

Esecuzione forzata

... ..

contro

... ..

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione forzata

... ..

versus

... ..,

C.f.

Ruolo generale

1.599/2018

Giudice, dottoressa Silvia Vaghi

ELABORATO PERITALE.

Data del sopralluogo, 10.02.2019

Data della redazione del presente documento 31.08.2019; data della stima 31.08.2019

Tecnico incaricato, architetto Alessandra Ubertazzi

Iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10.083

Iscritta all'Albo del Tribunale al n. 11.506

Valutatore certificato a norma della UNI11558/2014 e alla PdR 19/2016 dal 22.05.2018

C.F. BRTLSN72T51F205Y – P. I.v.a. n. 12672770158

con studio in Milano, via Valparaiso 3

telefono 02.89407423

e-mail: info@alexandraubertazzi.eu; ubertazzi.10083@oamilano.it

Giudice: dottoressa Silvia Vaghi
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi



INDICE SINTETICO.

Dati catastali

- a. **F. 554, M. 265, S. 831**, unità immobiliare sita a Milano (... ..), viale Ortles 54/A, piano 7, zona censuaria 2, categoria C3, classe 10, consistenza 185 mq, superficie catastale 216 mq, rendita catastale Euro 879,01
- b. **F. 554, M. 265, S. 708**, box ad uso autorimessa sita a Milano (... ..), viale Ortles 54/A, piano terra, zona censuaria 2, categoria C6, classe 7, consistenza 26 mq, rendita catastale Euro 255,13

Beni.

- a. Laboratorio in viale Ortles 54/a a Milano settimo piano;
- b. autorimessa in viale Ortles 54/a a Milano, piano terra.

Lotto.

- c. F. 554, M. 265, S. 831
- d. F. 554, M. 265, S. 708

Stato di possesso.

Il bene a. risulta libero ai fini della procedura ma non agibile.

Il bene b. risulta libero ai fini della procedura e ingombro di cose.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili.

L'immobile a. è visitabile per la presenza di ascensore che consente l'accesso ai vari livelli; con adeguate opere e ausili potrebbero essere accessibili.

L'immobile b. è accessibile.

Creditori iscritti.

-, C.f., creditore precedente;
- Equitalia Nord S.p.a. creditore iscritto non intervenuto

Comproprietari.

- Oltre a, C.f., nessuno.

Misure penali.

Nessuna.

Continuità delle trascrizioni.

Verificata.

Prezzo.

Valori al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trovano i beni,

Primo lotto, Euro 351.000

Secondo lotto, Euro 49.000

Lotto unico Euro 400.000 (valore ridotto e arrotondato; immobili liberi ai fini della procedura).

ASSUNZIONI PRELIMINARI.

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione dei beni, ci sia attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (e eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata. L'accesso ai beni è avvenuto in accordo con il proprietario, tramite persona di sua fiducia.

Il rilievo è stato effettuato *in loco* sulla base delle planimetrie opportunamente verificate nella scala.



BENI IMMOBILI SITI MILANO IN VIALE ORTLES 54/A

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA RELAZIONE.

Piena proprietà in ragione del 100/100 di:

- a. **F. 554, M. 265, S. 831**, unità immobiliare sita a Milano (... ..), viale Ortles 54/A, piano 7, zona censuaria 2, categoria C3, classe 10, consistenza 185 mq, superficie catastale 216 mq, rendita catastale Euro 879,01
- b. **F. 554, M. 265, S. 708**, box ad uso autorimessa sita a Milano (... ..), viale Ortles 54/A, piano terra, zona censuaria 2, categoria C6, classe 7, consistenza 26 mq, rendita catastale Euro 255,13

1.1 Intestazione.

... .., C.f. con sede in (... ..), c.a.p., per il diritto della piena proprietà in ragione della quota intera del 100/100.

1.2 Descrizione delle unità al N.c.e.u. degli immobili

- a. **F. 554, M. 265, S. 831**, unità immobiliare sita a Milano (... ..), viale Ortles 54/A, piano 7, zona censuaria 2, categoria C3, classe 10, consistenza 185 mq, consistenza 80 mq, superficie catastale 216 mq, rendita catastale Euro 879,01
- b. **F. 554, M. 265, S. 708**, box ad uso autorimessa sita a Milano (... ..), viale Ortles 54/A, piano terra, zona censuaria 2, categoria C6, classe 7, consistenza 26 mq, rendita catastale Euro 255,13

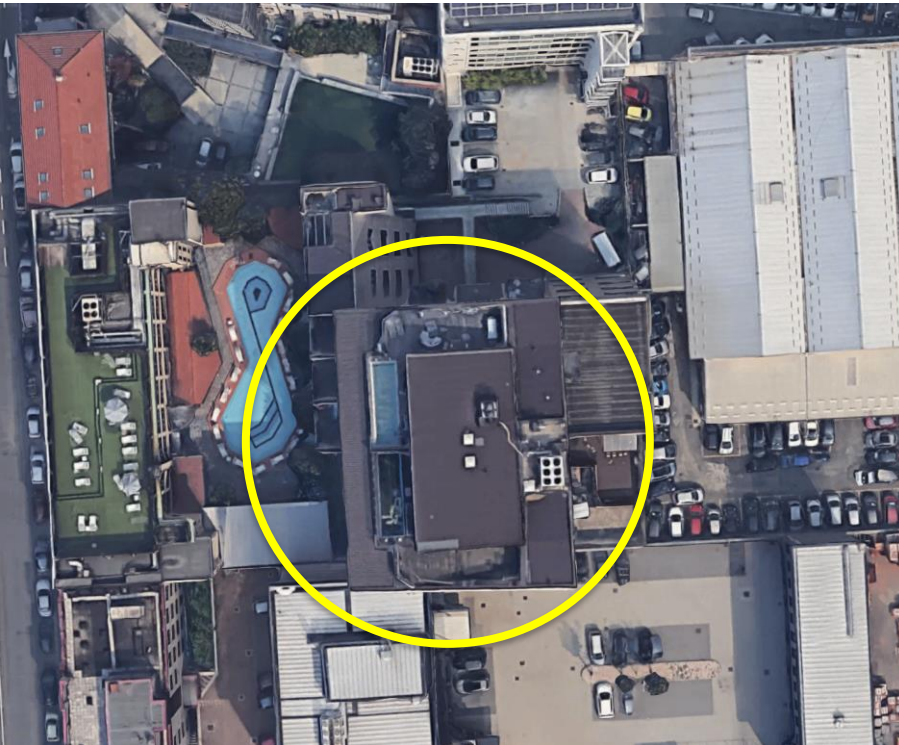
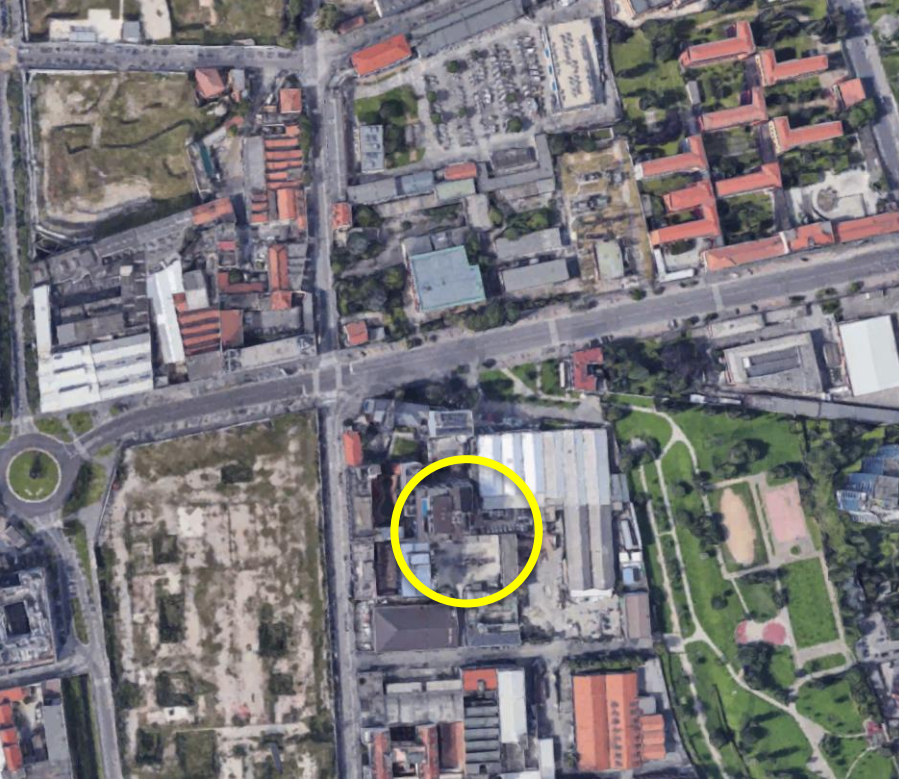
1.3 Coerenze delle unità da Nord, in senso orario.

