

per le cui opere è stato emesso in data 12.03.02 Provvedimento n. 124. avendo la Parte Provveduto al pagamento della Sanzione pecuniaria prevista dall'art. 13 Legge 28.02.85 n. 47, nulla più occorrendo si propone l'archiviazione del fascicolo". Nessun altro documento era presente all'interno di detto fascicolo e dopo approfondite ricerche sui registri comunali con il tecnico del Comune di Milano si è riscontrato che la stessa era riferita all'u.i. oggetto di stima ed era individuata con DIA prot. 1715 del 3/5/2000, che risulta citata peraltro anche nell'atto di provenienza (acquisito in data successiva a quella della richiesta inoltrata all'ufficio comunale). Nell'atto di provenienza dell'u.i. degli odierni esecutati, in riferimento alla regolarità edilizia urbanistica dell'immobile, si rileva : "che in detti immobili non sono state poste in essere modificazioni né cambi di destinazione d'uso a tutt'oggi tali da configurare abuso edilizio ai sensi di Legge, ad eccezione di opere interne per le quali cui è stata presentata al Comune di Milano, settore zona 8, denuncia di inizio lavori in data 3 maggio 2000 prot. n. 1715; - relativamente a detta denuncia la parte Venditrice dichiara che il Comune non ha notificato nei termini di legge alcun ordine motivato di non effettuare l'intervento in questione e che le opere sono conformi alla normativa urbanistica vigente, impegnandosi ad ottenere la certificazione di fine lavori ed il certificato di collaudo relativo. La parte acquirente, consapevole dello stato delle opere, in solido con la parte venditrice si obbliga alla formalizzazione della fine lavori nei modi e nei termini previsti dalla legge. La parte venditrice si obbliga comunque, anche per il futuro, ad esperire presso le competenti Autorità Comunali, a sue cure e spese, tutte le formalità necessarie per la fine lavori ed ottenimento del certificato di agibilità/abitabilità, assumendosi altresì il pagamento di eventuali somme che in futuro fossero richieste a tale scopo. Dichiara inoltre di prestare garanzia per tutto quanto precede ed in particolare per la regolarità urbanistico - edilizia di quanto venduto, assumendo a proprio carico ogni eventuale onere conseguente, nonché per ogni altro caso di evizione o molestia."

L'ufficio tecnico del Comune di Milano dopo diverse ricerche esperite comunicava al sottoscritto perito che la pratica richiesta (DIA 1715/2000) risultava irreperibile agli atti del Comune, come da comunicazione prodotta dallo Sportello Unico per l'Edilizia in data 13/4/2018 - P.G. 171395/2018. In particolare si evidenzia che non sono stati reperiti nemmeno gli atti di fabbrica dell'edificio ove è sita l'u.i. (sono state mostrate pratiche riguardanti degli ampliamenti e/o altre u.i. nel fabbricato), ma si evidenzia che sicuramente trattasi di fabbricato edificato ante 1967 ed ante 1942, in quanto è stato visionato l'atto di divisione dell'immobile risalente al 1941.

In assenza di elaborati raffiguranti lo stato concessionato dell'u.i. si evidenzia che la scheda catastale dell'u.i. risultante oggi all'UTE (a seguito variazione DOGFA presentata dal sottoscritto perito) corrisponde allo stato di fatto attuale dell'u.i. rilevato nel corso del sopralluogo. La precedente scheda catastale risultava difforme dallo stato di fatto in quanto non rappresentava la superficie coperta realizzata con solaio in muratura ed infisso nel cortile di proprietà esclusiva nella zona antistante il deposito realizzato nel cortile (questo rappresentato nella scheda) e nemmeno la chiusura del portico presente in fondo al cortile di proprietà esclusiva. Difficoltà queste che alla data odierna risultano non sanabili anche dopo aver interpellato il tecnico comunale sul punto, in quanto costituenti aumento di SLP dell'u.i.. E' da evidenziarsi che in assenza di elaborati di progetto rappresentanti lo stato concessionato di cui alla DIA prot. 1715 del 2000, si è riscontrato nella documentazione catastale e nei precedenti atti di provenienza che originariamente l'u.i. oggetto di stima era destinata catastalmente a laboratorio per arti e mestieri con categoria C/3 (non essendo possibile rilevare il precedente stato concessionato) e dato che non essendo stata reperita e mostrata in visione la pratica edilizia rilevata nei registri comunali e nell'atto di provenienza (DIA prot. 1715/2000) riferita presumibilmente sia al cambio d'uso che alle conseguenti opere interne, per la quale si è constatata la proposta di archiviazione (come da lettera rilevata agli atti del Comune a fronte dell'avvenuto pagamento di relative sanzioni) è da presumersi il completamento della pratica burocratica da parte del Comune. Per il perfezionamento della pratica edilizia veniva citato nell'atto di provenienza che "la parte venditrice si obbliga comunque, anche per il futuro, ad esperire presso le competenti Autorità Comunali, a sue cure e spese, tutte le formalità necessarie per la fine lavori ed ottenimento del certificato di agibilità/abitabilità, assumendosi altresì il pagamento di eventuali somme che in

