

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare

N. Gen. Rep. 827/2021

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona Caterbi**
Custode Giudiziario: **Avv. Elena Ferrazzi**

LOTTO UNICO bene immobile sito in
Milano (MI) Via Padova n. 100



RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria

Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 12.084
Iscritto all'Albo di Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Milano al n. 12.253
e-mail: gabriele.pranzo@LPzR.it – PEC: pranzozaccaria.12084@oamilano.it

1/15



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Corpo: A

Bene immobile sito in: Milano, Via Padova 100

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: Foglio: 236 - Particella: 1 - Subalterno: 20;

2. Stato occupativo

Corpo A:

al sopralluogo: libero

3. Creditori

Corpo A:

Creditori Iscritti:

4. Comproprietari

Corpo: A

Nessun comproprietario al di fuori degli esecutati

5. Continuità delle trascrizioni

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: sì

6. Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo: A

Prezzo da libero: € 120.000

Prezzo da occupato: € 95.000



Lotto 001
(Appartamento con cantina)

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Comunicazione al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: **SI**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o della relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a) la completezza/idoneità dei documenti in atti: **SI**
- b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: **SI**
- c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: **SI**
- d) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: **SI**
- e) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali: **NO** (non necessario nel caso in oggetto, in quanto è pignorato l'intero immobile)
- f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **SI**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1 Descrizione del bene

Piena proprietà di **Appartamento** sito in Milano, Via Padova al civico 100, definito nell'atto di provenienza come segue: *"appartamento al piano terzo, composto da ingresso, cucina, due camere e bagno con annesso vano di cantina al piano cantinato"*.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:



Eventuali comproprietari: nessuno

1.3 Identificato in Catasto del comune di MILANO come segue:

Intestati:

proprietaria per ½;

proprietario per ½.

Dati identificativi:

Fg. n. 236; Mapp. n. 1, Sub. 20

Dati classamento:

Cat A/4, classe 2, consistenza vani 3,5; superficie catastale: totale 63 m², totale escluse aree scoperte 62 m²; rendita € 253,06.

Indirizzo:

VIALE PADOVA N. 100 piano: 3-S1;

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4 Coerenze:

dell'appartamento, dall'ingresso in senso orario:

corridoio comune; scala comune; unità immobiliare proprietà di terzi; via Padova; unità immobiliare proprietà di terzi; corridoio comune

della cantina, dall'ingresso in senso orario:

corridoio comune; cantina proprietà di terzi; cortile; cantina proprietà di terzi

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

Nell'atto di pignoramento viene riportato come nominativo

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona



Comune:	MILANO
Caratteristiche zona:	Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO.
Destinazione:	prevalentemente residenziale
Tipologia prevalente:	abitazioni civili
Urbanizzazioni:	la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona:	si segnala in prossimità la presenza del parco Trotter e di e di numerosi negozi di vicinato. Le scuole più vicine sono in via Giacosa 44 e 46 (nido di infanzia e scuola primaria) e via Russo 27 (scuola primaria).
Principali collegamenti pubblici:	per raggiungere il centro di Milano è necessario percorrere a piedi circa 900 m. fino alla fermata M1 Rovereto; da qui con la MM1, in direzione Bisceglie, si raggiunge la fermata Duomo. Il tempo stimato complessivamente è di circa 25 minuti.
Collegamento alla rete autostradale	la Tangenziale Nord dista circa 14 km

2.2 Caratteristiche descrittive stabile

Edificio di n. 5 piani fuori terra, prospiciente viale Padova. Il complesso immobiliare è di tipo popolare con distribuzione sia a ballatoio che tramite corridoio. Il fabbricato, nelle porzioni esterne, e nelle parti comuni interne si presenta in scarso stato di manutenzione; vi sono porzioni che necessitano lavori di ripristino (es. porzioni di intonaco distaccate, fessurazioni). Una volta ristrutturato, tuttavia, l'immobile potrebbe avere un certo pregio, essendo dotato di elementi decorativi d'epoca.

Strutture:	Presumibilmente in muratura con porzioni in cemento armato.
Facciate:	Rivestimento in intonaco.
Accesso:	Portone in ferro.
Androne:	Rivestimento: intonaco tinteggiato. Pavimento: in pietra.
Scala interna:	Gradini in pietra.
Ascensore:	Non presente.
Portineria:	Non presente.
Condizioni generali:	Scarse.



2.3 Caratteristiche descrittive unità immobiliari

CORPO: A

Appartamento posto al terzo piano, composto da soggiorno/cucina, una camera, un bagno e un balcone, con annesso vano di cantina al pieno terreno.

L'unità immobiliare, cui si accede da un corridoio comune, si trova in buone condizioni.

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Plafoni:	Intonaco e gesso.
Pareti:	Intonaco e gesso.
Rivestimento bagno:	Pareti a stucco (si segnala danno dietro al WC).
Pavimenti:	Parquet. Nel bagno: piastrelle.
Porta di ingresso	Portoncino di tipo blindato. Condizioni: discrete.
Porte interne:	In legno laccato. Condizioni: Buone.
Infissi esterni:	Alluminio doppio vetro. Condizioni: buone.
Oscuramenti:	tapparelle in legno (da esame visivo). Condizioni: discrete.
Gas/acqua calda	L'appartamento è dotato di caldaia autonoma a gas. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute.
Antenna collettiva	Presente. Certificazioni: non conosciute.
Impianto elettrico	Tipologia: sottotraccia. Tensione: 220V. Certificazioni: non conosciute
Impianto telefonico	Presente. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute
Impianto citofonico	Presente. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute
Impianto idrico	Alimentazione: lavello cucina, e apparecchi sanitari bagno (lavabo, WC,



	bidet, doccia). Condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute
Impianto termico	Riscaldamento autonomo con caldaia a gas e distribuzione a radiatori. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute.
Condizionamento	Presente, impianto dual split (uno in camera e uno in soggiorno).
Impianto antifurto	Non presente.
Certificazione energetica	Non presente.

2.4 Breve descrizione della zona

La zona ha carattere prevalentemente periferico residenziale; si tratta del quartiere Trotter ed è servita da linee autobus di superficie. Via Padova è un importante asse radiale che inizia in piazzale Loreto e termina a Cascina Gobba.

2.5 Certificazione energetica

Non presente.

2.6 Certificazione di idoneità statica

Presente. Sono previsti interventi di riparazione e rinforzo in corrispondenza del vano scala.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Nel corso del sopralluogo effettuato il 21/10/2021 si è constatato che l'immobile è occupato dall'esecutata. Si veda in proposito la relazione del Custode Giudiziario

3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito a istanza presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi gli esecutati quali dante causa.



4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari:

per la quota di 1/2.

per la quota di 1/2.

In forza di atto di compravendita TRASCRIZIONE del 25/01/2008 - Registro Particolare 3045 Registro Generale 5196, Pubblico ufficiale DI MAURO ROSANNA Repertorio 16178/11101 del 22/01/2008, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Al ventennio il bene era di proprietà di:

per ½ ir

per ½ ir

5 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Marco Galletti Notaio in Perugia, alla data del 16/07/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate, alla data del 14/12/2021, si evince:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**

5.1.2 Misure penali: **nessuna**

5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **nessuna**

5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: **nessuno**, fatta eccezione per patti e condizioni riportati nell'atto di provenienza o nel regolamento di condominio

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

5.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria ISCRIZIONE del 25/01/2008 - Registro Particolare 1038 Registro Generale 5197, Pubblico ufficiale DI MAURO ROSANNA Repertorio 16179/11102 del 22/01/2008, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; contro



per diritti pari a ½ della piena proprietà; a favore di

per l'importo complessivo di Euro 394.086,00, a garanzia di mutuo di Euro 197.043,00 di capitale, per una durata di 30 anni;

Ipoteca giudiziale ISCRIZIONE del 17/10/2011 - Registro Particolare 11603 Registro Generale 62534, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 31646 del 23/09/2011, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; contro

per diritti pari a ½ della piena proprietà; a favore di

5.2.2 **Pignoramenti:**

Pignoramento trascrizione del 15/07/2021 - Registro Particolare 40858 Registro Generale 58200, Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 9495 del 25/06/2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; contro

proprietario per diritti pari a ½ della piena proprietà e

per diritti pari a ½ della piena proprietà, a favore di

5.2.3 **Altre trascrizioni contro:**

nessuna

5.3 **Eventuali note/osservazioni**

nessuna;

6 CONDOMINIO

Lo stabile è amministrato da ,

a cui il sottoscritto ha chiesto le seguenti informazioni:

- Quote millesimali attribuite alle unità immobiliari pignorate
- Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
- Eventuali spese condominiali (ordinarie e straordinarie) insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente che verranno, richieste dal Condominio all'aggiudicatario delle unità immobiliare, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile
- Eventuali spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute
- Eventuali cause in corso relative ai beni pignorati o alle parti comuni dell'edificio
- Eventuali problematiche strutturali



- Copia del regolamento condominiale
- Copia della certificazione energetica condominiale se presente
- Copia delle certificazioni di conformità se presenti
- Copia del Certificato di Idoneità Statica se presente

6.1 **Informazioni e spese di gestione condominiale**

Si riporta di seguito quanto dichiarato dall'Amministrazione condominiale e si rimanda al carteggio allegato:

- *"Quote millesimali attribuite alle unità immobiliari pignorate":
alleghiamo tabella millesimale dell'unità;*
- *"Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie (quota di pertinenza unità immobiliare)":*

Per quanto riguarda le spese media annue sono sui 950,00 euro

- *"Eventuali spese condominiali (ordinarie e straordinarie) insolute relative esclusivamente all'anno in corso e all'anno solare precedente (quota di pertinenza unità immobiliare), che verranno, richieste dal Condominio all'aggiudicatario dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile. NON si chiede la posizione debitoria complessiva".*

Per quanto riguarda il 2020 le spese non versate sono pari ad euro 2308,26 mentre per il 2021 (a preventivo) sono euro 1724,03

- *"Eventuali spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute (quota di pertinenza unità immobiliare):
Non vi sono delibere straordinarie in corso, il condominio ha espresso la volontà di eseguire lavori per la creazione di un ascensore, per poter procedere è però necessario adempiere ad alcuni punti indicati nel verbale di assemblea che alleghiamo.*

Una volta eseguiti si dovranno raccogliere nuovi preventivi e convocare nuova assemblea.

- *"Eventuali cause in corso relative ai beni pignorati o alle parti comuni dell'edificio:*

Si ci sono altre procedure di pignoramento in corso per il recupero dei crediti del condominio.

- *"Eventuali problematiche strutturali":*

Non si segnalano problematiche strutturali, alleghiamo certificato di idoneità statica provvisorio.

L'Ape non è presente per il condominio. Alleghiamo regolamento condominiale.

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministrazione le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese



condominali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio (anno solare in corso e anno precedente) rispetto alla data del decreto di trasferimento, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

non specificati

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

l'immobile non rispetta la vigente normativa in materia di barriere architettoniche, per la dimensione dei percorsi orizzontali e per la presenza di gradini nelle parti comuni di accesso alle singole unità immobiliari oltre che per l'assenza di ascensore; di conseguenza, non risulta accessibile.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è antecedente al 1 settembre 1967. L'unità immobiliare è interessata da Concessione edilizia in sanatoria conseguente a istanza di condono edilizio.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano come "Tessuto Urbano Consolidato – Tessuti urbani compatti a cortina - Art. 21.2".

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Presso l'Ufficio Condono è stato possibile reperire la Concessione in sanatoria n. 16594 del 15/07/98 conseguente alla domanda di condono n. 47641 del 17/02/1986.

7.2 Conformità edilizia

CORPO: A

Alla Concessione in sanatoria non sono allegati elaborati grafici (nonostante quanto indicato nel provvedimento), ma la sola planimetria catastale, che è priva di quote. Non è pertanto possibile effettuare una verifica dimensionale accurata sotto il profilo dimensionale della conformità edilizia.

Si deve però notare che nella zona soggiorno e cucina allo stato attuale vi sono differenze distributive rispetto alla planimetria catastale (si veda pianta schematica rilevata, allegata al presente documento).

Si noti, inoltre, che il servizio igienico ha larghezza non regolamentare (80 cm contro i 120 previsti).



Si ipotizza, pertanto, la presentazione di pratica a sanatoria, comportante sanzione pari a € 1.000,00 e anche la necessità di effettuare opere murarie volte a ripristinare lo stato autorizzato.

Si dichiara la difformità edilizia.

7.3 Conformità Catastale

CORPO: A

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava difforme dalla planimetria catastale. Si segnala inoltre che la planimetria riporta il piano errato (5° al posto del 3°). Si dichiara la difformità catastale.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relativa al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, 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, nonché usi e costumi Camera di Commercio di Milano) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	52,0	100%	52,0
balcone	mq.	1,50	50%	0,75
cantina	mq.	6,0	25%	1,50
		59,5		54,25
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile 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.

9.2 Fonti di informazioni

9.2.1 OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenda del territorio, aggiornamento 1 Semestre 2020, Comune di Milano, Zona Suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO, codice zona E5

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo civile	Normale	2.000	2.600
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2.050	2.700

9.2.2 Borsinoimmobiliare.it – Quotazioni & Rendimenti (dicembre 2021), Comune di Milano, Zona MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO, stabili di qualità inferiore alla media.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Da ristrutturare	2.100	2.465

Si è inoltre effettuata una ricerca di mercato su soluzioni direttamente confrontabili proposte da Agenzie immobiliari nella medesima zona di riferimento.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e delle unità immobiliari oggetto di stima più sopra descritte, considerata in particolare la sua ubicazione, si valuta che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduto **l'appartamento** oggetto di stima, se libero e per l'intera proprietà, sia pari a **2.500,00 €/mq**.

Descrizione	Cat.	Sup. commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
appartamento	A/4	54,25	2.500,00	135.625,00
				135.625,00



9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore Lotto 001 senza decurtazioni	€ 135.625,00
Abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: 5% come da prassi della Sezione III	-€ 6.781,25
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 4.032,29
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	-€ 1.500,00
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia-urbanistica	-€ 1.000,00
Opere edili per regolarizzazione edilizia-urbanistica:	-€ 2.000,00
Spese relative a verifica impianti e rilascio dichiarazioni di conformità	-€ 500,00
Totale	-€ 15.813,54
Valore Lotto libero al netto delle decurtazioni	€ 119.811,46
Valore Lotto occupato al netto delle decurtazioni	€ 95.849,17

9.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore (arrotondato) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 120.000,00**

Per la determinazione del valore dell'appartamento, nel solo caso in cui esso fosse occupato, si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 20%, per un valore arrotondato pari a: **€ 95.000,00**

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 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Non si riscontrano criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

11 ELENCO ALLEGATI

- 11.1 Fotografie dello stato di fatto alla data del 21/10/2021
- 11.2 Copia del titolo di proprietà
- 11.3 Scheda catastale dell'immobile
- 11.4 Visure catastali storiche dell'immobile
- 11.5 Ispezioni ipotecarie
- 11.6 Titoli abilitativi (concessione in sanatoria)
- 11.7 Pianta schematica rilevata
- 11.8 Esito verifica contratti di locazione emesso dall'Agenzia delle Entrate
- 11.9 Carteggio con Amministrazione del Condominio
- 11.10 Regolamento di Condominio
- 11.11 CIS (certificato di idoneità statica)
- 11.12 Valori immobiliari di riferimento
- 11.13 Estratto PGT
- 11.14 Comunicazioni alle parti

Milano 21/12/2021

L'esperto alla stima
Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria



Allegato 1 – documentazione fotografica in data 21/10/2021



Viste esterne del complesso immobiliare



Esecuzione Forzata N



Ingresso



Cortile e ingresso a vano scala comune

Giudice: Dott.ssc

Custode: /

Perito: Arch. G. Pranzo-Zaccaria

2/6





Corridoio di distribuzione comune



Soggiorno/cucina

Giudice: Dott.ssa

Custode:

rito: Arch. G. Pranzo-Zaccaria

3/6





Soggiorno/cucina



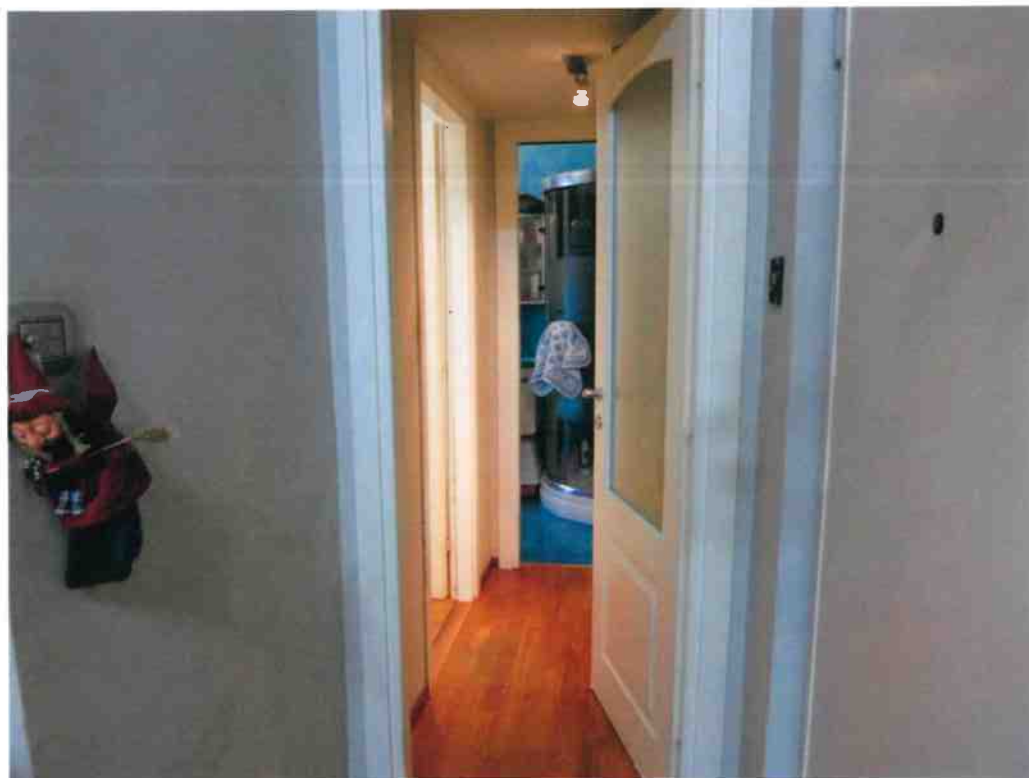
Vista della porta di ingresso dal soggiorno



P.



Camera da letto



Corridoio

Giudice: Dott.ssa

Custode

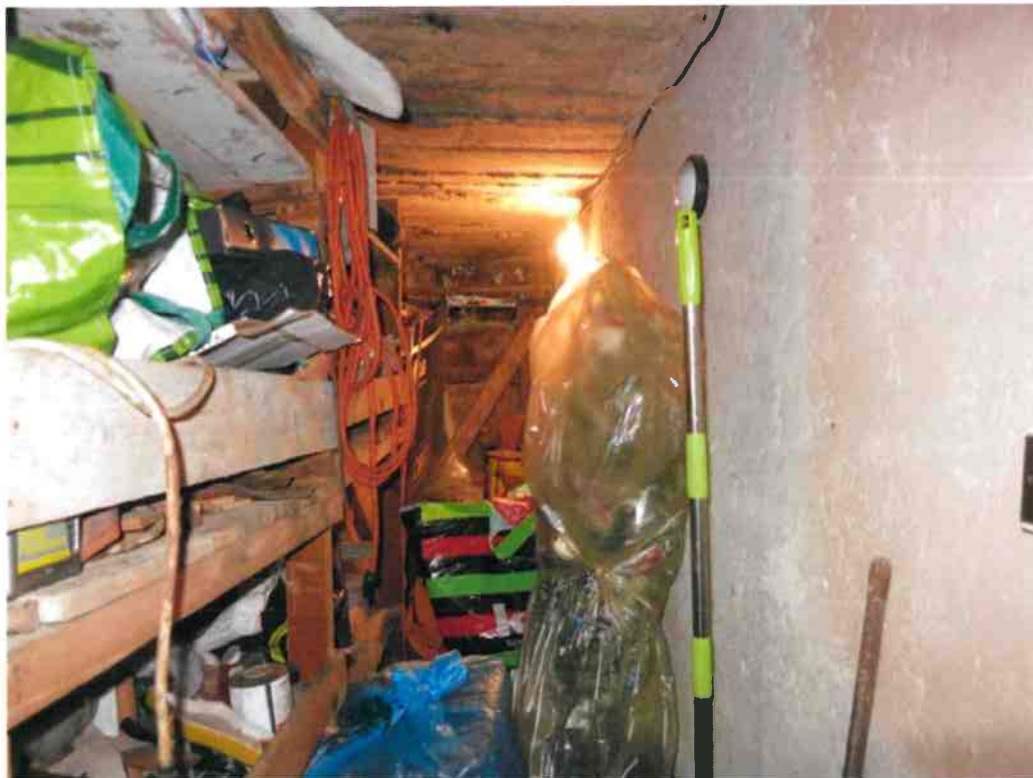
o: Arch. G. Pranzo-Zaccaria

5/6





Bagno



Cantina

Giudice: Dott.ssa

Custode: Avv.

