitazioni di tipo civile da valutarsi a seconda dell'ubicazione, della vetustà, delle caratteristiche costruttive e del loro stato e condizioni. Il sottoscritto perito nella formulazione della propria stima ha così tenuto conto di quanto sopra indicato e delle dimensioni della camera da letto dell'u.i. (camera ad un posto letto date le dimensioni di superficie utile inferiore a mq 12), nonché delle odierne difficoltà nel mercato delle compravendite immobiliari a causa della crisi economica in atto a livello mondiale (con conseguente stallo e difficoltà delle banche anche nella concessione di mutui ipotecari) che ha limitato conseguentemente la domanda immobiliare nelle compravendite influenzando negativamente anche sulla stima del valore dell'u.i..

Il sottoscritto perito per quanto sopra esposto determina conseguentemente il valore unitario di mercato **dell'u.i. in € 2.800,00/mq**

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano (Mi)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare di Milano
- Listini tecnici e riviste specializzate di rilevazione prezzi immobiliari:
- Rilevazione prezzi di mercato anno 2017 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
- O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° sem. 2017



8.3. Valutazioni corpi

| ID | Immobile | Superficie commerciale | Valore unitario | Valore diritto e quota |
|----|--------------|------------------------|-----------------|------------------------|
| A | appartamento | 58,00 | € 2.800,00 | € 162.400,00 |
| | | | | € 162.400,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|---|----------------|
| Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | - € 8.120,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: | - € 32.000,00 |
| Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita | - € 3.000,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente: | Nessuno |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | Nessuna |

Giudizio di comoda divisibilità: l'u.i per la sua conformazione, natura e dislocazione impianti e considerate le pertinenze non risulta comodamente divisibile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto A libero

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€. 119.280,00

8.6. Prezzo base d'asta del lotto A come occupato

Valore dell'immobile da considerarsi eventualmente come occupato con titolo. Il sottoscritto perito ritiene doversi segnalare che nel caso è da doversi considerare una svalutazione ritenuta congruo nella misura del 20% del valore di mercato sopra determinato (valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova l'immobile)

€. 95.424,00

Bollate, 4 Dicembre 2018

Il perito
Geom. Marco Rossetti



ALLEGATI

A - elenco formalità e trascrizioni pregiudizievoli

B - descrizione del bene individuazione catastale e coerenze

C - rilievo fotografico, scheda catastale

- 1- visure catastali, estratto mappa e scheda catastale
- 2- trascrizione della convenzione per piano recupero tra il Comune di Milano e l'immobiliare Milanese Srl del 21/12/2006
- 3- stralcio PGT zona e NTA
- 4- atto di provenienza u.i.
- 5- Comunicazione mail agenzia Entrate circa la presenza di contratti locazione e esito interrogazione in anagrafe tributaria
- 6- certificato di residenza prodotto nel corso del sopralluogo
- 7- Comunicazione mail amministratore Olivieri circa la situazione spese condominiali dell'u.i.
- 8- visura catastale altra u.i. per verifica usufrutto signora Agnese Hardy
- 9- Visure ipotecarie esperite
- 10- Copia attestazioni invio e-mail perizia al legale del creditore procedente ed al custode giudiziale