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Su richiesta del sottoscritto perito l'amministratore pro tempore Studio BSGM Dario Corrado Brambilla produceva comunicazione e-mail con indicazione dell'entità delle spese condominiali e dei millesimi di comproprietà sugli enti condominiali per l'u.i. oggetto di stima. In particolare dai prospetti prodotti si rilevano i seguenti millesimi sulle parti comuni riferiti all'u.i. oggetto di stima che risultano: millesimi 81,77 per spese di proprietà, spese generali e servizio di pulizia, 5,00 per acqua potabile.

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: **dalla comunicazione prodotta dall'amministratore risultano pari ad € 1.664,00 annui per il 2017 ed € 1.013,93 per il 2016**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **"l'amministratore p**

data odierna risulta ancora in f

gestione straordinaria

da delibera dell'

giorno 01/03/2011, per la qu

richieste a

un tot

ad oggi ins

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 13.059,72 come da prospetto prodotto dall'amministratore riferito agli eseguiti**

Spesa straordinaria manutenzione: **nulla evidenziava l'amministratore in merito a previsione di spese di manutenzione straordinaria**

Cause in corso e atti ablativi: **l'amministratore in merito evidenziava che: "Si attesta in**

più precisamente si rimanda a

43152/2013) p

nell'anno 2016, per il qu

Condominio di V

del Condominio e di cui a

ulteriori spettanti a

in

parte della ex p

lavori a

mancaza del quorum deliberativo, non ha con

dell'amministratore a

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

I signori [REDACTED], proprietari ciascuno per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, dell'u.i. oggetto di stima, a far data dal 27/09/2007 ad oggi, in forza di atto di vendita redatto a firma del Dott. Giuseppe Alessi in data 27/09/2007 al n. 578929/11176 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 19/10/2007 ai nn. 80071/46746. Con detto atto acquistavano l'u.i. oggetto di stima dal signor [REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

6.2.1 [REDACTED], proprietari ciascuno per la quota di 1/2, dell'u.i. oggetto di stima, dal 21/06/2000 sino al 27/09/2007, in forza di atto di compravendita redatto a firma del Dott. Giuseppe De Rosa in data 21/06/2000 al n. 7836 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 13/07/2000 ai nn. 37539/24978. Con detto atto acquistavano l'u.i. oggetto di stima dal signor [REDACTED]

6.2.1 [REDACTED], proprietario dell'u.i. oggetto di stima, dal 03/03/2000 sino al 21/06/2000, in forza di atto di compravendita redatto a firma del Dott. Giuseppe De Rosa in data 03/03/2000 al n. 7277 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 25/03/2000 ai nn. 15676/10424. Con detto atto acquistava l'u.i. oggetto di stima dal signor [REDACTED].

6.2.2 [REDACTED] proprietario dell'u.i. oggetto di stima, al ventennio antecedente il pignoramento e sino al 03/03/2000 in forza di titoli antecedenti al ventennio.

art. 16 Definizione

1. Sono Ambiti di Rinnovo Urbano (ARU) le parti di città in cui il disegno degli spazi pubblici è incompleto.
2. L'obiettivo in questi ambiti è favorire uno sviluppo urbano volto a riqualificare il sistema di spazi pubblici esistenti attraverso una ridefinizione del rapporto con gli spazi privati e incentivare la realizzazione di nuovi sistemi locali di spazi collettivi.