Perito: Arch. G. Pranzo-Zaccaria

6/6



COMPRAVENDITA

Fra i sottoscritti signori:

d'ora in poi detti anche parte venditrice e

d'ora in

poi detti anche parte acquirente,

si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1 CONSENSO E IMMOBILE

Con il presente atto i signori

ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, con ogni garanzia di legge, vendono ai signori che in comunione ordinaria ed in parti uguali acquistano, la piena proprietà dei seguenti immobili in Comune di Milano, via Padova n. 100 e precisamente:

- appartamento al piano terzo, composto da ingresso, cucina, due camere e bagno con annesso vano di cantina al piano cantinato.

Coerenze:

dell'appartamento:

via Padova, appartamento proprietà di terzi, cortile comune, vano scale e ballatoio comuni, altro appartamento di proprietà di terzi;

della cantina:

corridoio comune, cantina di proprietà di terzi (int. 2), cortile comune, altra cantina proprietà di terzi (int. 3).

Censiti al Catasto Fabbricati al foglio 236, mappale 1, sub. 20, via Padova n. 100, Piano 3-S1, z.c. 2, cat. A/4, cl. 2, vani 3,5, R.C. Euro 253,06, graficamente rappresentati nella planimetria qui allegata sotto A, le cui misure sono indicative.

ART. 2 PRECISAZIONI - RISERVE - PATTI E CONDIZIONI

Quanto oggetto della presente vendita viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, visto e piaciuto alla parte acquirente con tutti i diritti, accessori ed accessioni, pertinenze, servitù attive e passive ad esso riferentesi ed in atto esistenti per stato dei luoghi, titoli derivativi e destinazione del costruttore e con la proporzionale quota di comproprietà in ragione di millesimi su tutti gli enti, spazi, servizi ed impianti comuni ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, tali per legge, titoli derivativi e destinazione del costruttore.

PATTI SPECIALI

La parte acquirente si dichiara edotta dell'esistenza del re-



golamento di condominio dello stabile, che si obbliga a rispettare.

ART. 3 GARANZIA E PROVENIENZA

Quanto in oggetto è pervenuto ai venditori in forza dell'atto in data 25 settembre 1995 n. 175735/8436 di rep. notaio Giorgio Mantelli, registrato a Milano, Atti Pubblici, in data 16 ottobre 1995 al n. 21798 e trascritto in data 27 settembre 1995 ai n.ri 32406/22136, da

- a pervenne con atto in data 15 gennaio 1988 n. 48575 di rep. in autentica notaio Michele Capasso, registrato a Milano in data 26 gennaio 1988 al n. 2618 e trascritto in data 4 febbraio 1988 ai n.ri 5839/4283, da

a pervenne con atto in data 30 luglio 1979 n. 1777 di rep. in autentica notaio Espedito Claudio Cristofaro, trascritto in data 2 agosto 1979 ai n.ri 30570/26063.

Franco e libero da qualsiasi peso, onere, vincolo, iscrizione e trascrizione pregiudizievoli come dichiara e garantisce la parte venditrice, anche per oneri condominiali ordinari e straordinari.

ART. 4 IL PREZZO

Dichiarano le parti che il prezzo della vendita è stato tra loro convenuto a corpo e non a misura in complessivi Euro centocinquantacinquemila (155.000) somma che la parte venditrice dichiara d'aver ricevuto dalla parte acquirente, cui pertanto rilascia ampia e definitiva quietanza a saldo, salvo buon fine dei pagamenti più avanti indicati, dichiarando di non aver altro a pretendere in dipendenza della presente vendita e rinunciando a qualsiasi iscrizione di ipoteca legale possa nascere dal presente atto con espresso esonero per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscriverla d'ufficio e da qualsiasi responsabilità al riguardo.

La parte acquirente richiede, ai sensi della legge 266 del 23 dicembre 2005, e successive modifiche ed integrazioni, che la base imponibile ai fini del pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. n. 131/86, pari ad euro ventinovemiladuecentoventotto virgola quarantatré (29.228,43).

ART. 5 POSSESSO

La proprietà ed il possesso materiale e giuridico di quanto oggetto del presente atto vengono da oggi trasferiti alla parte acquirente, per cui da oggi decorrono a suo favore e carico i relativi vantaggi ed oneri.

ART. 6 DICHIARAZIONI FISCALI ED AI SENSI DEL D.P.R. 445 DEL 28 DICEMBRE 2000 (TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA DI DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA)

Ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000, previo richiamo ex art. 76 del Testo Unico fatto dal notaio autenti-



cante circa le conseguenze penali derivanti da eventuali dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti degli artt. 46 e 47 del citato Testo Unico, le parti emettono, per espresso interpello del notaio medesimo, le seguenti

dichiarazioni:

-relativamente al pagamento del prezzo come sopra pattuito di averlo effettuato e ricevuto come segue:

- a mezzo degli assegni circolari qui in copia allegati sotto B;

-di non essersi avvalse dell'attività di mediatori;

-che fra loro non intercorre alcuno dei rapporti previsti dall'articolo 26, 1° comma del Testo Unico 26 aprile 1986 n. 131;

- j

-

-ai sensi e per gli effetti delle disposizioni vigenti in materia urbanistico edilizia la parte venditrice che il fabbricato di cui quanto in oggetto fa parte è stato realizzato in data anteriore all'1 settembre 1967, e che per abusivismo edilizio è stata presentata domanda di condono edilizio al Comune di Milano in data 17 febbraio 1986 n. 47641, ed è stata pagata la relativa oblazione in data 13 febbraio 1986, con bollettino postale n. 731, in seguito alla quale è stata rilasciata dal Comune di Milano la concessione edilizia n. 16594 del 15 luglio 1998, e che, successivamente, non sono state realizzate opere che ne inibiscano la commerciabilità;

-precisa la parte venditrice che la porzione immobiliare in oggetto non rientra nelle previsioni di cui al Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192, così come corretto ed integrato dal Decreto Legislativo 29 dicembre 2006 n. 311, nonchè di quelle di cui alla deliberazione della Giunta Regionale Lombardia del 26 giugno 2007 n.8/5018 ed inoltre dichiara, ai sensi e per gli effetti della Deliberazione della Giunta Regionale Lombardia del 31 ottobre 2007 n. 8/5773, che a far data dall' 1 gennaio 2008 non ha concluso nè rinnovato contratto di "servizio energia ", e pertanto non si rende necessaria l'allegazione dell'attestato di certificazione energetica, sostituito dall'attestato di qualificazione energetica;

-la parte acquirente edotta dal notaio autenticante delle vigenti disposizioni in materia, prende atto della sopra stesa dichiarazione e dichiara di rinunciare ad ogni effetto di legge alla predetta allegazione ed a far valere in qualsiasi sede l'eventuale mancanza del documento;

Le spese del presente atto come per legge.

La parte acquirente chiede l'applicazione delle agevolazioni previste dalla nota II-bis art.1 della tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986 e dichiara:

-che l'immobile in oggetto, ad uso abitazione, non è di lusso



secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969 pubblicato sulla G.U. n. 218 del 27 agosto 1969, ed è ubicato nel comune in cui trasferirà la residenza entro diciotto mesi;

-che nel predetto comune non è titolare esclusiva od in comunione col coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa d'abitazione;

-di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa d'abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo o di quelle in esso richiamate.

La parte acquirente dichiara di essere stata edotta dal notaio autenticante delle conseguenze della rivendita infra quinquennale di beni acquistati con le agevolazioni di cui sopra.

Il presente contratto viene sottoscritto alle ore quindici e minuti trentacinque.

I sottoscritti richiedono al notaio autenticante di tenere il presente atto ai suoi rogiti rinunciando alla restituzione dell'originale.

Firmato :

REPERTORIO N. 16.178

RACCOLTA N. 11.101

AUTENTICA DI FIRMA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaotto, il ventidue gennaio.

In Milano, corso Sempione n. 38.

Io sottoscritta Rosanna Di Mauro, Notaio in Milano, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese,

CERTIFICO

che i signori:

-
-
-

della cui identità personale, io notaio sono certa, hanno apposto in mia presenza le loro firme sulla scrittura che precede ed hanno emesso le dichiarazioni di cui all'art. 6 della superiore scrittura previo richiamo da me notaio fatto ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000, circa le conseguenze penali derivanti da eventuali dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti degli artt. 46 e 47 del citato Testo Unico, richiedendomi la conservazione del presente originale.

Firmato: Rosanna Di Mauro notaio sigillo.



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

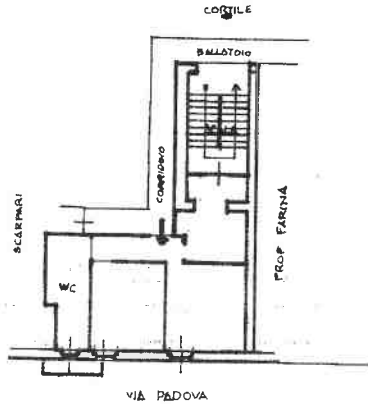
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1929, N. 685)

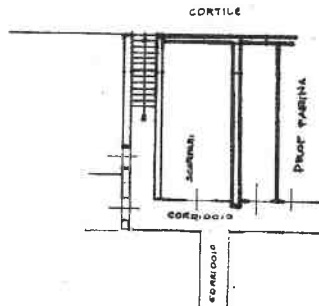
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MILANO Via PADOVA 100

Ditta I

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



PIANO 5°
h. 2.90



PIANO CANTINA 5°
h. 2.80

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° **4250** *11.FEB.1986

PARTITA 2332
FOGLIO 236
MAPP. 1 Sub 20

Compilata dal Geom.
(Titolo, nome)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di MILANO

DATA 22-1-1986

Firma: _____



LIBRERIA DEGLI UFFICI
50521 MILANO
Via F. Testi, 26 - Telefono 900227

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/09/2021 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 236 - Particella: 1 - Subalterno: 20 >
Firmato DA: **FRANCO VIGARI** CAPELLE ERIE De: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33c56391c1d7d013ef6b6b4894204d2

Ultima planimetria in atti



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 14/12/2021 - Ora: 18.05.07 Segue

Visura n.: T415984 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/12/2021

Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice: F205)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 236 Particella: 1 Sub.: 20

INTESTATI

1	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		236	1	20	2		A/4	2	3,5 vani	Totale: 63 m ² Totale escluse aree scoperte** : 62 m ²	Euro 253,06	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA PADOVA n. 100 piano: 3-S1;											
Notifica	-											
Annotazioni	da verificare Partita 1739367 Mod.58 -											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 236 - Particella 1

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		236	1	20	2		A/4	2	3,5 vani		Euro 253,06 L. 490.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo	, VIA PADOVA n. 100 piano: 3-S1;											
Notifica	-											
Annotazioni	da verificare Partita 1739367 Mod.58 -											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/12/2021

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 22/01/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		236	1	20	2		A/4	2	3,5 vani		L. 819	VARIAZIONE del 22/01/1986 in atti dal 21/09/1988 (n. 4256/1986)
Indirizzo: , VIA PADOVA n. 100 piano: 3-S1;												
Notifica - da verificare												
Annotazioni - Partita 1739367 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		236	1	20	2		A/4	2	3,5 vani		L. 819	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: , VIA PADOVA n. 100 piano: 3-S1;												
Notifica - da verificare												
Annotazioni - Partita 2332 Mod.58 -												

Situazione degli intestati dal 22/01/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
2			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/01/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/01/2008 Repertorio n.: 16178 Rogante: DI MAURO ROSANNA Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3045.1/2008)			

Situazione degli intestati dal 25/09/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 22/01/2008
2			(1) Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 22/01/2008
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/09/1995 protocollo n. 1203332 Voltura in atti dal 12/12/2001 Repertorio n.: 175735 Rogante: MANTELLI Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO n.: 21798 del 16/10/1995 VENDITA (n. 357462.1/1996)			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/12/2021

Situazione degli intestati dal 25/09/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 25/09/1995
2			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 25/09/1995
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/09/1995 Trascrizione in atti dal 30/10/1999 Repertorio n.: 175735 Rogante: GIORGIO MANTELLI Sede: MILANO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 22136.1/1995)			

Situazione degli intestati dal 15/01/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 25/09/1995
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/1988 Voltura in atti dal 19/05/1995 Repertorio n.: 48575 Rogante: CAPASSO MICHELE Sede: MILANO Registrazione: Sede: MILANO Volume: 2V n. 2618 del 26/01/1988 COMPRAVENDITA (n. 106803.1/1988)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 500/1000 fino al 15/01/1988
2			(1) Proprieta' per 500/1000 fino al 15/01/1988
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Ispezione telematica

per immobile

Richiedente RYNFRC

Ispezione n. T417148 del 14/12/2021

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MILANO (MI)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 236 - Particella 1 - Subalterno 20
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate
Ulteriori restrizioni:
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 02/05/1995 al 14/12/2021

Elenco immobili

Comune di MILANO (MI) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0236 Particella 00001 Subalterno 0020

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 27/09/1995 - Registro Particolare 22136 Registro Generale 32406
Pubblico ufficiale GIORGIO MANTELLI Repertorio 175735/8436 del 25/09/1995
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 25/01/2008 - Registro Particolare 3045 Registro Generale 5196
Pubblico ufficiale DI MAURO ROSANNA Repertorio 16178/11101 del 22/01/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 25/01/2008 - Registro Particolare 1038 Registro Generale 5197
Pubblico ufficiale DI MAURO ROSANNA Repertorio 16179/11102 del 22/01/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 17/10/2011 - Registro Particolare 11603 Registro Generale 62534
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 31646 del 23/09/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 15/07/2021 - Registro Particolare 40858 Registro Generale 58200
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 9495 del 25/06/2021



Ispezione telematica

per immobile

Richiedente RYNFRC

Ispezione n. T417148 del 14/12/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico



ORIGINALE

da trattenere in atti

RELAZIONE DI CONSEGNA

Milano 20/7/99

Esatte **270.650** per bolli e diritti di segreteria.

L'INCARICATO

Il sottoscritto, nella sua qualità di DEG
NOVA PROPRIETARIA

DESI ADO ALLEGATO

dichiara di aver ritirata copia della presente e n. 0. lipi.

(FIRMA LEGGIBILE)

Milano, 20.07.99

TRASMESSA COPIA
AL COMANDO ZONA

TRASMESSA COPIA ALLA
ZONA DI DECENTRAMENTO

CONCESSIONE EDILIZIA 16.594 del 15 Lug 1998



COMUNE DI MILANO
SETTORE EDILIZIA PRIVATA
Ufficio Condono
518.503.512.517

ATTI: 47641.400/86

**CONCESSIONE IN SANATORIA PER
OPERE EDILIZIE IN**

V. PADOVA, 100

IL DIRETTORE DI SETTORE

Vista la domanda di condono presentata in data 17/02/86
atti p.n.

Vista la documentazione alla stessa allegata;

Visto l'art. 31 della Legge 28.02.85, n. 47

Visto
Visto il disposto dell'art 35 - lett. e)- della Legge 47/85, in
relazione alla quale l'opera oggetto di condono risulta
accatastata
PARTITA 2332 FG. 236 MAPP. 1 SUB 20
Fatti salvi i diritti di terzi,

Ai sensi del 9° comma dell'art. 35 della Legge 25.02.1985,
n. 47.

RILASCIA CONCESSIONE IN SANATORIA



Per le seguenti opere:

**AMPLIAMENTO DI MQ. 11,40 IN UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO TERZO USO
RESIDENZA**

Come da tipi che si allegano in copia con i numeri della presente Concessione in sanatoria e di cui fanno parte integrante.

non sono dovuti oneri in quanto opere eseguite prima del 1967

IL DIRETTORE DI SETTORE



AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI MILANO

C/O RIPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA

EDILIZIA PRIVATA
UFFICIO PRODOTTORE

16187 - 6 III 86

Oggetto: Relazione tecnica esplicativa ai sensi del-
l'art. 35 della Legge 28.2.1985 n° 47 rela-
tiva a unità immobiliare sita in via Pado-
va n. 100 - Milano.

Il sottoscritto Geom. _____ iscritto
al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano
al n° _____ per incarico conferitogli dal Sig.
_____ comproprietario della unità immobilia-
re sita in Milano via Padova 100 contraddistinta al
F.C.S.G. di Milano alla partita 2332 Foglio 236 map-
pale 1 sub. 20, effettuato sopralluogo e misurazio-
ni assevera la presente

r e l a z i o n e

L'unità immobiliare è costituita da piccolo ap-
partamento di due locali e servizi.

Dal raffronto con le planimetrie allegata agli
atti di provenienza si sono riscontrate modifiche ai
tavolati in corrispondenza della zona soggiorno-cu-
cina; tali modifiche hanno comportato l'ampliamento
del cucinino trasformandolo in cucina di circa mq.

11.

./.



./.

Il locale cucina non risulta illuminato direttamente dall'esterno bensì da finestra prospettante sul vano scale (il vano scale non è provvisto di serramenti).

Tale soluzione non è conforme ai regolamenti di igiene ed edilizio del Comune di Milano.

In fede.

Milano 11,22.1.1986



A	RISERVATO AL COMUNE	
	Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
	COMUNE	
	PROVINCIA	
N. PROTOCOLLO		

B	N. PROGRESSIVO	01171671109106
---	----------------	----------------

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI


MOD. 47/85-A

OPERE AD USO RESIDENZIALE

Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

Per le domande seguite da quadratino occorre barrare così la risposta che fa al caso

COSTRUZIONI SU AREE DI PROPRIETA' DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI	
Indicare se l'opera oggetto di sanatoria è stata eseguita su aree di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici territoriali:	
1 <input type="checkbox"/>	2 <input checked="" type="checkbox"/>
MODALITA' DI ACQUISIZIONE (Completare solo se il richiedente è proprietario dell'opera oggetto di sanatoria)	
1 COMPRAVENDITA	
-- da privati	<input checked="" type="checkbox"/>
-- da impresa di costruzioni	2 <input type="checkbox"/>
-- da altra impresa	3 <input type="checkbox"/>
-- da altri	4 <input type="checkbox"/>
2 DONAZIONE e/o SUCCESSIONE	5 <input type="checkbox"/>
3 COSTRUITA IN PROPRIO	6 <input type="checkbox"/>



AL SIG. DIR. DEL COMUNE

47641/147 FEB. 1986

RICHIEDENTE

PROTOCOLLO GENERALE

COGNOME O DENOMINAZIONE		
NOME		
NUMERO DI CODICE FISCALE		
RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE	PROVINCIA (sigla)
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO		C.A.P.
NATURA GIURIDICA		
Se il richiedente è persona fisica indicare:		
Sex (M o F)	DATA DI NASCITA (giorno mese anno)	STATO CIVILE
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA		PROVINCIA (sigla)
CONDIZIONE PROFESSIONALE	QUALIFICA	ATTIVITA' ECONOMICA
1	5	10
Se il richiedente è diverso da "persona fisica" indicare:		
ATTIVITA' ECONOMICA ESERCITATA		
TITOLO IN BASE AL QUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA DI SANATORIA		
Proprietà <input checked="" type="checkbox"/>	Locazione <input type="checkbox"/>	
Ricevuto ad altro titolo reale <input type="checkbox"/>		Altro <input type="checkbox"/>
EDILIZIA PRIVATA		UFFICIO PROTOCOLLO
16187	64186	PROPRIETARIO residente e diverso dai proprietari
COGNOME O DENOMINAZIONE		
NOME		
RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE	PROVINCIA (sigla)
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO		C.A.P.
LOTTIZZAZIONE		
Indicare se l'opera oggetto di sanatoria insiste su area lottizzata:		
1 <input checked="" type="checkbox"/>		
2 <input type="checkbox"/>	con lottizzazione autorizzata e convenzionata	
3 <input type="checkbox"/>	con lottizzazione non autorizzata e non convenzionata	



SEZIONE PRIMA - OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE GENERALI

A - LOCALIZZAZIONE

LOCALITÀ, VIA, PIAZZA E NUMERO CIVICO: VIA PADOVA 100 C.A.P.: 20141 COMUNE: MILANO PROVINCIA (sigla): MI

In mancanza delle informazioni relative alla toponomastica indicare:

- Cassio terreni: foglio di mappa numero/i di mappa
 - Nuovo catasto edilizio urbano: foglio di mappa 1310 numero/i di mappa
 subalterno 1310

B - ZONA URBANISTICA

	Alla data d'inizio dei lavori	Alla data del 1° ottobre 1983
- Zona A	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Zona B	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Zona C	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Zona D	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Zona E	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Zona F	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Non era vigente alcuno strumento urbanistico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

C - VINCOLI

Indicare se l'area sulla quale sorge l'opera ovvero se il fabbricato ove è ubicata risultano soggetti a vincoli: 1 2

Se sì, indicare il tipo di vincolo

D - NATURA DELL'OPERA

d.1 - Opera autonomamente utilizzabile:

- intero fabbricato
 - Porzione di fabbricato

d.2 - Opera non autonomamente utilizzabile:

E - TIPOLOGIA DELL'ABUSO PER IL QUALE È RICHIESTA LA SANATORIA

1. Opere realizzate in assenza e difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici:
 - In assenza della licenza edilizia o concessione
 - In difformità della licenza edilizia o concessione

2. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge:
 - In assenza della licenza edilizia o concessione
 - In difformità della licenza edilizia o concessione

3. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori:
 - In assenza della licenza edilizia o concessione
 - In difformità della licenza edilizia o concessione

F - EPOCA DI ULTIMAZIONE

Periodo di ultimazione:
 Precedente all'1-9-1967 dal 2-9-1967 al 29-1-1977
 dal 30-1-1977 all'1-10-1983 Anno di ultimazione: 1965

G - DISPONIBILITÀ ALL'USO

Indicare se alla data del 1° ottobre 1983 l'opera era abitabile:
 1 2 parzialmente

SEZIONE SECONDA - OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE PARTICOLARI

A - OPERA AUTONOMAMENTE UTILIZZABILE (intero fabbricato o porzione di fabbricato)

a - Dimensioni e consistenza

--- Pianii fuori terra (compreso il seminterrato) n.
 --- Pianii antoterra n.
 --- Volume totale (vuoto per pieno) mc

--- Superficie
 - utile abitabile (compresi gli accessori interni alle abitazioni). (Su) mq
 - per servizi ed accessori (esclusi gli accessori interni alle abitazioni). (Snr) mq
 Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali (1)

ABITAZIONI		RIPARTIZIONE DELLE ABITAZIONI													
Numero	Stanze	Accessori (A)	A - Secondo il numero delle stanze per abitazione					B - Secondo classi di superficie utile in mq							
			di 1 stanza	2	3	4	5	di 5 stanze o oltre	fino a 45 mq	da 46 a 75 mq	da 76 a 95 mq	da 96 a 110 mq	da 111 a 130 mq	da 131 a 150 mq	oltre 150 mq

(1) Nel caso di superfici destinate ad attività non residenziali compilare il modello 47/85-D - (2) Indicare soltanto gli accessori interni alle abitazioni.

COMUNE DI MILANO
Settore Sportello Unico per l'Edilizia
via Edolo 19

VISURE CONDONO

richiesta CON gli estremi dei dati e degli atti
utili alla ricerca della pratica di condono

Sportello automatico n. CMIL-LO-T01

Ricevuta n.: 2021/CMIL-LO-T01/2475

Data/Ora Pagamento 20/12/2021 11:25:46

Riceviamo

l'importo di Euro 25,00

Pagamento POS

Numero Ordine: 02021122011252171044

Numero Transazione: T2021122011252460923

Data Transazione: 20/12/2021

PAGBANCOPAT
ACQUISTO
COMUNE DI MI RIL. PROVV.
VIA EDOLO 19

IMPORTO € 25,00

ARRIVEDERCI E GRAZIE

ARRIVEDERCI E GRAZIE

COPIA PER L'UTENTE



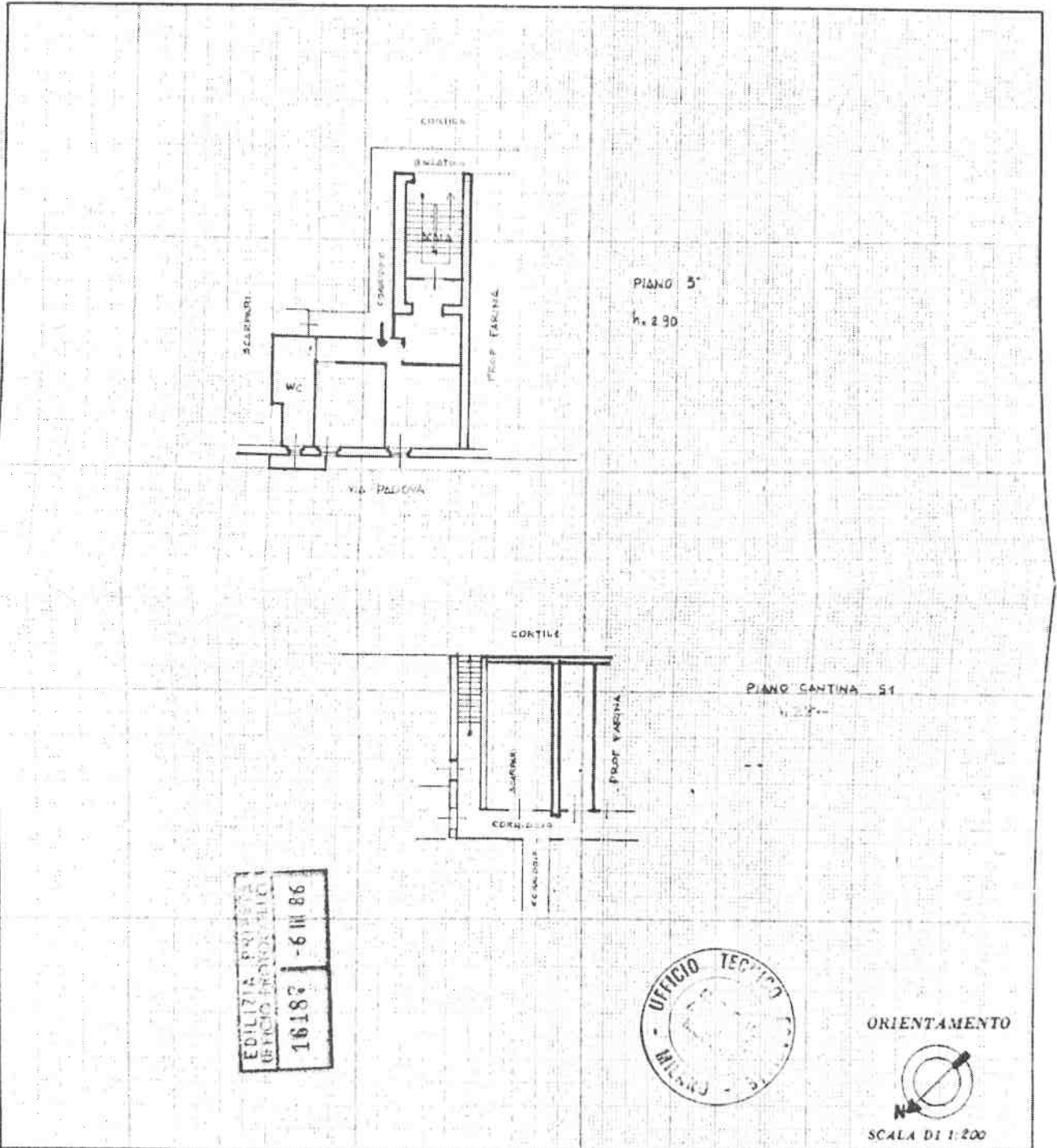
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO LEGGE 12 APRILE 1978, N. 82)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MILANO Via PADOVA 100

Dim.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 4250 *11.FEB.1986

PARTITA 2332
FOGLIO 236
MAPP. 1 sub 20

Compilata dal Geom.
(Indicare nome e cognome del compilatore)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di MILANO

DATA 22-1-1986

Firma:



Concessione in sanatoria n. 16594 del 15/07/98

21 dicembre 2021 09:35

Gentile Architetto,

La Concessione in Sanatoria n. 16.594 del 15.07.1998, è stata rilasciata senza tipi grafici.

L'unico tipo grafico, è costituito dalla planimetria catastale – Variazione n. 4256 del 11.02.1986 -.

Buona giornata

Da: Gabriele Pranzo-Zaccaria <gabriele.pranzo@lpzr.it>

Inviato: lunedì 20 dicembre 2021 18:24

A:

Oggetto: Concessione in sanatoria n. 16594 del 15/07/98

Egr. Geometra,

le scrivo in seguito a visura effettuata in data odierna, in qualità di CTU, relativa Concessione in sanatoria n. 16594 del 15/07/98 - domanda di condono n. 47641 del 17/02/1986, appartamento Foglio 236, mappale 1, sub 20, via Padova 100.

Il testo del provvedimento riporta che i tipi che si allegano in copia fanno parte integrante della Concessione. Purtroppo, nel fascicolo non ho trovato alcun elaborato grafico, fatta eccezione per la planimetria catastale allegata alla domanda di condono (comunque non timbrata come tipo grafico della Concessione).

Dovendo depositare la perizia entro fine settimana, le sarei grato se potesse verificare il fascicolo e fornirmi qualche indicazione ulteriore.

La ringrazio e porgo distinti saluti

--

gabriele pranzo-zaccaria architetto
ordine architetti milano 12084
mobile +39.328.74.90.703

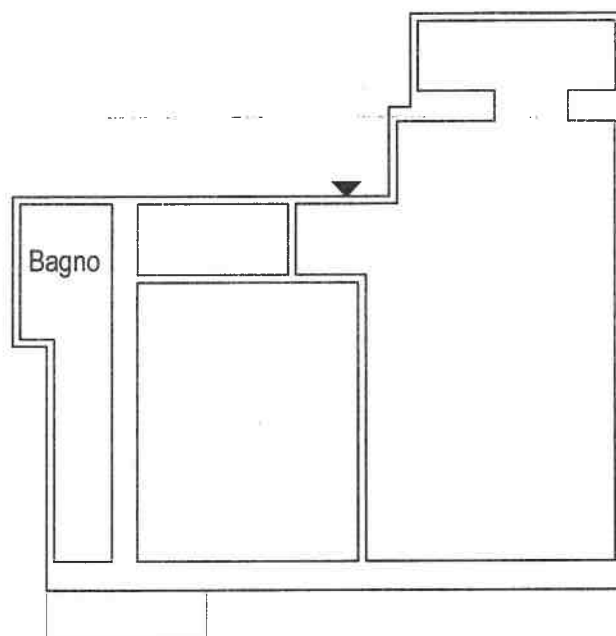
--

LPzR architetti associati
via monte rosa 17
20149 milano, italia

MailScanner has detected a possible fraud attempt from "eur01.safelinks.protection.outlook.com" claiming to be www.LPzR.it
voce +39.02.48.01.12.35

--





PIANTA SCHEMATICA RILEVATA - scala 1:100

viale Padova 100, Milano, 3° PIANO
Foglio 236, mappale 1, sub. 20

Oggetto: I: RGE 827/2021 - Richiesta di verifica contratti

Mittente: DP I MILANO - UT MILANO 5 <dp.imilano.utmilano5@agenziaentrate.it>

Data: 13/10/2021, 15:33

A: "gabriele.pranzo@lpzr.it" <gabriele.pranzo@lpzr.it>

Gentile dott. Pranzo-Zaccaria,
in esito alla richiesta in calce, comunico che non risultano registrati contratti di locazione o comodato registrati presso gli uffici territoriali dell'Agenzia delle Entrate in capo ai sigg. , qualità di locatori/comodanti per gli immobili ubicati in **Milano (MI), Viale PADOVA n. 100 piano: 3-S1; Foglio 236, mappale 1, subalterno 20;**
A disposizione per eventuali chiarimenti
Cordiali saluti

Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale I di Milano
Ut Milano 5
Team Gestione e Controllo atti 1

Da: Gabriele Pranzo-Zaccaria <gabriele.pranzo@lpzr.it>

Inviato: martedì 12 ottobre 2021 19:08

A: DP I MILANO - UT MILANO 5 <dp.imilano.utmilano5@agenziaentrate.it>

Oggetto: RGE 827/2021 - Richiesta di verifica contratti

Spett.le Agenzia delle Entrate,

io sottoscritto arch. **Gabriele Pranzo-Zaccaria**, nato a Torino il 01 febbraio 1974, codice fiscale PRN GRL 74B01 L219U, con studio in Milano in via Monte Rosa 17, in qualità di **CTU incaricato per la procedura esecutiva in epigrafe** - relativamente alla quale allego nomina - chiedo cortesemente:

di verificare l'esistenza di **contratti in essere inerenti l'immobile pignorato** e, in caso di esito positivo, indicare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

Dati procedura esecutiva:

PROPRIETARI:

IMMOBILI siti in:

Milano (MI), Viale PADOVA n. 100 piano: 3-S1;

Foglio 236, mappale 1, subalterno 20;

PERIODO: ultimo contratto di locazione valido sino a data odierna

Ringraziando per la collaborazione rimango a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Distinti saluti

--

gabriele pranzo-zaccaria architetto

ordine architetti milano 12084

mobile +39.328.74.90.703

--

LPzR architetti associati

via monte rosa 17

20149 milano, italia

**MailScanner has detected a possible fraud attempt from "imsva91-
ctp.trendmicro.com:443" claiming to be www.LPzR.it**

voce +39.02.48.01.12.35

--



Oggetto: I: Procedura Esecutiva Trib. Milano RGE 827/2021 -

Mittente:

Data: 22/11/2021, 14:41

A: "gabriele.pranzo@gmail.com" <gabriele.pranzo@gmail.com>

Buongiorno,
in riferimento all'unità alleghiamo tabella millesimale dell'unità.
Per quanto riguarda le spese media annue sono sui 950,00 euro.
Per quanto riguarda il 2020 le spese non versate sono pari ad euro 2308,26 mentre per il 2021 (a preventivo) sono euro 1724,03.
Non vi sono delibere straordinarie in corso, il condominio ha espresso la volontà di eseguire lavori per la creazione di un ascensore, per poter procedere è però necessario adempiere ad alcuni punti indicati nel verbale di assemblea che alleghiamo.
Una volta eseguiti si dovranno raccogliere nuovi preventivi e convocare nuova assemblea.
Si ci sono altre procedure di pignoramento in corso per il recupero dei crediti del condominio.
Non si segnalano problematiche strutturali, alleghiamo certificato di idoneità statica provvisorio. L'Ape non è presente per il condominio.
Alleghiamo regolamento condominiale.
Confermandoci a disposizione porgiamo cordiali saluti

Da: Gabriele Pranzo-Zaccaria <gabriele.pranzo@lpzr.it>

Inviato: lunedì 22 novembre 2021 12:24

A: §

Oggetto: Procedura Esecutiva Trib. Milano RGE 827/2021

Spett.le Studio,

in qualità di CTU nominato per la procedura esecutiva in epigrafe, Vi contatto per reperire le seguenti informazioni, richieste dal Giudice dell'Esecuzione, relative alla posizione dei Sig.ri
ri dell'unità immobiliare Foglio: 236 -

Particella: 1 - Subalterno: 205, facente parte del Condominio di viale Padova 100 a Milano da Voi amministrato.

In particolare, domando cortesemente di fornirmi una dichiarazione riguardante i dati relativi all'appartamento (NON copia integrale dei conteggi relativi all'intero Condominio), rispondendo a ciascuno dei seguenti punti:

- Quote millesimali attribuite alle unità immobiliari pignorate
- Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie (quota di pertinenza unità immobiliare)



- Eventuali spese condominiali (ordinarie e straordinarie) insolute relative esclusivamente all'anno in corso e all'anno solare precedente (quota di pertinenza unità immobiliare), che verranno, richieste dal Condominio all'aggiudicatario dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile. NON si chiede la posizione debitoria complessiva.
- Eventuali spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute (quota di pertinenza unità immobiliare)
- Eventuali cause in corso relative ai beni pignorati o alle parti comuni dell'edificio
- Eventuali problematiche strutturali

Chiedo inoltre:

- Copia del regolamento condominiale
- Copia delle certificazioni di conformità e/o dell'APE se presenti
- Copia del Certificato di Idoneità Statica se presente

Ringraziando per la collaborazione si porgono distinti saluti

--

gabriele pranzo-zaccaria architetto
ordine architetti milano 12084
mobile +39.328.74.90.703

--

LPzR architetti associati
via monte rosa 17
20149 milano, italia
www.LPzR.it
voce +39.02.48.01.12.35

--

— Allegati: _____

MILLESIMI I	8,9 kB
CIS via Padova 100.pdf	10,2 MB
PADOVA - Ass. straord. 25.06.21.pdf	7,6 MB
Regolamento Padova 100.pdf	1,4 MB



DATI UNITA' IMMOBILIARE: 25 -

AMMINISTRATORE

CONDOMINIO

15 - COND. PADOVA 100

VIA PADOVA N. 100 - 20131 - MILANO

DATI CATASTALI

Uso Immobile: Non indicato

Piano: P.3

RIPARTIZIONE	MILLESIMI UNITA'	MILLESIMI TOTALI
30 - ACQUA POTABILE	2,0000	108,0000
60 - SPESE PROPRIETA' ESC. UNITA' CAFAGNA	23,6200	971,9800
70 - SERVITU' DI PASSAGGIO	0,0000	2,0000
80 - APPARECCHIO CITOFONICO	0,0000	1.995,0000
90 - CITOFONI	1,0000	36,0000



VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA DEL 24 GIUGNO 2021
CONDOMINIO PADOVA 100
VIA PADOVA n. 100
20131 MILANO

Oggi, 24 giugno 2021, alle ore 7,30, presso lo studio giusto avviso di convocazione regolarmente spedito, si è riunita in prima convocazione l'Assemblea Straordinaria del Condominio e, data la sola presenza, viene redatto per ogni effetto di legge e di regolamento il presente verbale da lui chiuso alle ore 8,00.

VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA DEL 25 GIUGNO 2021
CONDOMINIO PADOVA 100
VIA PADOVA n. 100
20131 MILANO

Oggi, 25 giugno 2021, alle ore 20,30, presso il CONDOMINIO PADOVA 100 di Milano, Via Padova n. 100, si è riunita in seconda convocazione, essendo andata deserta la prima fissata per il giorno 24 giugno 2021 alle ore 7,30, l'Assemblea Straordinaria del Condominio, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1° PUNTO – DEFINIZIONE PROGETTO FINALE DI SISTEMAZIONE PROSPETTO FACCIATA LATO VIA PADOVA PROPRIETA' ANALISI SOLUZIONE PROPOSTA. DELIBERE CONSEGUENTI.

2° PUNTO – REALIZZAZIONE NUOVO IMPIANTO ASCENSORE. VALUTAZIONE OFFERTE. ANALISI ADEMPIMENTI E DEFINIZIONE FORMALITA' PER INSTALLAZIONE DEL MANUFATTO. DISCUSSIONE E DELIBERE CONSEGUENTI.

3° PUNTO – AGGIORNAMENTO IN RELAZIONE ALLE VERIFICHE DIRETTE ALLO STUDIO DEGLI INTERVENTI DI RISANAMENTO FACCIATE.

4° PUNTO – VARIE ED EVENTUALI.

Sono presenti o rappresentati per delega i seguenti condomini Signori:

N.	CONDOMINO	DELEGA	MM	PRESENZA	MM	TESTE
1			36,18	SI	36,18	1
2			28,02		0,00	0
3			16,75		0,00	0
4			92,54	SI	92,54	1
5			43,48	SI	43,48	1
6			27,80		0,00	0
7			29,31		0,00	0
8			27,91	SI	27,91	1
9			26,84	SI	26,84	1
10			52,39		0,00	0
11			21,79	SI	21,79	1
12			28,02	SI	28,02	1
13			27,37		0,00	0
14			27,37	SI	27,37	1
15			28,02		0,00	0
16			27,80		0,00	0
17			23,62	SI	23,62	1
18			26,84	SI	26,84	1



19		26,20		0,00	0
20		28,02	SI	28,02	1
21		27,80		0,00	0
22		27,37	SI	27,37	1
23		26,20		0,00	0
24		23,62		0,00	0
25		26,84	SI	26,84	1
26		27,37	SI	27,37	1
27		27,80	SI	27,80	1
28		28,02	SI	28,02	1
29		27,37	SI	27,37	1
30		26,84	SI	26,84	1
31		26,20		0,00	0
32		23,62	SI	23,62	1
33		13,21		0,00	0
34		16,96		0,00	0
35		4,51		0,00	0
36				0,00	0
37				0,00	0
TOTALE GENERALE		1.000,00		597,84	19

Preso atto della validità dell'assemblea per essere stata regolarmente costituita nel rispetto dei termini di legge, della presenza di millesimi 598,80 su 1.000,00 e di 19 condomini su 37, i convenuti nominano all'unanimità Presidente la Sig.ra [] la quale chiama a fungere da segretario la Sig.ra []

Alle ore 20,50 il presidente dichiara aperta l'assemblea sui punti all'ordine del giorno:

1° PUNTO – DEFINIZIONE PROGETTO FINALE DI SISTEMAZIONE PROSPETTO FACCIATA LATO VIA PADOVA PROPRIETA' ANALISI SOLUZIONE PROPOSTA. DELIBERE CONSEGUENTI.

Viene illustrato ai condomini il progetto finale predisposto dalla proprietà [] er la sistemazione del prospetto facciata lato via Padova (denominato soluzione A).

Dopo attenta analisi, l'assemblea, all'unanimità dei presenti, approva la soluzione proposta ed autorizza la proprietà [] dar corso ai lavori di sistemazione del prospetto facciata lato via Padova, come da progetto (Soluzione A) che si allega al presente verbale.

2° PUNTO – REALIZZAZIONE NUOVO IMPIANTO ASCENSORE. VALUTAZIONE OFFERTE. ANALISI ADEMPIMENTI E DEFINIZIONE FORMALITA' PER INSTALLAZIONE DEL MANUFATTO. DISCUSSIONE E DELIBERE CONSEGUENTI.

[] illustra ai condomini presenti il preventivo ricevuto dalla società [] per la realizzazione dell'impianto ascensore.

[] precisa che, per la realizzazione dell'impianto ascensore, la società interpellata aveva previsto l'installazione dello stesso nella posizione dove attualmente si trova il locale comune per la raccolta differenziata dei rifiuti. L'amministratore specifica che tale locale è adiacente ad un altro vano (adibito a servizio igienico) che risulta essere di proprietà della società []

L'amministratore spiega inoltre di aver visionato uno stralcio di un atto di rogito nel quale si specifica espressamente che il locale attualmente utilizzato per la raccolta differenziata, in origine, era un servizio igienico sul quale quattro condomini avevano un diritto d'uso. [] informa []



l'assemblea di aver approfondito le due situazioni, confrontandosi con i consulenti dell'associazione
di aver concluso quanto segue:

- A) Servizio igienico di proprietà - La situazione può essere risolta unicamente con un atto di vendita che trasferisca la proprietà da _____ al Condominio Padova 100. Si ravvisa pertanto la necessità che tutti i proprietari di immobili all'interno del Condominio Padova 100 partecipino alla stipula del contratto oppure che predispongano diverse procure irrevocabili incaricando un solo soggetto ad acquistare.
- B) Locale rifiuti un tempo adibito a servizio igienico con diritto d'uso a favore di quattro condomini - Trattandosi di diritto d'uso, si presuppone che la nuda proprietà del locale sia rimasta condominiale. Nel tempo, essendo venuto meno il fine per il quale era stato concesso (servizio igienico), occorre formalizzare che, oggi, la piena proprietà del locale è del condominio. Il diritto d'uso, infatti, è limitato ad un fine particolare e, pertanto, essendo venuto meno quello scopo, anche il diritto d'uso viene meno. Per poter formalizzare tale circostanza si potrebbe dare atto in assemblea condominiale che, considerato che il locale è adibito a locale rifiuti e non più a servizio igienico, allora il condominio è di nuovo pieno proprietario della porzione immobiliare e che, quindi, ne può liberamente disporre.

sottolinea che l'esecuzione dei lavori di installazione dell'impianto ascensore potrà essere effettuata solamente dopo la risoluzione delle due situazioni sopradescritte.

Viene posta ai voti l'offerta della società _____ Il costo preventivato risulta essere di € 99.500,00 + IVA (Con possibilità di detrazione fiscale al 50%) o di € 62.171,00 + IVA (Con cessione del credito).

Tutti i condomini presenti, ad eccezione dei signori _____, approvano l'intervento di installazione dell'impianto ascensore. L'assemblea, pertanto, approva l'intervento con la seguente maggioranza:

- FAVOREVOLI: 17 condomini su 19 rappresentanti 547,38 millesimi
- CONTRARI: 2 condomini su 19 rappresentanti 50,46 millesimi

ribadisce che l'esecuzione dei lavori e l'inizio degli stessi saranno subordinati alla vendita al Condominio del servizio igienico di proprietà _____ alla formalizzazione della cessazione del diritto d'uso sul locale condominiale attualmente destinato alla raccolta dei rifiuti.

Alla luce di quanto sopra ribadito, _____ dovrà contattare i tecnici della società _____ per chiedere un adeguamento dell'offerta alla luce della modifica della posizione dell'impianto ascensore (che assumerà una posizione più centrata rispetto al vano scala, ciò implicando la necessità di rivedere le quote di spese legate alle opere murarie).

Una volta definite le due situazioni descritte ai punti A) e B), verrà sottoposta ai condomini, in una specifica assemblea, l'offerta aggiornata dalla società _____. I condomini richiedono di poter eventualmente valutare ulteriori offerte.

_____ distribuisce ai condomini la tabella millesimale che verrà in futuro utilizzata per la ripartizione delle spese inerenti la manutenzione dell'ascensore. L'amministratore precisa che detta tabella è stata predisposta secondo quanto indicato dall'art. 1124 del codice civile, il quale stabilisce che le spese per la manutenzione e la sostituzione dell'ascensore debbano essere ripartite tra i condomini "per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo". I condomini presenti, all'unanimità, approvano la tabella millesimale presentata (che verrà allegata al presente verbale)



3° PUNTO – AGGIORNAMENTO IN RELAZIONE ALLE VERIFICHE DIRETTE ALLO STUDIO DEGLI INTERVENTI DI RISANAMENTO FACCIATE.

informa i condomini del sopralluogo effettuato con _____ per la verifica strutturale diretta ad ottenere il CIS (Certificato di Idoneità Statica), come prescritto dal Comune di Milano. _____ precisa che la relazione _____ è in fase di completamento.

_____ informa i condomini che le problematiche legate alla difficoltà di reperimento dei ponteggi ed alle lunghe tempistiche del Comune di Milano per l'evasione delle pratiche di richiesta occupazione suolo pubblico non consentono di prevedere il completamento delle opere entro il 31 dicembre 2021 (attuale scadenza delle agevolazioni fiscali legate al Bonus Facciate 90%). L'amministratore precisa che lo studio per l'intervento di risanamento facciate proseguirà e che detto intervento verrà rivalutato alla luce di eventuali proroghe e/o modifiche dei bonus fiscali esistenti da parte del Governo.

4° PUNTO – VARIE ED EVENTUALI.

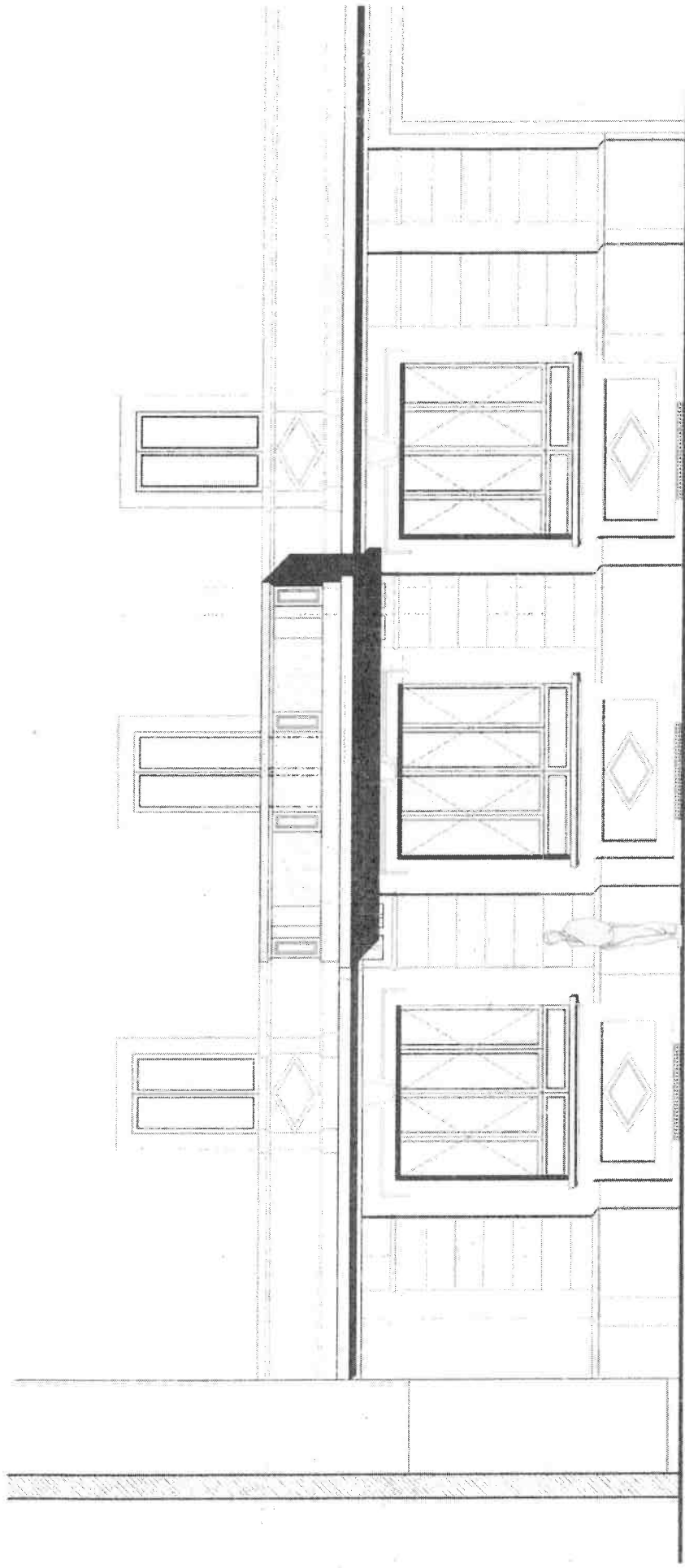
Il condominio richiede di sollecitare la falegnameria _____ e la rimozione dell'amianto presente sulla copertura del capannone, precisando che, se la situazione non dovesse sbloccarsi entro il 30.09.21, l'amministratore dovrà denunciare la situazione all'ATS.

Alle ore 22,05, nulla più da deliberare, il Presidente dichiara chiusa l'assemblea.

Il Presidente

Il Segretario





Milano MI
VIA PADOVA, 100



Prospetto - Progetto
scala 1:50 | SOL. A

Firmato Da: PRANZO ZACCARIA GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33c56391c7d7d073e66deb48942u4d2



TABELLA MILLESIMI ASCENSORE (Ex Art. 1124 C.C.)

PIANO	MM	MM 1000	50%MM	PIANO	50% PIANO	MM ASCENSORE
1	27,80	35,50	17,75	1	7,14	24,89
1	29,31	37,43	18,72	1	7,14	25,86
1	27,91	35,64	17,82	1	7,14	24,96
1	26,84	34,28	17,14	1	7,14	24,28
1	25,55	32,63	16,31	1	7,14	23,45
1	21,79	27,83	13,91	1	7,14	21,05
1	28,02	35,78	17,89	1	7,14	25,03
2	27,37	34,95	17,48	2	14,29	31,77
2	27,37	34,95	17,48	2	14,29	31,77
2	28,02	35,78	17,89	2	14,29	32,18
2	27,80	35,50	17,75	2	14,29	32,04
2	23,62	30,16	15,08	2	14,29	29,37
2	26,84	34,28	17,14	2	14,29	31,43
2	26,20	33,46	16,73	2	14,29	31,02
3	28,02	35,78	17,89	3	21,43	39,32
3	27,80	35,50	17,75	3	21,43	39,18
3	26,84	34,28	17,14	3	21,43	38,57
3	27,37	34,95	17,48	3	21,43	38,91
3	26,20	33,46	16,73	3	21,43	38,16
3	23,62	30,16	15,08	3	21,43	36,51
3	26,84	34,28	17,14	3	21,43	38,57
4	27,37	34,95	17,48	4	18,18	35,66
4	27,80	35,50	17,75	4	18,18	35,93
4	28,02	35,78	17,89	4	18,18	36,07
4	27,37	34,95	17,48	4	18,18	35,66
4	26,84	34,28	17,14	4	18,18	35,32
4	26,20	33,46	16,73	4	18,18	34,91
4	23,62	30,16	15,08	4	18,18	33,26
4	4,51	5,76	2,88	4	18,18	21,06
4	8,70	11,11	5,56	4	18,18	23,74
4	16,96	21,66	10,83	4	18,18	29,01
4	4,51	5,76	2,88	4	18,18	21,06
			500,00		500,00	1.000,00

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Forma oggetto del presente regolamento di condominio lo stabile in Milano, via Padova, n° 100, nonchè il terreno sul quale detto stabile è fabbricato.-

Art. 2

Ogni comproprietario è obbligato ad attenersi al presente regolamento, tanto in via reale, che personale, sia in proprio che per i propri eredi od aventi causa; e le obbligazioni sono da intendersi a carico di tutti e di ciascuno in via solidale ed indivisibile.-

Art. 3

Ogni comproprietario deve notificare all'Amministrazione del Condominio il proprio domicilio, chè in difetto si intenderà domiciliato nei locali di sua proprietà.

Art. 4

Il valore delle rispettive quote di proprietà dei singoli partecipanti alla comunione è espresso in decimillesimi nelle tabelle allegata al presente regolamento, sotto la lettera A e B.

Art. 5

Sono di proprietà individuale i lotti organici costituenti i singoli appartamenti ed i loro annessi, nonchè i singoli negozi.-

Art. 6

I terrazzi ed i balconi assegnati ai singoli proprietari, dovranno essere tenuti sgombri di quanto potesse danneggiarli e risultare molesto ad una civile coabitazione.-

Art. 7

Gli appartamenti dei condomini devono essere esclusivamente destinati ad uso abitazione, escluse specificatamente scuole di canto o ogni altra destinazione contraria alle leggi, al buon costume o alla decenza.

I locali a pianterreno possono essere adibiti ad uso di negozio o laboratorio, ma l'esposizione di insegne, targhe ed altri mezzi pubblicitari deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione.

E' permesso l'affitto totale o parziale dell'appartamento, vuoto o ammobigliato, ferme restando le predette inibizioni.

In tal caso il conduttore assumerà tutte le obbligazioni dipendenti dal presente regolamento, ferma la solidarietà con esso affittuario del proprietario locatore.-

Art. 8

Ogni condomino è tenuto ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni necessarie per evitare danni alle proprietà degli altri condomini ed alle parti comuni.

Ogni condomino deve consentire che nei locali di sua proprietà si proceda alle ispezioni ed ai lavori ritenuti necessari dall'Amministrazione e dall'Assemblea per la conservazione delle parti comuni, salvo il diritto al risarcimento dei danni effettivi.-

Art. 9

Il condomino che assentandosi intende lasciare l'abitazione o il negozio disabitati e chiusi per oltre due giorni, è tenuto a consegnare le chiavi della porta di ingresso a persona di sua fiducia, reperibile facilmente, dandone avviso all'Amministratore, affinché in caso di necessità, sia possibile accedere ai locali per procedere alle riparazioni di eventuali guasti ed alla eliminazione di inconvenienti che potessero recare danno agli altri condomini.-

Art. 10

In caso di trasferimento di proprietà, il Condomino è tenuto a comunicare all'Amministratore le generalità dei nuovi proprietari ed a fare conoscere agli stessi il contenuto del regolamento di condominio che dovrà essere espressamente richiamato nell'atto di trasferimento.

Copia del presente regolamento sarà permanentemente depositata in portineria a disposizione dei Condomini.-

Art. 11

Ciascun condomino deve contribuire alle spese di conservazione e di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria delle parti comuni, nonché alle spese di assicurazione e amministrazione dell'edificio e a quelle relative alle innovazioni ed al funzionamento dei servizi comuni in proporzione ai decimillesimi corrispondenti al valore della sua proprietà esclusiva, (salvo le spese di manutenzione e ricostruzione delle scale, dei soffitti, delle volte, dei solai e dei lastrici solar di uso esclusivo, che vanno divise secondo le regole degli art. 1124, 1125 e 1126 del Cod. Civ.-)

ORGANI DEL CONDOMINIO

Art. 12

Sono organi del Condominio: a) l'Assemblea dei condomini; b) il Consiglio di Condominio; c) l'Amministratore.-

DELLE ASSEMBLEE

Art. 13

Tutti i condomini saranno convocati in Assemblea ordinaria ogni anno, entro tre mesi dalla chiusura dell'esercizio finanziario, che viene fissata al 30 giugno di ogni anno.

La convocazione va fatta con lettera raccomandata a tutti i condomini; almeno cinque giorni prima di quello stabilito.- La lettera deve contenere l'ordine del giorno e l'indicazione del luogo della riunione.-

Alla stessa lettera dovrà essere allegata copia del preventivo e del rendiconto con l'indicazione che i libri e i documenti giustificativi del rendiconto annuale di gestione e del bilancio sono posti a disposizione dei condomini, per ogni opportuno controllo, presso l'amministratore.-

Art. 14

L'Assemblea ordinaria deve discutere, approvare o modificare il rendiconto di gestione dell'Amministratore, il preventivo e il conto di riparto tra i condomini delle spese occorrenti per la conservazione e manutenzione delle cose comuni e destinate all'uso comune, nonché quello per i servizi comuni.- Tale riparto deve essere fatto in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.- Nessun condomino potrà sottrarsi al pagamento del suo contributo delle spese, neppure mediante abbandono.-

Art. 15

L'Assemblea annuale nomina l'Amministratore ed i Membri del Consiglio che durano in carica un anno.- Tanto l'Amministratore che i Consiglieri sono rieleggibili.-

Art. 16

Le Assemblee straordinarie sono convocate quando siano ritenute necessarie dall'Amministratore oppure a richiesta di tanti condomini che rappresentino almeno un quinto del valore dello stabile.

Art. 17

L'Assemblea nomina di volta in volta tra gli intervenuti, un Presidente ed un Segretario, il quale ultimo potrà essere anche l'Amministratore, oppure un estraneo.

Essa è validamente costituita quando siano presenti tanti condomini che rappresentino, in proprio o per delega, almeno due terzi del valore in decimillesimi dell'edificio comune ed i due terzi dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni adottate con l'adesione della maggioranza degli intervenuti e con numero di voti che rappresentino almeno la metà del valore dei decimillesimi dell'edificio.-

Art. 18

Nel caso che L'Assemblea di prima convocazione non possa aver luogo per mancanza di numero, la successiva Assemblea in seconda convocazione seguirà non oltre dieci giorni dalla data della prima. Le deliberazioni sono valide se riportano un numero di voti che rappresenti un terzo dei partecipanti al Condominio ed almeno un terzo del valore in decimillesimi dell'edificio.-

Art. 19

In ogni caso dovranno essere prese con la maggioranza di cui all'art. 17 del presente regolamento, le deliberazioni concernenti la revoca dell'Amministratore, le liti attive e passive il cui oggetto esorbiti dalle attribuzioni conferite per legge all'Amministratore, ovvero concernenti le riparazioni straordinarie, l'ammontare delle quali ecceda di £. 30.000,- (Trentamila).-

Per le proposte di modifica al regolamento di condominio occorrerà invece il voto favorevole di tanti Condomini che rappresentino almeno i due terzi del numero dei Condomini e del valore in decimillesimi dell'edificio, salvo, s'intende, il disposto dell'art. 1138 del Cod. Civ.

Art. 20

Ogni Condmino può farsi rappresentare nell'Assemblea da un familiare o da un altro Condmino, o anche da un'estraneo, escluso l'Amministratore.

Nessuno può rappresentare più di cinque Condomini, oltre se stesso.

Art. 21

Le deliberazioni dell'Assemblea, prese in conformità del presente regolamento, obbligano anche i proprietari dissenzienti e non intervenuti, ai quali ultimi le deliberazioni stesse saranno comunicate a cura dell'Amministratore.-

Art. 22

Delle deliberazioni dell'Assemblea è redatto processo verbale, il quale deve contenere:

- a) il luogo, la data di adunanza e l'ordine del giorno;
- b) il cognome e nome dei Condomini intervenuti o rappresentati, con l'indicazione del valore delle rispettive quote di condominio;
- c) la scelta del Presidente e del Segretario, e la constatazione della regolarità dell'Assemblea;
- d) un sommario resoconto della discussione e il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna.

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro entro tre giorni; deve essere sottoscritto dal Presidente, dal Segretario e da almeno due Condomini fra quelli intervenuti e deve rimanere a disposizione dei Condomini presso l'Amministratore nei successivi quindici giorni, trascorsi i quali, in mancanza di reclamo davanti l'Autorità Giudiziaria, esso di ratterrà approvato.-

DEL CONSIGLIO DI CONDOMINIO

Art. 23

Il Consiglio di Condominio coadiuva l'Amministratore. Esso è composto di tre membri scelti dall'Assemblea dei Condomini. Il Consiglio segue l'operato dell'Amministratore e ne riferisce all'Assemblea. Ha inoltre la funzione di consigliare le eventuali divergenze che sorgessero tra i Condomini.-

Dell'AMMINISTRATORE

Art. 24

L'Amministratore è nominato dall'Assemblea e può essere anche persona estraneo al Condominio.-
Egli sarà retribuito nella misura che sarà determinata annualmente dall'Assemblea del Condominio.-

Art. 25

L'Amministratore ha la rappresentanza giuridica dei Condomini di fronte ai singoli comproprietari ed ai terzi anche in giudizio. In tale qualità, previa autorizzazione del Consiglio, può promuovere azioni, sia contro i Condomini, sia contro terzi e può essere convenuto in giudizio e ricevere legalmente notifiche delle ordinanze delle autorità e degli atti in genere interessanti il condominio.

Per le questioni che esorbitano dalle sue attribuzioni, l'Amministratore è tenuto ad informare subito l'Assemblea, per le deliberazioni del caso.-

Art. 26

Nei preventivi delle spese annuali e nei rendiconti, le spese saranno classificate, oltre che per la destinazione, anche secondo il criterio di ripartizione.-

Art. 27

I contributi risultanti dallo stato di ripartizione allegato al preventivo ed approvato dall'Assemblea, devono essere versati dai Condomini entro venti giorni dalla comunicazione. Trascorso tale termine inutilmente, l'Amministratore potrà esigere coattivamente le somme dovute ed i relativi interessi, anche a mezzo di procedimento ingiuntivo; le maggiori spese andranno a carico del Condomino inadempiente.-

Art. 28

L'Amministratore ha facoltà di invitare i Condomini alla esecuzione delle opere a loro carico che fossero necessarie. Tali inviti dovranno essere fatti per iscritto e previo parere conforme del Consiglio di Condominio.-

Art. 29

Trascorsi dieci giorni dall'invito scritto, di cui sopra, lo stesso Amministratore avrà diritto di fare eseguire le opere urgenti a carico dei singoli proprietari, dagli stessi promesse, a loro maggiori spese.-

L'Amministratore è responsabile di tutti i fondi ricevuti e delle somme comunque riscosse. Delle erogazioni fatte dovrà rendere conto all'Assemblea ordinaria annuale.

Le somme di cui eventualmente ogni singolo condomino risultasse debitore, saranno esigibili a suo carico, mentre le eventuali eccedenze resteranno presso l'Amministratore quali fondi per la gestione dell'anno successivo.-

Art. 31

Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria ed alle altre esigenze imprevedibili sarà costituito un fondo di riserva, sotto forma di contributi ordinari.

Le Amministrazione del fondo di riserva sarà tenuta distinta da quella del fondo comune.-

Art. 32

L'Amministratore deve tenere i seguenti Libri:

1°) Registro dei verbali; 2°) il libro di cassa per le annotazioni relative all'entrata ed all'uscita; 3°) l'elenco dei proprietari con le generalità, domicilio, residenza, estremi del titolo di acquisto di ogni condomino; 4°) un piano planimetrico dell'immobile; 5°) un inventario delle eventuali cose mobili di proprietà comune (arredamento dei locali di portineria, illuminazione, ecc.)-.

Art. 33

L'assunzione e il licenziamento del portinaio sono di spettanza dell'Amministratore, sentito il parere del Consiglio di Condominio.-

Art. 34

DISPOSIZIONI FINALI

Il presente regolamento verrà depositato presso l'Associazione delle Proprietà Edilizie di Milano, a norma di legge.- Analogamente dovranno essere depositate le eventuali successive modificazioni.-

Art. 35

Per tutto quanto non è specificatamente previsto dal presente regolamento, saranno applicate le norme di legge vigenti in materia.-

Milano, 25 Maggio 1949

p. c. c.
L'Amministratore

Milano



Comune
di Milano

Comune di Milano

Provincia Città Metropolitana di Milano

CERTIFICATO DI IDONEITÀ STATICA

Verifiche di primo livello

(Art. 11.6 del REGOLAMENTO EDILIZIO del Comune di Milano)
(Linee guida - DET. DIR. 7/2016)

OGGETTO: Fabbricato ubicato in via Padova 100

INDIRIZZO: via Padova 100, Milano

Milano, 19/07/2021

TE



(Ingegnere Cristiano Paolo)



Identificazione del fabbricato oggetto di certificazione

Provincia: **Città Metropolitana di Milano**
Comune: **Milano**
Frazione/Località:
Via/Piazza/Largo: **viale Padova**
Civico/i: **100**

Coordinate geografiche (ED50-UTM fuso 32-33):

Latitudine: **45.49429**
Longitudine: **9.22790**
Fuso: **32**

Dati catastali:

Foglio/i: **236**
Allegato/i:
Particella/e: **1**
Ubicazione edificio rispetto agli altri: **di estremità**



Identificazione del tecnico rilevatore

Nome:

Cognome:

Titolo:

Ingegnere

Ordine di Iscrizione:

N° di Iscrizione:

Recapito:

Via:

Comune:

Provincia:

Telefono:

Emal:

PEC:



1. Analisi storico critica

1.1 Ricerca documentazione di progetto/colliando

Non è stato possibile reperire letteratura nè nell'archivio storico nè all'Archivio di Stato. Facendo affidamento alle notizie ricavate dall'Amministratore Condominiale e da alcuni proprietari di unità facenti parti dell'immobile, e facendo riferimento all'analisi dei caratteri architettonici del palazzo, in particolare sulla facciata e sui balconi, si può ragionevolmente far risalire l'edificazione del fabbricato in oggetto al terzo decennio del 900', intorno al 1930.

Per lo stato di fatto, in particolar modo per lo schema strutturale del fabbricato, si è fatto riferimento ad elaborati forniti dall'Amministrazione Condominiale, confutati da rilievi campione eseguiti dallo scrivente sul fabbricato in occasione dei sopralluoghi eseguiti.

Le immagini seguenti mostrano due vista aeree contrapposte con evidenziato l'immobile in oggetto.



Fig.1: immobile oggetto di valutazione situato in Milano, via Padova n.100 (lato lungo via Padova)

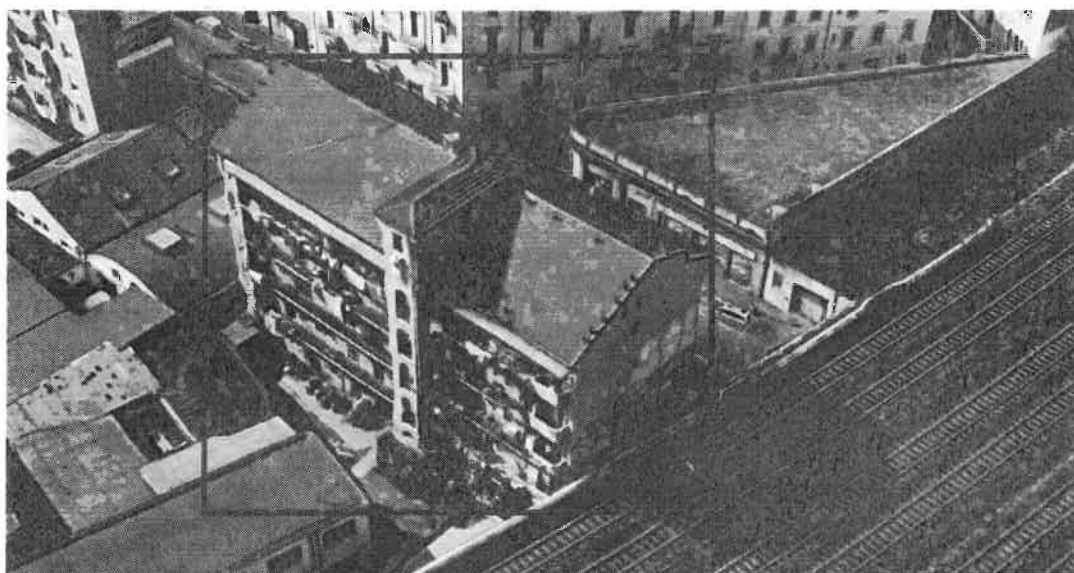


Fig.2: immobile oggetto di valutazione situato in Milano, via Padova n.100 (lato cortile interno)



1.2 Ricostruzione storica eventi eccezionali o modifiche al fabbricato

Per il fabbricato in oggetto, nel corso della propria vita utile, si ha notizia di bombardamenti avvenuti durante la Seconda Guerra Mondiale che hanno causato la distruzione dell'impalcato di copertura e di porzione dei piani superiori, in particolare sul lato nord-est, attiguo ai binari ferroviari.

Il fabbricato è stato ripristinato, nella configurazione attuale, nei primi anni del dopoguerra, nella seconda parte degli anni '40 del secolo scorso.

1.3 Intervista all'amministratore e/o proprietà

In data 11.05.2021 si è proceduto ad eseguire un sopralluogo congiunto con l'Amministratore Condominiale dell'immobile. Il fabbricato ha destinazione d'uso commerciale a piano terra, lato via Padova, mentre il resto del fabbricato è destinato a civile abitazione.

Nel corso della "vita dell'edificio", oltre ai bombardamenti avvenuti nel corso della Seconda Guerra Mondiale (primi anni '40 del secolo scorso), non si hanno notizie di avvenimenti quali allagamenti e/o infiltrazioni di acqua che abbiano in qualche modo influenzato la statica o la funzionalità degli elementi strutturali dell'edificio.

Per quanto riguarda interventi edilizi, l'intervento più invasivo di ricostruzione e divisione delle unità abitative è avvenuto alla fine degli anni '40 del secolo scorso.

In seguito, nel corso degli anni in alcune unità abitative sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione, per alcuni dei quali è stato realizzato il rinforzo del solaio di calpestio di competenza.

1.4 Pratica VVF (CPI)

Nello stabile in oggetto non sono presenti attività soggette al controllo dei Vigili del Fuoco di cui al D.P.R. 151/2011.

1.5 Pratiche edilizie (condoni, ampliamenti, ecc)

In contemporanea con l'esecuzione dei sopralluoghi peritali (maggio 2021), sullo stabile in oggetto risultano in corso interventi di ristrutturazione edilizia (pratica edilizia PG 326913-2020) su porzione di piano terra e di piano interrato lato nord-est che non incidono però sugli elementi portanti strutturali del fabbricato.



2. Definizione dell'organismo strutturale primario

2.1 Schema statico

Planimetricamente l'edificio ha una forma rettangolare, con ingombro di circa 34.0m x 14.0m, per una superficie totale lorda per piano pari a circa 476m².

Il fabbricato presenta un piano interrato (piano cantina) e cinque piani fuori terra, con un ulteriore piano sottotetto (abitabile solo parzialmente).

Il fabbricato è in adiacenza, senza giunto di separazione, con il fabbricato di via Padova 98a (lato sud-ovest), fabbricato monopiano, mentre sul lato nord-est confina con la ferrovia.

Le strutture portanti verticali sono in muratura di laterizio.

Lo schema statico del piano tipo è costituito dalle murature portanti perimetrali, e da una parete di spina centrale, interrotta da aperture, oltre alle pareti che costituiscono il perimetro del vano scala. I solai di piano tipo sono a doppia campata, con luce netta pari a circa 600cm per campata, e hanno struttura in legno e latero-cemento.

2.2 Tipologia strutturale portante

Ai piani le strutture portanti verticali sono costituite da murature in mattoni di laterizio con spessore pari a 40/50cm circa per il piano interrato e 30/40cm per i piani sovrastanti fuori terra. Le fondazioni, non visibili se non parzialmente, si presume che, secondo la tipologia costruttiva dell'epoca, siano realizzate sempre in muratura di mattoni di laterizio. I solai di piano sono in legno (travi e assito, con sovrastante cappa in sabbia/cemento). In alcune unità abitative, durante lavori di ristrutturazione interna eseguiti nel corso degli anni, tali solai sono stati rinforzati con soletta irrigidente in c.a. collaborante. La struttura di copertura, di realizzazione successiva (fine anni '40), risulta essere costituita da un impalcato principale in carpenteria lignea, con sovrastante manto in tegole di laterizio.

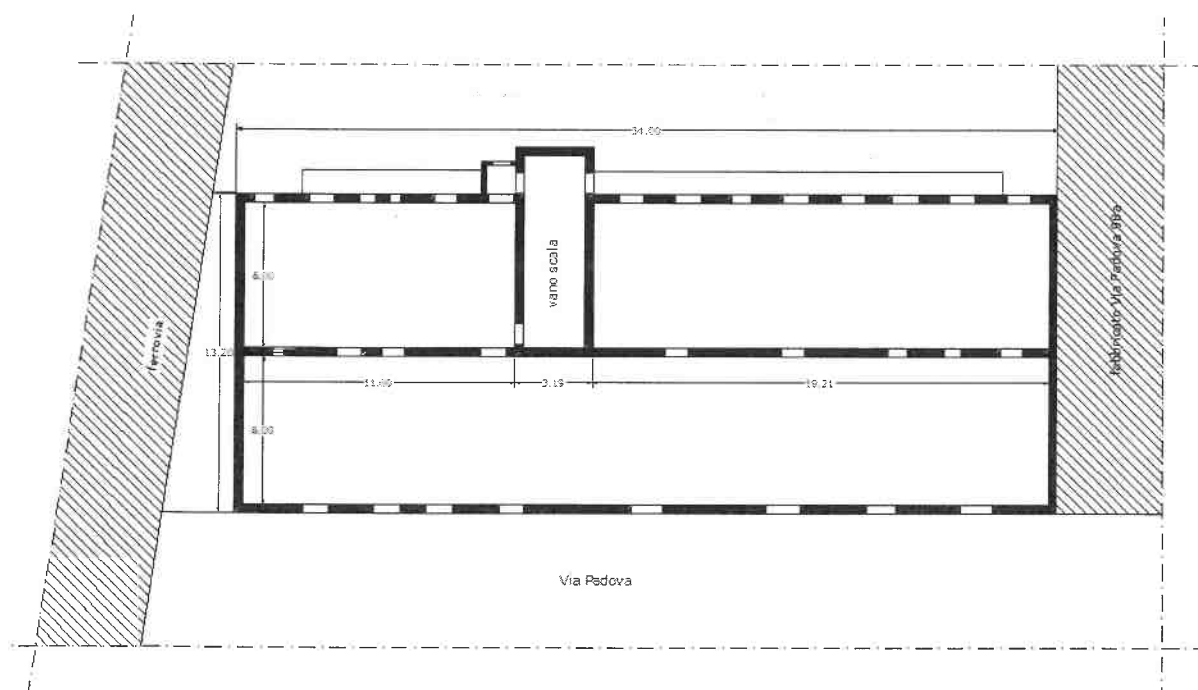


Fig.3: schema struttura portante dell'unità strutturale in oggetto

2.3 Dimensioni generali

L'ingombro del piano tipo del fabbricato è pari a circa 476mq, con forma rettangolare (34.0m x 14.0m).

Il solaio è ordito nella direzione del lato di lunghezza minore, con due campate di luce netta pari a circa 600cm ciascuna.

2.4 Verifica di congruità dei carichi con la destinazione d'uso dei locali

I carichi variabili presenti sui solai ai vari piani sono coerenti con le destinazioni d'uso, in quanto in nessun caso si registra un utilizzo palesemente improprio dei locali.

Pertanto, per quanto riguarda i carichi variabili, ai sensi delle NTC D.M. 17.01.2018, si possono definire i seguenti valori:

- piano terra (uso negozi): Cat.D1 $q_k = 4.00\text{kN/m}^2$

- per il resto dei piani abitabili del fabbricato (residenza): Cat.A $q_k = 2.00\text{ kN/m}^2$



- scale comuni e ballatoi: $q_k = 4.00 \text{ kN/m}^2$
- copertura (neve): $q_k = 1.20 \text{ kN/m}^2$

2.5 Verifica della genesi del fabbricato (ampliamenti e/o sopraelevazioni realizzati in tempi successivi alla costruzione originale)

Nel fabbricato le modifiche che sono state realizzate, riguardano il piano sottotetto e la copertura, ricostruiti alla fine degli anni '40 del secolo scorso a causa dei bombardamenti subiti durante la guerra. Pertanto, la configurazione attuale del fabbricato è stata assunta circa 70 anni fa, ed il giudizio statico relativo all'intero fabbricato sugli interventi effettuati è positivo.

2.6 Fondazioni

Le fondazioni del fabbricato sono costituite presumibilmente da elementi continui, in laterizio, alla base delle murature portanti costituenti gli elementi strutturali in elevazione.

Alla base le murature hanno spessori pari a circa 40/50cm. Le fondazioni presentano in alcuni tratti ingrossamenti rispetto a tale spessore indicato, mentre non è stato possibile risalire ad una precisa quota inferiore di appoggio delle fondazioni stesse.



3. Interazioni con fattori esterni indipendenti dal fabbricato

3.1 Interazione e pericoli derivanti da fabbricati attigui non oggetto della certificazione

Le interazioni con i fabbricati adiacenti (edificio via Padova 98a sul lato sud-ovest) non costituiscono pericolo per cose o persone del fabbricato ispezionato, vista in particolare la differenza di altezza dei due fabbricati.

Una certa interferenza è invece data dalla vicinanza sul lato nord-est con i binari ferroviari.

La linea ferroviaria limitrofa risulta essere il collegamento tra le stazioni di Milano Centrale e di Milano Lambrate, ad alto traffico ferroviario, pertanto le vibrazioni indotte sul fabbricato in oggetto causate dal passaggio dei treni non sono da considerarsi trascurabili.

3.2 Condizioni al contorno di tipo geometrico (interazione con altri manufatti interrati e fuori terra)

Come più volte rimarcato, il fabbricato in oggetto risulta in continuità a sud-ovest con il fabbricato di via Padova 98a, senza tuttavia costituire pericolo per cose o persone del fabbricato ispezionato.

3.3 Verifica della eventuale sussistenza di evidenti problemi di natura geologica/geotecnica

Durante l'ispezione al piano interrato (cantina) non sono stati evidenziati fenomeni di dissesto o potenziali rischi riconducibili a problematiche legate alla natura del terreno.

3.4 Allagamenti per risalita di falda e/o esondazioni

Non si hanno notizie di fenomeni di allagamento per risalita della falda acquifera e/o di esondazioni avvenute nel corso della vita del fabbricato.



4. Sopralluoghi interni

Tabella di correlazione dei piani

numero piano	nome architettonico	percentuale rilevata
-1	Piano interrato - cantina	80
0	Piano terra	50
1	Piano primo	20
2	Piano secondo	40
3	Piano terzo	40
4	Piano quarto	50
5	Piano quinto / sottotetto	70

Piano -1 - Piano interrato – cantina

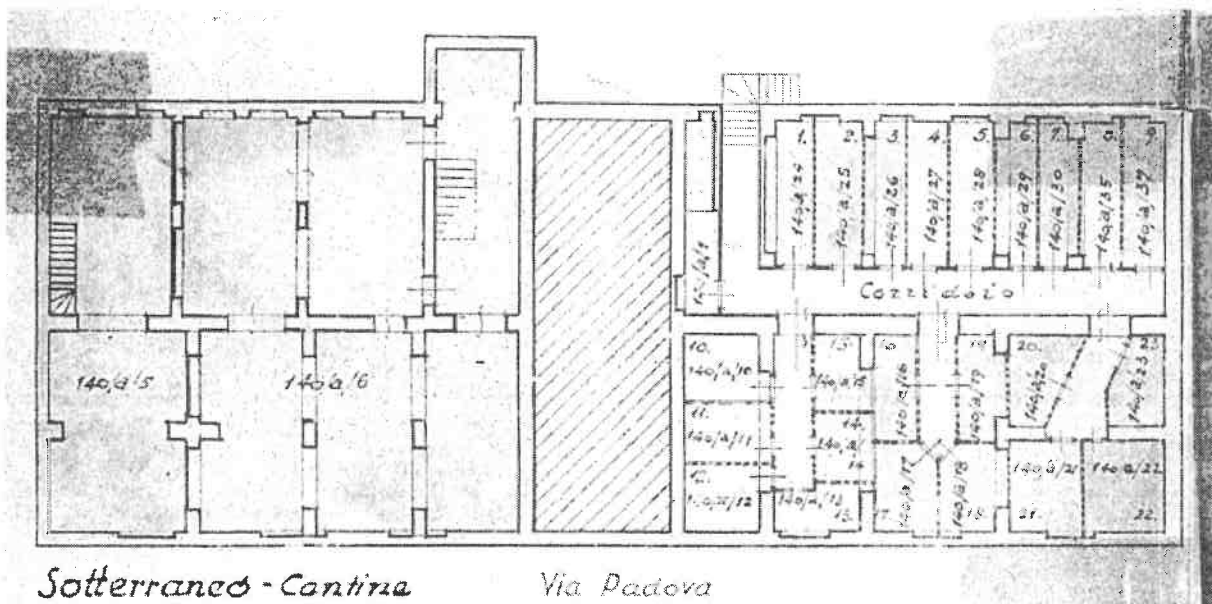


Fig.4: schema planimetrico piano interrato - cantina

Il piano interrato (cantinato) si sviluppa sull'intera superficie dei piani sovrastanti (a meno dalla parte dell'androne sovrastante) e presenta un'altezza pari a circa 225cm. Come precedentemente detto è costituito da elevazioni in muratura portante di spessore rilevante (40/50cm). Gli elementi strutturali, pur mostrando la vetustà di circa un secolo di vita, non denotano segni di dissesti o degrado particolare. In alcune parti di piano cantinato sono state rilevate porzioni di solaio rifatte con soletta in c.a.

4.1 Rilievo visivo della corrispondenza delle geometrie al progetto

Durante l'ispezione è stata effettuata una verifica generale degli ingombri e delle dimensioni degli elementi architettonici e strutturali e non si sono evidenziate difformità dai documenti messi a disposizione dalla proprietà. Di seguito sono riportate alcune fotografie del piano interrato.



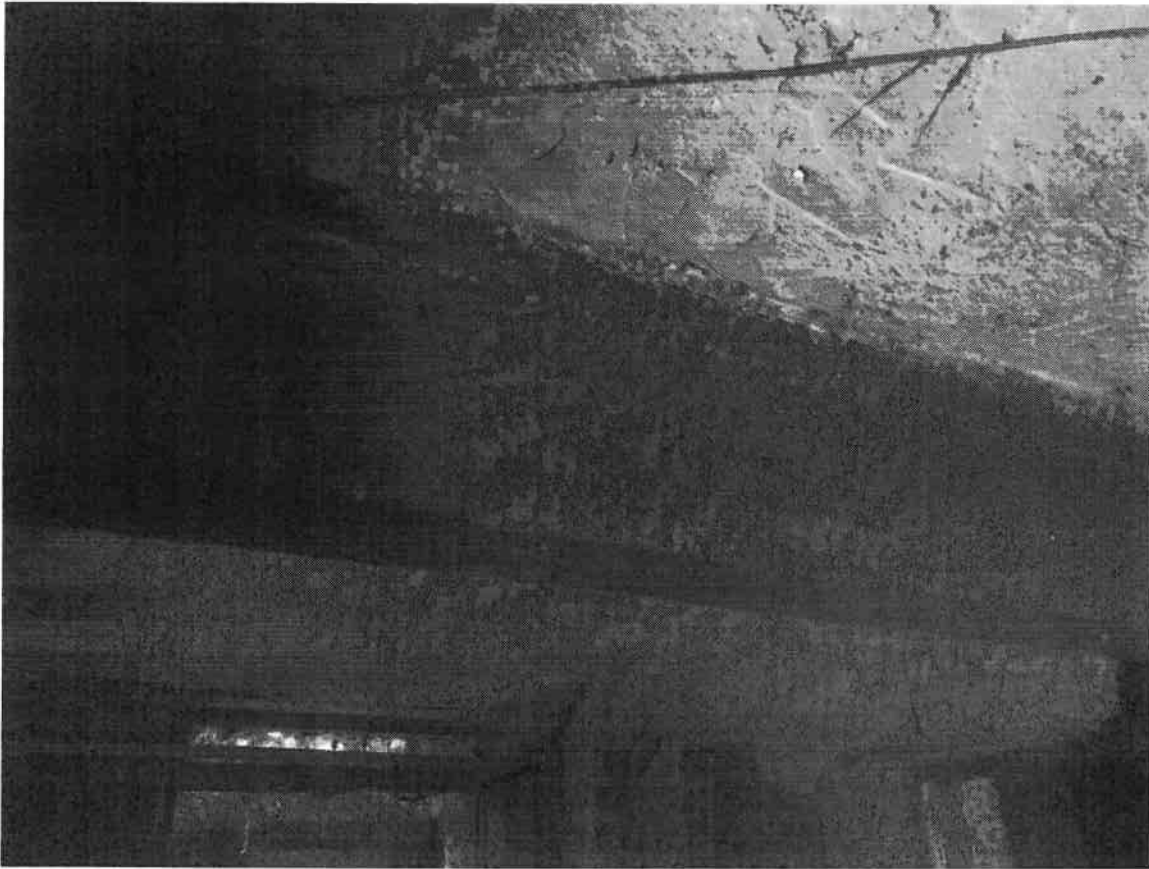


Fig.5: situazione piano interrato durante il sopralluogo del 11.05.2021 – foto 1



Fig.6: situazione piano interrato durante il sopralluogo del 18.11.2019 – foto 2



4.2 Ispezione piani cantinati

Gli elementi strutturali del piano cantinato (murature) sono in muratura in laterizio di spessore rilevante. La consistenza della struttura risulta buona e non sussistono fenomeni lesivi quali cavillature, fessure o crepe degni di particolare rilevanza strutturale.

4.4 Stato delle scale interne

Il piano cantinato è suddiviso in due porzioni (a destra e a sinistra rispetto all'androne di ingresso). Esistono pertanto due distinte scale di collegamento fra il piano cantinato ed il piano terra sovrastante. Sulla porzione nord-est è presente una scala in legno all'interno del vano scala principale, mentre sul lato sud-ovest la scala (in laterizio) collega il piano cantinato direttamente con l'area del cortile interno. Questa scala di servizio risulta di larghezza limitata. La consistenza e la conservazione degli elementi costitutivi le scale di collegamento a piano cantinato può ragionevolmente essere considerata sufficiente.

4.5 Presenza di controsoffitti pesanti e stato di conservazione degli intonaci

A piano interrato non sono presenti controsoffitti.

4.6 Presenza di masse appese e stato di conservazione

Non sono state rilevate masse appese che, in caso di caduta, possano causare danni a cose o persone.

4.7 Presenza di impianti in disuso la cui caduta può provocare danni

Nel piano cantinato sono presenti alcune tubazioni, alcune probabilmente ormai non più utilizzate. La loro presenza non è comunemente rischiosa o pericolosa per l'incolumità degli utenti condominiali.

Piano 0 - Piano terra

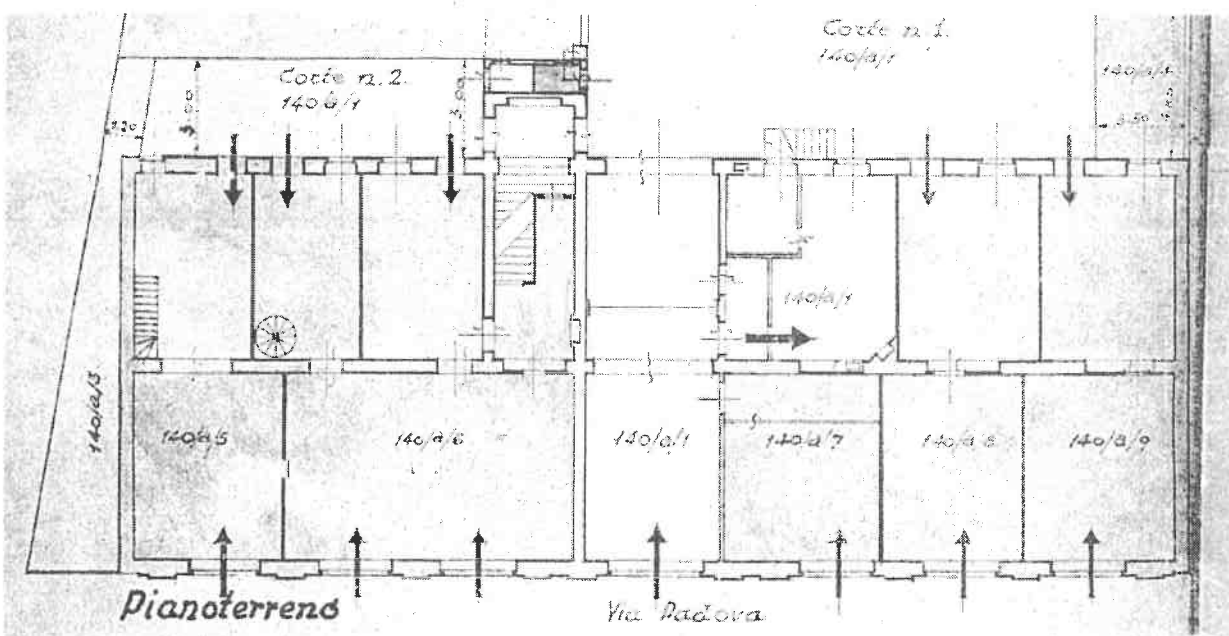


Fig.7: schema planimetrico piano terra

Il piano terra è costituito da unità con destinazione d'uso commerciale (negozi - uffici). Le strutture di elevazione sono costituite da muri in laterizio di grande spessore (circa 40cm).

Gli elementi strutturali non denotano segni di dissesti o degrado particolare degno di segnalazione o di intervento di sistemazione. Durante il sopralluogo peritale (maggio 2021) risultano in corso interventi di ristrutturazione edilizia nella porzione lato nord-est.

4.1 Rilievo visivo della corrispondenza delle geometrie al progetto

Durante l'ispezione, per la parte che è stato possibile visionare, è stata effettuata una verifica generale degli ingombri e delle dimensioni degli elementi architettonici e strutturali e non si sono evidenziate difformità rispetto alle planimetrie messe a disposizione dalla proprietà / amministrazione.





Fig.8: situazione piano terra durante il sopralluogo del 11.05.2021 – foto 1



Fig.9: situazione piano terra durante il sopralluogo del 18.11.2019 – foto 2



4.4 Stato delle scale interne

Il vano scala (con accesso esterno) presenta diversi segni di degrado (fessurazioni, distacchi, eccessive deformazioni) sia in corrispondenza dei pianerottoli sia in corrispondenza delle rampe, costituite da mensole in pietra ancorate alle pareti. La consistenza e la conservazione degli elementi costitutivi della scala può ragionevolmente essere considerata scarsa ed in taluni particolari casi puntuali insufficiente. Per ogni dettaglio in merito vedere cap.6.

4.5 Presenza di controsoffitti pesanti e stato di conservazione degli intonaci

All'interno delle unità commerciali, oggetto di interventi di ristrutturazione nel tempo, sono presenti controsoffittature in cartongesso di moderna concezione, con sistemi di appensione che non denotano alcun segno di degrado e/o criticità. Il grado di conservazione del sistema di appensione può definirsi sufficiente, in quanto non si sono evidenziate particolari criticità dovute alla vetustà.

4.6 Presenza di masse appese e stato di conservazione

Non sono state rilevate masse appese che, in caso di caduta, possano causare danni a cose o persone.

4.7 Presenza di impianti in disuso la cui caduta può provocare danni

A piano terra non sono presenti impianti in disuso che, in caso di caduta, possano causare danni a persone o cose.

Piano 1 - Piano primo

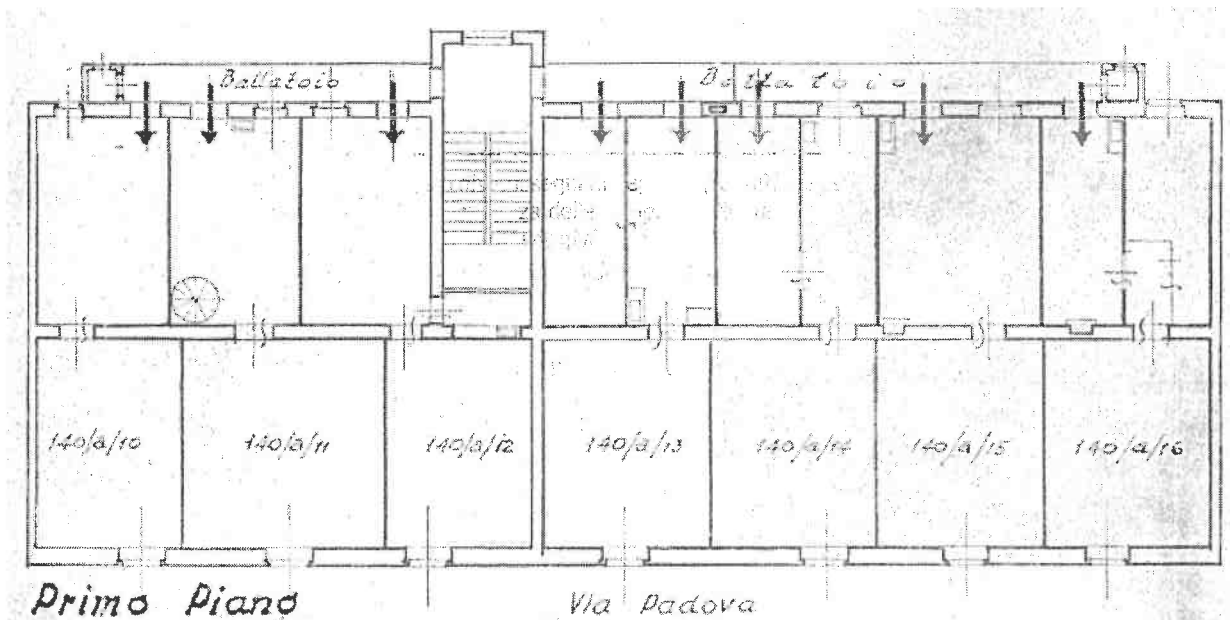


Fig.10: schema planimetrico piano primo

Il piano primo è costituito da unità adibite a residenza. Le strutture di elevazione sono costituite da muri in laterizio di grande spessore (circa 30/40cm).

Gli elementi strutturali non denotano segni di dissesti o degrado particolare degno di segnalazione o di intervento di sistemazione.

4.1 Rilievo visivo della corrispondenza delle geometrie al progetto

Durante l'ispezione (per la parte che è stata possibile visionare, in pratica solamente il vano scala ed il pianerottolo d'accesso alle unità abitative) è stata effettuata una verifica generale degli ingombri e delle dimensioni degli elementi architettonici e strutturali e non si sono evidenziate difformità rispetto ai documenti messi a disposizione dalla proprietà / amministrazione.

4.4 Stato delle scale interne

Il vano scala, come per gli altri livelli, presenta diversi segni di degrado (fessurazioni, distacchi, eccessive deformazioni) sia in corrispondenza dei pianerottoli sia in corrispondenza delle rampe, costituite da mensole in pietra ancorate alle pareti. La consistenza e la conservazione degli elementi costitutivi della scala può ragionevolmente essere considerata scarsa ed in taluni particolari casi puntuali insufficiente. Per ogni dettaglio in merito vedere cap.6.

4.5 Presenza di controsoffitti pesanti e stato di conservazione degli intonaci



All'interno di alcune unità residenziali sono presenti controsoffittature tipiche del periodo di edificazione del fabbricato. Tali controsoffitti sono appesi ai travetti in legno del solaio e alle pareti laterali. Il grado di conservazione del sistema di appensione può definirsi sufficiente, in quanto non si sono evidenziate particolari criticità dovute alla vetust .

4.6 Presenza di masse appese e stato di conservazione

Non sono state rilevate masse appese che, in caso di caduta, possano causare danni a cose o persone.

4.7 Presenza di impianti in disuso la cui caduta pu  provocare danni

A piano primo non sono presenti impianti in disuso che, in caso di caduta, possano causare danni a persone o cose.

Piano 2 - Piano secondo

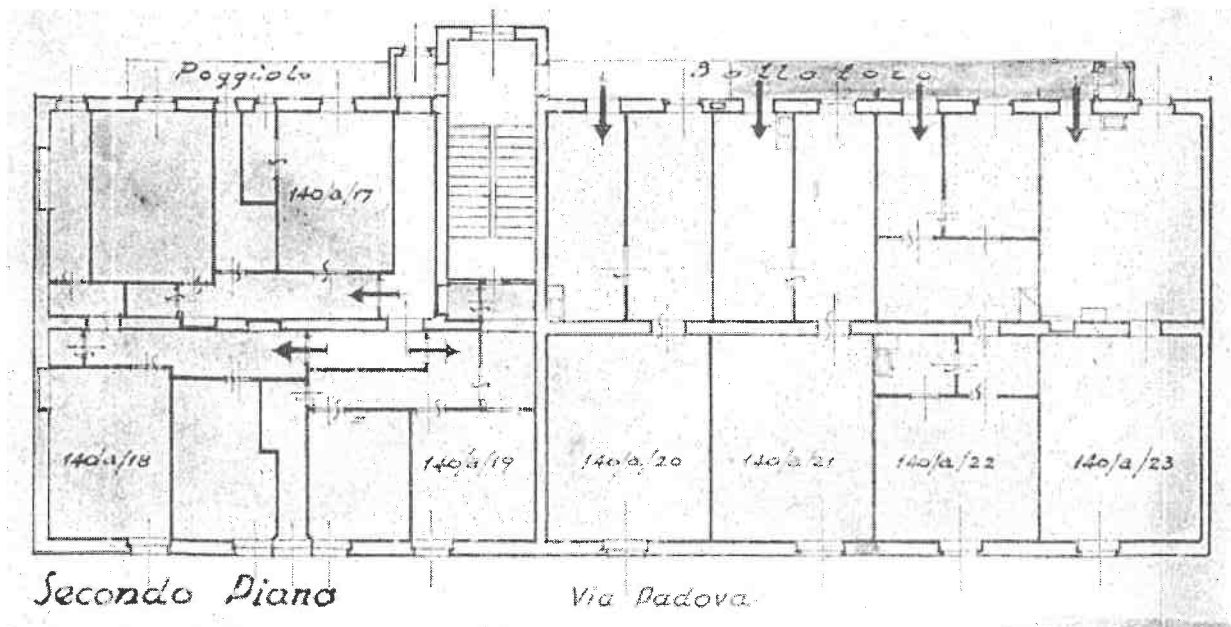


Fig.11: schema planimetrico piano secondo

Il piano secondo   interamente adibito a residenza. Le strutture di elevazione sono costituite da muri in laterizio di grande spessore (circa 30/40cm).

Gli elementi strutturali non denotano segni di dissesti o degrado particolare degno di segnalazione o di intervento di sistemazione.

4.1 Rilievo visivo della corrispondenza delle geometrie al progetto

Durante l'ispezione, per la parte che   stata possibile visionare,   stata effettuata una verifica generale degli ingombri e delle dimensioni degli elementi architettonici e strutturali e non si sono evidenziate difformit  rispetto ai documenti messi a disposizione dalla propriet  / amministrazione.

4.4 Stato delle scale interne

Il vano scala, come per gli altri livelli, presenta diversi segni di degrado (fessurazioni, distacchi, eccessive deformazioni) sia in corrispondenza dei pianerottoli sia in corrispondenza delle rampe, costituite da mensole in pietra ancorate alle pareti. La consistenza e la conservazione degli elementi costitutivi della scala pu  ragionevolmente essere considerata scarsa ed in taluni particolari casi puntuali insufficiente. Per ogni dettaglio in merito vedere cap.6.

4.5 Presenza di controsoffitti pesanti e stato di conservazione degli intonaci

All'interno di alcune unit  residenziali sono presenti controsoffittature tipiche del periodo di edificazione del fabbricato. Tali controsoffitti sono appesi ai travetti in legno del solaio e alle pareti laterali. Il grado di conservazione del sistema di appensione pu  definirsi sufficiente, in quanto non si sono evidenziate particolari criticit  dovute alla vetust .

4.6 Presenza di masse appese e stato di conservazione

Non sono state rilevate masse appese che, in caso di caduta, possano causare danni a cose o persone.

4.7 Presenza di impianti in disuso la cui caduta pu  provocare danni



A piano secondo non sono presenti impianti in disuso che, in caso di caduta, possano causare danni a persone o cose.

Piano 3 - Piano terzo

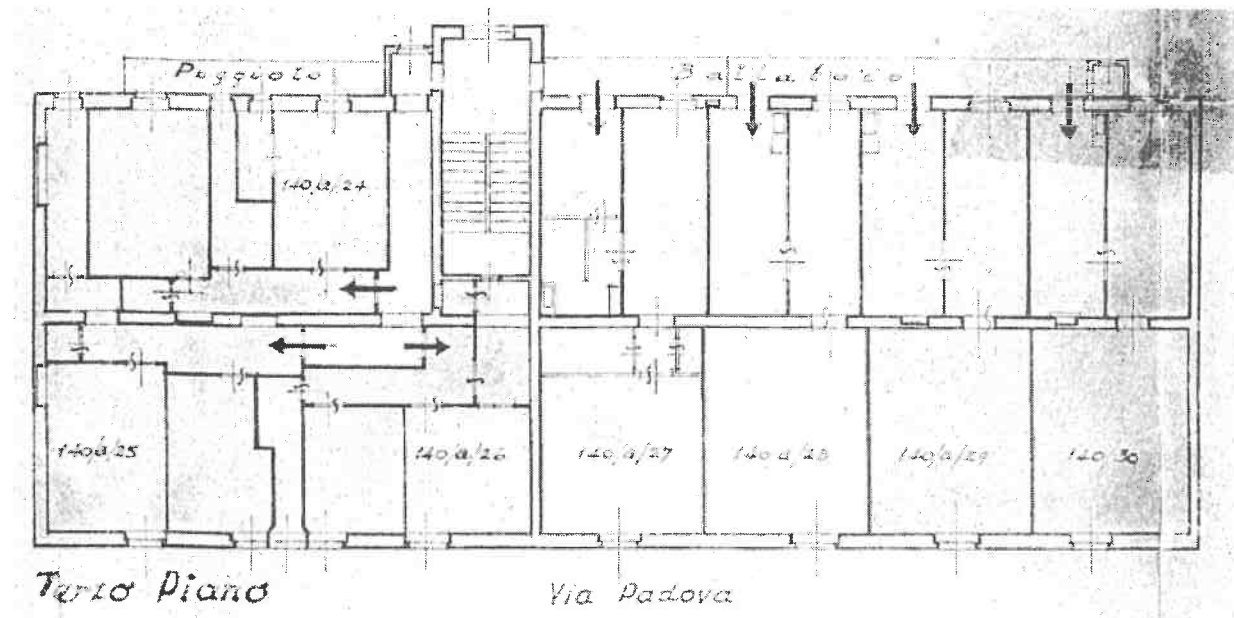


Fig.12: schema planimetrico piano terzo

Il piano terzo è interamente adibito a residenza. Le strutture di elevazione sono costituite da muri in laterizio di grande spessore (circa 30/40cm). Gli elementi strutturali non denotano segni di dissesti o degrado particolare degno di segnalazione o di intervento di sistemazione.

4.1 Rilievo visivo della corrispondenza delle geometrie al progetto

Durante l'ispezione, per la parte che è stata possibile visionare, è stata effettuata una verifica generale degli ingombri e delle dimensioni degli elementi architettonici e strutturali e non si sono evidenziate difformità rispetto ai documenti messi a disposizione dalla proprietà / amministrazione.

4.4 Stato delle scale interne

Il vano scala, come per gli altri livelli, presenta diversi segni di degrado (fessurazioni, distacchi, eccessive deformazioni) sia in corrispondenza dei pianerottoli sia in corrispondenza delle rampe, costituite da mensole in pietra ancorate alle pareti. La consistenza e la conservazione degli elementi costitutivi della scala può ragionevolmente essere considerata scarsa ed in taluni particolari casi puntuali insufficiente. Per ogni dettaglio in merito vedere cap.6.

4.5 Presenza di controsoffitti pesanti e stato di conservazione degli intonaci

All'interno di alcune unità residenziali sono presenti controsoffittature tipiche del periodo di edificazione del fabbricato. Tali controsoffitti sono appesi ai travetti in legno del solaio e alle pareti laterali. Il grado di conservazione del sistema di appensione può definirsi sufficiente, in quanto non si sono evidenziate particolari criticità dovute alla vetustà.

4.6 Presenza di masse appese e stato di conservazione

Non sono state rilevate masse appese che, in caso di caduta, possano causare danni a cose o persone.

4.7 Presenza di impianti in disuso la cui caduta può provocare danni

A piano terzo non sono presenti impianti in disuso che, in caso di caduta, possano causare danni a persone o cose.



Piano 4 - Piano quarto

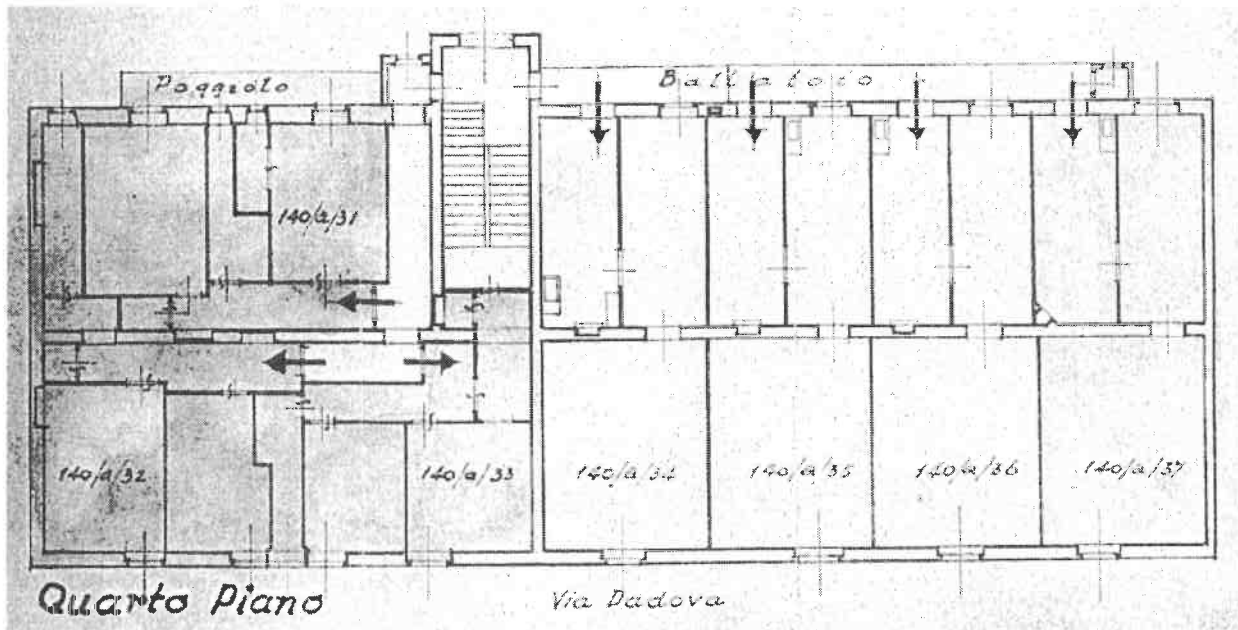


Fig.13: schema planimetrico piano quarto

Il piano quarto è interamente adibito a residenza. Le strutture di elevazione sono costituite da muri in laterizio di grande spessore (circa 30/40cm).

Gli elementi strutturali non denotano segni di dissesti o degrado particolare degno di segnalazione o di intervento di sistemazione.

4.1 Rilievo visivo della corrispondenza delle geometrie al progetto

Durante l'ispezione, per la parte che è stata possibile visionare, è stata effettuata una verifica generale degli ingombri e delle dimensioni degli elementi architettonici e strutturali e non si sono evidenziate difformità rispetto ai documenti messi a disposizione dalla proprietà.

4.4 Stato delle scale interne

Il vano scala, come per gli altri livelli, presenta diversi segni di degrado (fessurazioni, distacchi, eccessive deformazioni) sia in corrispondenza dei pianerottoli sia in corrispondenza delle rampe, costituite da mensole in pietra ancorate alle pareti. La consistenza e la conservazione degli elementi costitutivi della scala può ragionevolmente essere considerata scarsa ed in taluni particolari casi puntuali insufficiente. Per ogni dettaglio in merito vedere cap.6.

4.5 Presenza di controsoffitti pesanti e stato di conservazione degli intonaci

All'interno di alcune unità residenziali sono presenti controsoffittature tipiche del periodo di edificazione del fabbricato. Tali controsoffitti sono appesi ai travetti in legno del solaio e alle pareti laterali. Il grado di conservazione del sistema di appensione può definirsi sufficiente, in quanto non si sono evidenziate particolari criticità dovute alla vetustà.

4.6 Presenza di masse appese e stato di conservazione

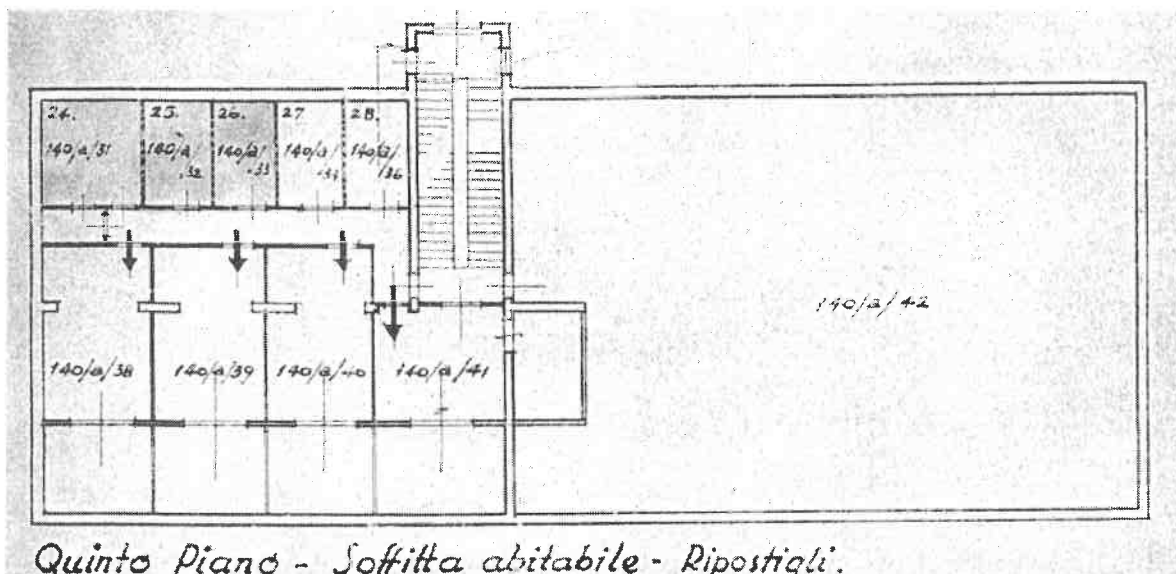
Non sono state rilevate masse appese che, in caso di caduta, possano causare danni a cose o persone.

4.7 Presenza di impianti in disuso la cui caduta può provocare danni

A piano quinto non sono presenti impianti in disuso che, in caso di caduta, possano causare danni a persone o cose.



Piano 5 - Piano quinto



Quinto Piano - Soffitta abitabile - Ripostigli.

Fig.14: schema planimetrico piano quinto

Il piano quinto è parzialmente adibito a residenza (porzione a nord-est del vano scala), mentre la parte sud-ovest è adibita a sottotetto non abitabile.

Si evidenzia che all'interno del vano scala, in sommità, si rileva la presenza di un accesso ad un ulteriore locale, che non è stato possibile ispezionare in occasione dei sopralluoghi effettuati nel maggio 2021.

Le strutture di elevazione sono costituite da muri in laterizio di grande spessore (circa 30/40cm).

Gli elementi strutturali non denotano segni di dissesti o degrado particolare degno di segnalazione o di intervento di sistemazione.

4.1 Rilievo visivo della corrispondenza delle geometrie al progetto

Durante l'ispezione, per la parte che è stata possibile visionare, è stata effettuata una verifica generale degli ingombri e delle dimensioni degli elementi architettonici e strutturali e non si sono evidenziate difformità rispetto ai documenti messi a disposizione dalla proprietà / amministrazione.

4.3 Ispezione del piano di copertura sottotetto

La struttura di copertura del piano è di recente edificazione (anni '90). La struttura principale è in carpenteria lignea, con manto di copertura in tegole di laterizio. Lo stato di consistenza e di conservazione delle nuove strutture di copertura di recente edificazione pertanto risulta pertanto più che buono.

Di seguito sono riportate alcune fotografie del piano sottotetto.



Fig.15: situazione piano sottotetto durante il sopralluogo del 11.05.2021 – foto 1



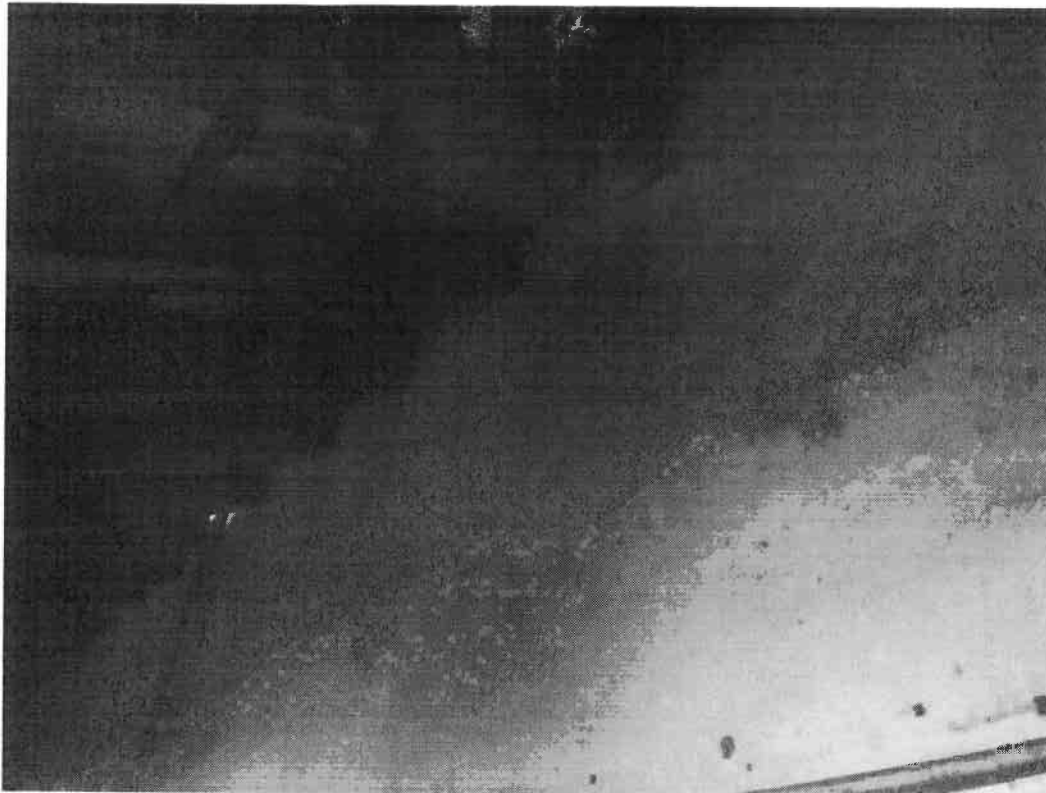


Fig.16: situazione piano sottotetto durante il sopralluogo del 11.05.2021 – foto 2

4.4 Stato delle scale interne

Il vano scala, come per gli altri livelli, presenta diversi segni di degrado (fessurazioni, distacchi, eccessive deformazioni) sia in corrispondenza dei pianerottoli sia in corrispondenza delle rampe, costituite da mensole in pietra ancorate alle pareti. La consistenza e la conservazione degli elementi costitutivi della scala può ragionevolmente essere considerata scarsa ed in taluni particolari casi puntuali insufficiente. Per ogni dettaglio in merito vedere cap.6.

4.5 Presenza di controsoffitti pesanti e stato di conservazione degli intonaci

All'interno di alcune unità residenziali sono presenti controsoffittature tipiche del periodo di edificazione del fabbricato. Tali controsoffitti sono appesi ai travetti in legno del solaio e alle pareti laterali. Il grado di conservazione del sistema di appensione può definirsi sufficiente, in quanto non si sono evidenziate particolari criticità dovute alla vetustà.

4.6 Presenza di masse appese e stato di conservazione

Non sono state rilevate masse appese che, in caso di caduta, possano causare danni a cose o persone.

4.7 Presenza di impianti in disuso la cui caduta può provocare danni

A piano quinto non sono presenti impianti in disuso che, in caso di caduta, possano causare danni a persone o cose.



5. Sopralluoghi esterni

Tabella di correlazione delle facciate

numero lato	esposizione	percentuale rilevata
1	Nord-Est (lato ferrovia)	80
2	Sud-Est (lato cortile interno)	90
3	Sud-Ovest (lato fabbricato via Padova 98a)	80
4	Nord-Ovest (lato via Padova)	90

Lato 1 - Facciata nord-est (lato ferrovia)

L'immagine seguente mostra lo stato di conservazione della facciata lato nord-est in occasione del sopralluogo del 18.05.2021.

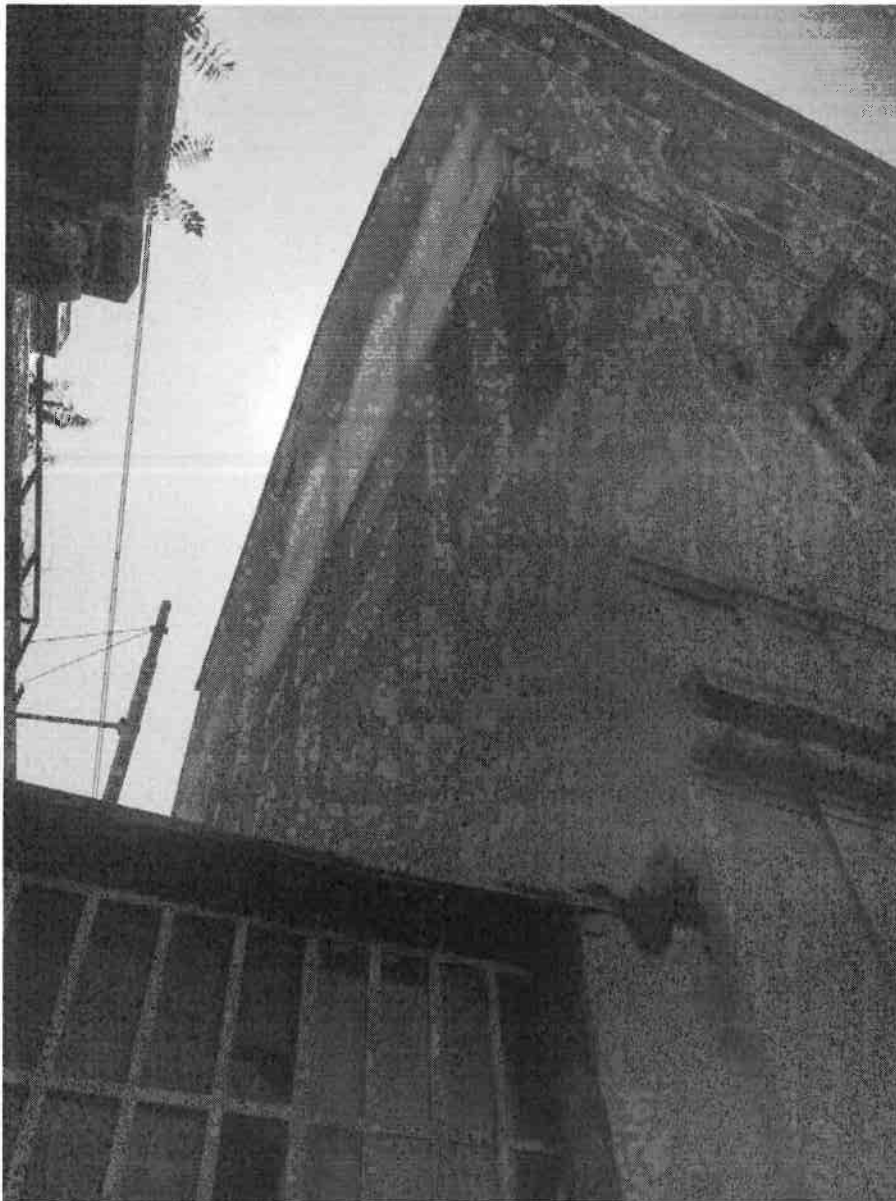


Fig.17: situazione prospetto lato nord-est durante il sopralluogo del 18.05.2021



5.1 Stato dei cornicioni/cementi decorativi/facciate

Su questa facciata laterale non sono presenti balconi, cornicioni e/o elementi decorativi. La facciata, pur richiedendo un intervento di manutenzione e risanamento conservativo, non presenta segni di particolare degrado o dissesto strutturale.

5.2 Stato dei balconi e dei parapetti

Su tale facciata non sono presenti balconi e parapetti.

5.3 Stato delle ringhiere e/o ballatoi

Su tale facciata non sono presenti ringhiere o ballatoi.

5.4 Stato delle scale esterne

Non sono presenti scale esterne.

5.5 Stato del tetto e del manto di copertura

La copertura presenta uno stato di consistenza e conservazione da considerarsi sufficiente.

Lato 2 – Facciata sud-est (lato cortile interno)

Le immagini seguenti mostrano lo stato di conservazione della facciata lato cortile interno in occasione del sopralluogo del 18.05.2021.

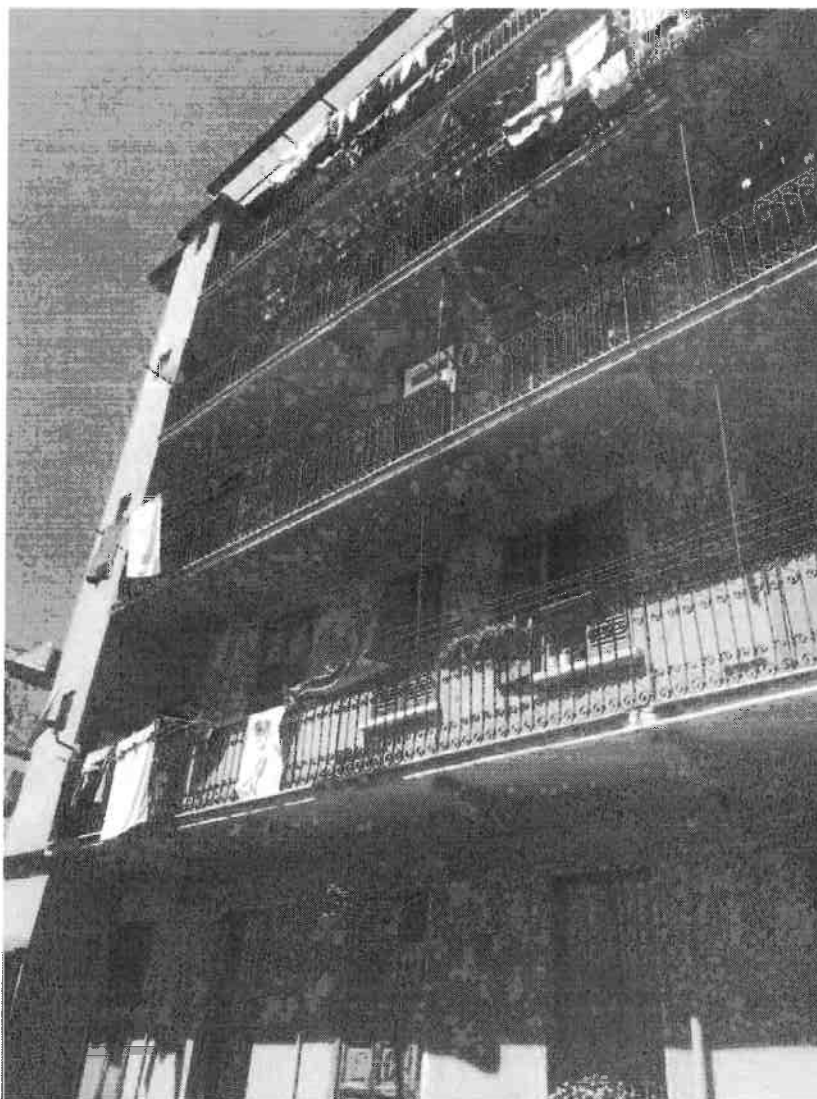


Fig.18: situazione prospetto lato cortile interno durante il sopralluogo del 18.05.2021 – foto 1



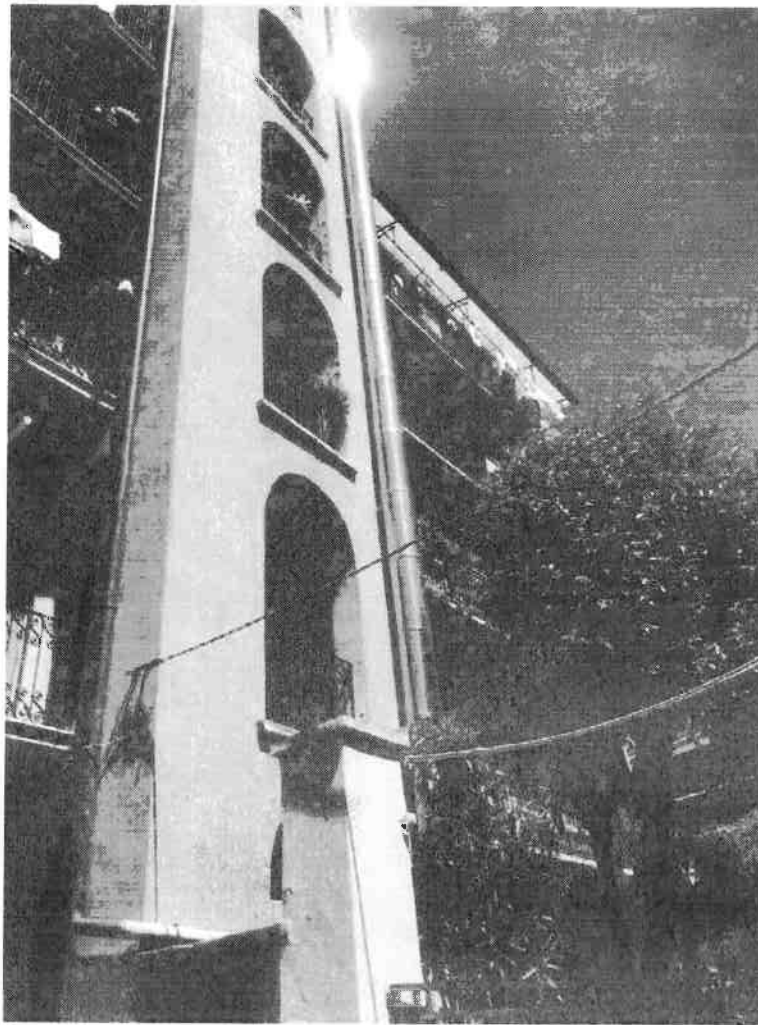


Fig.19: situazione prospetto lato cortile interno durante il sopralluogo del 18.05.2021 – foto 2

5.1 Stato dei cornicioni/cementi decorativi/facciate

Lo stato di consistenza e conservazione dei cornicioni è sufficiente, come il collegamento fra questi e la parete perimetrale. Puntualmente risultano necessari interventi di risanamento dei cornicioni e di porzioni di intonaco della facciata.

5.2 Stato dei balconi e dei parapetti

I balconi (ballatoi) presenti in facciata sono costituiti da solette opportunamente vincolate alla facciata tramite mensole sottostanti. I parapetti sono in ferro battuto lavorato.

Si evidenziano puntualmente segni di degrado particolare sui frontalini e all'intradosso dei balconi, pertanto andrebbero previsti interventi di risanamento in corrispondenza di questi elementi.

5.3 Stato delle ringhiere e/o ballatoi

Le ringhiere presenti sui balconi in facciata sono in ferro battuto lavorato. Non si sono evidenziati segni di lacune e/o degrado particolare, pertanto lo stato di conservazione delle ringhiere dei balconi e/o ballatoi di facciata è qualitativamente sufficiente.

5.4 Stato delle scale esterne

Non sono presenti scale esterne.

5.5 Stato del tetto e del manto di copertura

La copertura presenta uno stato di consistenza e conservazione da considerarsi sufficiente.

5.8 Stato dei comignoli ed elementi esterni la cui caduta può provocare danni

E' presente un canale esterno, vincolato alla parete perimetrale del vano scala, di recente realizzazione, per cui lo stato di consistenza e conservazione del manufatto risulta più che buona.



I comignoli su questo lato, per quanto è stato possibile visionare, non presentano segnali di degrado e/o dissesto.

Lato 3 - Facciata sud-ovest (lato fabbricato via Padova 98a)

L'immagine seguente mostra lo stato di conservazione della facciata lato sud-ovest in occasione del sopralluogo del 18.05.2021.



Fig.20: situazione prospetto lato sud-ovest durante il sopralluogo del 18.05.2021

5.1 Stato dei cornicioni/cementi decorativi/facciate

Su questa facciata laterale non sono presenti balconi, cornicioni e/o elementi decorativi. La facciata, pur richiedendo un intervento di manutenzione e risanamento conservativo, non presenta segni di particolare degrado o dissesto strutturale.

5.2 Stato dei balconi e dei parapetti

Su tale facciata non sono presenti balconi e parapetti.

5.3 Stato delle ringhiere e/o ballatoi

Su tale facciata non sono presenti ringhiere o ballatoi.

5.4 Stato delle scale esterne

Non sono presenti scale esterne.

5.5 Stato del tetto e del manto di copertura

La copertura presenta uno stato di consistenza e conservazione da considerarsi sufficiente.



Lato 4 – Facciata nord-ovest (lato via Padova)

Le immagini seguenti mostrano lo stato di conservazione della facciata lato via Padova (facciata principale) in occasione del sopralluogo del 18.05.2021.



Fig.21: situazione prospetto lato via Padova durante il sopralluogo del 18.05.2021 – foto 1



Fig.22: situazione prospetto lato via Padova durante il sopralluogo del 18.05.2021 – foto 2



5.1 Stato dei cornicioni/cementi decorativi/facciate

Lo stato di consistenza e conservazione dei cornicioni è sufficiente, come il collegamento fra questi e la parete perimetrale. Puntualmente risultano necessari interventi di risanamento dei cornicioni e di porzioni di intonaco della facciata.

5.2 Stato dei balconi e dei parapetti

I balconi presenti in facciata sono costituiti da solette opportunamente vincolate alla facciata tramite mensole sottostanti. I parapetti sono in muratura e ferro battuto lavorato.

Si evidenziano puntualmente segni di degrado particolare sui frontalini e all'intradosso dei balconi, pertanto andrebbero previsti interventi di risanamento in corrispondenza di questi elementi.

5.3 Stato delle ringhiere e/o ballatoi

Le ringhiere presenti sui balconi in facciata sono in ferro battuto lavorato. Non si sono evidenziati segni di lacune e/o degrado particolare, pertanto lo stato di conservazione delle ringhiere dei balconi di facciata è qualitativamente sufficiente.

5.4 Stato delle scale esterne

Non sono presenti scale esterne.

5.5 Stato del tetto e del manto di copertura

La copertura presenta uno stato di consistenza e conservazione da considerarsi sufficiente.

5.6 Presenza di cancellate, saracinesche e serramenti pesanti e loro stato di conservazione

Sono presenti saracinesche di pertinenza dei negozi a piano terra.

Questi manufatti, pur richiedendo un intervento di manutenzione manifestando uno scarso stato di conservazione, non causano criticità a livello strutturale per il fabbricato.

5.8 Stato dei comignoli ed elementi esterni la cui caduta può provocare danni

I comignoli su questo lato, per quanto è stato possibile visionare, non presentano segnali di degrado e/o dissesto.



6. Analisi visiva dello stato generale

6.1 Presenza di fessurazioni evidenti

In corrispondenza degli elementi portanti del fabbricato, all'interno delle unità abitative ispezionate sui vari livelli, così come sulle facciate esterne, nel corso dei sopralluoghi effettuati (maggio 2021) non sono state riscontrate particolari fessurazioni e/o segni di degrado particolare a livello strutturale.

Invece, segni di degrado strutturale sono molto evidenti lungo tutto lo sviluppo del vano scala (con accesso esterno), sia sulle rampe sia sui pianerottoli, dove il fenomeno fessurativo riscontrato è particolarmente diffuso e importante. Le immagini seguenti mostrano i fenomeni di degrado suddetto.

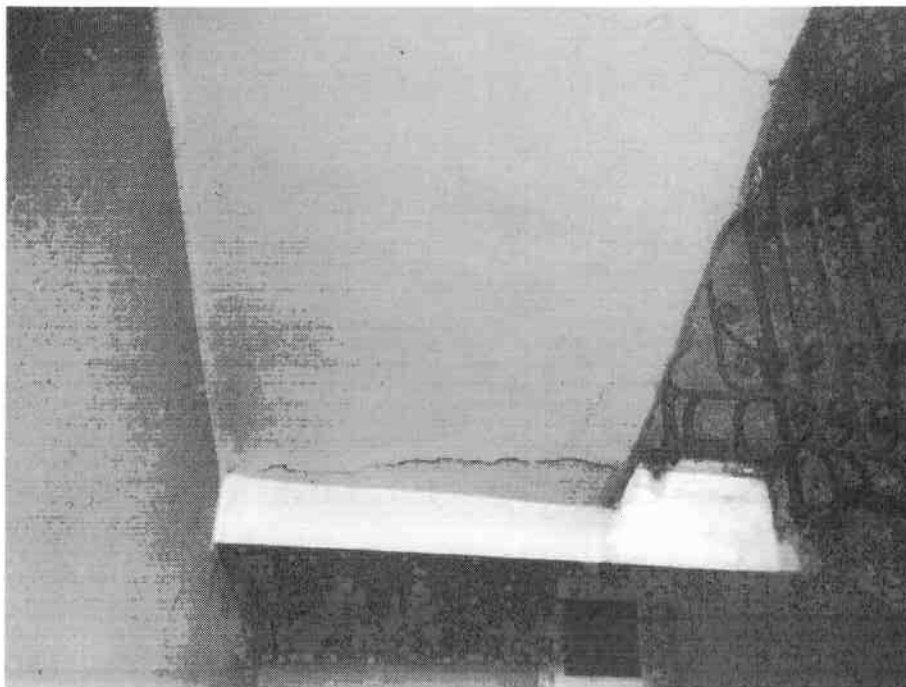


Fig.23: evidenza fenomeno fessurativo in corrispondenza del vano scala – foto 1



Fig.24: evidenza fenomeno fessurativo in corrispondenza del vano scala – foto 2



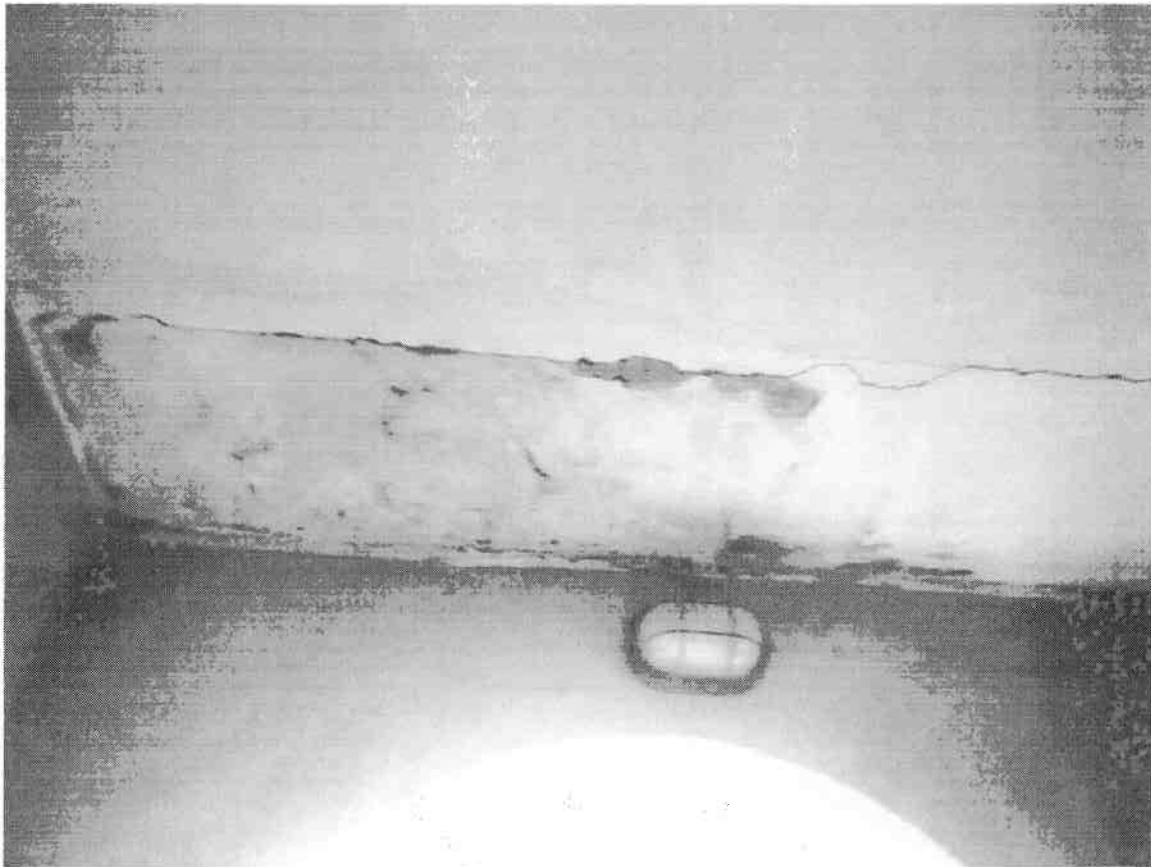


Fig.25: evidenza fenomeno fessurativo in corrispondenza del vano scala – foto 3



Fig.26: evidenza fenomeno fessurativo in corrispondenza del vano scala – foto 4



Un intervento di riparazione e di rinforzo degli elementi strutturali costituenti il vano scala risulta indispensabile e da preventivare nel breve - medio termine (entro due anni per la validità del presente C.I.S.). Risultano inoltre consigliabili interventi di risanamento e conservazione sulle facciate, in particolar modo, dal punto di vista strutturale, sui cornicioni, sui frontalini e all'intradosso dei balconi.

6.2 Presenza di cedimenti differenziali importanti

Non sono stati evidenziati cedimenti differenziali importanti sul fabbricato.

6.3 Fenomeni di degrado strutturale (copriferri, ruggine, muffe sul legno, ecc)

Come evidenziato al punto 6.1 precedente, nel corso dei sopralluoghi sono emersi fenomeni di degrado strutturale al livello del vano scala (rampe, pianerottoli), per cui si prescrive un intervento di riparazione / rinforzo da eseguirsi nel breve / medio periodo.

6.4 Fessurazione tamponamenti non strutturali

Durante il sopralluogo, all'interno di alcune unità residenziali, sono state riscontrate fessurazioni a livello di tamponamenti non strutturali, comunque, come detto, non significative per il comportamento statico degli elementi portanti del fabbricato.

6.5 Fessurazione delle finiture in relazione a spostamenti della struttura

Durante il sopralluogo, come per le tamponature, anche per le finiture, all'interno di alcune unità residenziali, sono state riscontrate fessurazioni, anche queste comunque non significative per il comportamento statico degli elementi portanti del fabbricato.

6.6 Verifica inflessione eccessiva travi e/o solai

Nel corso del sopralluogo, nelle parti che è stato possibile visionare, non si sono riscontrate eccessive inflessioni a livello di travi e/o solai. Anche per le porzioni di edificio a cui non è stato possibile accedere, non sono stati segnalati fenomeni di questo tipo dai proprietari e/o dall'amministrazione condominiale.



Giudizio finale del certificato

	CASO	ESITO
<input type="checkbox"/>	1.1	ESITO POSITIVO
<input checked="" type="checkbox"/>	1.2	ESITO POSITIVO <u>CON PRESCRIZIONE</u>
<input type="checkbox"/>	1.3	ESITO POSITIVO <u>CON LIMITAZIONI D'USO E CON PRESCRIZIONI</u>
<input type="checkbox"/>	1.4	A) EVIDENZA DI SOFFERENZE B) MODIFICHE STRUTTURALI NON DOCUMENTATE C) INCREMENTI DI CARICO NON ACCOMPAGNATI DA VERIFICA

Giudizio finale:

L'esito dell'ispezione è positivo in quanto le strutture del fabbricato risultano idonee per l'utilizzo previsto.

Si prescrive un intervento di riparazione / rinforzo in corrispondenza del vano scala (rampe, pianerottoli).

L'intervento dovrà essere eseguito entro due anni dalla data di rilascio del presente C.I.S., per permetterne il proseguo della validità per anni 15.

Risulta inoltre consigliabile un risanamento conservativo puntuale a livello di cornicioni e balconi, per il ripristino degli elementi degradati (frontalini e intradosso balconi).



Milano



Comune
di Milano

CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA C.I.S.

OGGETTO: Verifiche di Idoneità Statica del fabbricato sito in via Padova, n. 100, Comune di Milano (Provincia Città Metropolitana di Milano), Coordinate Geografiche: 45.49429 E, 9.22790 N, censito al Catasto fabbricati al Foglio 236, Particella 1

Il sottoscritto Ingegnere G. Zaccaria, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Milano, propria responsabilità

DICHIARA

che è stata conseguita una idonea conoscenza del fabbricato oggetto di certificazione a seguito di verifiche di primo livello.

Inoltre,

CERTIFICA

sotto la propria responsabilità, che:

- l'uso della costruzione può continuare con le seguenti prescrizioni:
 1. intervento di riparazione / rinforzo in corrispondenza del vano scala (rampe, pianerottoli) a causa dei fenomeni di degrado evidenziati;
- il presente Certificato di Idoneità Statica (CIS) viene rilasciato con una validità di anni 15, ma decade se entro due anni qualora non venisse attestata l'avvenuta esecuzione degli interventi indicati.

Milano, 19.07.2021