- a. **F. 554, M. 265, S. 831**,
Piano settimo e soppalco insieme: unità immobiliare di proprietà di terzi, enti comuni da cui si accede (al piano settimo), altra unità di proprietà di terzi, particelle 50 e 51, copertura.
- b. **F. 554, M. 265, S. 708**,
Piano terra: cortile, box di proprietà di terzi su due lati, rampa.



Esecuzione forzata
... ..
contro
... ..

2. DESCRIZIONE SOMMARIA.



Immagini 1 e 2. Viste aeree del quartiere con in evidenza la posizione del fabbricato.

Giudice: dottoressa Silvia Vaghi
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi



Esecuzione forzata

... ..

contro

... ..

Caratteristiche del quartiere

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto della relazione è ubicato nel comune di Milano in zona Sud Est nel quartiere detto Morivione adiacente al più periferico quartiere Vigentino.

Si tratta di un antico borgo autonomo a vocazione agricola per la presenza di numerose rogge poi annesso alla città di Milano; nella configurazione urbana attuale, il quartiere è attraversato da due cinture viarie tra cui la circonvallazione esterna di Milano nel tratto di viale Isonzo e una meno importante corrispondente alla via Marco d'Agrate. Rispetto al centro, il quartiere è collegato attraverso la via Ripamonti.

Il quartiere che ha rappresentato nel corso del 1900 un'area fortemente industrializzata, è oggi in rapida riconversione: a titolo di esempio, il Panificio automatico continuo ospita oggi un deposito e una sala lettura della Biblioteca Civica Sormani, oltre a magazzini e uffici del servizio ristorazione scolastica del Comune di Milano e sta avvantaggiandosi di numerosi interventi di riqualificazione che ruotano attorno allo scalo di Porta Romana; tra questi la presenza della Fondazione Prada e altre aziende operanti nel settore del lusso fanno presagire un generale innalzamento della qualità urbana di dettaglio dello spazio pubblico e a livello infrastrutturale dei collegamenti, già piuttosto buoni.

Caratteristiche dei quartieri limitrofi.

Viale Ortles è situata in una cintura metropolitana che sta a cavallo tra la città consolidata e la prima campagna milanese. I quartieri limitrofi (più verso il centro e più verso l'esterno) sono, pertanto, piuttosto diversi: più densi i primi e più liberi dall'edificazione e più verdi i secondi. Simili invece i quartieri che hanno posizione analoga lungo la stessa cintura metropolitana.

Servizi offerti dalla zona

La zona offre tutti i servizi primari; si segnala la relativa vicinanza con l'università Bocconi.

Collegamenti pubblici.

La zona è abbastanza comoda con la metropolitana (la fermata più vicina è Brenta sulla linea gialla) ma è in presa diretta con tutta la città per la presenza e in particolare verso il centro si avvale di un collegamento veloce con il tram 24.

Potenzialità

Si segnala la presenza del Vettabbia che potenzialmente è un bel percorso ciclopedonale verso Chiaravalle lungo un canale che è stato realizzato a partire dall'epoca romana e che dopo un tratto tombinato ri-appare nel Parco Sud.



3. STATO DI POSSESSO.

L'accesso ai i beni è avvenuto il giorno 10.02.2019; in tale occasione, attraverso l'intercessione del custode, l'avvocato Fabio Festa, è stato possibile visionare e rilevare le unità immobiliari.

Le unità sono "libere ai fini della procedura"; l'unità a. è libera anche in quanto non è agibile e l'unità b. è ingombra di cose.

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

Durante il sopralluogo si è constatato che in quel momento entrambi gli immobili erano liberi. Inoltre dall'interrogazione effettuata presso l'Anagrafe tributaria dell'Agenzia delle entrate del 15.03.2019 si è ottenuto il riscontro secondo cui, a nome dell'... ..,

C.f., quale *dante causam*, nessun contratto di locazione, con i dati catastali indicati risulta registrato.

Domande giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli: le domande giudiziali non saranno cancellate dalla procedura.

Convenzioni matrimoniali, nessuna.

Atti di asservimento urbanistico, nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore alla notifica del pignoramento su entrambe le unità immobiliari oggetto di valutazione.

14.07.1998 Trascrizione.

Trascrizione a favore del tipo Atto tra vivi - mutamento di denominazione o ragione sociale, Registro particolare 20.540, Registro generale 29.510, Pubblico ufficiale Pietro Sormani, numero di repertorio 180.330 /44.568 del 17.06.1998.

09.11.2010 Annotazione.

Trascrizione a favore del tipo Atto tra vivi – frazionamento in quota, Registro particolare 9.274, Registro generale 66.497, Pubblico ufficiale Ludovico Barassi, numero di repertorio 100.137 /28.986 del 21.10.2010.
Formalità di riferimento: iscrizione 20.582 del 2006.

26.07.2011 Trascrizione.

Trascrizione a favore del tipo Atto tra vivi - compravendita, Registro particolare 32.870, Registro generale 48.705, Pubblico ufficiale Luca Barassi, numero di repertorio 9.586 /4.859 del 26.06.2011.

Atto di compravendita del 27.06.2011, Registro particolare 32.870, Registro generale 48.705, Pubblico Ufficiale Luca Barassi, notaio in Milano, numero di repertorio 4.859/9.586, in cui, C.f. con sede in (... ..) per il diritto di piena proprietà per la quota intera, vendeva a, C.f. con sede in (... ..), c.a.p. per il diritto della piena proprietà in ragione della quota intera del 100/100.

05.06.2013 Iscrizione.

Iscrizione del tipo ipoteca legale derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. 602/1973) del 05.06.2013, Registro particolare 4.271, Registro generale 28.541, Pubblico ufficiale Equitalia Nord S.p.a., numero di repertorio 3.252 /6.813 del 16.05.2013.