Art 17 Disciplina

1. La tav. R.02 - Indicazioni morfologiche - del Piano delle Regole identifica e disciplina gli ARU
2. Per gli ARU, nei casi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica valgono le seguenti indicazioni orientative, rappresentate nella tav. R.02- Indicazioni morfologiche:
 - a. allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'involucro limite (ii). Nel caso in cui il lotto edificabile sia inserito in un contesto di cortina esistente, solo negli interventi con funzione urbana residenziale prevalente, vale l'altezza dell'edificio adiacente più alto presente in cortina;
 - b. arretramento di almeno 3 mt della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico. in questo caso l'area risultante dall'arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde.
3. All'interno del tessuto urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti.
4. rapporto di copertura (rc) \leq 60%."

In merito alla conformità urbanistica dell'immobile il sottoscritto perito evidenzia che trattasi di immobile edificato ante 1967 e facente parte di complesso condominiale con sfruttamento delle volumetrie all'epoca ricavabili. È da evidenziarsi che l'immobile è posizionato in zona ove è ammessa la residenza come destinazione principale.

Descrizione appartamento punto A lotto 001

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di u.i. ad uso appartamento (categoria A/4), ubicata in Milano Via Catullo 9, in zona periferica nord del Comune di Milano. La zona è prevalentemente di natura residenziale e la via Catullo è una traversa delle Vie Gallarate e Viale Certosa ed è sita in prossimità dello svincolo autostradale di Certosa. La zona è dotata di diverse aree a verdi e discretamente servita da mezzi pubblici ed infrastrutture. L'accesso al fabbricato ove è posta l'u.i. avviene dal civico 9 di Via Catullo a mezzo portone carrabile. Il fabbricato condominiale è una vecchia corte milanese di 3 piani fuori terra con cortile interno avente pavimento in cls. Il fabbricato è di 3 piani fuori terra ed un piano interrato ed è composto da appartamenti raggiungibili da vano scala interno con ballatoi comuni che permettono l'accesso alle varie u.i. L'appartamento oggetto di stima è posto al piano terreno posto in fondo al cortile condominiale il suo ingresso è sopraelevato dal cortile per un'altezza di circa cm. 30. L'appartamento si compone di un soggiorno, un disimpegno, una camera da letto ed un bagno. Dal soggiorno si ha accesso ad una porzione di cortile verandata con copertura in muratura e chiusura dalla restante porzione cortile di proprietà esclusiva a mezzo infissi a 2 ante. A lato di detta zona verandata di giardino risultava essere presente un locale deposito, così indicato nella scheda catastale, utilizzato impropriamente, per quanto visibile, come cucina, oggi in disuso, ed ove a parete si rilevavano le tracce di una caldaia murale non presente al momento del sopralluogo. Le pareti risultavano essere state rivestite in parte con piastrelle ed era stata realizzata la demolizione della porzione di muratura verso la parte verandata con realizzazione di un muretto basso. Il cortile interno di proprietà esclusiva dell'u.i. risulta intercluso e la porzione di fondo del cortile è a portico coperta da porzioni delle abitazioni dei piani superiori. Detta area a portico aperta su un lato è stata chiusa con parete in muratura con realizzazione di un piccolo locale in un angolo che appariva ancora a rustico e la realizzazione di una porzione soppalcata in muratura ad uso ripostiglio. Detta porzione di portico non risultava accessibile per la presenza di beni mobili accatastati a pavimento che impedivano l'accesso. Detta zona era stata chiusa a mezzo tamponamento in muratura con porta di accesso in legno. Le pareti ed i plafoni interni erano in gran parte intonacati e tinteggiati ed il pavimento era rivestito da piastrelle in ceramica. Il cortile di proprietà esclusiva ha il pavimento in cls e vi si affacciano le finestre dell'u.i. oggetto di stima ed una finestra dell'u.i. confinante di proprietà di terzi. Il sottoscritto perito pone in evidenza di aver visionato un atto di divisione del 1941 (dopo averne rilevato i riferimenti in una pratica edilizia mostrata in visione dal Comune non riguardante l'u.i. oggetto di stima) e rilevato nella planimetria

