

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
n.13584(sez. civ.) n° 838 (sez. penale)
Dott. Arch. Elena Maria Margherita Boriani
Via Pellegrino Rossi, 32 20161 Milano
tel / fax 026454050 email: archi4@libero.it

TRIBUNALE DI MILANO –Sezione III civ.- ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 2439/16

G.E.: DOTT.SSA SIMONA CATERBI

PROCEDURA ESECUTIVA A CARICO DI :

CREDITORE PROCEDENTE:

atto di pignoramento

CREDITORI INTERVENUTI:

ricorso per decreto ingiuntivo

BANCA INTESA SAN PAOLO S.P.A.

intervenuto nel procedimento ingiuntivo

CF/P.IVA /

C.F. /

per € 254.209,41

per € 112.720,00

CF 00799960158

per € 166.482,32



Foto n. 1 – vista aerea – Via Antonio Mosca 156–Milano - (MI)

PERIZIA DELL'ESPERTO

Dott. Arch. Elena Maria, M. Boriani

Milano, 06/03/2018

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
 n.13584(sez. civ.) n° 838 (sez. penale)
 Dott. Arch. Elena Maria Margherita Boriani
 Via Pellegrino Rossi, 32 20161 Milano
 tel / fax 026454050 email: archi4@libero.it

**QUADRO RIASSUNTIVO DEI DATI E DEL VALORE STIMATO DEL LOTTO OGGETTO DI
 PIGNORAMENTO-**

LOTTO 1**Terreno sito in via Antonio Mosca 156****proprietà piena quota 1/1**

Censito all'Agenzia del Territorio Catasto Terreni come segue:

Comune di Milano – Via Antonio Mosca– foglio 410, mapp. 30,31, 100,101,102,104,256.301, 302, 303**Magazzino sito in via Antonio Mosca 156**

Censito all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Milano – Via Antonio Mosca– foglio 410, mapp. 76 Cat.C2, Classe 8, mq.67

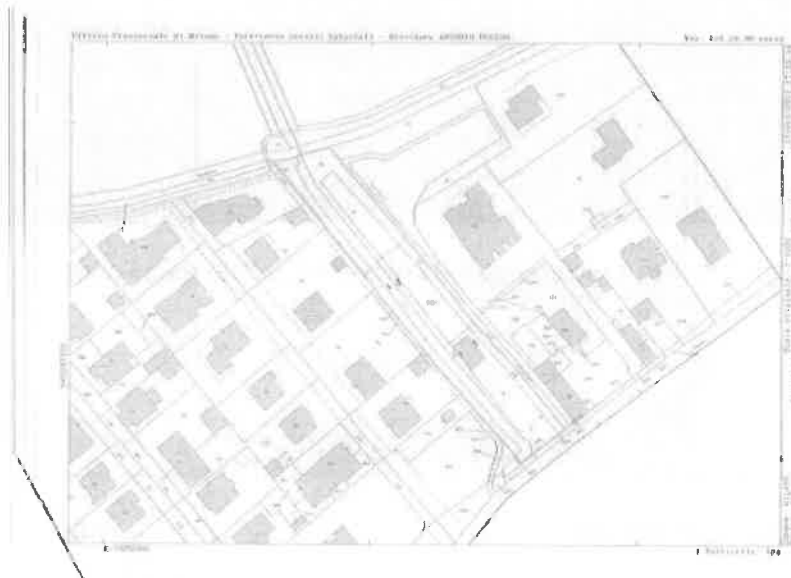
(N.B. Il magazzino è stato demolito. La Cooperativa è proprietaria del mappale 76 ente urbano, area su cui insisteva il magazzino, di mq.527)

STATO DI POSSESSO DELL' IMMOBILE : in possesso dell'esecutato

VALORI COMPLESSIVI

LOTTO 1 TERRENO SITO IN VIA ANTONIO MOSCA E SEDIME FABBRICATO

| | |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| SUPERFICIE DETERMINATA | MQ. 2.454,00 |
| VALORE VENALE STIMATO DEL TERRENO | € 776.000,00 |
| VALORE RIBASSATO A BASE D'ASTA | € 737.200,00 |
| ATTO DI PIGNORAMENTO | €254.209,41 oltre oneri fiscali |
| ATTO DI INTERVENTO BANCA INTESA SAN PAOLO S.P.A. | €166.482,32 oltre oneri fiscali |
| ATTO DI INTERVENTO | €112.720,00 oltre oneri fiscali |



RELAZIONE PERITALE

INDICE DEI CAPITOLI

- 1 IMMOBILE OGGETTO DI STIMA E OPERAZIONI PERITALI
- 2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE
- 3 ATTI DI PROVENIENZA
- 4 ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO
- 5 IPOTECHE E PIGNORAMENTI GRAVANTI SULL'IMMOBILE
- 6 STATO DI POSSESSO DELL'AREA
- 7 DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO DELL'IMMOBILE
- 8 INQUADRAMENTO URBANISTICO DEL LOTTO EDIFICATORIO
- 9 FATTIBILITA' URBANISTICO EDILIZIA DEL LOTTO EDIFICATORIO
- 10 CRITERIO DI STIMA
- 11 VALORE COMMERCIALE STIMATO
 - 11.1 Premessa
 - 11.2 Valore di trasformazione
- 12 ALLEGATI

Premesso che :

- la sottoscritta, Dott. Arch. Elena Boriani, con studio in Milano Via Pellegrino Rossi, 32, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti di Milano al n° 11379, all'Albo dei consulenti tecnici di codesto Tribunale al n°13584 (sez. civile) e al n° 838 (sez. penale) veniva nominata dal G.E. in qualità di perito estimatore nel procedimento in epigrafe.
- In data **05/09/2017** la sottoscritta accettava l'incarico, prestando il giuramento di rito;
- In data **02/10/2017** richiedeva all'Ufficio Visure del Comune di Milano gli atti relativi alla Pratica edilizia n. 106 riguardante opere edilizie da realizzarsi sul terreno oggetto di disamina.
- in data **04/10/2017** procedeva ad eseguire il sopralluogo presso gli immobili congiuntamente all'Avvocato Andrea Zoppi, nominato Custode.
- In data **05/12/2017** e **12/12/2017**, prendeva visione degli atti richiesti e richiedeva copia dei documenti individuati come necessari.
- In data **06/02/2018**, non avendo ottenuto ancora la documentazione richiesta, richiedeva proroga alla consegna della perizia, concessa in data **07/02/2017**.

Ciò premesso, acquisite le ulteriori informazioni ritenute necessarie, gli atti non presenti in fascicolo, nonché eseguite le verifiche ritenute opportune per l'accertamento dello stato giuridico degli immobili in oggetto, provvedeva a redigere la presente perizia, sulla scorta dei quesiti formulati dal G.E.

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
 n.13584(sez. civ.) n° 838 (sez. penale)
 Dott. Arch. Elena Maria Margherita Boriani
 Via Pellegrino Rossi, 32 20161 Milano
 tel / fax 026454050 email: archi4@libero.it

1. IMMOBILE OGGETTO DI STIMA E OPERAZIONI PERITALI

Il cespite patrimoniale considerato nel presente procedimento espropriativo è rappresentato da **unico lotto** costituito da un terreno sito ai margini della Via Antonio Mosca, con accesso dal civico 156. Tale terreno avrebbe dovuto ospitare un complesso edilizio destinato a residenza che, però non fu mai realizzato.

Le operazioni peritali svolte per l'espletamento dell'incarico sono state le seguenti:

Dopo aver eseguito il sopralluogo in data 04/10/2017, redigendo il relativo verbale (**All.Doc.1**), si è provveduto alla verifica della documentazione agli atti nonché ad acquisire l'ulteriore documentazione ritenuta necessaria all'espletamento dell'incarico.

In particolare si è presa visione della documentazione depositata al Comune di Milano Settore Edilizia Privata, in quanto il terreno si è rivelato ancora edificato in parte.

Alla luce di quanto rilevato si è provveduto a richiedere i certificati di destinazione urbanistica stilati all'epoca della richiesta di concessione edilizia e ad oggi (**All. Doc. 2 e 3**).

Si sono di seguito verificate, presso l'Ufficio Espropri, l'Ufficio Urbanistica e l'Area Ambiente e Energia del Comune di Milano, le potenzialità dell'immobile in contrapposizione alla vincolistica e alla natura dei luoghi, come rilevata dal medesimo PGT.

Sono state reperite le visure storiche per immobile aggiornate (**All. Doc.4**);

Sono stati visionati gli atti di provenienza a partire dal 1947 in quanto si è ritenuto necessario ricostruire l'effettiva consistenza del bene.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta censito al catasto urbano del **Comune di Milano** come segue:

Foglio 410, particelle 301, 30, 302, 31, 303, 101, 100, 102, 256, 104, 76 fabbricato cat.C2 e mappale 76 Ente urbano

Beni intestati alla

OSSERVAZIONI

- Il fabbricato cat.C2 segnalato come esistente sul mappale 76, ora Ente Urbano, è stato demolito in concomitanza dei lavori licenziati. Rimane di proprietà della Cooperativa il terreno di pertinenza
- Si segnala che parte dei terreni da cui provengono gli attuali beni pignorati sono stati oggetto di esproprio per pubblica utilità da parte del Comune di Milano con decreto n.1652 del 18 maggio 1995 per l'allargamento della Via Mosca;

N.B. Si rileva che l'area venduta alla Coop è percorsa dal fontanile Facchetti, che non veniva citato nella vendita originaria ma che è stato riconosciuto attribuendogli il numero di mappale 317 del foglio 410 in virtù del frazionamento n. 4679 del 26 giugno 2002.

Nel certificato ipotecario n.122304 del 2017 alla voce D Ulteriori informazioni relativa all'atto di identificazione catastale Notaio Rezia del 16710/2002 rep.4529/2100 trascritto RG 66916 RP 40421, con riferimento all'atto di vendita del 24/04/2002 con il quale la Cooperativa diveniva proprietaria dei mappali citati, si precisa che nell'area acquistata era ricompreso, anche se non citato, il sedime del fontanile Facchetti, riconosciuto come privato.(**All.Doc.5**)

3. ATTI DI PROVENIENZA

- Con atto in data **11/10/1947 n. 12886 di rep. n. 18667 di reg. Notaio Colleoni Il Sdig.** in rappresentanza delle vendono al Sig. appezzamento di terreno situato in Comune Amministrativo di Milano riparto Baggio zona censuaria di Muggiano distinto sulla mappa e nei registri del censo vigente al mappale 121 (All. Doc.6)
- Con atto in data **05/03/1959 n.2021 rep. n.659 racc. Notaio Antonio Rezia** registrato a Milano al N.34735 Vol.1243 in data 14/03/1959 il Sig. vende al Sig. appezzamento di terreno distinto al catasto rustico come segue: Muggiano mappale 121 bosco ceduo Il Ett./ - 20.40 (All. Doc.7)
- Con atto in data **26/01/1977 n.25289 rep. n.6878 racc. Notaio Antonio Rezia** registrato a Milano al n. A/1 – 01954 in data 07/02/1977 il Sig. dichiara di donare al Sig. mapp.76 del foglio 410 con sovrastante rustico ammalorato, mappali 30D, 30 e del foglio 410; alla Sig.ra mappale 31 b, 30 b e 30 c del foglio 410; alla Sig.ra mappali 30 a e 31 a (All. Doc.8)
- Con atto di compravendita **13/07/2000 n.125647/ 16720 Notaio Nicola Cputo** trascritto in data 31/07/2000 ai nn. RG 42427 e RP. 28378 i Sig.ri vendono rispettivamente ai Sig. ri , i mappali 301, 302 e 303 del foglio 410 (All. Doc. 9)
- Con atto in data **08/04/2002 n. 4384 di rep. dott.Giuseppina Rezia, Notaio in Milano,** registrato a Milano il 23 aprile 2002 al n.1974 serie IV e trascritto a Milano in data 24/04/2002 ai numeri 27835, 6, 7/18142, 3, 4 la con sede in Milano ha acquistato i mappali 30, 31 e 301 dalla Sig.ra ; i mappali 100, 104, 101, 302, dalla Sig.ra ; i mappali 303, 102, 256 e 76 fabbricato cat.C2 e mappale 76 Ente urbano dal Sig.).(All.Doc.10)
- Con Atto **03/07/2013 Notaio Schiavi rep. 21421/11049** trascritto in data 10/07/2013 ai n. R.G. 36338/26771 R.P:. .cambia denominazione in trasferendo la proprietà dei beni acquistati nel 2002

4. ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

- **Atto di pignoramento del 04 ottobre 2016** trascritto in data 26 ottobre 2016 al n.70116 R.G . e n.47463 R.P. Presso la CC.RR.II.di Milano 1 a favore del precedente Sig.ra Il sopra riportato atto di pignoramento grava per la quota di 1/1 sui mappali costituenti l'immobile

CREDITORI INTERVENUTI

- **Atto di intervento nella procedura esecutiva RG 2439/2016 del 27/07/2017** da parte di **Banca Intesa San Paolo S.P.A.**
- **Ricorso per decreto ingiuntivo del 10 novembre 2016** disposto da decreto di accoglimento n. 3250/17 – RG 63557/2016

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
 n.13584(sez. civ.) n° 838 (sez. penale)
 Dott. Arch. Elena Maria Margherita Boriani
 Via Pellegrino Rossi, 32 20161 Milano
 tel / fax 026454050 email: archi4@libero.it

5. IPOTECHE E PIGNORAMENTI GRAVANTI SUL BENE IMMOBILE

Come da Certificazione notarile agli atti nel ventennio gli immobili di proprietà della oltre al citato pignoramento, sono gravati dalle seguenti formalità:

DECRETI INGIUNTIVI

Decreto ingiuntivo n.25568/2015 RG 39198/15 emesso dal Tribunale di Milano in data 26 luglio 2015;

Atto di precetto del 16/06/2016 depositato UNEP il 03/10/2016 CR C/0/47565.

Decreto ingiuntivo telematico emesso dal Tribunale di Milano in data 12 gennaio 2017 N.R.G. 63557/2016

IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Atto Rezia rep.4535 del 25/10/2002 iscritta presso la CC.RR.II di Milano 1 in data 26/10/2002 ai nn.66919 RG e 14678 R.P. A favore di Banca Intesa S.P.A. Gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto

PIGNORAMENTI

Atto del 12/07/2011 trascritto presso la CC.R.R. II di Milano 1 in data 13/09/2011 al n.56276 R.G. E 38206 R.P. Ad istanza del creditore precedente Sig. (C.F.)
 contro

ALTRE INCOMBENZE

Impegnativa edilizia del 9.9.1967 registrata a Milano Atti Privati al n.22339 – Vol.5532 Serie B (Citata nel certificato urbanistico ma irreperibile presso l'Agenzia del Territorio, non trascritto)

Atto Notaio Rezia di identificazione catastale Rep.4529/2100, trascrizione del 26 ottobre 2002 RP 40422 RG 66917

Atto Notaio Rezia unilaterale d'obbligo edilizio rep.4852 del 29 dicembre 2003 trascritto il 20 gennaio 2004 RP 14678 RG 3632

6. STATO DI POSSESSO DELL'AREA

LOTTO 1 Terreno : foglio 410 mapp. 30,31, 100,101,102,104,256.301, 302, 303,76

Stato di possesso del bene : Al 4 ottobre u.s., data del sopralluogo (All.Doc.1) il terreno risultava in diritto di proprietà della per la quota di 1/1.

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
 n.13584(sez. civ.) n° 838 (sez. penale)
 Dott. Arch. Elena Maria Margherita Boriani
 Via Pellegrino Rossi, 32 20161 Milano
 tel / fax 026454050 email: archi4@libero.it

7. DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO E DELL' IMMOBILE

Il lotto in oggetto è costituito da un terreno di forma pressoché rettangolare delimitato ai margini dal corso del canale Villaresi Settimo 10 e dall'asta del fontanile Carabagno, identificati rispettivamente come consortile e reticolo minore demaniale.

Un'ulteriore corso d'acqua, appartenente al reticolo minore demaniale denominato Facchetti, corre, all'interno della proprietà, sul lato ovest del lotto.

Il terreno è sito all'estrema periferia a sud ovest del Comune di Milano, in località Muggiano, antico borgo compreso tra le due grandi arterie dell'A50 e della Strada Provinciale 114.

Originariamente Comune autonomo, Muggiano fu inglobato prima nel Comune di Baggio (1869) e, successivamente nel Comune di Milano (1923), pur mantenendo le caratteristiche di un nucleo a se stante ancor oggi riconoscibile nei suoi tratti storici.

Territorio prevalentemente rurale, vede un sensibile incremento di popolazione nella prima metà degli anni '90.

Al nucleo abitato si accede tramite la tangenziale ovest o, provenendo dalla città, dall'arteria principale intitolata ad Antonio Mosca. Non esiste metropolitana o ferrovia ma il nucleo è servito da trasporto pubblico su gomma.

L'area oggetto del presente procedimento, che si trova al civico 156 della Via Mosca, avrebbe dovuto ospitare un edificio destinato a residenza, la cui costruzione non fu mai realizzata.

Allo stato attuale la vegetazione autoctona ha chiaramente preso il sopravvento poiché i lavori, licenziati nel 2002 non sono proseguiti a seguito di vicende giudiziarie che hanno riguardato sia l'inesatta rappresentazione dell'area edificabile sia il regime giuridico dei corsi d'acqua e la necessità di stabilire responsabilità gestionali e proprietà degli stessi, argomento fino ad allora non affrontato in modo esaustivo dalla normativa edilizia ed urbanistica.

L'edificazione venne interrotta nel corso del 2003 e demolito quanto fino ad allora realizzato: al centro dell'area appare ancora evidente una piattaforma in cemento armato che, come dichiarato dall'Architetto _____, progettista della _____, presente al sopralluogo, costituisce la soletta superiore delle fondamenta. Parte del manufatto è ancora presente nel sottosuolo.



Foto n. 2 – Ingresso al lotto – Via Antonio Mosca 156–Milano - (MI)

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
n.13584(sez. civ.) n° 838 (sez. penale)
Dott. Arch. Elena Maria Margherita Boriani
Via Pellegrino Rossi, 32 20161 Milano
tel / fax 026454050 email: archi4@libero.it



Foto n. 3 – soletta esistente al centro dell'area



Foto n. 4 – fontanile Facchetti–



Foto n. 5 – argini del fontanile Facchetti



Foto n. 6 – argini del fontanile Facchetti



Foto n. 7 – Baracca di cantiere posta ai margini del fontanile canabagno

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
 n.13584(sez. civ.) n° 838 (sez. penale)
 Dott. Arch. Elena Maria Margherita Boriani
 Via Pellegrino Rossi, 32 20161 Milano
 tel / fax 026454050 email: archi4@libero.it

8. INQUADRAMENTO URBANISTICO DEL LOTTO EDIFICATORIO

Di seguito si riportano le indicazioni dei due strumenti normativi territoriali che hanno regolato, e regolano oggi, il lotto in oggetto.

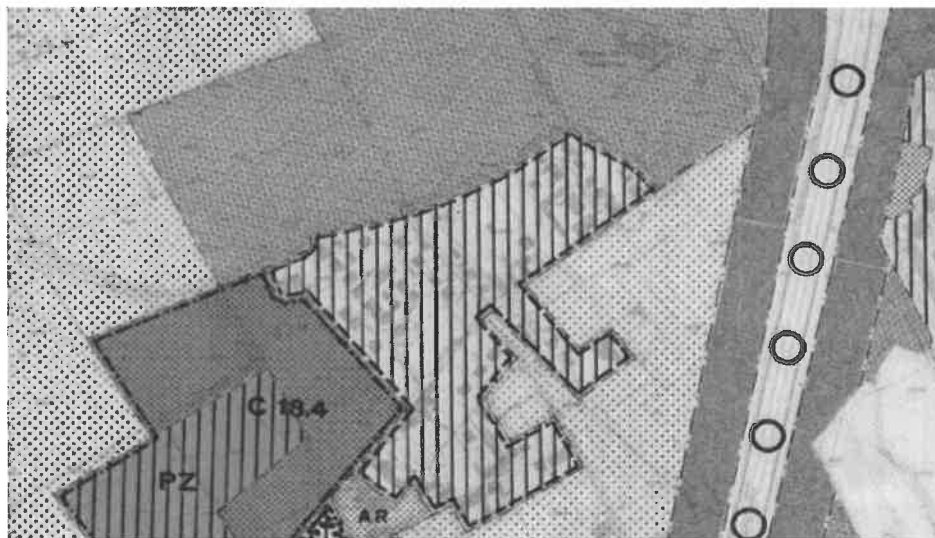
Nel 2002, epoca in cui venne rilasciata alla _____ la concessione edilizia per l'edificazione di un complesso immobiliare destinato a residenza, era infatti in vigore il Piano Regolatore del 1980, che sarà più volte modificato con varianti parziali fino alla sua definitiva sostituzione con il Piano di Governo del Territorio la cui ultima versione è stata approvata con Delibera Consigliare n.16 del 22 maggio 2012 , ulteriormente aggiornato al 2017.

Occorre ricordare che l'introduzione del "Piano di Governo del Territorio", derivazione della Legge Urbanistica Regionale n.12 del 2005, in sostituzione del "Piano Regolatore", disciplinato dalla Legge Regionale n.51 del 1975, ha comportato sostanziali modifiche nei criteri generali che sottendono la pianificazione urbanistica, introducendo, tra l'altro, una maggiore attenzione alle questioni ambientali.

Concetti come Perequazione, Compensazione e Premialità non erano presenti nella normativa di attuazione del Piano Regolatore del 1980, così come l'indifferenza funzionale e l'indice di fabbricazione unico per l'intero territorio.

Piano Regolatore Generale 1980

Per tale strumento l'area era identificata come appartenente alla zona omogenea B3 regolata dall'ART 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG con destinazione R (residenziale) secondo i disposti dell'art.27 delle NTA del PRG con indice di fabbricazione pari a mc.3/mq. (art.19 delle NTA del PRG)



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
 n.13584(sez. civ.) n° 838 (sez. penale)
 Dott. Arch. Elena Maria Margherita Boriani
 Via Pellegrino Rossi, 32 20161 Milano
 tel / fax 026454050 email: archi4@libero.it

LEGENDA DELLE DESTINAZIONI FUNZIONALI

| | |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Limite di zona funzionale |
| | Limite di rispetto cimiteriale |
| | Limite del territorio comunale |
| | R Zone residenziali |
| | Rx Zone residenziali con vincolo tipologico |
| | R/i Zone residenziali con significativa presenza di insediamenti artigianali e industriali |
| | R/TA Zone residenziali con significativa presenza di terziario-amministrativo |
| | I Zone industriali e artigianali I/A Zone industriali e artigianali ove è ammessa l'attività di autotrasporto |
| | Zone industriali per le quali si applica la disciplina del precedente P.R.G. approvato con D.P.R. 30.5.1953 |
| | I/R Zone industriali e artigianali con significativa presenza residenziale |
| | TA Zone terziario-amministrative |
| | CC Zone per centri commerciali |
| | SC Zone per spazi pubblici o riservati alle attività collettive a livello comunale |

LEGENDA DELLE MC

| | |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Zona omogenea A |
| | Zona omogenea A - Centro storico |
| | Area di salvaguardia ambientale |
| | Zone omogenee B2 e relativa numerazione |
| | Perimetro delle zone omogenee B3 |
| | Zone destinate e nuovi insediamenti C con relativa numerazione a) Area residenziale di concentrazione fondiaria |
| | Zone destinate e nuovi insediamenti C con relativa numerazione Unità di concentrazione fondiaria |
| | Perimetro della quota di parco da attuare contestualmente agli interventi residenziali nelle zone C indicate |
| | Zone destinate a nuovi insediamenti D |
| | Zone interessate da piani attuativi in variante di cui all' art. 3 L.R. 1997 e D.C.C. 150/95 a) Area di concentrazione fondiaria |
| | Zone interessate da piani integrati di recupero di cui alla L.R. 4.7.1986 n° 22 |
| | Zone di pianificazione integrata disciplinate dal P.I. n°... ai sensi della L.R. 9/95, della L.R. 12/05, del Documento di insediamento approvato dal Consiglio Comunale con delibera n°48 del 5.6.2009 e successive integrazioni |

Piano di Governo del Territorio 2012 e s.m.i. Piano delle Regole e Allegati

Secondo le indicazioni del PGT, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 22 maggio 2012 e aggiornato alla Delibera di C.C. n.10 del 13/3/2017, l'area in oggetto è identificata come segue.

Il lotto appartiene in parte al *Tessuto Urbano consolidato (TUC)*, *Tessuto Urbano di recente formazione* (Tav. **R 01** "Ambiti territoriali omogenei e fattibilità geologica" - Art.2.1.a.ii del PdR). Secondo le norme morfologiche il lotto è inserito negli *Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (ADR)* – Art.14 e 15 delle NTA del PDR e appartiene al *Tessuto urbano della città giardino* (Tav. **R 02** – Art. 14.2.C Art.15.4 del PdR).

Il lotto appartiene altresì in parte all'*Ambito delle Acque Superficiali- reticolo idrografico scoperto e tombinato* di cui all'art.22 delle NTA del PDR e all'Allegato 8 delle NTA del PDR.

Ai fini della prevenzione del rischio idrogeologico l'immobile è compreso in una zona ricadente nella *classe III di fattibilità geologica F3 – Fattibilità con consistenti limitazioni di cui all'art.20.6.B delle NA del PDR – Ambito F3b aree a bassa soggiacenza della falda (<5m) Art. 20.6.B.III.b) Tav.G06 "Carta della fattibilità geologica".*

Secondo le indicazioni dei *Vincoli Amministrativi e per la difesa del suolo* (Tav. **R05** - art.21.1.b.i).la zona si trova in ambito interessato da emergenze idriche (Fascia di rispetto di mt. 50 dalla testa del fontanile e di mt.25 dall'asta del fontanile in area di bassa soggiacenza della falda <mt.5,00) caratterizzata dalla presenza di reticolo idrografico minore demaniale.

Secondo l'*identificazione dei vincoli di difesa del suolo* (Tav. **G04 Carta dei Vincoli**) il fontanile *Carabagno* è sottoposto alla disciplina dell'art.41 delle NTA del PTCP (Aree di rispetto dei fontanili).

La Tav. **R 09 Reticolo idrografico e fasce di rispetto** identifica le fasce di rispetto dei corsi d'acqua: nel caso di reticolo idrografico minore, 4 mt. Il lotto si trova in ambiti sottoposti a tutela specifica e salvaguardia di cui all'art.22 ed agli allegati 6, 8 e 9 delle predette NTA del PDR in parte fontanili – aree di rispetto dei fontanili (art.34 NA del PTCP e art 41 NTA del PTC del Parco Agricolo Sud Milano, in parte reticolo idrografico minore demaniale di cui all'art.21.1.b.i della NTA del PDR, di cui una porzione scoperto e altra porzione tombinato e relative fasce di

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
n.13584(sez. civ.) n° 838 (sez. penale)
Dott. Arch. Elena Maria Margherita Boriani
Via Pellegrino Rossi, 32 20161 Milano
tel / fax 026454050 email: archi4@libero.it

rispetto (Art.22.2 e Allegato 8 delle N.A. Del PDR, in parte consortile (Art. 21.1.c delle NA del PDR, scoperto.

Per la tavola all.2 “*Carta di attribuzione del giudizio sintetico di sensibilità paesaggistica*” nei componenti del paesaggio (art.18.1 delle NA del PDR) tra le aree di valorizzazione del paesaggio urbano (art.18.1.a delle NA del PDR) in ambiti nei quali è attribuita quale giudizio sintetico prevalente (Art.18.2) la classe 2 di sensibilità paesaggistica bassa.

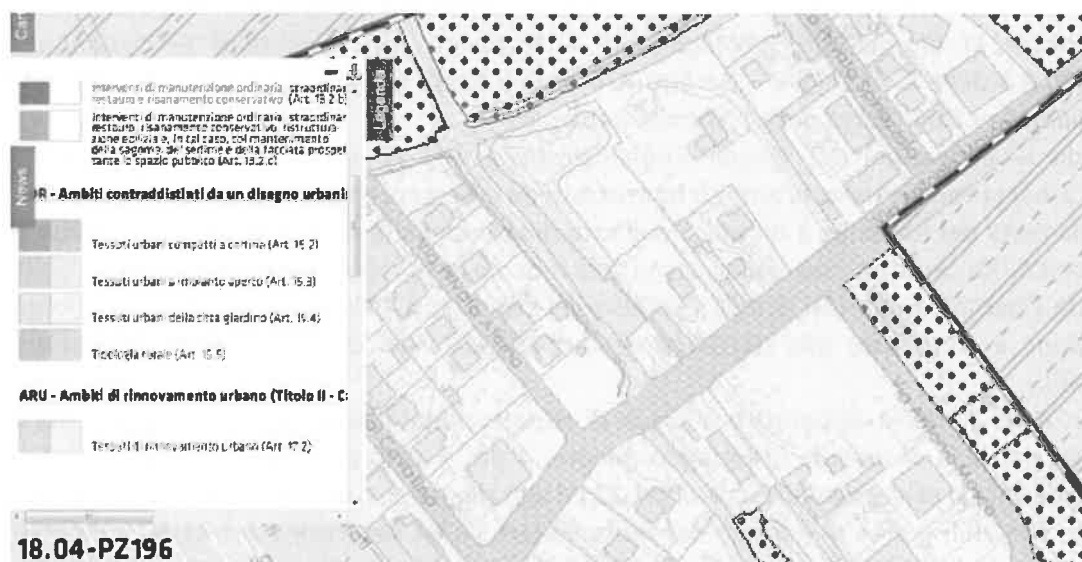
Piano dei servizi

nella tavola Allegato 04 “*La struttura della città pubblica*” l'area si trova in piccola parte tra gli elementi costitutivi della rete ecologica di livello provinciale – ganglio principale (Art.6.6.b.i)

L'indice di fabbricazione, unificato, è pari a 0,35 mq./mq.

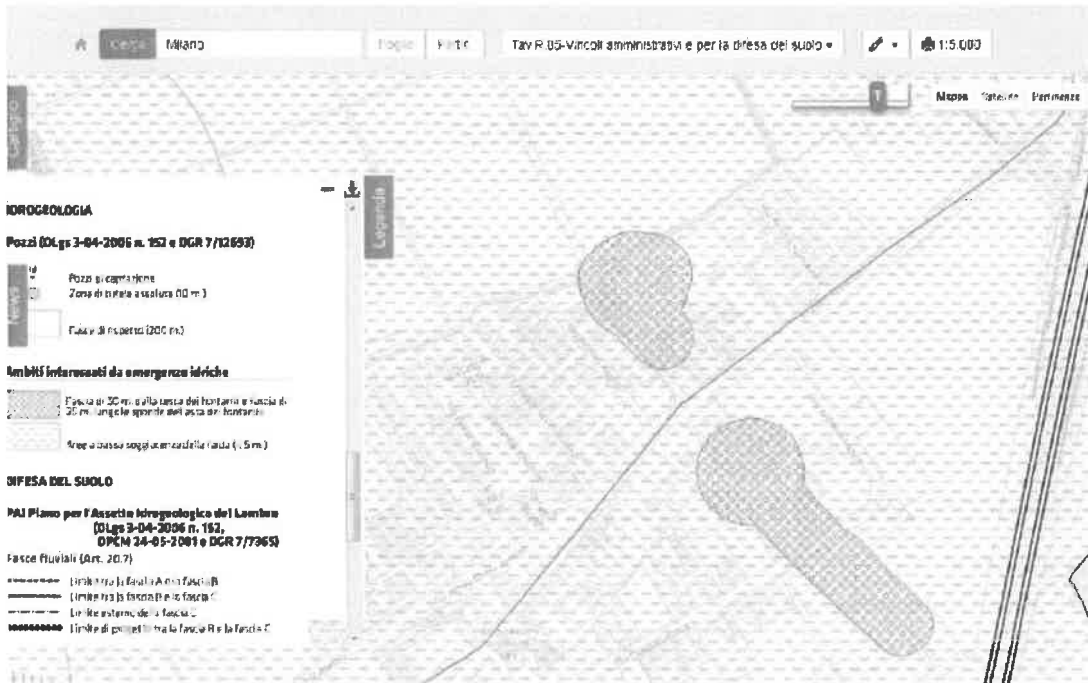


Tav. R01 VAR Ambiti territoriali Omoogenei e fattibilità geologica

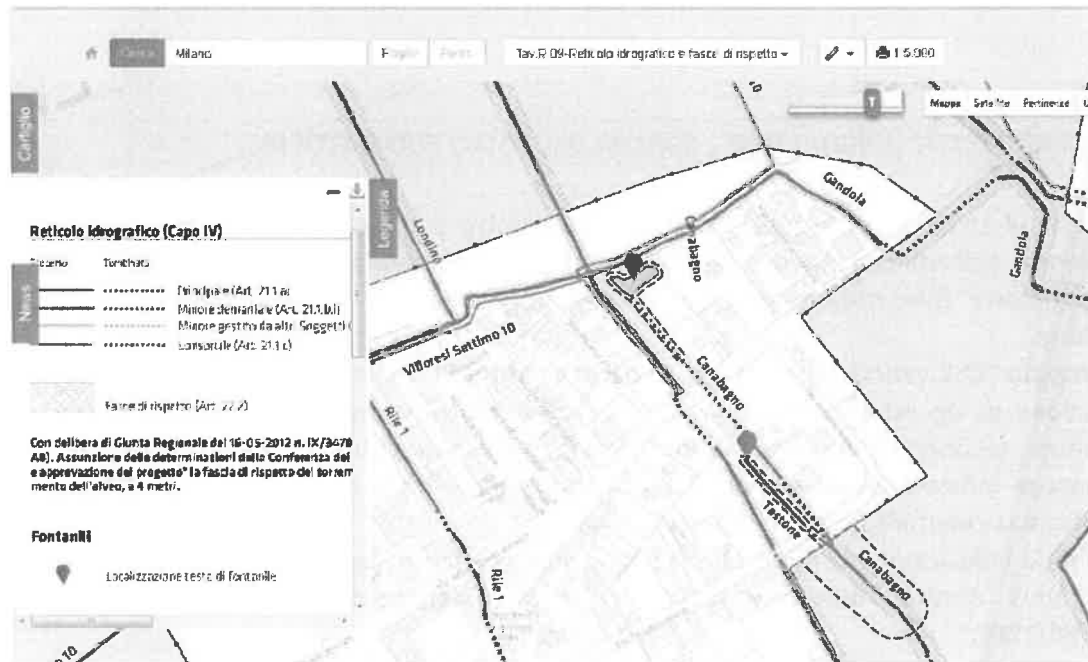


Tav. R02 VAR Indicazioni morfologiche

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
 n.13584(sez. civ.) n° 838 (sez. penale)
 Dott. Arch. Elena Maria Margherita Boriani
 Via Pellegrino Rossi, 32 20161 Milano
 tel / fax 026454050 email: archi4@libero.it

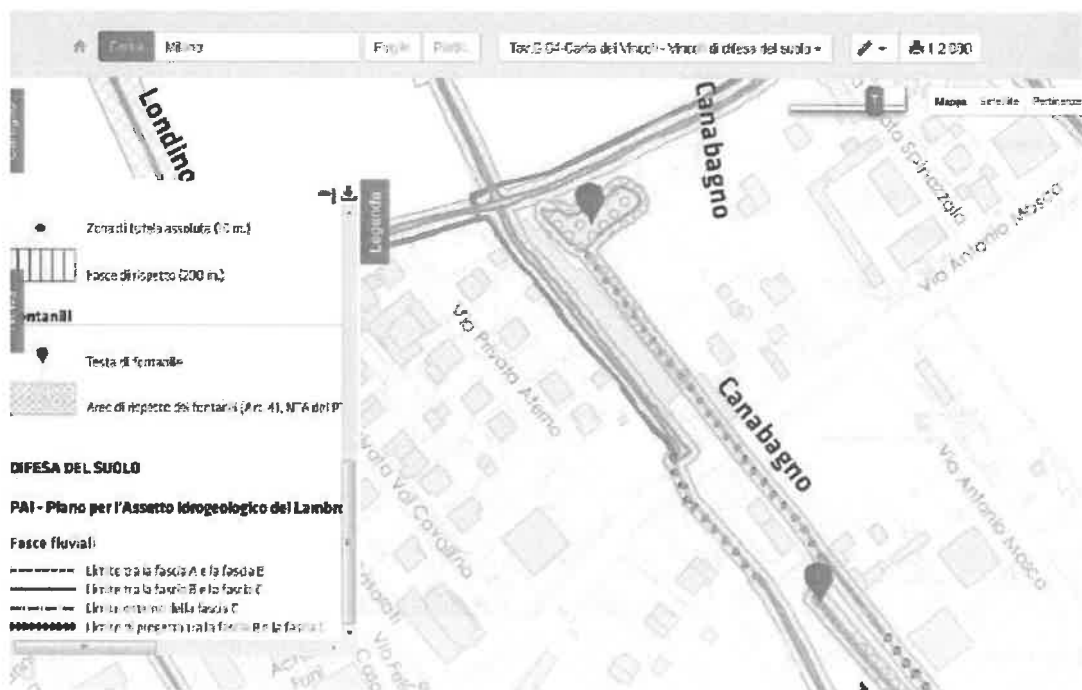


Tav. R05 VAR Vincoli Amministrativi



Tav. R09 VAR Reticolo idrografico e fasce di rispetto

Tav. G04 Carta dei vincoli - Vincoli di difesa del suolo



9. FATTIBILITA' URBANISTICO – EDILIZIA DEL LOTTO EDIFICATORIO

Per poter illustrare le potenzialità del lotto in oggetto e spiegare le sostanziali differenze di valutazione dell'edificabilità dei luoghi dovute alla strumentazione urbanistica mutata nel tempo occorre fare riferimento alle vicende pregresse che hanno interessato il lotto in questione.

Il 14 maggio 2002 venne rilasciata alla _____ I concessione edilizia n. 106 per la costruzione di un edificio residenziale sulla base dei presupposti dell'allora vigente Piano Regolatore, secondo un indice di fabbricazione pari a 3 metri cubi ogni metro quadrato.

L'operatore indicava negli elaborati tecnici una superficie fondiaria di mq. 3.113,28 che generava una cubatura di mc. 9.339,84.

Secondo le indicazioni dell'art. 113 del Regolamento Edilizio Vigente , in data 9 aprile 2002 la Cooperativa costituì uno specifico vincolo di asservimento con atto Notaio Rezia rep.4386/1986.

Nella certificazione che il medesimo Notaio redige per confermare le aree per le quali è stato presentato l'asservimento non viene citata però la presenza del fontanille Facchetti racchiuso tra i mappali di proprietà della Cooperativa.

Con riferimento all'atto di vendita del 24/04/2002 con il quale la Cooperativa diveniva proprietaria dei mappali citati, nelle osservazioni all'atto di identificazione catastale si precisa che nell'area venduta era ricompresa, anche se non citata, l'area del fontanille Facchetti (All.Doc.5)

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
 n.13584(sez. civ.) n° 838 (sez. penale)
 Dott. Arch. Elena Maria Margherita Boriani
 Via Pellegrino Rossi, 32 20161 Milano
 tel / fax 026454050 email: archi4@libero.it

L'assoluta mancanza di direttive in merito all'identificazione della proprietà dei corsi d'acqua minori presenti sul territorio, in concomitanza con una complessa normativa che, a partire dal 1939, attribuiva ad Organismi differenti funzioni di controllo di gestione e di Polizia Idraulica(Regioni, Province, Comuni e Consorzi), appare evidente nella dichiarazione sottoscritta dai precedenti proprietari del lotto: essi affermavano di aver condotto indagini relativamente al fontanile Facchetti presso gli uffici competenti non ottenendo alcuna risposta. Solo il Comune di Milano, attraverso il Settore Idrico Integrato, comunicava di non esserne il proprietario. **(All.Doc.11)**

Il corso d'acqua non aveva nessuna identificazione catastale, tant'è che si procedeva al suo riconoscimento attribuendogli in virtù del frazionamento n. 4679 del 26 giugno 2002, il numero di mappale 317 del foglio 410.

L'Operatore da dunque inizio ai lavori intervenendo anche sull'alveo del fontanile Facchetti, tombinato tramite DIA 22 gennaio 2001 n.2.161.176/2001 e dislocato tramite DIA 24 luglio 2002 n.27.887.176/2002 ma, come si rileva dagli atti contenuti nella pratica edilizia, i lavori vengono prontamente bloccati su esposto dei confinanti e di Legambiente che denunciano, oltre alla manomissione dei corsi d'acqua ritenuti patrimonio storico- ambientale, anche l'illecito utilizzo di area estranea alla proprietà e quindi lo sconfinamento dell'area di pertinenza dell'edificazione.

Si da dunque origine ad un contenzioso che porterà ad un procedimento penale a carico della Cooperativa, dei Professionisti incaricati e dell'Impresa, ma anche alla definitiva sentenza n.815 dell'8 ottobre 2010 della Corte di Cassazione, che si è pronunciata riconoscendo un principio generale, ispiratore di tutti i provvedimenti normativi conseguenti, cioè la natura assolutamente pubblica dei corsi d'acqua e la loro conseguente proprietà demaniale. Quest'ultima questione rappresenta un elemento di grande importanza ai fini valutativi poiché la proprietà pubblica esclude la possibilità di utilizzarne il sedime al fine del calcolo della superficie fondiaria se non in caso di "sdemianializzazione" per la quale è richiesto uno specifico indennizzo e iter procedimentale.

Oggi, secondo le indicazioni del Piano di Governo del Territorio, l'area risulta edificabile, con precise indicazioni morfologiche e di vincolo in presenza dei corsi d'acqua che la contraddistinguono e di una fattibilità geologica comunque problematica. A differenza di quanto previsto nel Piano Regolatore Generale per il quale l'indice fondiario di zona era pari a mc.3/mq.1(mq.1/mq.1), l'indice di utilizzazione territoriale del Piano di Governo del Territorio, unico per tutto il territorio , è pari a 0.35 mq./mq., con possibilità di ottenere premialità a livello di indice fondiario a seconda delle scelte progettuali effettuate.

Il Piano di Governo del Territorio, con riferimento alle direttive Regionali, chiarisce inoltre le modalità di intervento in caso di presenza di corsi d'acqua in ambito urbano ed extraurbano agli artt.21 e 22 del Piano delle Regole, nonché all'allegato 9 "Relazione illustrativa reticolo idrografico e fasce di rispetto" approvato con Delibera di Consiglio n.16 del 22 maggio 2012. In tale allegato vengono identificati i differenti corsi d'acqua presenti sul territorio, distinguendoli in RIP. (Reticolo Idrico Principale), RIM (Reticolo Idrico Minore), Reticolo Idrico Consortile e Privato.

Il fontanile Facchetti ed il fontanile Canabagno appartengono al RIM (Reticolo Idrico Minore) e sono iscritti nell'elenco delle acque dichiarate pubbliche della Provincia di Milano con Regio Decreto 2 giugno 1921, con R.D. 14 ottobre 1932 e R.D. 27 maggio 1940. Il canale Villaresi Settimo 10 risulta invece Consortile come da DGR 6 aprile 2011 n.9/1542.

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
 n.13584(sez. civ.) n° 838 (sez. penale)
 Dott. Arch. Elena Maria Margherita Boriani
 Via Pellegrino Rossi, 32 20161 Milano
 tel / fax 026454050 email: archi4@libero.it

Il Reticolo Idrico Minore a cielo aperto e tombinato in ambito urbano dovrà avere una fascia di rispetto di 4 metri, utilizzabile ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria ma assolutamente non edificabile.

Il canale Villoresi Settimo 10, di natura consortile, dovrà invece avere una fascia di rispetto di mt.5

Con riferimento alla Tav.05 VAR. "Vincoli Amministrativi" del vigente PGT, il certificato di destinazione urbanistica segnala che la fascia di rispetto del fontanile Canabagno è pari a 25 metri dall'asta del medesimo e di 50 metri dalla testa del fontanile, rilevabili graficamente : da informazioni ottenute presso l'Ufficio Urbanistica tale indicazione è da ritenersi un errore grafico poiché risulta in contrasto con quanto previsto per le aree urbane dove è riconosciuta l'entità delle fasce di rispetto di 4m.: fasce di rispetto di 25 e 50 metri sono da prevedersi in ambito extraurbano, all'interno del Parco Sud (Art.41 DGR 3 agosto 2000 n.7/818 Norme del Parco).

Resta valida la qualifica del terreno in questione come area a bassa soggiacenza della falda (> 5 m.). Da indagini condotte presso il Settore Ambiente, non risulta che in passato si fosse esercitata in loco alcuna attività produttiva. **(All.Doc.12)**

Per migliore chiarezza, in calce alla perizia, si pongono a confronto i due certificati di destinazione urbanistica, quello rilasciato a suo tempo in occasione del rilascio della concessione n.106/02 e quello richiesto oggi. **(All. Doc.2 e 3).**

10 CRITERIO DI STIMA

Poiché il valore di un terreno edificabile è strettamente legato alle sue potenzialità, si ritiene che nel caso di specie sia opportuno procedere con il metodo di *stima a valore di trasformazione*, corredato dalle considerazioni sullo stato effettivo dei luoghi.

Il PGT introduce l'indifferenza funzionale: nel caso di specie si fa riferimento alla residenza come destinazione ottimale.

La stima a valore di trasformazione, orientata a determinare il prezzo massimo ammissibile per l'area basandosi sui dati accertati e sulle caratteristiche peculiari dell'oggetto di stima, è fondata sulla differenza tra il valore del possibile fabbricato realizzabile in loco e il suo costo di costruzione, comprendente tutti gli oneri a carico dell'operatore.

Si identificano i seguenti parametri:

Va = Valore dell'area

Cp = Costo di produzione (Σ costi necessari all'edificazione)

Ui = Utile dell'imprenditore che attua l'operazione edificatoria

Vr = Valore finale di realizzo (vendita) del fabbricato da costruire

La formula da applicare sarà la seguente: $Va = Vr - (Cp + Of + Ui)$

Ovvero, il valore dell'area è dato dal "Valore del prodotto finito (unità immobiliare con destinazione residenziale) detratti tutti i costi per realizzarlo (costi di produzione) ivi compreso l'utile d'impresa.

Tale formula esprime, in sintesi, il criterio del valore di trasformazione di un bene economico; in particolare, assume come dato pressoché certo l'analisi dei costi (che deriva principalmente da informazioni sui prezzi dei materiali edili e da indagini presso operatori del settore, nonché da altri dati tecnici noti) e da dati di mercato ordinariamente reperibili come i "prezzi di vendita del costruito".

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
 n.13584(sez. civ.) n° 838 (sez. penale)
 Dott. Arch. Elena Maria Margherita Boriani
 Via Pellegrino Rossi, 32 20161 Milano
 tel / fax 026454050 email: archi4@libero.it

Per la lettura semplificata, tali elementi vengono rapportati in percentuale al Valore di Realizzo Vr (o di vendita), o al costo di produzione CP e sono così riassumibili:

- Cp = Costi di produzione :
- costo di costruzione dell'edificio = (da 30 a 40% di Vr)
- spese tecniche = (da 2 a 2,5 % di Vr)
- oneri di urbanizzazione = attuali conosciuti (Oneri di urbanizz. Primaria + secondaria , contributo costo di costruzione)
- pubblicità immobiliare =da 1 a 2 % di Vr
- Of = oneri finanziari = da 3 a 4 % di Cp
- Ui = utile dell'imprenditore = da 18 a 25 % di Vr

11 VALORE COMMERCIALE STIMATO

11.1 Premessa

Prima di procedere al calcolo del valore di mercato del terreno secondo il criterio prescelto, è necessario precisare le motivazioni di alcune scelte derivate dall'esame degli atti.

Il contenzioso che ha portato al definitivo diniego di qualsiasi proposta edificatoria in loco, ha evidenziato tre fondamentali problematiche: la prima, la manomissione (successivamente ripristinato) del corso d'acqua intercluso nella superficie fondiaria; la seconda, l'interpretazione corretta della proprietà dei corsi d'acqua e quindi la possibilità o meno di utilizzare il loro sedime ai fini del calcolo dell'edificabilità; la terza, la dichiarazione giurata sull'entità della superficie fondiaria, giudicata non corretta e che ha portato ad una denuncia a tutti gli operatori per infedele rappresentazione dei luoghi.

A fronte, dunque, dell'impossibilità di fare riferimento alle dichiarazioni allegate alle pratiche edilizie presentate, poiché oggetto di contestazione e condanna, e all'impossibilità di effettuare un rilievo tecnico dei luoghi con strumentazione adeguata per poter calcolare scientificamente la Superficie Lorda di Pavimento realizzabile, si individua la superficie atta a generare diritti edificatori facendo riferimento all' unica documentazione certificata, cioè la superficie rilevabile dalla documentazione catastale.

Al fine di individuare con la massima certezza il sedime atto a generare diritti edificatori si è provveduto alla ricognizione dei passaggi di proprietà, a partire dal 1947, pertanto si segnala che:

In data 11 giugno 1947 Il Sig. _____ in qualità di legale rappresentante delle figlie minorenni, vedova _____ vendono al Sig. _____

l'appezzamento di terreno identificato con il numero di mappale 121 di ettari 0.20.40 con atto Notaio Colleoni rep.12886 reg. 18667 registrato a Desio al n.678 Vol.105 Mod.1 (All. Doc.6)

In data 5 marzo 1959 Il Sig. _____ vende al Sig. _____) l'appezzamento di terreno contraddistinto con il numero di mappale 121 di ettari 0.20.40 con atto Notaio Antonio Rezia rep.2021 racc.659 registrato a Milano il 14 marzo 1959 al n.34735 Vol.1243 (All.-Doc.7)

In data 26 gennaio 1977 il Sig. _____ dona ai figli _____ il medesimo appezzamento di terreno così suddiviso: mappali 30 e 31 _____ , mappali 100, 101 e 104 a _____ , mappali 102, 76 e 256 a I _____ la fascia di terreno posta ad ovest del fontanile Facchetti compare negli acquisti del 1947 ma scompare nell'atto di donazione (All.Doc. 8)

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
 n.13584(sez. civ.) n° 838 (sez. penale)
 Dott. Arch. Elena Maria Margherita Boriani
 Via Pellegrino Rossi, 32 20161 Milano
 tel / fax 026454050 email: archi4@libero.it

Si suppone che per ovviare a tale incertezza interpretativa, che vedeva a volte considerati e a volte no i corsi d'acqua, in data 13 luglio 2000 con Atto Notaio Caputo n.125647 di rep e 16720 di raccolta registrato atti privati il primo agosto 2000 al n.020493 Serie 2V e trascritto a Milano il 31 luglio 2000 al n.42427/28378 i Sig.ri _____ acquistano rispettivamente i mappali 301, 302 e 303 che costituiscono la fascia di terreno appena oltre il Facchetti e che ne costituisce l'argine. **(All.Doc.9)**

Con atto in data 08/04/2002 n. 4384 di rep.dott. Rezia, Notaio in Milano, registrato a Milano il 23 aprile 2002 al n.1974 serie IV e trascritto a Milano in data 24/04/2002 ai numeri 27835, 6, 7/18142, 3, 4 la _____ con sede in _____ ha acquistato i mappali 30, 31 e 301 dalla Sig.ra _____; i mappali 100, 104, 101, 302, dalla Sig.ra _____; i mappali 303, 102, 256 e 76 fabbricato cat.C2 e mappale 76 Ente urbano dal Sig. _____ **(All.Doc.10)**

Fermo restando l'abbattimento del fabbricato contrrddistinto al mapp.76, ma considrando la superficie del lotto di pertinenza, i seguenti mappali, in virtù degli atti sporanominati, costituiscono il terreno atto a generare diritti edificatori secondo le indicazioni del vigente PGT.

Superficie fondiaria

| | |
|-------------------------------------------|------------------|
| Foglio 410 mappale 76 Ente Urbano | mq. 527 |
| Foglio 410 mappale 30 Bosco Ceduo | mq. 384 |
| Foglio 410 mappale 31 Prato Classe U | mq. 269 |
| Foglio 410 mappale 100 Bosco Ceduo | mq. 82 |
| Foglio 410 mappale 101 Bosco Ceduo | mq. 131 |
| Foglio 410 mappale 102Bosco Ceduo | mq. 61 |
| Foglio 410 mappale 256 Bosco Ceduo | mq. 156 |
| Foglio 410 mappale 104 Prato Classe U | mq. 361 |
| Foglio 410 mappale 301 Bosco Ceduo | mq. 228 |
| Foglio 410 mappale 302 Bosco Ceduo | mq. 130 |
| <u>Foglio 410 mappale 303 Bosco Ceduo</u> | <u>mq. 125</u> |
| TOTALE | MQ. 2.454 |

11.2 Valore di trasformazione

Al fine di conoscere la potenzialità edificatoria del lotto si procede ad applicare alla superficie totale individuata l'indice unico di Utilizzazione Territoriale previsto dal PGT, pari a 0,35 mq./mq., pertanto:

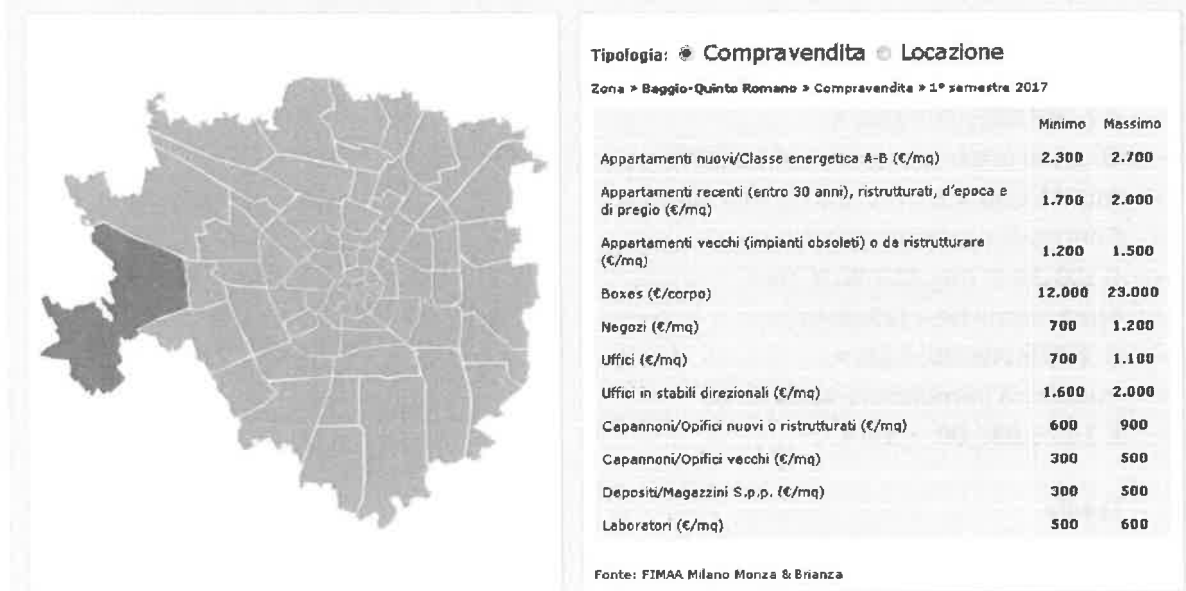
$$\text{mq. } 2.454 \times 0,35 = \text{S.L.P mq. } 858,90$$

Dopo aver rintracciato la Superficie Lorda di Pavimento edificabile, sarà possibile individuare il valore di realizzo (Vr), cioè il ricavo delle vendite del prodotto edilizio finito: tale valore è deducibile dalle principali fonti di informazione di mercato, ufficialmente riconosciute.

Si riportano di seguito, quali fonti dirette disponibili ed attendibili, i dati del **Bollettino "Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano (I semestre 2017)** e i dati dell' **"Osservatorio dell'Agencia del Territorio OMI (I semestre 2017)"**.

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
 n.13584(sez. civ.) n° 838 (sez. penale)
 Dott. Arch. Elena Maria Margherita Boriani
 Via Pellegrino Rossi, 32 20161 Milano
 tel / fax 026454050 email: archi4@libero.it

Zona » Baggio-Quinto Romano



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO

Codice di zona: E5

Microzona catastale n.: 0

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 | NORMALE | 1650 | 2300 | L | 5 | 7,4 | L |
| Abitazioni civili | Ottimo | 2500 | 2600 | L | 7,5 | 8,5 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo | 1700 | 2050 | L | 6 | 7 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 1400 | 1650 | L | 4,7 | 5,8 | L |
| Box | NORMALE | 1100 | 1300 | L | 4,8 | 5,8 | L |
| Ville e Villini | Ottimo | 2450 | 2750 | L | 7,8 | 9,5 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 1800 | 2350 | L | 6 | 7,8 | L |

Assumendo come valore unitario la media tra quelli massimi espressi dalle fonti citate si ottiene:

$$\frac{€ 2.700,00 + € 2.600,00}{2} = € 2.650,00$$

2

Pertanto il valore di realizzo o vendita sarà il seguente:

$$€ 2.650,00/\text{mq} \times \text{mq} \cdot 858,90 = \text{Vr } € 2.276.085,00$$

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
 n.13584(sez. civ.) n° 838 (sez. penale)
 Dott. Arch. Elena Maria Margherita Boriani
 Via Pellegrino Rossi, 32 20161 Milano
 tel / fax 026454050 email: archi4@libero.it

Secondo la formula relativa al valore di trasformazione, per rintracciare il possibile valore del terreno occorrerà individuare i costi generali sostenuti per realizzare il prodotto edilizio, da portare in deduzione al valore di realizzo.

Cp = Costi di produzione :

| | | |
|--------------------------------------------------------------|---|------------|
| - costo di costruzione dell'edificio = | | |
| - € 2.276.085,00 * 35% = | € | 796.629,75 |
| - Oneri di urbanizzazione = UI € 23,97/mc. + UII € 38,02/mc. | | |
| - mq. 858,90 X 3 = mc. 2.576,70 X 61,99 = | € | 159.729,63 |
| - Contributo costo di costruzione | | |
| - € 393,19 X mq. 858,90 X 7% = | € | 23.639,76 |
| - Spese tecniche = (2% di Vr) | | |
| - € 2.276.085,00 * 2% = | € | 45.522,00 |
| - pubblicità immobiliare =(1% di Vr) | | |
| - € 2.276.085,00 X 1% = | € | 22.760,00 |

Cp **Totale** € **1.048.281,14**

- oneri finanziari = 4 % di Cp

Of € 1.048.281,14 X 4% = € 41.931,24

Ui utile d'impresa = 18 % di Vr

- € 2.276.085,00 X 18% = € 409.695,30

Va = Vr - (Cp + Of + Ui)

Va = € 2.276.085,00 - (1.048.281,14 + 41.931,24 + 409.695,30) = € 776.177,32

Il valore dell'area ammonta a € 776.177,32 arrotondato per difetto a € 776.000,00

A tale valore si applica la riduzione prevista del 5%,pertanto:

€ 776.000,00 - (€ 776.000,00 * 5%) =

€ 776.000,00 - € 38.800,00 = € 737.200,00

NB: Come accennato nei precedenti capitoli, il Piano di Governo del Territorio, adottando un unico indice di utilizzazione territoriale, ha di fatto ridotto rispetto al passato la capacità edificatoria in modo generalizzato attribuendo tuttavia alle scelte progettuali, da valutarsi caso per caso, la possibilità di aumentarlo e di ottimizzare lo sfruttamento delle aree edificabili.

Ai fini dell'utilizzazione fondiaria infatti, l'indice unico può essere aumentato a seconda delle indicazioni specifiche di cui agli artt. 7, 9 e 10 delle NTA del Piano delle Regole che promuovono in particolare il risparmio energetico e l'edilizia sociale.

Parimenti vengono riconosciute agevolazioni relativamente all'applicazione degli Oneri di urbanizzazione.

Scelte progettuali future nella presente stima non sono prevedibili né pertinenti, pertanto si sono applicati i parametri fondati sulla manualistica e sulla statistica ai soli valori certi.

Nel caso di specie, inoltre, si presentano difficoltà oggettive all'edificazione dovute alla presenza di gran parte del reticolo idrografico scoperto, di una fattibilità geologica con consistenti limitazioni dovute alla bassa soggiacenza della falda, nonché alla presenza nel

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
n.13584(sez. civ.) n° 838 (sez. penale)
Dott. Arch. Elena Maria Margherita Boriani
Via Pellegrino Rossi, 32 20161 Milano
tel / fax 026454050 email: archi4@libero.it

sottosuolo di parte del manufatto che avrebbe dovuto costituire le fondamenta del complesso edilizio e del quale è impossibile identificare lo stato e l'entità.

La scrivente esprime la propria riserva in riferimento alla presenza di ulteriori difetti occulti, situazioni non rilevabili con un semplice sopralluogo visivo; la relativa ricerca, peraltro, non è inclusa nell'incarico ricevuto. Avendo espletato in fede e serena coscienza l'incarico affidatole, la sottoscritta rassegna la presente relazione, in originale, che si compone di N. 67 pagine dattiloscritte, acclusi gli allegati elencati al successivo punto 12, questi ultimi da ritenersi parte integrante della relazione stessa.

Con osservanza.

Milano, lì 06/03/2018

L'esperto
Dott. Arch. Elena Maria Margherita Boriani



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
n.13584(sez. civ.) n° 838 (sez. penale)
Dott. Arch. Elena Maria Margherita Boriani
Via Pellegrino Rossi, 32 20161 Milano
tel / fax 026454050 email: archi4@libero.it

12 ALLEGATI

- **allegato A** elenco formalità gravanti sul bene
- **allegato B** descrizione del bene, identificazione catastale e coerenze -
- **allegato C** comunicazione alle parti
- verbale di sopralluogo (**All. Doc. 1**)
- certificato di destinazione urbanistica 2017(**All. Doc. 2**)
- certificato di destinazione urbanistica 2002(**All. Doc. 3**)
- visure catastali aggiornate (**All. Doc. 4**)
- certificato ipocatastale Allegato D – Ulteriori informazioni (**All. Doc. 5**)
- estratto atto di acquisto 1947 (**All. Doc. 6**)
- estratto atto di acquisto 1959 (**All. Doc. 7**)
- estratto atto di donazione 1977 (**All. Doc. 8**)
- estratto atto di acquisto 2000 e individuazione mappali (**All. Doc. 9**)
- atto di acquisto 2002 (**All. Doc. 10**)
- dichiarazione ex proprietari (**All. Doc. 11**)
 - comunicazione Area Ambiente del Comune di Milano (**All. Doc. 12**)

Gli allegati ATTI in elenco sono parte integrante della presente perizia