13.06.2014 Trascrizione.

Trascrizione a favore e contro del tipo Trasferimento sede sociale, Registro particolare 21.928, Registro generale 29.683, Pubblico ufficiale Paola Casati, numero di repertorio 22.531 /6.626 del 10.06.2014.

4.2.2. Pignoramenti.

08.08.2018 Trascrizione.

Trascrizione contro del tipo Verbale di pignoramento immobili, Registro particolare 46.188, Registro generale 66.577, Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario, numero di repertorio 28.437 del 01.08.2018.



Pignoramento del 21.07.2018, notificato il 01.08.2018, Pubblico ufficiale, Ufficiale giudiziario di Milano, numero di repertorio 28.437, trascritto il 08.08.2018 ai numeri 46.188/66.577 all'Agenda del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare Circostrizione di Milano 2, a favore di Dobank S.p.a., C.f. 00390840239, con sede legale in piazzetta Monte 1 a Verona (VE) e contro, C.f. con sede in (... ..), c.a.p., per il diritto della piena proprietà in ragione della quota intera del 100/100.

Il pignoramento grava sulle unità oggetto di valutazione per intero (100/100).

4.2.3. Altre trascrizioni.

Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso, note.

Spese e aspetti di natura condominiale.

Società che amministra:

Studio Lucilla Rapisarda, piazzale Segrino 5° Milano

Tel./fax 02.6684305, e. mail l.rapisarda@tiscali.it

La quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato in cui gli immobili compravenduti sono situati corrisponde a 67,81/1.000 per l'appartamento e l'autorimessa, secondo quanto indicato nei documenti di riparto

dell'amministrazione condominiale. L'unità a laboratorio al 7° piano è identificata a livello condominiale con il numero 119; l'unità ad autorimessa con il numero 57.

Alla data della redazione della presente relazione, le spese condominiali risultavano pagate, salvo un debito di circa 1.800 Euro complessive per le due unità immobiliari.

Annualmente, le spese condominiali ammontano a Circa 5.000 Euro/annue per l'unità a. e circa 200 Euro per l'unità .b

- Certificazione energetica presente e allegata all'atto di provenienza.
- Riscaldamento e condizionamento autonomi (attualmente tuttavia non sono funzionanti) per il bene principale.
- Dall'atto di provenienza si evincono diverse servitù attive e passive.
- Servitù a favore per l'accesso al cortile interno;
- Il fabbricato condominiale nella figura della ha concesso in servitù a il diritto di conservare l'esistente copertura sorretta da pilastri in prossimità del confine tra le due proprietà, nonché di prolungarne l'estensione sino alla linea di confine tra le due proprietà.
- La ha costituito servitù di luci e vedute a favore della da esercitare secondo le indicazioni della tavola progettuale allegata all'atto di provenienza.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

4.3. Giudizio di conformità urbanistica e catastale.

4.3.1. Conformità urbanistico.

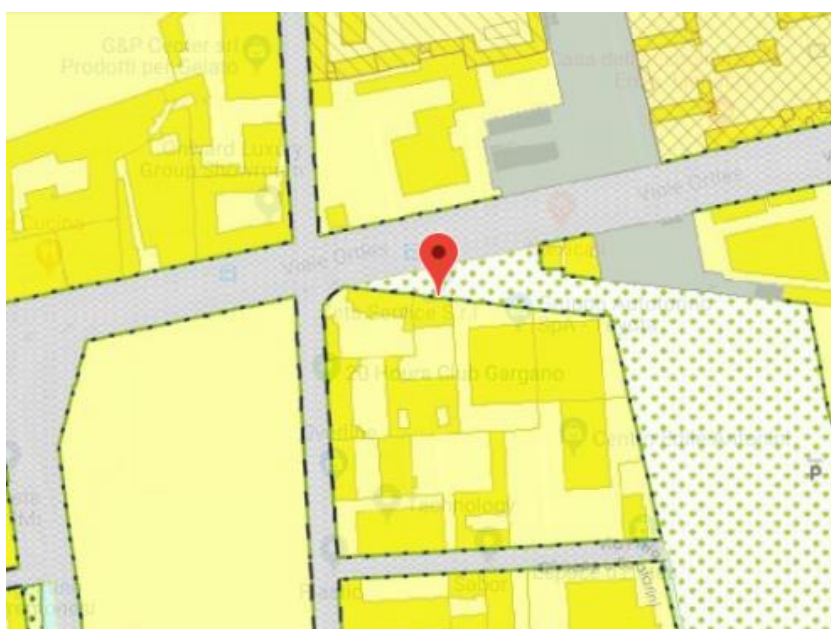
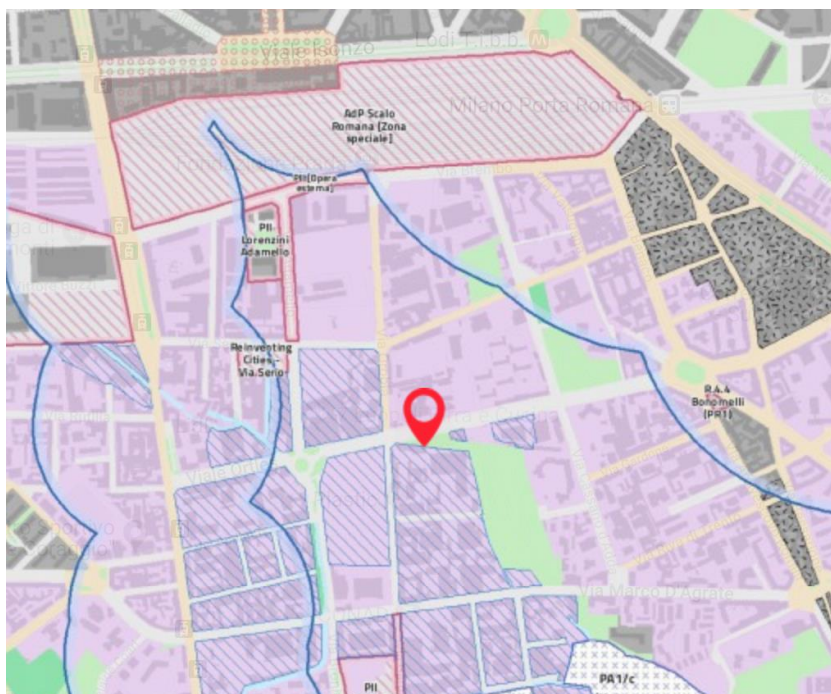


Immagine 4. Stralcio dalle tavole del Piano di Governo del Territorio: Tavola R01 VAR e R02 VAR. Tessuto storico consolidato (art.37) - Tessuto urbano di recente formazione - Ambiti di rinnovamento urbano. Sensibilità paesaggistica 2 – bassa.

Con deliberazione della Giunta Comunale 72 del 19.03.2015 2015 è stato definitivamente approvato il Piano del Governo del Territorio (PGT). Si è consultata la variante del settembre 2017.

Si fa presente che è in corso di approvazione la variante del 5.3.2019: tale pubblicazione è attualmente valida ai soli fini dell'affissione all'albo pretorio della deliberazione di adozione. i termini e le modalità per la pubblicazione ai fini della raccolta delle osservazioni verranno successivamente comunicati.

Zona omogenea: Tessuto storico consolidato (art.37) - Tessuto urbano di recente formazione - Ambiti di rinnovamento urbano. Sensibilità paesaggistica 2 – bassa.



Esecuzione forzata

... ..

contro

... ..