Esecuzione Forzata N. 116/2016

allegata all'atto che detta finestra e la relativa abitazione erano già sussistenti all'epoca e quindi il cortile di proprietà esclusiva risultava gravato da detta servitù di veduta per la finestra oggi esistente dell'abitazione di terzi già a detta epoca. L'appartamento oggetto di stima, per quanto visibile nel sopralluogo data la consistente presenza di beni mobili accatastati in tutta la casa, risultava in pessimo stato manutentivo dato che alcune sue parti murarie, finiture, infissi ed impianti risultavano danneggiati come ad esempio delle finestre rotte, l'impianto di riscaldamento non funzionante, parti elettriche penzolanti e/o rimosse e l'u.i., pertanto, necessita di un intervento di ripristino di parti murarie ed impianti. Le finiture visibili nel sopralluogo vengono descritte in appresso. I pavimenti dell'abitazione sono in piastrelle di ceramica. Le pareti sono intonacate a civile ad eccezione di quelle del bagno ove risultano rivestite con piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in legno laccato. Gli infissi sono in alluminio. La porta d'ingresso è blindata rivestita da pannello in legno. Il bagno è dotato dei seguenti apparecchi idrosanitari: un WC, un lavabo, un bidet ed una doccia. L'impianto di riscaldamento appariva come autonomo, ma non si rilevava la presenza della caldaia della quale si rilevavano le relative tracce a parete nel locale esterno impropriamente utilizzato come cucina. Non si sono rilevate le dichiarazioni di conformità degli impianti installati e data l'assenza dei debitori eseguiti al sopralluogo non è stato possibile farne a loro richiesta circa la loro sussistenza. Dalla visura espletata presso il CENED si è riscontrato che l'u.i. oggetto di stima non è dotata di attestato di prestazione energetica APE. Nel complesso l'u.i. si presenta in uno scarso stato di manutenzione e conservazione con necessità di interventi di ripristino per alcune sue parti murarie ed impianti. L'u.i. oggetto di stima, comprese le relative pertinenze, sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 54 circa.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:



descrizione:

- **Fg. n. 180, Mapp. n. 283 Sub. 807 graffato con mapp. n. 284 Sub. 722 e mapp. n. 287 sub. 701**, Cat A/4, classe 3, consistenza vani 3, sup. cat. mq 56, (tot. escl. aree coperte mq 53), rendita € 255,65, posta al piano T, Via Catullo 9;

Coerenze della proprietà in un sol corpo: altra u.i., cortile comune, mappale 293, mappale 526, mappale 296, mappale 282..

L'edificio è stato costruito nei primi del 1900 e comunque ante 1942.

L'appartamento ha un'altezza interna pari a circa mt 2,80, mentre nel locale verandato e nel deposito utilizzato come cucina è pari a mt 2,50. Nella zona porticata interclusa in fondo al cortile utilizzata come locale deposito l'altezza interna è di mt 2,40.

Ai fini della determinazione del valore di stima dell'u.i. si procede in appresso a determinare le superfici commerciali rilevate, anche in funzione del rilievo per il DOCFA (rilievo eseguito con notevole difficoltà per la presenza di beni mobili che rendevano inaccessibili alcune zone dell'u.i.) compresi gli spazi accessori e pertinenze come sotto riepilogati calcolando le superfici lorde (al 50% per le murature a confine con altra proprietà) con utilizzo di indici correttivi a seconda della destinazione d'uso degli spazi. In merito all'area esterna verandata ed al deposito realizzato nel portico, risultando gli stessi non sanabili, si considerano ai fini della presente stima come area di cortile di proprietà esclusiva, mentre per quanto concerne il locale deposito utilizzato impropriamente come cucina, il sottoscritto perito, anche ai fini di una sua sanabilità, ritiene doverlo considerare come locale deposito, così definito anche nella vecchia scheda catastale.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Abitazione piano terra	47,80	1,00	47,80	est, ovest	scarso
Deposito	6,84	0,30	2,02	nord	scarso
Giardino - cortile e portico di proprietà esclusiva	38,10	0,12	4,60		scarso
Totale			54,45		
			Arr. 54,00		
Totale			54,00		

Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):** materiale/tipologia: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali (struttura):** materiale: muratura laterizio
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):** tipologia: laterocemento
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura):** tipologia: portante con intonaco
Condizioni: non ottimali in alcune zone si rilevano efflorescenze all'intonaco di facciata con distacco dello stesso
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento)** tipologia: a falde con struttura in legno e manto di copertura in tegole di laterizio
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):** tipologia: ante a battente in legno
Condizioni : scarse
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):** tipologia: ante a battente in alluminio con protezione a mezzo persiane ad anta a battente in legno
Condizioni: scarse i vetri di alcune finestre risultavano rotti
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Plafoni (componente edilizia):** materiale: stabilitura 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: discrete. In due punti si rilevano tracce infiltrazione
- Rivestimento (componente edilizia):** ubicazione: bagni : piastrelle
materiale: ceramica
- Pavimenti : (componente edilizia):** ubicazione: in tutta la casa piastrelle in ceramica
- Gas (impianto):** alimentazione: gas per cucina e per caldaia murale
condizioni: non funzionante e da ripristinare in quanto non visibile la cucina e risulta essere stata asportata la caldaia murale a parete
certificazioni: non presente - non conosciuta
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Elettrico (impianto):** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V con antenna TV, citofono
condizioni: non funzionante impianto elettrico da ripristinare in quanto alcune parti risultano danneggiate
Certificazioni: non presente - non conosciuta
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):** alimentazione: cucina e apparecchi sanitari;
Condizioni : non verificabile al momento del sopralluogo in quanto l'acqua era chiusa e data la presenza di beni mobili in tutta la casa non è stato possibile individuare il contatore
Certificazioni: non presente - non conosciuta
Bagno completo di apparecchi idrosanitari
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Esecuzione Forzata N. 116/2016

Termico (impianto):	tipologia: autonomo con caldaia murale con diffusione di calore a mezzo radiatori posizionati nei vari locali. condizioni: non funzionante e da ripristinare in quanto non era presente la caldaia murale a parete della quale si è rilevata solo la traccia a parete nel locale deposito esterno utilizzato impropriamente come cucina. Certificazioni: non presente - non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	Dalla visura effettuata presso il CENED non si è rilevato alcun APE riferito all'u.i. oggetto di stima
Locale deposito :	Murature: intonacate e tinteggiate con presenza apertura verso il cortile e creazione di muretto. Le pareti sono in parte rivestite con piastrelle in ceramica pavimento: piastrelle di ceramica
Cortile di pertinenza esclusiva:	Murature in laterizio intonacate pavimento: in battuto di cls si evidenzia che una porzione risulta essere stata chiusa (senza aver rilevato titolo abilitativo) da soletta in muratura con parte verandata a mezzo infissi esterni a battente nella zona antistante il deposito. Un'altra zona a portico nel fondo del cortile (ove al di sopra sono presenti gli ampliamenti delle u.i. esistenti) è stata chiusa (senza aver rilevato il titolo abilitativo) da pareti con creazione di un locale deposito e realizzazione di un piccolo soppalco in muratura. Detti ampliamenti di superficie coperta o aumento di sip non risultano sanabili e dovranno essere oggetto, pertanto, di interventi di ripristino

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criteri di stima

Il sottoscritto perito, preso atto dello stato e condizioni dell'immobile oggetto di esecuzione forzata, della sua ubicazione, delle difformità edilizie riscontrate dei costi per la loro eliminazione (per quelle non sanabili) e dell'assenza ad oggi dell'abitabilità, dell'anno di costruzione del fabbricato, della destinazione d'uso dei locali, delle finiture interne ed esterne dell'u.i. e della necessità di intervento di ripristino di parti murarie, finiture ed impianti, nonché dell'impossibilità a verificare tutte le zone dell'u.i. per la consistente presenza di beni mobili accatastati in tutte le zone, 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 € 1.400 ed € 1.600 al mq per abitazioni di tipo economico con stato d'uso normale 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, della vetustà dell'immobile, del pessimo stato e condizioni dell'u.i. e della necessità di interventi di ripristino delle finiture murarie, di alcuni serramenti e degli impianti (per quanto rilevabile nel sopralluogo data la presenza di beni mobili in tutti i locali e nell'area esterna di pertinenza) e degli interventi di ripristino per eliminazione di difformità non sanabili, 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 ha determinato così il prezzo **dell'appartamento in € 1.200,00/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:

