

Tribunale di Milano
Procedura di Esecuzione Immobiliare

RG. 550/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Rita Bottiglieri**

Custode: **Avv. Alberto Conti**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Milano, Via Lanfranco della Pila n. 37



INDICE SINTETICO

CORPO A

Unità immobiliare residenziale a piano terra con piccola area esterna in complesso di corte

DATI CATASTALI

Bene in Milano, Lanfranco della Pila n. 37

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 78, mappale 28, sub. 710 graffato ai mappali 248 e 249 sub. 701**

STATO OCCUPATIVO

L'immobile è risultato arredato, al sopralluogo occupato da soggetto terzo senza titolo. Non presente fornitura elettrica.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Nessuno.

COMPROPRIETARI NON ESECUTATI

Nessuno.

PREZZO LOTTO UNICO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

da libero: € 214.400,00

da occupato: *non ricorre*



LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

Unità immobiliare residenziale a piano terra con piccola area esterna in complesso di corte

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare residenziale a piano terra composta da: quattro locali, cucina, due bagni, due disimpegni (uno unito impropriamente al soggiorno), due ripostigli sottoscala (con altezza inferiore a metri 2.10 previsti per locali di servizio), cabina armadio, piccolo volume accessibile dall'esterno (catastalmente locale tecnico), non visionato. Presente area esterna di pertinenza sul fronte posteriore, identificata a catasto come "giardino di proprietà" con due diversi identificativi graffiati all'unità principale (in merito alla cui consistenza e titolarità si rimanda al successivo § 4). L'area esterna perimetrata da vasi e rete sul fronte anteriore è impropriamente chiusa come pertinenza ma trattasi di corte comune.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Eventuali ulteriori comproprietari: nessuno.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Dati identificativi: foglio 78, particella 28, subalterno 710 graffiato alla particella 248 e alla particella 249 subalterno 701.

Dati classamento: categoria A/3 – classe 3 – consistenza 7,5 vani – superficie catastale totale 130 m² - superficie catastale totale escluse aree scoperte 124 m² – rendita € 852,15.

Indirizzo: Via Lanfranco della Pila n. 37, piano T.

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- frazionamento e fusione del 25/05/2010 protocollo n. MI0402356 (n. 32630.1/2010).

Nota. Si rimanda al § 7.3 per la storia catastale del bene.

1.4. Coerenze

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'elaborato planimetrico, all'estratto di mappa: unità immobiliare proprietà di terzi sub. 108; mappale 233 proprietà di terzi; mappale 29 proprietà di terzi; mappale 31 proprietà di terzi; mappale 32 proprietà di terzi; mappale 33 proprietà di terzi; passaggio comune al mappale 90; cortile comune al mappale 90; vano scala comune al sub. 708; cortile comune al mappale 90.



1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

2. DESCRIZIONE DEI BENI [Allegato 3]

2.1. Descrizione sommaria di quartiere e zona

Comune di Milano, periferia nord, zona Niguarda.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primari e secondari.

Servizi offerti dalla zona: la zona è a prevalenza residenziale, con servizi di quartiere. Ospedale Niguarda a 2 km. Università Bicocca a 2 km.

Principali collegamenti pubblici: metropolitana Linea M5 fermata Bicocca a 500 metri; autobus 42, 51, 52 a 100 metri.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne fabbricato

L'unirà immobiliare oggetto della Procedura fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra edificato all'interno di un cortile su cui insistono diversi fabbricati (un fabbricato a ballatoio con affaccio su Via Lanfranco della Pila e altri manufatti/capannoni con aree esterne di pertinenza).

Condizioni generali fabbricato

Le condizioni del fabbricato sono buone. Le parti comuni sufficienti.

Caratteristiche descrittive fabbricato

Copertura	a falde, in laterizio.
Strutture	cemento armato.
Scale condominiali	sviluppo lineare; rivestimento granito.
Accessi	l'accesso, sia pedonale, sia carraio, avviene da Via Lanfranco della Pila 37 ed è comune a tutti i fabbricati della corte mediante cancelletto e cancello automatizzato, entrambi in ferro verniciato.
Porta ingresso scale	ferro verniciato e vetro.
Ascensore	non presente.
Portineria	non presente.
Finiture	mattoni paramano.
Pavimentazione	<u>corte comune</u> ghiaia, battuto di cemento, autobloccanti in cemento.



2.3. Caratteristiche descrittive interne

CORPO A

Come descritto al § 1.1, l'unità immobiliare oggetto della Procedura si trova al piano terra ed è composto da: quattro locali, cucina, due bagni, due disimpegni (uno unito impropriamente al soggiorno), due ripostigli sottoscala (con altezza inferiore a metri 2.10 previsti per locali di servizio), cabina armadio, piccolo volume accessibile dall'esterno indicato come locale tecnico (non visionato all'interno). È presente un'area esterna di pertinenza, catastalmente identificata come "giardino di proprietà" con due diversi identificativi graffiati all'unità principale. L'area esterna perimetrata da vasi e rete sul fronte anteriore è impropriamente chiusa come pertinenza ma è corte comune.

Altezze interne:

- locali principali: metri 2.67/2.68 circa. Da ispezione e verifica in sede di sopralluogo si è rilevato cartongesso a rivestimento dei plafoni di tutti i locali. Presente soglia di ingresso in granito a livello del pavimento (1.50/2.00 cm). L'altezza rilevata tra il piano di calpestio antistante la porta di ingresso e l'intradosso del balcone soprastante è pari a metri 2.74/2.76 circa. È stato ricavato opportuno dislivello e relativa pendenza tra la quota del pavimento dell'unità e la quota del cortile mediante marciapiede sull'area comune al mappale 90.
- disimpegni: metri 2.67/2.68 circa, con porzioni in cui è presente il volume del vano scala in salita, con conseguente abbassamento della altezza a metri 1.80 nel punto più basso;
- ripostigli sottoscala: altezza nel punto più alto pari a metri 1.70 circa.

Condizioni generali

Lo stato manutentivo dell'unità è discreto seppure si rilevino molteplici tracce di umidità di risalita sulle pareti perimetrali. I locali non sono regolarmente aerati e riscaldati in quanto l'unità è abitata in condizioni precarie, senza corrente elettrica.

Caratteristiche descrittive

Esposizione	tripla.
Infissi esterni	finestre e portefinestre in alluminio e doppio vetro; protezione con scuri in pvc a comando elettrico; zanzariere; inferriate.
Porte ingresso	due porte blindate. Una delle due porte apre nella cabina armadio ricavata in una camera.
Porte interne	in legno, con apertura a battente, scorrevole a scomparsa e traslante a libro.
Pavimenti	<u>tutti i locali</u> : piastrelle gres; <u>bagni e sottoscala</u> : piastrelle ceramiche; <u>area esterna di pertinenza</u> : in parte battuto in cemento, in parte piastrelle gres ingelivo. Lo stato manutentivo è pessimo, con porzioni danneggiate. Presenti pozzetti/tombini di ispezione.



Plafoni	cartongesso; intonaco tinteggiato.
Pareti	<u>bagni:</u> piastrelle e intonaco tinteggiato; <u>cucina</u> piastrelle e intonaco tinteggiato; <u>altri ambienti:</u> intonaco tinteggiato; in soggiorno, porzioni con rivestimento effetto pietra.
Bagni	<u>bagno 1:</u> attrezzato con doppio lavabo, tazza, bidet, vasca; aerato naturalmente. <u>bagno 2:</u> attrezzato con lavabo, tazza, vasca; aerato naturalmente.

Impianti

Citofonico	presente.
Elettrico	sottotraccia, al sopralluogo non presente elettricità; da verificare se a norma. <u>Nota.</u> Le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico allegate alla Richiesta di Agibilità sono due: una per l'unità a piano terra denominata "interno 1" e una per l'unità a piano terra denominata "interno 2".
Idrico	sottotraccia.
Termico	<u>autonomo:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria:</u> <ul style="list-style-type: none"> - presenti due caldaie in armadiatura esterna (le unità erano originariamente due), con scarico fumi in facciata; - rilevati termostati ambiente nei locali; - presente impianto fotovoltaico in copertura; - emissione mediante termoarredi e radiatori di alluminio; - presente camino a incasso a legna in soggiorno. - <u>raffrescamento:</u> <ul style="list-style-type: none"> - split nei locali con due unità motocondensanti esterne su facciata posteriore.

Note.

- Non è stato possibile verificare il funzionamento delle due caldaie riscontrate e l'effettiva distribuzione impiantistica. È apparso evidente come le stesse presentino, in modo non regolamentare, scarico fumi in facciata. Sulle grafiche di cui alle D.I.A. relative alla ristrutturazione del fabbricato non sono rappresentate canne fumarie in



prossimità del punto di installazione delle stesse: l'impianto e i generatori dovranno essere oggetto di verifica e adeguamento prima del loro utilizzo.

- Con riferimento al camino installato nel locale soggiorno, si rappresenta che lo stesso, o meglio il surriscaldamento della canna fumaria all'interno della parete cui era collegato il camino, ha dato origine nel 2012 a un incendio sviluppatosi nel raccordo della canna con la copertura, incendio che ha provocato danni ingenti alla copertura e alla soprastante unità immobiliare di altra proprietà (cfr Allegato 7.10). Nelle tavole di cui alle D.I.A. relative alla ristrutturazione del fabbricato, viene indicata in planimetria una canna fumaria che scompare poi nella variante. Nulla è indicato in merito alla presenza del camino. A fronte di quanto sopra, lo stesso è da ritenersi non utilizzabile.
- Non presenti nella documentazione di cui alle D.I.A. di ristrutturazione grafiche e/o documentazione relative agli allacciamenti (ad eccezione della dichiarazione di avvenuto allaccio alla rete fognaria nella Richiesta di Agibilità). Si rilevano tombini di ispezione nei cortili ai mappali 248 e 249.
- **Gli impianti, prima del loro utilizzo, dovranno essere oggetto di verifica e adeguamento secondo la vigente normativa.**

2.4. Breve descrizione della zona

Il complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili oggetto di Procedura si situa nella zona nord di Milano, a 2 Km circa sia dall'Ospedale Niguarda, sia dall'Università Bicocca e relativo complesso terziario.

2.5. Certificazioni energetiche

Non presenti certificazioni in corso di validità. Alla Richiesta di Agibilità erano allegare due distinte certificazioni relative all'unità immobiliare all'allora subalterno 705 (porzione a e porzione b), ciascuna con propria caldaia autonoma.

2.6. Dichiarazioni di conformità degli impianti [Allegato 9]

Risultano allegare alla Richiesta Certificato di Agibilità le seguenti certificazioni:

- Dichiarazione di conformità impianto elettrico parti comuni, in data 13/02/2010 a firma
- Dichiarazione di conformità impianto elettrico per appartamento a uso abitazione a piano terra interno 1, in data 12/02/2010 a firma
- Dichiarazione di conformità impianto elettrico per appartamento a uso abitazione a piano terra interno 2, in data 12/02/2010 a firma
- Dichiarazione di conformità impianto idrosanitario vano bagno per l'immobile di proprietà di
- Dichiarazione di conformità collegamento con tubazione a norma da contatore gas esterno a caldaia cucina per l'immobile di proprietà di

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornita dal Comune documentazione relativa alla statica del fabbricato. Nella istanza di cui alla Denuncia di Inizio Attività n. 6740/2007 viene specificato la presenza di ope-



re in c.a. e/o di manufatti strutturali. Tuttavia nella Richiesta Certificato di Agibilità non viene indicato né allegato certificato di collaudo statico.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo alla presenza del custode nominato Avv. Alberto Conti è stato effettuato in data 04/11/2020. Il bene è risultato occupato da soggetto terzo senza titolo. Al sopralluogo è risultata sospesa la fornitura elettrica. L'immobile era arredato. Da certificati anagrafici, i debitori risultano residenti nell'immobile pignorato.

3.2. Esistenza contratti di locazione [Allegato 4]

Non presenti contratti in corso di validità registrati, come da comunicazioni dell'Agenzia delle Entrate, Uffici Territoriali di Milano 2 e di Rho.

4. PROVENIENZA [Allegato 5]

4.1. Attuali proprietari

– **dall'08 luglio 2010 a oggi**

In forza di atto di compravendita Notaio Cesare Gattoni di Milano in data 08/07/2010, rep. 1214/756, trascritto a Milano 1 in data 14/07/2010 ai nn. 42554/27068.

4.2. Precedenti proprietari

– **dal 20 luglio 2006**

In forza di atto di compravendita Notaio Marino Forcella di Milano in data 20/07/2006, rep. 39291/14237, trascritto a Milano 1 in data 22/07/2006 ai nn. 60157/34452.

I beni oggetto dell'atto sono i seguenti:

– **porzione a sud dell'attuale immobile**

Venditore:

- unità immobiliare non oggetto di Procedura;
- unità immobiliare a uso laboratorio a piano terra censita al N.C.E.U. al **foglio 78, mappale 28, sub. 701**, piano T, C/3. Coerenze indicate nell'atto: mappale 28 sub. 703; mappali 31, 32 e 90 su due lati;
- appartamento a uso abitazione a piano primo con ripostiglio a piano sottotetto collegata alla precedente unità sub. 701 con scala interna censita al N.C.E.U. al **foglio 78, mappale 28, sub. 702**. Coerenze riportate nell'atto: mappale 28 sub. 703; mappali 31, 32 e 90 su due lati.



- unità immobiliare a uso laboratorio a piano terra con annesso giardino censita al N.C.E.U. al **foglio 78, mappale 32**, piano T, C/3. Coerenze indicate nell'atto: mappale 31, mappale 158, mappale 33, passaggio comune al mappale 90, mappale 28.

Nota. Le coerenze indicate:

- non trovano riscontro nelle schede catastali delle unità immobiliari in atti all'epoca della compravendita, sulle quali la porzione di terreno tra il mappale 28 e i mappali 31 e 32 è indicata o come "cortile interno" (collegato al "cortile interno comune" mappale 90) o come "passaggio comune";
- rispecchiano invece la situazione evidenziata in mappa a seguito delle verifiche straordinarie del 02/11/1999 e del 10/11/2000 (descritte al successivo § 7.3).

- **porzione a nord dell'attuale immobile**

- unità immobiliare a uso magazzino a piano terra, primo e sottotetto collegati da scala interna, con servizio esterno e annessa area di terreno pertinenziale censita al N.C.E.U. al **foglio 78, mappale 28, sub. 703 graffiato al mappale 31**, piano T-1°-2°, C/2, classe 8, m² 176 (planimetria richiamata nell'atto prot. MI0726076 del 31/10/2005). Coerenze indicate nell'atto: mappali 108, 233, 29, 243, 242, 157, 158, 32, 28 sub. 701, 28 sub. 702, corte comune al mappale 90.

Nota. Le coerenze indicate:

- non trovano riscontro nella scheda catastale dell'unità immobiliare richiamata nell'atto, sulla quale la porzione di terreno tra il mappale 28 e i mappali 31 e 32 è indicata come "corte comune";
- rispecchia invece la situazione evidenziata in mappa a seguito delle verifiche straordinarie del 02/11/1999 e del 10/11/2000 (descritte al successivo § 7.3), con qualche differenza per quanto concerne i mappali a nord-est che hanno modificato la numerazione come attualmente in mappa.

Con riferimento a quanto sopra, i passaggi di proprietà antecedenti sono i seguenti:

porzione a sud dell'attuale immobile:

- **dal 23 novembre 1992 – per la quota di 1/2**

In forza di atto di compravendita Notaio Gaudenzio Traspadini di Milano in data 23/11/1992, rep. 56792/10151, trascritto a Milano 1 in data 04/12/1992 ai nn. 41546/27121.

I beni oggetto di acquisto sono i seguenti:

- unità immobiliare a uso laboratorio a piano terra che sarebbe stata contraddistinta al N.C.E.U. al **foglio 78, mappale 28, sub. 3** con scheda del 28/10/1986 n. 43620;
- porzione di terreno adibita a orto individuata nelle mappe revisionate del N.C.T. al **foglio 78, mappale 32**.



Coerenze indicate nell'atto in un solo corpo: a nord mappale 28 parte e mappale 31; a est mappale 158; a sud mappale 33 e passaggio comune; a ovest mappale 90.

Nota. Le coerenze indicate:

- non rispecchiano la scheda catastale dell'immobile al foglio 78, mappale 28 sub. 3 dove la porzione di terreno retrostante è indicata come passaggio comune;
- rispecchiano invece la situazione evidenziata in mappa a seguito delle verifiche straordinarie del 02/11/1999 e del 10/11/2000 (descritte al successivo § 7.3).

- **dal 20 ottobre 1988**

In forza di atto di compravendita Notaio Isabella Guidi di Castano Primo in data 20/10/1988, rep. 11123, trascritto a Milano 1 in data 12/11/1988 ai nn. 46599/31436.

I beni oggetto di acquisto sono i seguenti:

- unità immobiliare a uso laboratorio a piano terra che sarebbe stata contraddistinta al N.C.E.U. al **foglio 78, mappale 28, sub. 3** con scheda del 28/10/1986 n. 43620;
- porzione di terreno adibita a orto individuata nelle mappe revisionate del N.C.T. al **foglio 78, mappale 32.**

Coerenze indicate nell'atto in un solo corpo: a nord mappale 28 parte e mappale 31; a est mappale 30; a sud mappale 33 e passaggio comune; a ovest mappale 90.

Nota. Le coerenze indicate:

- non rispecchiano la scheda catastale dell'immobile al foglio 78, mappale 28 sub. 3 dove la porzione di terreno retrostante è indicata come passaggio comune;
- rispecchiano invece la situazione evidenziata in mappa a seguito delle verifiche straordinarie del 02/11/1999 e del 10/11/2000 (descritte al successivo § 7.3).

- **dal 23 giugno 1942**

- "stabile al mappale 476 sub. 1 area";
- 1/6 del mappale 479.

porzione a nord dell'attuale immobile:

- **dal 27 ottobre 2004**

In forza di atto di compravendita Notaio Antonio Trezza di Milano in data 27/10/2004,



rep. 57971/11903, trascritto a Milano 1 in data 09/11/2004 ai nn. 89803/55059.

I beni oggetto di acquisto sono i seguenti:

- unità immobiliare non oggetto di Procedura;
- magazzino a piano terra con sottotetto collegato da scala esterna con servizio esterno e annessa area di terreno pertinenziale censito al **foglio 78, mappale 28, sub. 4 graffato al mappale 31**, piani T-1°, C/2. Nell'atto si precisa che l'area pertinenziale è censita al N.C.T. al foglio 78, mappale 31, 244 m².

Coerenze indicate nell'atto: mappali 108, 29, 237, mappale 32 e corte comune al mappale 90.

Note.

- le coerenze non rispecchiano la scheda catastale del bene al foglio 78, mappale 28, sub. 4 graffato al mappale 31 dove risulta presente porzione di terreno tra il mappale 28 e il mappale 31 indicata come "comune";
- rispecchiano invece la situazione evidenziata in mappa a seguito delle verifiche straordinarie del 02/11/1999 e del 10/11/2000 (descritte al successivo § 7.3), ad eccezione della mancata indicazione delle coerenze con il mappale 28 subalterni 701 e 702 e con i mappali 157 e 158.

- **dal 23 ottobre 1941**

- della "casa di v. 3 are mappale 477 già 112f ett. 435" per le quote di:
- del mappale 479 già 112h "che serve di accesso comune" per la quota di 1/6.

Nota. Presente trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 16/12/2020 ai nn. 83338/54365 nascente da atto Notaio Antonio Trezza di Milano del 27/10/2004 rep. 57971 trascritta con riferimento ai beni catastalmente identificati al foglio 78, mappale 28, subalterno 4 graffato al mappale 31 (oltre ad altro bene non oggetto di Procedura).

- **dal 30 marzo 1951**

- 1/6 del mappale 479 (accesso comune);
- 6/7 del mappale 477.



L'atto originario per entrambe le porzioni di immobile è il seguente:

dal 13 settembre 1924

Con atto Notaio Pietro Allocchio, in data 13/09/1924, rep. 9484,

oltre alla comproprietà della fascia di terreno comune in tinta grigia, futuro mappale 479. I numeri e i colori sopra indicati si riportano alla planimetria allegata all'atto.

Gli attuali mappali 28, 31, 32, 248, 249 derivano dagli originari mappali 476, 477 e 855 al foglio 5 della mappa cessata Sezione Niguarda, a loro volta derivanti dagli interi appezzamenti di terreno ai nn. 2 e 3 dell'atto di cui sopra.

L'attuale mappale 90 deriva dall'originario mappale 479, derivante in parte dall'appezzamento in tinta grigia nell'atto di cui sopra e in parte dagli originari appezzamenti di terreno nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6.

4.3. NOTE e AVVERTENZE

In merito alla titolarità del "giardino di proprietà" ai mappali 248 e 249 sub. 701

- Il bene oggetto di Procedura nel titolo di provenienza viene individuato con la planimetria catastale di cui al Docfa del 12/02/2010 prot. MI0104717. In tale scheda l'unità presenta un'area di pertinenza, costituita da due "giardini di proprietà" identificati al mappale 248 e al mappale 249 sub. 701, fisicamente collegati.
- Le coerenze indicate nell'atto sono, in un solo corpo da nord in senso orario: "cortile comune, altre unità immobiliari per tre lati, cortile comune".
- Da confronto a Catasto Fabbricati tra la planimetria in atti e le schede catastali sopresse delle unità come da identificativi catastali precedenti, si individuano delle incongruenze circa la corretta identificazione dell'area attualmente identificata ai mappali 248 e 249, individuata in precedenza come "comune" (cfr. § 7.3).
- Da analisi presso il Catasto Terreni, l'incongruenza risulta risolta con richieste al Catasto stesso di due Verifiche Straordinarie in data 02/11/1999 e in data 10/11/2000 (cfr. § 7.3) a firma di tutti i proprietari.
- Considerato il fatto che il catasto non è probatorio, anche in termini di titolarità, si è proceduto analizzando i passaggi di proprietà antecedenti. In essi le unità trasferite presentavano identificativi catastali e consistenze differenti.
- Le coerenze indicate negli atti in cui i beni sono identificati con i riferimenti della nuova mappa catastale rispecchiavano quanto individuato con le Verifiche Straordinarie



- catastali del 02/11/1999 e del 10/11/2000 (cfr § 7.3), salvo alcune imprecisioni.
- Si procedeva visionando altresì le successioni, l'atto di cessione e l'atto originale del 1924 dove i beni erano identificati con i dati catastali della mappa cessata - sezione Niguarda e con numerazione antecedente.
 - L'atto del 13/09/1924 trasferiva agli originari dante causa le intere strisce di terreno (numeri 2 e 3, successivi mappali 476, 477 e 855 oltre che parte del 479 - Sezione Niguarda). Le strisce includevano il sedime su cui risulta edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di Procedura (successivo mappale 855 Sezione Niguarda) oltre che il terreno antistante e retrostante.
 - Con riferimento alle porzioni degli originali mappali 476 e 477 antistanti il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di Procedura, queste sono divenute parte di cortile comune identificato al mappale 479, come si evidenzia sulla mappa cessata della Sezione Niguarda, sebbene non sia stato rintracciato documento con cui tali porzioni siano state cedute. Nelle successive cessioni vengono cedute le quote di proprietà del mappale 479.
 - Con riferimento alle porzioni degli originali mappali 476 e 477 retrostanti il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di Procedura, queste sono divenute terreni di pertinenza del fabbricato identificato al mappale 855, come si evidenzia sulla mappa cessata della Sezione Niguarda.
 - Le variazioni catastali successive hanno identificato queste ultime porzioni come "cortile comune" sebbene poi, come si desume dai trasferimenti successivi, tale porzione non sia mai stata indicata "comune" nelle coerenze citate negli atti.
 - Le singole proprietà della corte, in data 02/11/1999 e 10/11/2000, hanno richiesto al Catasto Terreni, di comune accordo, le Verifiche Straordinarie di cui sopra per ridefinire gli esatti confini in mappa.
 - A fronte di quanto sopra, si ritiene che le porzioni identificate come "giardino di proprietà" ai mappali 248 e 249 sub. 701 possano essere considerate di proprietà.
 - Da informazioni assunte in loco in sede di sopralluogo, è stata riferita esistenza di servitù di passaggio comune sulle aree esterne retrostanti, sulla base di accordi verbali di vecchia data tra le parti. Non è stata trovata trascrizione di servitù presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

In merito alla consistenza e alla definizione dei confini del mappale 249 sub. 701

Sulla scheda catastale in atti di cui al titolo di provenienza:

- la linea di confine tra il mappale 249 e il mappale 33 è raffigurata impropriamente circa un metro più in là dell'effettivo confine;
- la linea di confine tra il mappale 249 e il mappale 32 è correttamente raffigurata: tuttavia nella realtà non sussiste alcun elemento divisorio su tale linea di confine, tanto che si evidenzia portone del fabbricato insistente sul mappale 32 con apertura sul mappale 249. La misura lineare del mappale 249 rilevata, dal mappale 28 al fabbricato di cui al mappale 32, è pari a metri 6.00/6.15 e non pari a metri 5.00, misura come da planimetria catastale in atti, di cui al titolo di provenienza, e da estratto di mappa;
- non viene rappresentata la linea di confine tra il mappale 249, il mappale 33 e il mappale 90 mentre è rappresentata sull'estratto di mappa. Il passaggio tra il mappale 249 e il mappale 90 risulta più stretto rispetto alle dimensioni in mappa di cui alla Verifica Straordinaria richiesta a Catasto il 10/11/2000.



In merito alla consistenza e alla definizione dei confini del mappale 248

- il confine con il mappale 233, di altra proprietà, identificabile a terra, non è delimitato da recinzioni fisse (presenti vasi di fiori);
- sulla scheda catastale in atti di cui al titolo di provenienza la linea di confine tra il mappale 248 e il mappale 31 è correttamente raffigurata: tuttavia la misura lineare del mappale 248 rilevata, dal mappale 28 al manufatto di cui al mappale 31 (manufatto non presente in mappa), è pari a metri 6.00/6.15 e non pari a metri 5.00, misura come da planimetria catastale in atti, di cui al titolo di provenienza, e da estratto di mappa. Tale manufatto presenta peraltro un portone con apertura sul mappale 248.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI [Allegato 6]

Dalla certificazione notarile in atti alla data del 06/08/2020, a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, e successiva integrazione, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano alla data del 09/06/2021 e del 04/08/2021 si evince che sul bene oggetto della Procedura gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**- Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- Misure Penali

Nessuna.

- Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

Nessuna.

- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso

Nessuno. Si richiama quanto specificato al § 4.3, ossia che in sede di sopralluogo è stata riferita esistenza di servitù di passaggio comune sulle porzioni esterne retrostanti sulla base di accordi verbali di vecchia data tra le parti.

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**- Iscrizioni**





– **Ipoteca legale**

Nessuna.

– **Pignoramenti**

– **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. **Eventuali note/osservazioni**

Il mappale 249 sub. 701 (derivante dal mappale 32) graffato al mappale 28 sub. 710 e al mappale 248 oggetto di Procedura non risulta gravato da ipoteca iscritta a Milano 1 in data 21/03/2008 ai nn. 18087/3718.

6. **CONDOMINIO [Allegato 8]**

6.1. **Spese di gestione condominiale**

Il Condominio comprende, oltre al fabbricato in oggetto, anche gli altri fabbricati insistenti sul cortile comune. È amministrato dallo Studio Bielle, con sede in Viale Zara 112 in Milano

Su richiesta della scrivente all'Amministrazione del Condominio in merito allo stato debitorio aggiornato sia per la gestione ordinaria, sia per lavori di manutenzione straordinaria in corso, all'ammontare annuo delle spese condominiali, al regolamento di condominio, ai millesimi di proprietà, a eventuali interventi di manutenzione straordinaria deliberati non ancora ancora effettuati con relativo importo a carico, lo stesso ha risposto indicando quanto segue:

- saldo complessivo a debito esercizi precedenti al 2019: € 5.512,25
- consuntivo 01/01/2019 - 31/12/2019: € 1.144,17
- consuntivo 01/01/2020 - 31/12/2020: € 1.103,10
- preventivo gestione 01/01/2021 - 31/12/2021: € 1.171,52

Millesimi condominiali: 80,47.

Eventuali spese straordinarie: come comunicato dall'Amministrazione, "al momento è stato



solo richiesto ed eseguito il capitolato per il rifacimento di facciata e copertura che sarà argomento di assemblea dopo la pausa estiva per l'esecuzione delle opere".

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: non note. Dal verbale del 25/02/2021, si evince la sussistenza di arretrati con riferimento

AVVERTENZA

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati e ogni altra informazione aggiornata.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non noti da quanto reso disponibile dall'Amministrazione.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità è posta a piano terra e risulta accessibile. I servizi igienici risultano accessibili ma con sanitari non idonei.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Verifica urbanistica

Il fabbricato, di cui è parte il bene in oggetto, risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano approvato con Delibera di C.C. del 14/10/2019 con pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020 in TUC – Tessuto Urbano Consolidato - ARU – Ambiti di rinnovamento urbano (art. 25 N.T.A. Piano delle Regole). Vincoli aeroportuali. Con riferimento al PGRA, l'immobile rientra negli ambiti allagabili del fiume Seveso con pericolosità moderata (scarsa probabilità di alluvioni o scenari di eventi estremi, TR 500 anni); fattibilità geologica II.

7.2. Verifica edilizia

Storia edilizia

– ATTI DI FABBRICA

- Il Comune di Milano – Ufficio Visure – trasmetteva lettera in cui comunicava che: «*dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, **gli atti di fabbrica risultano irreperibili [Allegato 7.1], precisando che l'immobile in questione faceva parte dell'ex Comune di Niguarda.***».
- La sottoscritta provvedeva a recuperare le **schede catastali di impianto** del 27/12/1939 relative agli immobili originari **foglio 78 mappale 28 subalterno 1** (graffato al mappale 27 subalterno 5) **[Allegato 1.6]** e **foglio 78 mappale 28 subalterno 2** (graffato al mappale 27 subalterno 4) **[Allegato 1.10]**. Le porzioni originarie dell'attuale



immobile erano individuate in parte come stalla e in parte come portico.

- Presso la Cittadella degli Archivi, venivano rese disponibili le seguenti Licenze, relative alla porzione di fabbricato oggetto di Procedura posta a sud-ovest, originariamente identificata al **foglio 78 mappale 28 sub. 2** (graffato al mappale 27 sub. 4): **Licenza per opere edilizie in data 10/06/1955 atti n. 100881/19610/55 e Licenza per opere edilizie in data 05/06/1956 atti n. 96871/21603/56 (rinnovo)** rilasciate a _____ per «*chiusura porticato a formazione locale a uso magazzino*» **[Allegato 7.2]**. A differenza della scheda catastale di impianto, non è raffigurato il volume retrostante contenente la latrina. In sezione è rappresentata una copertura a falda con sottotetto non agibile avente funzione di intercapedine.

- **CONDONI**

- **Autorizzazione in sanatoria n. 7612 del 27/03/2003 di cui alla Domanda di Condono n. 357087.400 del 03/10/1986** relativa all'immobile al **foglio 78 mappale 28 subalterno 3** rilasciata a _____ per «*modifiche di facciata in unità immobiliare a uso laboratorio sito al piano terra*» **[Allegato 7.3]**. Il locale a piano terra è indicato laboratorio ma non è richiesto il cambio d'uso. Viene raffigurato un piano primo con altezze maggiori rispetto alla sezione di cui alla Concessione Edilizia richiamata nella Domanda di Condono (n. 19610 del 23/05/1955, numero di accettazione del progetto di cui alla Licenza del 10/06/1955).
- **Concessione in sanatoria n. 16690 del 14/07/2003 di cui alla Domanda di Condono n. 335269.400 del 23/09/1986** relativa all'immobile al **foglio 78 mappale 28 sub. 4 graffato al mappale 31** (unitamente ad altra unità) rilasciata a _____ per «*trasformazione di portico in laboratorio per mq 55,78 di S.U.*» **[Allegato 7.4]**. Viene dato per esistente il piano primo sottotetto, del quale non si trova traccia nella scheda di impianto dell'originario foglio 78 mappale 28 subalterno 1. Stante la lettera di irreperibilità di cui agli Atti di Fabbrica non è noto se vi siano ulteriori pratiche successive al 1939. Nella Domanda di Condono tuttavia non sono richiamate, a differenza della Domanda di Condono del 03/10/1986.
- **Permesso di Costruire in sanatoria per opere edilizie n. 804 del 15/05/2007 di cui alla Domanda di Condono atti 1232158.0/2004 del 09/12/2004** relativo all'immobile al **foglio 78 mappale 28 subalterno 703** rilasciato a _____ per: «*costruzione di soletta al piano primo ad uso deposito s.p.p. e modifiche esterne al piano terreno*» **[Allegato 7.5]**, con cui viene creata la soletta tra piano primo e piano secondo.

- **PRATICHE ZONALI (Municipio 9 - ex Consiglio di Zona 9)**

- **Comunicazione opere interne ai sensi dell'Art. 26 Legge n. 47/1985 prot. 234 del 23/02/1990** relativa all'immobile al **foglio 78 mappale 28 subalterno 3** presentata da _____ per «*formazione di una scala a chiocciola di ferro per comunicazione del laboratorio con il sottotetto*» **[Allegato 7.6]**. Non presente fine lavori. Il piano terra è indicato come laboratorio. Viene richiamata la conformazione del piano primo come da grafiche di cui alla Autorizzazione in sanatoria n. 7612.
- **Denuncia di Inizio Attività prot. 1219 dell'08/09/1995** relativa all'immobile al **foglio 78 mappale 28 subalterno 3** (indicato in maniera incongrua nella pratica come foglio 78 mappale 27 piano T-1° ad uso abitazione A/5) presentata da _____ per «*demolizione scala di collegamento tra piano terra e 1° piano e ricostruzione; formazione di servizio igienico con relativo disimpegno, si garantisce la superficie minima di mq 3.50*». Il piano primo è indicato con destinazione residenziale ma non sussiste alcuna pratica di cambio d'uso dello stesso **[Allegato 7.7]**.
- **Denuncia di Inizio Attività prot. 142 del 29/01/1996** relativa all'immobile al **foglio 78 mappale 28 subalterno 3** (indicato in maniera incongrua nella pratica come foglio 78



mappale 27 piano T-1° ad uso laboratorio-abitazione) presentata da
 per «Piano Terreno: costruzione tavolati per formazione locali WC a servizio disabili e locale doccia con relativo disimpegno comune; i locali doccia e WC saranno dotati di aerazione forzata che garantisce un coefficiente di ricambio pari a 12 mc/h [...]. Piano Primo: formazione scala di accesso ripostiglio in quota con rinforzo della soletta» [Allegato 7.7].

- **Comunicazione di fine lavori relativa alle D.I.A. di cui sopra prot. 20/06/1996 [Allegato 7.7].**

- **RISTRUTTURAZIONE E RECUPERO SOTTOTETTO [Allegato 7.8]**

Gli originari fabbricati sono stati oggetto di un intervento di ristrutturazione in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- **Denuncia di Inizio Attività n. 6740/2007 P.G. 694620 del 30/07/2007** presentata da per ristrutturazione edilizia (ai sensi degli artt. 66.3.1 Regolamento Edilizio e art. 27.1 lettera d) L.R. 12/2005) e recupero abitativo di sottotetto (artt. 63, 64, 65 L.R. 12/2005 così come modificati dalla L.R. 20/2005) relativa agli immobili al foglio 78, mappale 28, subalterni 701, 702 e 703. Il progetto prevede la realizzazione di due unità immobiliari residenziali a piano terra e due unità residenziali ai piani primo e secondo collegati da scala interna. Le aree esterne non sono oggetto di pratica.
- **Denuncia di Inizio Attività in variante n. 8593/2009 P.G. 878356 del 18/11/2009** (variante minore ai sensi dell'art. 68 del Regolamento Edilizio) per: "modifiche distributive interne; P.T.: da due unità abitative si è recuperata un'unica unità; P1: creazione di cucina e locale disimpegno; apertura e chiusura di alcune finestre nei prospetti".
- **Dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato agibilità P.G. 146.425/2010 del 23/02/2010**

- **AGIBILITÀ**

- Unità immobiliare al foglio 78 mappale 28 sub. 2 (graffato al mappale 27 sub. 4)
 - **Licenza di Occupazione n. 719 del 31/07/1957** con decorrenza dal 28/06/1957 per "riformati a piano terreno: n. 1 magazzino" relativa alle Licenze per opere edilizie in data 10/06/1955 atti n. 100881/19610/55 e in data 05/06/1956 atti n. 96871/21603/56 (rinnovo) [Allegato 7.2].
- Unità immobiliare al foglio 78 mappale 28 subalterno 3
 - **Certificazione di Abitabilità/Agibilità n. 7612 del 27/03/2003** relativa alla Autorizzazione in sanatoria n. 7612 del 27/03/2003 di cui alla Domanda di Condono n. 357087.400 del 03/10/1986 [Allegato 7.3].
- Unità immobiliare al foglio 78 mappale 28 subalterno 4 graffato al mappale 31
 - **Certificazione di Abitabilità/Agibilità n. 16690 del 14/07/2003** relativa alla Concessione in sanatoria n. 16690 del 14/07/2003 di cui alla Domanda di Condono n. 335269.400 del 23/09/1986 [Allegato 7.4].
- Unità immobiliare al foglio 78 mappale 28 subalterno 703
 - **Certificazione di Abitabilità/Agibilità n. 804 del 15/05/2007** relativa a Permesso di Costruire in sanatoria per opere edilizie n. 804 del 15/05/2007 di cui alla Domanda di Condono atti 1232158.0/2004 del 09/12/2004 [Allegato 7.5].



- Unità immobiliare attuale

Con riferimento all'intervento di ristrutturazione, sussiste **Richiesta certificato di agibilità P.G. 146.425/2010 del 23/02/2010**, protocollata insieme alla fine lavori, con i relativi allegati. Non rilevata nel fascicolo trasmesso dal Comune documentazione con cui lo stesso abbia chiesto integrazioni documentali o abbia espresso ulteriori considerazioni nei 60 giorni oltre i quali si intende decorso il silenzio assenso **[Allegato 7.8]**.

- **ULTERIORI PRATICHE EDILIZIE**

Presenti le seguenti ulteriori pratiche edilizie relative al fabbricato:

- **Comunicazione di inizio attività edilizia libera P.G. 443552/2011 progr. 15269 del 21/12/2011 [Allegato 7.9]** per installazione impianto fotovoltaico presentata da relativamente all'immobile identificato al foglio 78, mappale 28, sub. 709. La pratica è presentata parallelamente ad altre due pratiche analoghe a firma dei proprietari delle due unità immobiliari ai piani primo e secondo. Non riscontrata comunicazione di fine lavori.
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività P.G. 456142/2012 progr. 11649 del 10/07/2012 [Allegato 7.10]** presentata dall'Amministratore di Condominio per rifacimento della copertura a seguito di incendio. Non riscontrata comunicazione di fine lavori.

Conformità edilizia

Si rilevano le seguenti difformità:

a. Stato autorizzato e stato di fatto D.I.A. n. 6740/2007 e successiva variante

Da confronto tra lo stato di fatto dichiarato nelle pratiche di ristrutturazione e recupero sottotetto e quanto autorizzato, alla luce della documentazione resa disponibile dagli uffici, si evidenzia che:

- il piano terra originario sub. 701 viene indicato laboratorio nel Condonò n. 7612 sebbene originariamente deposito e non oggetto di Condonò;
- il piano primo dell'originario sub. 703 è dato per esistente nel Condonò n. 16690 sebbene non rappresentato sulla scheda di impianto;
- il piano primo originario sub. 702 è raffigurato nella C.E. del 1955 come semplice intercapedine. Nel Condonò n. 7612 viene rappresentato come un piano vero e proprio avente altezza maggiore ma non come oggetto di Condonò (non è stato accatastato). Nella D.I.A. n. 1219 del 1995 viene dato per esistente come piano residenziale;
- il piano secondo dell'originario sub. 703 viene realizzato come deposito con il Condonò n. 804 del 2004 dove l'accesso avviene mediante scala esterna (non risulta raffigurata scala interna);
- il piano secondo dell'originario sub. 702 compare per metà superficie come ripostiglio in quota, dato per esistente nella D.I.A. n. 142 del 1996.

b. Difformità tra lo stato rilevato e la D.I.A. n. 6740/2007 e successiva variante

Si evidenziano:

- modifiche distributive interne:



- demolizione della parete di separazione tra disimpegno e soggiorno;
- realizzazione di una cabina armadio in una delle due camere da letto.
- altezze interne:
 - locali principali: metri 2.67/2.68 (inferiore a metri 2.70);
 - locali di servizio:
 - disimpegni, in corrispondenza della proiezione in pianta del vano scala, inferiore a metri 2.10;
 - ripostigli sottoscala inferiore a metri 2.10.
- calcolo dei rapporti illuminanti:
 - locali cucina e camera su fronte posteriore: nella verifica dei rapporti non è stata segnalata la presenza dell'oggetto soprastante, superiore a metri 1.50;
 - locale soggiorno: mancato rispetto dei requisiti illuminanti stante la profondità maggiore di 2,5 volte l'altezza da terra del punto più elevato della superficie finestrata e la minore dimensione della finestra, di larghezza inferiore a quanto dichiarato in progetto;
- pertinenze esterne:
 - area esterna prospetto anteriore

la porzione di area di cortile al mappale 90 su cui è stato realizzato un marciapiede in pendenza dalla quota del cortile per ottenere l'opportuno dislivello rispetto al piano di calpestio dell'unità immobiliare, al sopralluogo risultato recintato con vasi e rete, comune e non di proprietà, nello stato di fatto della tavola 02 della D.I.A. n. 6740/2007 riporta la dicitura "parcheggi pertinenziali" senza indicazione del marciapiede realizzato; nella D.I.A. in variante e nello stato di progetto nulla è riportato.
 - area esterna prospetto posteriore

l'area retrostante, identificata ai mappali 248 e 249 sub. 701, non è raffigurata in progetto come pertinenza dell'unità. Nello stato di fatto della Tavola 02 della D.I.A. n. 6740/2007 i mappali retrostanti 31 e 32 sono indicati della stessa proprietà (profondità segnalata metri 4.04). Nella relazione tecnica e nella tavola 8 relativa al locale rifiuti vengono indicati come parte comune. Nella D.I.A. in variante e nel progetto nulla è indicato in merito;
- locale rifiuti:

mancata realizzazione del locale rifiuti previsto nella tavola 8 della D.I.A. n. 6740/2007: l'area rifiuti, scoperta, è localizzata nel passaggio comune che dal mappale 90 conduce al mappale 249.
- canne fumarie:
 - caldaie

sulle grafiche di cui alle D.I.A. relative alla ristrutturazione del fabbricato non sono rappresentate canne fumarie in prossimità del punto di installazione delle stesse.
 - camino

nelle tavole di cui alla D.I.A. n. 6740/2007 relativa alla ristrutturazione del fabbricato, viene indicata in planimetria una canna fumaria che scompare poi nella variante. Nulla è indicato in merito alla presenza del camino.

c. Distanze dai confini

- i mappali 31 e 32 erano originariamente di proprietà della Società costruttrice e, a seguito di Verifiche Straordinarie catastali del 1999 e del 2000 e con riferimento ai titoli di provenienza, arrivavano in aderenza al mappale 28. Sul-



la tavola 02 della D.I.A. viene riportata la misura di 4.04 metri senza indicazione in merito. Nel progetto nulla a riguardo viene specificato. Il frazionamento catastale del 03/05/2010, con cui sono stati individuati i mappali 248 e 249 definisce la profondità di questi (distanza tra il mappale 28 e i mappali 31 e 32) in metri 5. Da rilievo effettuato tale confine non è materialmente individuato;

- con riferimento al mappale 33, si è misurata una distanza tra il confine dello stesso e il mappale 28 pari a metri 0.62 nel punto più stretto e 2.70 nel punto più largo, Nell'estratto di mappa di cui alle Verifiche Straordinarie catastali del 1999 e del 2000 la distanza era di metri 2.70, con spazio più ampio di passaggio al confine con il mappale 249. Nella tavola 02 della D.I.A. n. 6740/2007 viene riportata una distanza pari a metri 3.08. Il volume del fabbricato al mappale 28 al piano terra era preesistente.
- Nell'istruttoria tecnica delle pratiche D.I.A. la verifica delle distanze viene indicata come non pertinente e l'esame è risultato positivo.

Regolarizzazioni edilizie

a. Stato autorizzato e stato di fatto D.I.A. n. 6740/2007 e successiva variante

Si richiamano gli articoli 34 e 36 del D.P.R. 380/2001. Qualora non ricorra la doppia conformità e l'abuso non possa essere demolito senza pregiudizio della porzione della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392. Qualora sussista la doppia conformità, si attua l'accertamento di conformità, Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. Con la D.I.A. n. 6470/2007 è stato corrisposto al Comune il contributo di costruzione (oneri e costo) per la volumetria oggetto di ristrutturazione ai piani terra e primo e per il recupero del sottotetto al piano secondo.

b. Difficoltà tra lo stato rilevato e la D.I.A. n. 6740/2007 e successiva variante

- modifiche distributive interne:
 - per quanto concerne la demolizione della parete di separazione tra disimpegno e soggiorno, la stessa dovrà essere ripristinata nel rispetto dei rapporti illuminanti;
 - relativamente alla realizzazione di una cabina armadio in una delle due camere da letto, la stessa può essere sanata con modifica della destinazione del singolo locale;
- altezze interne:
 - locali principali: stante quanto rilevato in sede di sopralluogo (presenza di abbassamento in cartongesso del plafone di tutti i locali; altezza all'intradosso della soletta del balcone pari a metri 2.74/2.76; pavimento interno a filo della soglia di ingresso; opportuno dislivello tra la quota del cortile comune al mappale 90 e il piano di calpestio antistante l'unità ottenuto tuttavia mediante rampa su porzione del cortile stesso), considerato lo spessore della soletta strutturale e della soletta del balcone, appare verosimile, in base a quanto è stato possibile verificare, la presenza di un margine di cm utili nell'abbassamento in cartongesso;
 - locali di servizio: la superficie dei disimpegni sotto ai metri 2.10 (0.50 mq circa) e l'intera superficie dei ripostigli sottoscala non verranno conteggiate nel calcolo della consistenza;
- calcolo dei rapporti illuminanti:
 - locali cucina e camera su fronte posteriore: nonostante nella verifica dei rapporti non sia stata segnalata la presenza dell'oggetto soprastante, superiore a metri



- 1.50, i rapporti si possono intendere verificati;
- locale soggiorno: si può prevedere di ridurre la profondità del locale soggiorno (oltre regolarizzazione della finestra con corretta indicazione delle dimensioni);
 - pertinenze esterne:
 - area esterna prospetto anteriore
i vasi a delimitazione dell'area al mappale 90 dovranno essere rimossi (precisando che il marciapiede che permette di ottenere il necessario dislivello tra unità immobiliare e quota cortile è realizzato su parte comune, aspetto che riguarda dunque accordi tra terzi).
 - area esterna prospetto posteriore
l'area non è indicata in pratica edilizia come giardino di pertinenza dell'unità, come invece è specificato catastalmente.
 - locale rifiuti:
lo stesso dovrà essere realizzato ai sensi della vigente normativa in materia con costi a carico di tutte le unità del fabbricato.
 - canne fumarie
 - caldaie
l'impianto e i generatori dovranno essere oggetto di verifica e adeguamento prima del loro utilizzo;
 - camino
lo stesso è da ritenersi non utilizzabile.

c. Distanze dai confini

Nell'istruttoria tecnica delle pratiche D.I.A. la verifica delle distanze viene indicata come non pertinente e l'esame è risultato positivo.

Per la regolarizzazione relativa alla singola unità immobiliare, si stimano in **€ 3.000,00 circa** i relativi costi tecnici e le dovute oblazioni.

Al fine di considerare sia i costi relativi alla singola unità immobiliare per le opere da eseguire (su tavolati, plafoni, pavimentazione, ecc.) e per le verifiche impiantistiche con necessari adeguamenti, sia i costi eventualmente necessari per le regolarizzazioni di cui alle problematiche comuni del fabbricato, si ritiene di applicare una **decurtazione percentuale indicativa sul valore di stima pari al 15%**, comprensiva di relative attività tecniche, oneri, oblazioni.

Stante le criticità rilevate in merito all'area di pertinenza su fronte posteriore ai mappali 248 e 249 e sub. 701, **si ritiene di non includere l'area stessa nella successiva valutazione.**

Eventuali problematiche tra terzi in merito ai confini si intendono ricomprese nelle decurtazioni di cui sopra, in considerazione peraltro di quanto indicato dal Comune e delle due Verifiche Straordinarie catastali del 1999 e del 2000, meglio specificate al successivo § 7.3, in cui tutti i confinanti sono risultati firmatari.

7.3. Verifica catastale

Storia catastale

- Catasto Terreni

La cronistoria delle variazioni al **Catasto Terreni** è la seguente:



– **mappali 248 e 31**

- tipo mappale del 03/05/2010 protocollo n. MI0326571 presentato il 30/04/2010 (n. 326571.1/2010) con cui il mappale 31 di 244 m² è stato frazionato creando il nuovo mappale 248 di 30 m² e il residuo mappale 31 di 214 m² **[Allegato 2.1]**;
- Verifica Straordinaria del 15/11/1999 (n. 479.1/1999) prot. 35380 del 02/11/1999 con cui il mappale 31 viene variato insieme al mappale 28, con superficie pari a 244 m² al posto degli originari 220 m² **[Allegato 2.2]**;
- impianto meccanografico del 01/01/1966.

– **mappali 249 e 32**

- tipo mappale del 03/05/2010 protocollo n. MI0326571 presentato il 30/04/2010 (n. 326571.1/2010) con cui il mappale 32 di 244 m² è stato frazionato creando il nuovo mappale 249 di 30 m² e il residuo mappale 32 di 214 m²;
- tipo mappale del 20/03/1995 protocollo n. 1080688 in atti dal 19/11/2001 (n. 12822.1/1995) con cui è inserito in mappa il fabbricato insistente sul mappale 32 (non oggetto di Procedura);
- Verifica Straordinaria protocollo n. 154821 del 10/11/2000 (n. 467) in atti dal 28/11/2000 con cui il mappale 32 viene variato insieme al mappale 33, divenendo di superficie pari a 244 m² al posto di 248 m² **[Allegato 2.3]**;
- Verifica Straordinaria del 15/11/1999 (n. 479.1/1999) prot. 35380 del 02/11/1999 con cui il mappale 32 viene variato insieme al mappale 28, con superficie pari a 248 m² al posto degli originari 220 m² **[Allegato 2.2]**;
- impianto meccanografico del 01/01/1966.

Con riferimento alle due Verifiche Straordinarie, si evidenzia che le stesse sono state richieste dalle parti all'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di comune accordo tra le proprietà per rettifica della mappa terreni.

- Verifica Straordinaria prot. 35380 del 02/11/1999 (n. 479) in atti dal 15/11/1999

Nella relazione tecnica allegata, le parti

richiedono «il riposizionamento delle linee di confine attinenti i mappali n. 29, 31, 32 con ricostituzione anche dell'esatta consistenza dell'area di cortile comune al mappale n. 90» considerato:

« [...]

- che la situazione di fatto non corrisponde esattamente con la rappresentazione cartografica della mappa vigente, soprattutto per quanto concerne parte del passaggio graffiato con il mappale 28;
- che tutti i proprietari confinanti sono pervenuti ad una intesa per la ricostituzione in mappa dei confini così come già rappresentati in parte ed in modo abbastanza verosimile (vi è qualche lieve differenza) nell'estratto di mappa del Foglio 5 della Sez. Niguarda.

[...] ».

- Verifica Straordinaria protocollo n. 154821 del 10/11/2000 (n. 467) in atti dal 28/11/2000

Nella relazione tecnica allegata, le parti

richiedono «il riposizionamento della parte di linea di confine interessata, attinente i mappali 32 e 33, con ricostituzione anche dell'esatta consistenza di superficie» considerato:

« [...]



- che la situazione di fatto non corrisponde esattamente con la rappresentazione cartografica della mappa vigente, soprattutto per quanto concerne il confine ovest di accesso ai mappali;
- che tutti i proprietari confinanti sono pervenuti ad una intesa per la ricostituzione in mappa della linea relativa alla parte di confine interessato, così come già rappresentata in modo abbastanza verosimile (vi è qualche lieve differenza) negli estratti di mappa del Foglio 5 della Sez. Niguarda e foglio 78 mappa revisionata.

[...] ».

Prima dell'impianto meccanografico del 01/01/1966, sulla mappa cessata i mappali attuali erano identificati in Comune di Milano – Sezione Niguarda foglio 5, mappali 479 (la corte comune), 476 e 477 le strisce di terreno e, con successive variazioni, mappale 855 il fabbricato all'attuale mappale 28.

- **Catasto Fabbricati**

La planimetria catastale attualmente in atti identifica l'unità oggetto di Procedura al **foglio 78, mappale 28, subalterno 710 graffato al mappale 248 graffato al mappale 249 subalterno 701** A/3, classe 3, piano T, vani 7,5. La scheda in atti è stata presentata in data 25/05/2010, protocollo MI0402356 per frazionamento e fusione n. 32630.1/2010. Nota. Le due porzioni di giardino indicato di proprietà sono il mappale 248, confinante con il mappale 31, e il mappale 249, confinante con il mappale 32.

La cronistoria delle variazioni a **Catasto Fabbricati** è la seguente:

- **foglio 78, mappale 28, subalterno 709 graffato al mappale 31 subalterno 702**, A/3, classe 3, piano T, 7,5 vani **[Allegato 1.2]**
Derivante da frazionamento e fusione del 03/03/2010 protocollo n. MI0158175 n. 12871.1/2010. Nota. All'unità immobiliare è associato il cortile di proprietà mappale 31, raffigurato confinante con il mappale 28.
- **foglio 78, mappale 28, subalterno 705 graffato al mappale 31 subalterno 701**, A/3, classe 3, piano T, 7,5 vani **[Allegato 1.3]**
Derivante da frazionamento e fusione con cambio di destinazione d'uso del 12/02/2010 protocollo n. MI0104717 (n. 8714.1/2010). Nota. All'unità immobiliare è associato il cortile di proprietà mappale 31: il mappale 31 è raffigurato separato dal mappale 28 da una porzione indicata "cortile comune".

Le unità, della consistenza di cui sopra, derivano dalla fusione di:

- **porzione dell'attuale immobile a nord (parte del mappale 28 e cortile al mappale 31)**
 - **foglio 78, mappale 28, subalterno 703 graffato al mappale 31**, C/2, classe 8, piani T-1°-2°, 176 m² **[Allegato 1.4]**
Derivante da ampliamento del 31/10/2005 protocollo n. MI0726076 (n. 122548.1/2005). Nota. All'unità immobiliare è associato il cortile di proprietà mappale 31: il mappale 31 è raffigurato separato dal mappale 28 da una porzione indicata "cortile comune".

A sua volta derivante da
 - **foglio 78, mappale 28, subalterno 4 graffato al mappale 31**, C/2, classe 8, piani T-1°, 83 m² **[Allegato 1.5]**
Derivante da variazione del 06/05/1987 protocollo n. 65034 in atti dal 24/01/2002



istanza n. 56103/02 (n. 14202.1/1987). Nota. All'unità immobiliare è associato il cortile di proprietà mappale 31: la porzione tra il mappale 31 e il mappale 28 è indicata "corte comune".

A sua volta derivante da

- **foglio 78, mappale 28, subalterno 1 graffiato al mappale 27 subalterno 5**, A/5, classe 7, piani T, 1,5 vani **[Allegato 1.6]**
Scheda di impianto del 27/12/1939.
Nota. La scheda riporta una unità nel corpo di fabbrica a ballatoio su Via Lanfranco della Pila, non oggetto di Procedura, e una stalla con antistante portico e retrostante volume di latrina (parte dell'immobile oggetto di Procedura). Viene indicata la corte comune antistante mentre nulla è indicato in merito al cortile retrostante.
- **porzione dell'attuale immobile a sud (parte del mappale 28)**
 - **foglio 78, mappale 28, subalterno 701**, C/3, classe 8, piano T, 47 m² **[Allegato 1.7]**
Derivante da variazione del 26/01/1998 per corretta identificazione (n. 215838.1/1998). Nota. La porzione di cortile retrostante a confine con i mappali 32 e 33 è indicata come "cortile interno" senza soluzione di continuità con il "cortile interno comune mapp. 90". Non viene chiaramente indicato il passaggio di collegamento a confine con il mappale 33.
 - **foglio 78, mappale 28, subalterno 702**, A/4, classe 3, piani T-1°-2°, 3 vani **[Allegato 1.8]**
Derivante da variazione del 26/01/1998 per corretta identificazione (n. 215838.1/1998). Nota. La porzione di cortile retrostante a confine con i mappali 32 e 33 è indicata come "cortile interno" senza soluzione di continuità con il "cortile interno comune mapp. 90". Non viene chiaramente indicato il passaggio di collegamento a confine con il mappale 33.
a loro volta derivanti da
 - **foglio 78, mappale 28, subalterno 3**, C/2, classe 8, piani T-1°, 83 m² **[Allegato 1.9]**
Derivante da variazione 28/10/1986 in atti dal 05/12/1994 (n. 43620.900/1988).
Nota. La porzione di cortile retrostante a confine con i mappali 32 e 33 e il passaggio a sud sono rappresentati senza soluzione di continuità con il "cortile comune" antistante e il passaggio comune. Il piano primo non è raffigurato.
a sua volta derivante da
 - **foglio 78, mappale 28, subalterno 2 graffiato al mappale 27 subalterno 4**, A/5, classe 7, piani T, 1,5 vani **[Allegato 1.10]**
Scheda di impianto del 27/12/1939.
Nota. La scheda riporta una unità nel corpo di fabbrica a ballatoio su Via Lanfranco della Pila non oggetto di Procedura e una stalla con antistante portico e retrostante volume di latrina (parte dell'immobile oggetto di Procedura). Viene indicata la corte comune antistante, la tromba comune laterale a confine con l'attuale mappale 33 e il cortile retrostante indicato come comune confinante con orto (attuale mappale 32).
- **porzione dell'attuale immobile a sud (cortile mappale 32)**
 - **foglio 78, mappale 32**, C/3, classe 8, piano T, 92 m².
Costituzione del 27/03/1995 protocollo n. 507398 in atti dal 30/05/2003 (n. 12940.1/1995).



- **foglio 78, mappale 249**, area urbana di 30 m².

Variazione per divisione/ampliamento del 24/05/2010 protocollo n. MI0399342 (n. 32410.1/2010). con cui è stato costituito anche il bene al foglio 78, mappale 32, sub. 701 (non oggetto di Procedura).

Conformità catastale

Si sono rilevate le seguenti difformità:

a. confine dei mappali 248 e 249 con i mappali 31 e 32:

in sede di sopralluogo la distanza misurata dal perimetro del fabbricato al mappale 28 al confine con i fabbricati insistenti sui mappali 31 e 32 è pari a metri 6.00/6.15: in mappa (come da Verifica Straordinaria del 02/11/1999) nonché sulla planimetria catastale dell'unità la profondità è pari a metri 5.00. Pertanto non risulta nella realtà una linea chiara di divisione dai mappali 31 e 32. In questo modo il fabbricato insistente sul mappale 32 presenta portone con apertura diretta sul mappale 249 (mentre è evidente in mappa una striscia pari a un metro di separazione tra il fabbricato e il mappale 249). Altresì risulta presente fabbricato insistente sul mappale 31 (non raffigurato in mappa) anch'esso con portone con apertura diretta sul mappale 248.

b. confine del mappale 249 con il mappale 33 e con il passaggio comune:

- il passaggio comune è, come da misurazione effettuata, pari a metri 2.70, con luce netta di accesso al mappale 249 dal mappale 90 pari a 62 cm: queste misure si discostano dalla grafica in mappa (derivante dalla verifica straordinaria del 10/11/2000);
- la planimetria catastale riporta il perimetro del mappale 249 in maniera errata: la linea di confine con il mappale 33 è raffigurata quasi un metro in più della consistenza definita con Verifiche Straordinarie.

c. area di cortile perimetrata a confine con il mappale 90

al sopralluogo sono risultate recintate con vasi e reti due aree esterne: tali aree non sono di pertinenza bensì parte del mappale 90 cortile comune.

d. lievi difformità distributive interne

non risulta identificato il tavolato a creazione della cabina armadio; risulta presente il tavolato a delimitazione del disimpegno, nella realtà non in essere; non sono indicate correttamente le altezze.

Regolarizzazioni catastali

Con riferimento al punto a. e al punto c., le difformità riguardano lo stato dei luoghi, dove non è chiaramente indicato il confine di proprietà.

Con riferimento al punto b.i, al fine di correggere la mappa a Catasto Terreni, occorre la firma di tutte le proprietà dei lotti contigui. Tale eventuale costo è da ritenersi incluso nella decurtazione percentuale applicata al valore di stima.

Con riferimento ai punti b.ii e d., si dovrà procedere presentando nuova planimetria mediante modello Docfa che dovrà correttamente rappresentare lo stato in essere e i confini. Costi stimati per spese tecniche e diritti catastali: € 500,00 circa.



8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, i disegni delle pratiche edilizie resi disponibili dall'Ufficio Tecnico del Comune di Milano. La superficie è comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) ossia murature interne ed esterne al 100%, muri divisorii a confine 50%, arrotondata al m² per eccesso o per difetto.

CORPO A

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	m ²	123,50	100%	123,50
Locale tecnico accessorio (*)	m ²	2,00	25%	0,50
Area esterna di pertinenza	m ²	58,00	10%	5,90
				m ² commerciali

(*) *Si rappresenta che al sopralluogo non è stato possibile visionarne l'interno. Si considera come accessorio non comunicante.*

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

La sottoscritta, esperto nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito può essere considerato il "più probabile" su base estimativa ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Si ritiene, a titolo cautelativo, al fine di tenere conto di tutte le problematiche evidenziate ai § 4, 5, 7.2, 7.3:

- di non conteggiare nella valutazione del bene la superficie dell'area esterna ai mappali 248 e 249 sub. 701;
- di applicare una decurtazione del valore pari al 15%.



9.2. Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate - OMI - Anno 2020 - Semestre 2, Listino della Camera di Commercio - 2020 - Semestre 2, Borsino Immobiliare - quotazioni luglio 2021 confrontati con le Agenzie Immobiliari operanti in zona.

- Valori relativi all'Agenzia delle Entrate**Osservatorio Mercato Immobiliare - 2° Semestre 2020**

Codice zona: D33

- **Abitazioni di tipo economico - stato normale**
valore di mercato: **min. 1.500,00 €/mq - max. 1.900,00 €/mq**
- **Abitazioni di tipo economico - stato ottimo**
valore di mercato: **min. 2.000,00 €/mq - max. 2.550,00 €/mq**

- Valori relativi al Listino della Camera di Commercio di Milano, MonzaBrianza e Lodi**2° Semestre 2020**

Milano - Settore nord - Niguarda

Appartamenti recenti, ristrutturati epoca e di pregio

valore di mercato: **min. 2.150,00 €/mq - max. 2.800,00 €/mq**

- Valori relativi al Borsino Immobiliare - luglio 2021

ZONA NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD

Abitazioni in stabili di fascia media

valore di mercato: **min. 2.100,00 €/mq - max. 2.900,00 €/mq**

Abitazioni in stabili di II fascia

valore di mercato: **min. 1.850,00 €/mq - max. 2.150,00 €/mq**

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore m ²	Valore complessivo
CORPO A	A/3	124,00 (*)	€ 2.200,00	272.800,00 €
			- 15% (**)	- 40.920,00 €
				231.880,00 €

(*) *escludendo dalla valutazione l'area esterna ai mappali 248 e 249 sub. 701*

(**) *applicando la decurtazione del 15%*



9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Riduzione del valore del 5%, per l'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi occulti, per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, come da disp. del G.E. - 11.594,00 €

Spese tecniche indicative di regolarizzazione edilizia e/o urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente oltre alle decurtazioni indicate al § 9.3 - 3.500,00 €

Spese condominiali ordinarie insolute nel biennio - 2.400,00 €

Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni - LIBERO 214.386,00 €
arrotondato 214.400,00 €

Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni – OCCUPATO non ricorre

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è interamente pignorato.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

- Ipoteca iscritta a Milano 1 in data 21/03/2008 ai nn. 18087/3718
 Come indicato al § 5.2, l'ipoteca, iscritta a Milano 1 in data 21/03/2008 ai nn. 18087/3718 sui beni originari censiti al N.C.E.U. al foglio 78, mappale 28, subalterni 701, 702, 703 graf-



fato al mappale 31, non risulta iscritta sul mappale 32 e conseguentemente sull'attuale mappale 249, da questo derivante.

–

– Titolarità area esterna sul fronte posteriore (mappali 248 e 249 sub. 701)

A fronte di quanto rilevato al § 4, la stessa può essere confermata. Da informazioni assunte in loco in sede di sopralluogo, è stata riferita esistenza di servitù di passaggio comune su tali porzioni retrostanti sulla base di accordi verbali di vecchia data tra le parti, servitù di cui non è stata rilevata trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

– Consistenza area esterna sul fronte posteriore (mappali 248 e 249 sub. 701)

Come evidenziato al § 4.3 e al § 7.3:

- la distanza tra il mappale 28 e i mappali 31 e 32 rilevata è pari a metri 6.00/6.15 mentre la misura, come da planimetria catastale di cui al titolo di provenienza e come da estratto di mappa, è pari a metri 5.00;
- la planimetria catastale riporta un errore nella dimensione maggiore del mappale 249 (distanza dal mappale 33): la misura, come da rilievo in loco e da estratto di mappa, è pari a metri lineari 6.00 mentre in planimetria catastale viene raffigurata una lunghezza di metri lineari 7.00.

A fronte degli aspetti di sopra evidenziati, a titolo cautelativo l'area esterna su fronte posteriore è stata esclusa dalla stima.

– Area esterna antistante il fabbricato

Come descritto al § 2.3, la porzione di cortile perimetrata con vasi e rete sul fronte principale è impropriamente annessa all'unità, in quanto trattasi di cortile comune al mappale 90. Tale area è stata utilizzata per creare opportuno dislivello e relativa pendenza tra la quota del pavimento dell'unità e la quota del cortile.

– Impianti

Come descritto al § 2.3, gli impianti dovranno essere oggetto di verifica e adeguamento prima del loro utilizzo.

– Regolarità edilizia e catastale

Si rimanda a quanto descritto al § 7.2 in merito alla regolarità edilizia e al § 7.3 in merito alla regolarità catastale.

ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE

1 Documentazione Catasto Fabbricati:

- 1.1** Situazione catastale attuale: visura storica; planimetria; elaborato planimetrico
- 1.2** foglio 78, mappale 28, subalterno 709 graffato al mappale 31 subalterno 702: planimetria e visura
- 1.3** foglio 78, mappale 28, subalterno 705 graffato al mappale 31 subalterno 701: planimetria e visura
- 1.4** foglio 78, mappale 28, subalterno 703 graffato al mappale 31: planimetria e visura
- 1.5** foglio 78, mappale 28, subalterno 4 graffato al mappale 31: planimetria e visura
- 1.6** foglio 78, mappale 28, subalterno 1 graffato al mappale 27 subalterno 5: planimetria e visura



- 1.7 foglio 78, mappale 28, subalterno 701: planimetria e visura
- 1.8 foglio 78, mappale 28, subalterno 702: planimetria e visura
- 1.9 foglio 78, mappale 28, subalterno 3: planimetria e visura
- 1.10 foglio 78, mappale 28, subalterno 2 graffato al mappale 27 subalterno 4: planimetria e visura
- 2 Documentazione Catasto Terreni:
 - 2.1 Estratto di mappa in atti
 - 2.2 Verifica straordinaria del 15/11/1999 (n. 479.1/1999) prot. 35380 del 02/11/1999
 - 2.3 Verifica straordinaria protocollo n. 154821 del 10/11/2000 (n. 467)
- 3 Documentazione fotografica
- 4 Documentazione in merito allo stato occupativo: comunicazioni Agenzia delle Entrate
- 5 Provenienza:
 - 5.1 Atto di compravendita Notaio Cesare Gattoni del 08/07/2010 rep. 1214/756
 - 5.2 Atto Notaio Marino Forcella del 20/07/2006 rep. 39291/14237
 - 5.3 Atto Notaio Gaudenzio Traspadini del 23/11/1992 rep. 56792/10151
 - 5.4 Atto Notaio Isabella Guidi del 20/10/1988 rep. 11123
 - 5.5 Atto Notaio Antonio Trezza in data 27/10/2004 rep. 57971/11903
- 6 Documentazione ipocatastale ventennale: certificazione notarile in atti; duplo nota di trascrizione pignoramento; ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobile.
- 7 Documentazione Edilizia:
 - 7.1 Lettera irreperibilità Atti di Fabbrica
 - 7.2 Licenze per opere edilizie in data 10/06/1955 atti n. 100881/19610/55 e in data 05/06/1956 atti n. 96871/21603/56 (rinnovo) e Licenza di Occupazione n. 719 del 31/07/1957.
 - 7.3 Autorizzazione in sanatoria n. 7612 del 27/03/2003 di cui alla Domanda di Condono n. 357087.400 del 03/10/1986 e relativa Abitabilità/Agibilità
 - 7.4 Concessione in sanatoria n. 16690 del 14/07/2003 di cui alla Domanda di Condono n. 335269.400 del 23/09/1986 e relativa Abitabilità/Agibilità
 - 7.5 Permesso di Costruire in sanatoria per opere edilizie n. 804 del 15/05/2007 e relativa Abitabilità/Agibilità
 - 7.6 Comunicazione opere interne ai sensi dell'Art. 26 Legge n. 47/1985 prot. 234 del 23/02/1990
 - 7.7 Denuncia di Inizio Attività prot. 1219 dell'08/09/1995 e Denuncia di Inizio Attività prot. 142 del 29/01/1996; Comunicazione di fine lavori del 20/06/1996
 - 7.8 Denuncia di Inizio Attività n. 6740/2007 P.G. 694620 del 30/07/2007 e Denuncia di Inizio Attività in variante n. 8593/2009 P.G. 878356 del 18/11/2009; Dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato agibilità P.G. 146.425/2010 del 23/02/2010
 - 7.9 Comunicazione di inizio attività edilizia libera P.G. 443552/2011 progr. 15269 del 21/12/2011
 - 7.10 Segnalazione Certificata di Inizio Attività P.G. 456142/2012 progr. 11649 del 10/07/2012
- 8 Comunicazioni e documentazione trasmessa dall'Amministrazione di Condominio
- 9 Certificazioni conformità impianti
- 10 Copia privacy elaborato di stima.



La sottoscritta arch. Alessandra Testa dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione relativa al LOTTO UNICO composta di n. 33 (trentatré) pagine oltre la copertina a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia ai debitori via posta ordinaria e ai Creditori, Procedenti e Interventuti, a mezzo PEC.

Con riferimento a quanto sopra, la sottoscritta riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio,

Milano li: 14/08/2021

L'Esperto Nominato

arch. Alessandra Testa