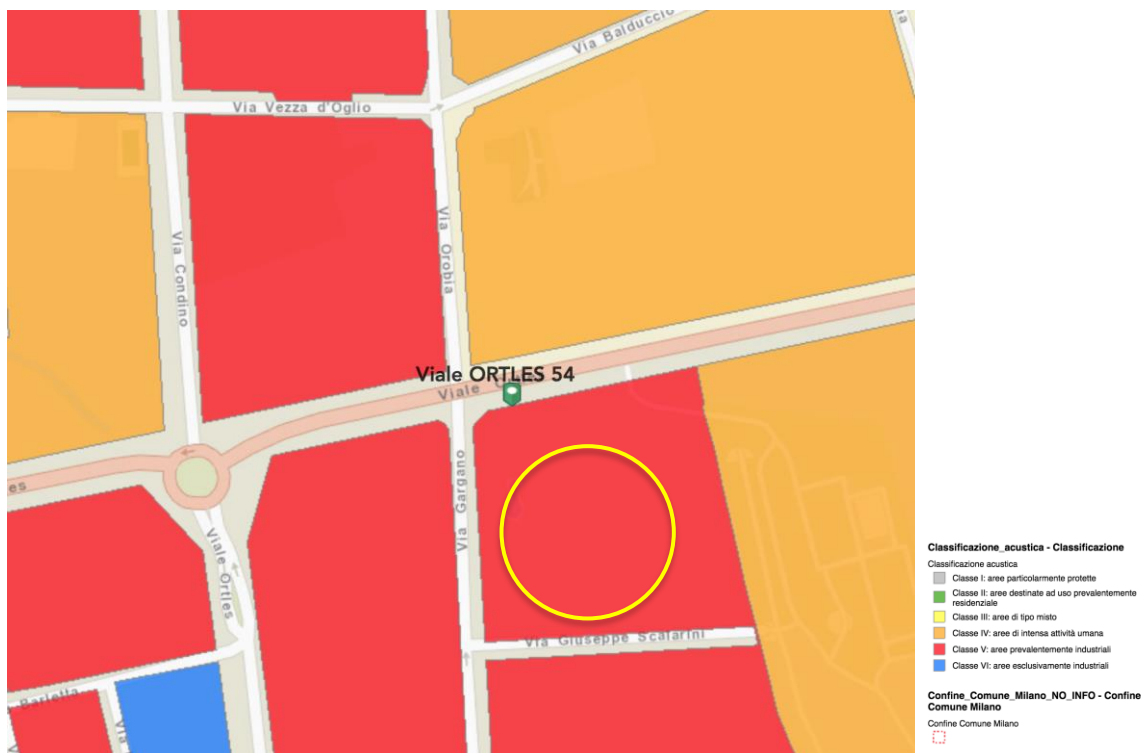


Immagine 5. Stralcio della zonizzazione acustica del comune di Milano.

Classe acustica II: aree prevalentemente industriali.

I beni (laboratorio con autorimessa) risulterebbero conformi dal punto di vista urbanistico per la loro destinazione, tuttavia, le unità oggetto di valutazione e, in particolare quella al settimo piano, non si possono dire conformi dal punto di urbanistico (oltre che edilizio e igienico – sanitario), per diversi motivi tra cui in particolare per il fatto che esiste una tematica legata alla destinazione d’uso di progetto presunta (residenza) rispetto a quella dichiarata (ed ammissibile all’interno della procedura autorizzativa (laboratori) come meglio precisato nel paragrafo sulla conformità edilizia.

4.3.2. Conformità catastale.

- Il bene risulta non conforme alla scheda catastale in quanto non finito; inoltre quella indicata con la specifica di “fioriera” ha le caratteristiche per essere una vasca d’acqua.
- Il bene è conforme alla scheda catastale allegata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L’EVENTUALE ACQUIRENTE.

...

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE LA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO.

6.1 Attuali proprietari

Dal 27.06.2011 ad oggi.

... .., C.f. con sede in (... ..), c.a.p. per il diritto della piena proprietà in ragione della quota intera del 100/100.

Provenienza.

Atto di compravendita del 27.06.2011, Registro particolare 32.870, Registro generale 48.705, Pubblico Ufficiale Luca Barassi, notaio in Milano, numero di repertorio 4.859/9.586, in cui, C.f. con sede in (... ..) per il diritto di piena proprietà per la quota intera, vendeva a, C.f. con sede in (... ..), c.a.p. per il diritto della piena proprietà in ragione della quota intera del 100/100. L’immobile viene compravenduto al rustico.



Dal 16.11.2006 al 27.06.2011.

... .., C.f. con sede in (... ..) per il diritto di piena proprietà per la quota intera.

Provenienza.

Atto di compravendita del 16.11.2006, Pubblico Ufficiale Ludovico Barassi, notaio in Milano, numero di repertorio 96.191/26.599 in cui la, C.f. con sede in Milano per il diritto di piena proprietà per la quota intera, vendeva a, C.f. con sede in (... ..) per il diritto di piena proprietà per la quota intera.

Dal 17.06.1998 al 16.11.2006.

... .., C.f. con sede in Milano.

Dal 27.07.1982 al 17.06.1998

... .., C.f. con sede in Milano.

Dal 25.01.1980 al 27.07.1982

... .., C.f. con sede in

Dal 13.05.1969 al 25.01.1980

... .. con sede in

Dal 02.03.1964 al 13.05.1969

... .. con sede in Milano.

Prima del 02.03.1964

Società per azioni La Rinascente per l'esercizio di grandi magazzini, con sede a Milano.



7. DESCRIZIONE DELLE 'UNITÀ IMMOBILIARI.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della relazione è situato nel Comune di Milano in zona Sud, nel quartiere detto Morivione adiacente al più periferico quartiere Vigentino, fa parte di un intervento più ampio che si realizza in un unico corpo di fabbrica piuttosto alto rispetto al contesto, che, a sua volta, in facciata si distingue in tre parti di cui le due laterali, una contigua alla parte centrale e l'altra perpendicolare alla stessa, sono "finite" in lamiera; la porzione di facciata centrale è intonacata e tinteggiata di giallo chiaro e caratterizzata da grandi e frequenti finestrate a tutta altezza rispetto agli interpiani che alleggeriscono visivamente l'impatto del fabbricato avvicinandosi ad un concetto estetico proto-industriale; in alcuni casi completano le finestrate balconi metallici appesi alla facciata. Le due porzioni laterali del fabbricato si caratterizzano per una controfacciata inclinata rivestita in lamiera che consente di ricavare spazi tipo logge nello spazio tra il paramento inclinato e la facciata.

L'accesso a tale corpo di fabbrica avviene da viale Ortles tramite l'esercizio di una servitù di passaggio pedonale e carraio dal civico 54.¹

Il corpo di fabbrica è composto da sette piani fuori terra, compreso un piano rialzato, da un piano terreno e da un piano interrato ad uso autorimessa (ove si trovano 36 posti auto e 17 cantine). Al piano terreno nello spazio comune sono presenti altre 6 autorimesse private.

Ai piani superiori le unità immobiliari hanno destinazione laboratorio per un totale di 61 unità immobiliari con tagli e dimensioni molto variabili; alcuni di essi sono dotati di soppalchi interni.

Si accede al primo livello (piano rialzato) attraverso una passerella esterna. L'androne è collocato al centro del sistema ed è generoso nelle dimensioni e ricercato nelle finiture. Analogamente, le scale che distribuiscono in alternativa all'ascensore ai diversi piani sono piuttosto ampie.

Unità immobiliare a: laboratorio al rustico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si trova al settimo piano servito dall'ascensore ed è perfettamente simmetrica (a quanto risulta dalle planimetrie visionate) rispetto all'unità adiacente che, verosimilmente, risulta ultimata ed utilizzata (e, peraltro, è sul mercato per la sua locazione così che e sono visibili le fotografie che prefigurano uno stato "finito" anche per l'unità oggetto di valutazione; in ogni caso, alla data del sopralluogo, l'unità oggetto di valutazione è risultata "al rustico rosso" con alcuni tavolati divisorii e la faccia interna dei tamponamenti di facciata senza intonaco (in mattoni forati con predisposizione della struttura per una controparete in cartongesso) e non perfettamente completata dal punto di vista distributivo dal momento che sono visibili i tracciamenti di alcuni tavolati senza che sia stata realizzata la loro elevazione. Apparentemente manca anche la finitura dell'intradosso del solaio di copertura (attualmente in lamiera di acciaio a vista).

Sembra essere incompleta anche la parte impiantistica sia relativamente all'impianto idrico – sanitario che riguardo all'impianto elettrico. Inoltre, non sono presenti le finiture (pavimenti e rivestimenti), le forniture sanitarie e i macchinari per la climatizzazione nonché i sanitari e le rubinetterie; il soppalco e la scala sono sprovvisti di protezioni (tipo parapetti e parte della superficie del soppalco che potrebbe essere stata pensata in lastre di vetro attualmente risulta mancante. Analogamente se si fa eccezione per il portoncino blindato dell'ingresso, mancano le porte.

Sono invece in opera i serramenti di facciata e l'impalcato del soppalco che ha struttura in ferro.

Dal punto di vista distributivo si ipotizza che l'unità possa essere costituita da un grande *open space* con sviluppo in pianta "ad L" al piano di ingresso dotato di proprio bagno, da un locale separato con accesso diretto (attraverso un antibagno) ad un secondo bagno, da un soppalco che insiste sull'*open space* e da una stanza alla quota del soppalco che risulta adiacente ad un terzo bagno pure disimpegnato.

L'unità affaccia su tre lati dei quali due mediante porte finestre che consentono l'accesso ad uno spazio esterno (tipo terrazzo). Il terrazzo è in parte occupato da una vasca che ha le caratteristiche per una vasca d'acqua (tipo piscina) oppure per una profonda fioriera.

Come già precisato la parte impiantistica è incompleta ma sembra prefigurare un impianto di riscaldamento / condizionamento realizzato mediante fan coils in pompa di calore. Il cantiere all'interno è in ordine e relativamente in

¹ ... come si evince dalla lettura del Regolamento di condominio.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

buono stato (anche poiché lo spazio è chiuso da serramenti); la parte esterna, invece, presenta qualche criticità dovuta ai fenomeni metereologici che si sono verificati durante il tempo trascorso

Autorimessa

L'autorimessa è una delle 6 che si trovano al piano terra e vi si accede dal cortile comune. Si tratta di autorimesse abbastanza grandi (ma non doppie), costruite e finite in economia.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

Caratteristiche descrittive dell'immobile condominiale.

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Fabbricato / condominio	<i>Con riferimento al corpo unico</i>	
Fondazioni	materiale/tipologia: c.a.	non verificabile
Strutture verticali	materiale/tipologia: pilastri in c.a.	non verificabile
Solai	in latero-cemento	non verificabile
Struttura del tetto	materiale/tipologia: soletta mista	
Copertura	Tetto piano/copertura praticabile a terrazzo	non verificabile
Divisioni interne	materiale/tipologia: tavolati in laterizio intonacati al civile e tinteggiati o rivestiti	
Murature perimetrali	materiale/tipologia: muratura in laterizio per lo strato resistente con contro pareti in cartongesso	non verificabile
Portone di ingresso	in metallo e vetro	in ottime condizioni
Parti comuni interne e esterne	spazio comune adibito a cortile con rivestimento in blocchetti di calcestruzzo colorato; scala e passerella di accesso al livello rialzato rivestita in pietra naturale. Adrone pavimentato in gres porcellanato mediante lastre di grande formato. Le pareti sono solo intonacate al civile e tinteggiate. Le scale di distribuzione ai diversi piani sono realizzate in ferro con pedate in pietra naturale (beola).	in buone condizioni in ottime condizioni in ottime condizioni.
Fognatura	Fognatura separata con allacciamento a quella comunale.	funzionante
Elettrico	sotto traccia con tensione a 220V.	funzionante
Gas	assente	
Antenna collettiva	assente	
Antifurto	assente	
Telefonico	sotto traccia	
Citofonico	tipologia audio/video	funzionante
Impianto idrico	sotto traccia	funzionante
Ascensore	presente	funzionante
Riscaldamento	condominiale	funzionante
Acqua calda sanitaria	condominiale	funzionante
Condizionamento	autonomo	funzionante



Caratteristiche descrittive dell'unità principale.

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Divisioni interne	materiale/tipologia: tavolati in laterizio da intonacare e da tinteggiare o rivestire.	
Plafoni	da completare con la finitura dell'intradosso sia per la copertura del fabbricato che per il soppalco	
Pavimenti	previsti ma attualmente assenti	
Pavimenti dei terrazzi	Assenti; realizzata solo l'impermeabilizzazione	verosimilmente da rifare in quanto senza protezione e soggetta a caldo e freddo e usura da diverso tempo. Si segnalano difetti nelle pendenze dei sottofondi che comportano accumulo di acqua (pozze) che non defluisce verso i pluviali. Si segnala qualche buco.
Rivestimenti	previsti ma attualmente assenti	
Serramenti interni	assenti	
Portoncino di ingresso	principale: blindato con copertine in legno.	in buone condizioni e funzionante.
Serramenti di facciata	Serramenti in alluminio verniciati di grigio antracite all'esterno e in bianco all'interno con vetro doppio, senza sistema oscurante	in ottime condizioni.
Bagni	Non ultimati né per la parte impiantistica né per le finiture.	
Impianto idrico	incompleto; quanto realizzato è sotto traccia;	non funzionante
Elettrico	incompleto, quanto realizzato è sotto traccia con tensione a 220V	non funzionante
Gas	assente	
Antifurto	assente	
Telefonico	non verificabile	
Citofonico	Prevista la tipologia audio/video	non funzionante
A.P.E.	assente (le altre unità arrivano ad una Classe C).	
Riscaldamento	condominiale, da distribuire verosimilmente mediante fan coils in pompa di calore e/o caloriferi e scaldasalviette.	non funzionante
Aria condizionata	condominiale, da distribuire verosimilmente mediante fan coils in pompa di calore	non funzionante

Caratteristiche descrittive dell'autorimessa.

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Murature perimetrali originarie	materiale/tipologia: gas beton	
Solai	materiale/tipologia: soletta in calcestruzzo gettato in opera.	
Divisioni interne	materiale/tipologia: gas beton non intonacato e non tinteggiato.	in buone condizioni
Pavimenti	pavimenti in cemento liscio	in buone condizioni.
Ingresso	principale: saracinesca in acciaio verniciata di bianco crema con apertura manuale	in buone condizioni e funzionante.



8. ATTI DI FABBRICA.

In data 30.01.2019 si è fatta richiesta di accesso agli atti; alla data del 18.09.2019 nonostante diversi solleciti, non si è avuto ancora invito alla visura; nel caso specifico il fascicolo si immagina che sia utilizzato per la gestione delle diverse questioni urbanistiche ed amministrative ancora pendenti: l'amministrazione condominiale delegata dai condomini a intrattenere rapporti con l'amministrazione comunale, ha trasmesso la parte più recente della corrispondenza intercorsa con quest'ultima; nella stessa corrispondenza si riepiloga che il 25.10.2006 con atti 1.002.140/2006 la Nuova immobiliare Ortles S.a.s. provvedeva a trasmettere una Denuncia di Inizio attività per ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione ai sensi dell'art. 66.3.3 dell'allora vigente Regolamento edilizio.

Risultano poi protocollate diverse varianti delle quali l'ultima del 19.11.2010 con atti P.G. 904.945/2010; il 23.11.2010 veniva dichiarata la Fine lavori con atti 905.015/2010 e richiesta l'Agibilità.

Il 20.04.2012 veniva annullato il titolo edilizio poiché "la destinazione dello stabile costruito (n.d.r.) era sostanzialmente riconducibile a quella di civile abitazione in luogo di quella industriale – produttiva". La Nuova immobiliare Ortles S.a.s. perdeva il ricorso al Tar e ricorreva in appello al Consiglio di stato.

L'annullamento dei titoli edilizi riguarda non solo le parti comuni del condominio, ma anche le singole unità immobiliari di proprietà privata.

Parallelamente si avviavano verifiche per strade alternative; tra queste l'amministratrice avviava un procedimento ai sensi dell'art. 38 del D.p.r. 380/2001 per la determinazione attraverso l'Agenzia delle entrate di una sanzione pecuniaria; l'amministrazione comunale parallelamente si riservava il diritto di determinare a concorrenza diverse altre sanzioni in ordine all'aumento di valore, alle difformità edilizie ed urbanistiche tra le quali anche l'aumento di S.l.p. (soppalchi) considerando i singoli casi e le singole unità. In questo quadro, le unità oggetto di valutazione e, in particolare quella al settimo piano, non si possono dire conformi dal punto di vista edilizio né urbanistico, né igienico – sanitario, per diversi motivi:

- l'unità non risulta "ultimata" e pertanto non è agibile;
- in ogni caso si prefigura diversa da quanto progettato (se quanto progettato ha una corrispondenza con l'unica planimetria analizzata che resta quella catastale);
- è presente un soppalco la cui superficie deve essere verificata all'interno di conteggi sull'intero fabbricato (vero è che nella corrispondenza del Comune si fa riferimento specifico ai soppalchi dei piani quarto e quinto);
- esiste, infine, una tematica legata alla destinazione d'uso di progetto presunta (residenza) rispetto a quella dichiarata (ed ammissibile all'interno della procedura autorizzativa (laboratori)).

Si segnala che per una delle unità dello stesso fabbricato è stato richiesto il cambio d'uso oneroso da industriale a residenziale ma che la pratica è "sospesa" dal 2014.

Numero e anno	Oggetto	Indirizzo
14082/2014	VIALE ORTLES 54/A - demolizione di tavolati e w.c. esistenti , esecuzione di nuovi tavolati e rifacimento bagno, con adeguamento imp.elettrico alla nuova destinazione residenziale - cambio d'uso con aggravio di std	VIALE ORTLES N. 54 / a
PRATICA	N. 14082/2014 - SI-SCIA a sportello	
PROTOCOLLO	N. 474642/2014 del 30/07/2014	
RESP. PROCEDIMENTO	Geom.Roberto Cataldo	
STATO	Sospeso	
INDIRIZZO	VIALE ORTLES N. 54 / a	
OGGETTO	VIALE ORTLES 54/A - demolizione di tavolati e w.c. esistenti , esecuzione di nuovi tavolati e rifacimento bagno, con adeguamento imp.elettrico alla nuova destinazione residenziale - cambio d'uso con aggravio di std	

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

9.1 Criterio di stima.

La presente relazione riguarda la stima del valore di mercato e poi la definizione di un prezzo a base d'asta di **un lotto unico** costituito da 2 unità immobiliari, così identificate:

- a. Laboratorio al piano settimo in viale Ortles 54/a a Milano. Unità libera ai fini della procedura.
- b. Autorimessa al piano terra in viale Ortles 54/a a Milano. Unità libera ai fini della procedura.

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà le unità immobiliari oggetto di valutazione, potrebbero essere oggetto di compravendita.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore di una unità immobiliare nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto delle suddette unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre, si considera **il migliore e il più conveniente uso** che, nel caso specifico per gli immobili oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmenti di mercato), data la localizzazione (zona del fabbricato, piano dell'unità) e le caratteristiche del fabbricato (dotazioni, finiture), resta a nostro parere quello della residenza/ (e/o degli uffici ai piani più bassi).

Si considera, qui il valore di trasformazione poiché le destinazioni d'uso ufficiali non rappresentano il "più conveniente e miglior uso".

Il valore di trasformazione è stato calcolato con l'applicazione degli oneri di urbanizzazione per la trasformazione da laboratorio a residenza, del costo di costruzione e della monetizzazione dei parcheggi oltre che degli oneri tecnici e legali previsti e verbalizzati dall'assemblea condominiale.

Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerano gli immobili **a corpo e non a misura**, così come si sono rilevati al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche dell'immobile in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative delle unità, adeguatamente indicizzate oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo (libero in quanto non agibile) e dello stato di completamento.

Come già detto, nel caso degli immobili in oggetto per la determinazione del valore di mercato e poi del prezzo è possibile procedere per comparazione con i prezzi unitari tratti dal listino prezzi aggiornato redatto dalla **Agenzia del Territorio della Provincia di Milano** riferendosi ai prezzi di immobili con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima; nello specifico, si assumono come dati per la stima sia quelli relativi al comparto residenziale che quelli relativi al comparto artigianale, anche facendo riferimento alle comunicazioni del Comune di Milano relativamente alla sanatoria per le questioni urbanistiche.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/ORTLES, SPADOLINI, BAZZI

Codice di zona: D20

Microzona catastale n.: 42

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	OTTIMO	800	950	L	4,8	6	L
Capannoni tipici	OTTIMO	850	1000	L	5	6,2	L
Laboratori	NORMALE	750	950	L	4,5	5,8	L



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/ORTLES, SPADOLINI, BAZZI

Codice di zona: D20

Microzona catastale n.: 42

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale


Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2750	3700	L	9,5	13	L
Abitazioni civili	NORMALE	2100	2650	L	7,2	9,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1900	2500	L	6,7	8,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1450	1850	L	5	6,5	L
Box	NORMALE	1300	1850	L	5,6	8	L

Da tale documento risulta che i prezzi medi di mercato per immobili di tipo abitazioni di tipo civile in zona centrale in stato di conservazione "normale", sono compresi tra Euro/mq 2.100 e Euro/mq 2.650 Euro/mq.

I laboratori in stato di conservazione normale², invece, vengono valorizzati all'interno di una forbice compresa **tra 750 Euro/mq e 950 Euro/mq**.

Listino 2 del 2018

Città - Settore SUD

Scarica il capitolo:  html  pdf  xls

481 Cernate - Ortles (COMPRAVENDITA)	Unità di misura	prezzo min	prezzo max		
Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m ²	2.800,00	3.400,00		
Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	€/m ²	1.800,00	2.500,00		
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m ²	1.300,00	1.900,00		
Negozi	€/m ²	1.250,00	1.500,00		
Uffici	€/m ²	1.000,00	1.450,00		
Boxes	€	19.000,00	26.000,00		
Laboratori	€/m ²	550,00	800,00		
Depositi Magazzini S.p.p.	€/m ²	400,00	500,00		
Capannoni - Opifici nuovi o ristrutturati	€/m ²	700,00	900,00		
Capannoni - Opifici vecchi	€/m ²	500,00	650,00		
Uffici in stabili direzionali	€/m ²	1.300,00	1.900,00		

La **Camera di commercio di Milano e Brianza** riporta valori compresi tra 1.800 Euro/mq e 2.500 Euro/mq per appartamenti recenti; gli appartamenti da ristrutturare (nel caso specifico si sottolinea nuovamente che l'unità immobiliare a. è al rustico e, comunque, poichè non regolamentare anche da modificare / ristrutturare nel senso più ampio del termine) vengono valutati 1.300 Euro/mq; **i laboratori, invece, vengono valutati tra 550 Euro/mq e 800 Euro/mq**; si considera anche che in ogni caso i valori immobiliari sono in calo per tutte le categorie e in particolare per i laboratori.

² Si segnala che l'unità si presenta al rustico e che il passare del tempo ha inciso sullo stato complessivo.



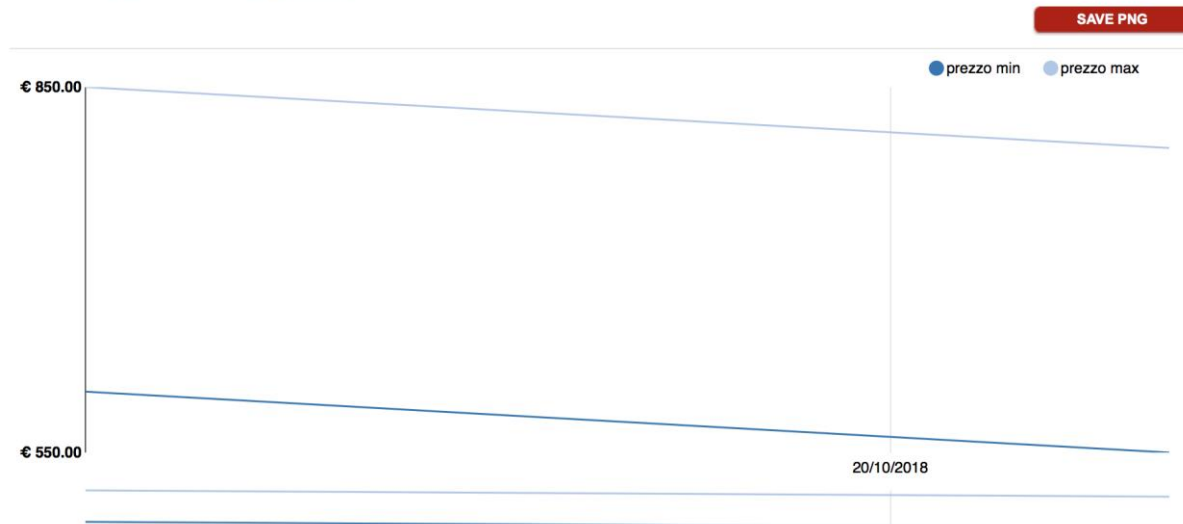
Esecuzione forzata
... ..
contro
... ..

Dettaglio prodotto:

- 0 Città - Settore SUD
- 4023
prodotto:117 Laboratori

Selezionare l'intervallo di visualizzazione

01/09/2017 01/09/2019 Seleziona



ABITAZIONI CIVILI Da ristrutturare > Sei un agente immobiliare? COLLABORA CON NOI!

2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
1.372 €/mq	1.608 €/mq	1.845 €/mq	Valutometro

LABORATORI > Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!

2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
757 €/mq	946 €/mq	1.135 €/mq	Valutometro

Si sono

poi presi in considerazione i valori sistematizzati dal Borsino immobiliare: per la residenza si tratta di valori compresi tra **Euro/mq 1.372** e **Euro/mq 1.845** per immobili tipo abitazioni civili da ristrutturare; per il comparto produttivo dei laboratori, invece, i valori medi sono compresi tra Euro/mq 757 e Euro/mq 1.135. Non si considerano specificatamente, laboratori da ristrutturare.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

Elenco potenziali		Vedi potenziali in mappa		ID	Foglio	Particella	Categoria/Qualità	Periodo	Classe	Piano	Consistenza	Rendita
Probabilità	Intestati	1476579	554	265	C 3 -Laboratori per arti e mestieri	dal 31/08/2019 al 18/01/2018	10	5	57,00 mq	270,83 €		
		1476581	554	265	C 3 -Laboratori per arti e mestieri	dal 31/08/2019 al 18/01/2018	10	5	65,00 mq	308,84 €		
		1476585	554	265	C 3 -Laboratori per arti e mestieri	dal 31/08/2019 al 18/01/2018	10	5	57,00 mq	270,83 €		
		1476603	554	265	C 3 -Laboratori per arti e mestieri	dal 31/08/2019 al 18/01/2018	10	5	62,00 mq	294,59 €		
Probabilità	Intestati	1476596	554	265	C 3 -Laboratori per arti e mestieri	dal 31/08/2019 al 18/01/2018	10	7	185,00 mq	879,01 €		
Probabilità	Intestati	1476580	554	265	C 3 -Laboratori per arti e mestieri	dal 31/08/2019 al 18/01/2018	10	4	73,00 mq	346,85 €		
		1476582	554	265	C 3 -Laboratori per arti e mestieri	dal 31/08/2019 al 18/01/2018	10	3	51,00 mq	242,32 €		
		1476598	554	265	C 3 -Laboratori per arti e mestieri	dal 31/08/2019 al 18/01/2018	10	3	43,00 mq	204,31 €		
		1476601	554	265	C 3 -Laboratori per arti e mestieri	dal 31/08/2019 al 18/01/2018	10	3	51,00 mq	242,32 €		

Immobilie ID: 1476596

MILANO (MI) Fg.554 Par.265

★ Preferito ★ Scartato 🖨️ Stampa

Dati Catasto

Dati compravendita

Procedi con la verifica per scoprire se si tratta di una compravendita e ottenere gli estremi dell'atto.

Esegui verifica
(Costo: 2 Crediti)

Dati immobile

Dopo la verifica, nei dati dell'immobile saranno disponibili il **subalterno** e la **superficie** (ove disponibili).

Comune MILANO (MI)
Dati catastali Fg.554 Par.265
Periodo 31/08/2019 - 18/01/2018
Categoria / Qualità C 3 -Laboratori per arti e mestieri
Classe 10
Consistenza 185,00 mq
Rendita 879,01 Euro
Indirizzo VIALE ORTLES
Civico 54/A
Piani 7

Per avere un riferimento concreto e recente si è fatta una ricerca di immobili comparabili e se ne sono trovati diversi con caratteristiche analoghe e con uguale foglio e mappale dei quali nessuno ha destinazione diversa dal produttivo; di questi uno corrisponde per indirizzo, piano, rendita catastale e pertinenze ma dalla verifica effettuata si è verificato che non si tratta di una compravendita: non è stato possibile recuperare l'atto di provenienza che avrebbe potuto dare indicazioni interessanti sul prezzo. Data la vicinanza temporale dell'atto di provenienza un parametro interessante è certamente anche quello che risulta indicato pari a Euro 1.330.000; lo stesso prezzo viene riferito allo stato "rustico" nello stesso atto di provenienza si fa riferimento al fatto che lo stato autorizzativo è "sospeso"; tale prezzo risulta di molto superiore alla presente stima. La locazione per entrambi i beni insieme, si stima per confronto con l'unità adiacente, posta sul mercato in locazione, in Euro 3.500 /mese.

La S.l.p. assimilabile alla catastale, è calcolata sulla base dei rilievi effettuati *in loco* confrontati con la documentazione catastale e o forniti dai proprietari:

- pareti divisorie interne, considerati al 100%;
- muri perimetrali esterni, considerati al 100%;
- muri a confine con parti comuni e con altre proprietà anche comune, considerati al 50%.

9.2 Fonti di informazioni

- Agenzia del Territorio della Provincia di Milano
- Camera di Commercio di Milano.
- Rilevazione dei prezzi registrati dalla Borsa immobiliare di Milano
- Immobiliare.it/Trovocasa - Corriere della Sera.
- Stimatrixcity per immobili comparabili.



Esecuzione forzata

... ..

contro

... ..

9.3 Valutazione corpi.

	sup. lorda	sup. utile netta	balconi terrazzi	c.m. terrazzi	vani accessori	c.m. accessori	somma netta	somma commerciale
a. Laboratorio								
F. 554, M. 265, S. 831								
settimo e ottavo piano	190,95	166,50	99,00	0,30			166,50	220,65
soppalco e passo d'umo antistante		16,00		0,50	8,00	0,30	16,00	10,40

Il lotto è divisibile.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

9.4 Prezzo base d'asta del lotto.

	somma						
	commerciale	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro
a. F. 554, M. 265, S. 831							
settimo e ottavo piano							
		220,65					
soppalco e passo d'umo antistante							
		10,40					
se laboratorio							
	231,05	750,00	950,00	550,00	800,00	946,00	219.497,50
Sanzioni e oneri (stima) per le autorizzazioni a sanatoria							36.000,00
costo per il completamento (stima parametrica con riferimento al prezzario Tipologie edilizie, per tavolati, isolamenti, intonaci, pavimenti e rivestimenti e impianti vari)	289,50	250,00					72.375,00
Spese condominiali arretrate (stima ultimo biennio)							1.800,00
Riduzione del valore del 5%							10.974,88
Totale riduzioni e adeguamenti							121.149,88
Valore ridotto							98.347,63
Valore stimato considerato il migliore e più conveniente uso.						a corpo	99.000,00
se residenziale							
	231,05	2.100,00	2.650,00	1.800,00	2.500,00	1.608,00	612.282,50
Eventuale regolarizzazione edilizia							55.000,00
costo per il completamento (stima parametrica con riferimento al prezzario Tipologie edilizie, per tavolati, isolamenti, intonaci, pavimenti e rivestimenti e impianti vari)	289,50	502,52					145.479,54
Spese condominiali arretrate (stima ultimo biennio)							1.800,00
Riduzione del valore del 5%							30.614,13
Totale riduzioni e adeguamenti							232.893,67
Valore ridotto							379.388,84
Valore stimato considerato il migliore e più conveniente uso.						a corpo	380.000,00
Nel comparto immobiliare, frequenza laboratori 10%; frequenza residenza 90%. Valore stimato.							351.284,71
							352.000,00



Esecuzione forzata

... ..

contro

... ..

b. F. 554, M. 265, S. 708

Autorimessa	27,50	1.300,00	1.850,00	19.000,00	26.000,00	50.875,00
Riduzioni						
Eventuale regolarizzazione edilizia (compresa nelle voci precedenti)						0,00
Spese condominiali arretrate (stima ultimo biennio), stima						
Riduzione del valore del 5%						2.543,75
Totale riduzioni e adeguamenti						2.543,75
Valore ridotto Lotto 2.				a corpo		48.331,25
						49.000,00
Valore lotto unico						400.331,25
						401.000,00

Nella convinzione di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, si rimette la presente relazione al Giudice esecutore, restando a disposizione per fornire ogni ulteriore chiarimento o integrazione dovesse rendersi necessaria.
L'esperto

Arch. Alessandra Ubertazzi



Milano 24 settembre 2019

ALLEGATI.

- 10.1 Elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie.
- 10.2 Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze.
- 10.3 Rilievo fotografico dei due immobili.
- Allegati separati.*
- 10.4 Visure ipotecarie.
- 10.5 Planimetrie catastali.
- 10.6 Visure catastali.
- 10.7 Atti di fabbrica.
- 10.8 Atto di provenienza.
- 10.9 Assenza di contratti di locazione.
- 10.10 Riepilogo delle situazioni condominiali.



Esecuzione forzata
... ..
contro
... ..

10.3 Rilievo fotografico.

Il fabbricato



Foto 1 e 2. Vista del passaggio (servitù attiva) tra la pubblica via porta e il cortile.



Foto 3. Il fabbricato inquadrato dal cortile.



Foto 4. Il fabbricato inquadrato dal cortile. Dettaglio del corpo centrale.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..



Foto 5. L'androne verso il cortile.



Foto 6 e 7. L'androne verso l'interno.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..



Foto 8 e 9. Lo sviluppo delle scale e lo sbarco al settimo e ultimo piano ove sbarca anche l'ascensore



Esecuzione forzata
... ..
contro
... ..

L'unità a. oggetto di valutazione.



Foto 10. Vista di una parte dello spazio esterno che circonda l'unità al settimo piano. Si segnala che la vasca posta sul terrazzo è indicata a livello catastale (resta da verificare se anche a livello comunale) come una "fioriera". La stessa ha le caratteristiche dimensionali e costruttive (salvo degrado) anche per essere una vasca d'acqua ammesso che la destinazione catastale/le autorizzazioni a sanatoria future lo consentano.



Foto 11 e immagine 1. Vista dell'interno con a lato una suggestione di come potrebbe essere lo spazio finito, (ammesso che vengano risolte le problematiche autorizzative).



Esecuzione forzata
... ..
contro
... ..



Foto 12 e immagine 2. Vista dell'interno e in particolare della zona soppalcata, con a lato una suggestione di come potrebbe essere lo spazio finito (ammesso che vengano risolte le problematiche autorizzative).



Foto 13 e immagine 3. Vista dell'interno e in particolare della zona soppalcata, con a lato una suggestione di come potrebbe essere lo spazio finito (ammesso che vengano risolte le problematiche autorizzative).



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..



Foto 14. Vista dell'interno e dell'esterno con la presenza di una zona di ristagno di acqua (che evidenzia la presenza dell'impermeabilizzazione ma anche di mancanza di deflusso. Serramenti di facciata e del portoncino di ingresso sono installati.



Foto 15. Vista dall'esterno.



Foto 16 e immagine 4. Si nota che la faccia interna del paramento murario è al rustico senza che vi sia intonaco o controparete. Gli impianti sono predisposti. A lato una suggestione di come potrebbe essere lo spazio finito.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..



Foto 17, 18, 19, 20. Viste dello spazio esterno.



Esecuzione forzata
... ..
contro
... ..

L'unità b. oggetto di valutazione.



Foto 21 e 22. Vista dell'autorimessa con accesso direttamente dal cortile.



Foto 23. Vista dell'interno dell'autorimessa.

