



**TRIBUNALE DI MILANO**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**RGE 98/2019**

GIUDICE: DOTT.SSA SILVIA VAGHI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ELENA FERRAZZI

**RELAZIONE INTEGRATIVA IN MERITO AL PROCEDIMENTO  
AMMINISTRATIVO IN CORSO PER LA RIMOZIONE DEI VIZI COMPLESSO  
DI VIA NEGROLI 12 MILANO**

ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

[l.bavestrelli@gmail.com](mailto:l.bavestrelli@gmail.com)-[bavestrelli.6129@oamilano.it](mailto:bavestrelli.6129@oamilano.it)



Come da richiesta del Giudice in sede di udienza del 8.02.2022 la scrivente in data 2.09.2022 ha inviato mail ai tecnici dello Sportello unico edilizia per chiedere riscontri in merito al proseguimento del procedimento amministrativo in corso in relazione alla Rimozione dei Vizi del Complesso di Via Negrolì 12 Milano per l'eventuale ripristino dell'Agibilità.

In data 4.09.2022 l'arch. \_\_\_\_\_ risposto e qui di seguito si riassumono le informazioni ricevute in merito agli aggiornamenti relativi al procedimento amministrativo:

Con istruttoria tecnica aggiornata al 21/01/2021, è stata valutata procedibile la rimozione dei vizi limitatamente alle illegittimità progettuali in contrasto con il vincolo aeroportuale che hanno determinato l'annullamento dei titoli edilizi; in merito all'incremento volumetrico, risultante dall'errato conteggio dello scorporo delle murature confinanti con il vano scala, a fronte dell'istanza presentata dalla parte per l'applicazione di una sanzione pecuniaria, si è ritenuta necessaria una valutazione sulle dichiarazioni rese dalla parte circa l'impossibilità alla demolizione delle superfici realizzate in eccedenza;

-E' stato disposto l'invio in data 11.2.2021, del fascicolo edilizio alla Commissione SUE, commissione istituita al fine di valutare le richieste che pervengono agli uffici di applicazione di sanzioni pecuniarie alternative alla demolizione, nel caso di opere edilizie derivanti o da provvedimenti annullati oppure realizzate in assenza/in difformità dai titoli edilizi;

-in data 26.1.2022 la Commissione SUE ha ritenuto accoglibile l'istanza di applicazione di una sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 38 del DPR 380/2001, ritenendo non possibile individuare una superficie demolibile specifica, in quanto l'aumento volumetrico è frutto della sommatoria di un errato conteggio della Superficie Lorda avvenuta a tutti i piani dell'edificio;

- in data 14/02/2022 atti PG n. 85528/2022, è stata trasmessa all'Agenzia delle Entrate richiesta di determinazione dell'incremento del valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione della superficie di mq. 62,59;

-con nota pervenuta a mezzo PEC dall'Agenzia delle Entrate in data 13/06/2022 e protocollata il 01/07/2022, in atti PG n. 363333/2022, è stato comunicato l'incremento del valore venale dell'immobile indicato in oggetto, a seguito delle maggiori superfici realizzate in contrasto con il PRG allora vigente, nella misura pari a €. 125.180,00 (centoventicinquemilacentottanta/00), ai sensi dell'art. 38 del DPR 380/2001;

-in data 22.07.2022 è stata notificata alla parte (amministratore del condominio) l'applicazione della sopra richiamata sanzione pecuniaria, con termine di pagamento a 4 mesi dall'emissione (considerando che trattasi di condominio); contestualmente a detto provvedimento è stato emesso un avviso di rilascio di un provvedimento di rimozione dei vizi e delle procedure amministrative, a fronte del parere ENAC.

-l'emissione del provvedimento di rimozione dei vizi è subordinato al pagamento della sanzione sopra richiamata.

Si allega copia della mail dell'arc

Milano, 6 settembre 2022

Arch. Francesca Bavestrelli





## **TRIBUNALE DI MILANO**

### **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE 98/2019**

GIUDICE: DOTT.SSA SILVIA VAGHI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ELENA FERRAZZI

### **RELAZIONE DI STIMA**

#### **LOTTO 1: APPARTAMENTO+CANTINA+BOX**

SITO IN MILANO VIA NEGROLI 12



ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

f.bavestrelli@gmail.com-bavestrelli.6129@oamilano.it

INDICE SINTETICO

**Corpo A**

Beni in Milano Via NEGROLI 12

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 395, particella 722, subalterno 725

**Corpo B**

Beni in Milano Via NEGROLI 12

Categoria: C2 [deposito]

Dati Catastali: foglio 395, particella 722, subalterno 829

**Corpo C**

Beni in Milano Via NEGROLI 12

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 395, particella 722, subalterno 762

**Stato occupativo**

ai sopralluogo occupato senza titolo

**Contratti di locazione in essere**

no

Comproprietari

No

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 446.000,00

da occupato: €

**Criticità da segnalare**

Si segnala che il titolo edilizio relativo all'intero fabbricato è stato annullato, si rimandano tutte le informazioni relative al capitolo 7.3 dedicato.

Si evidenzia inoltre che l'appartamento presenta irregolarità e che sono necessarie opere edili per ripristinare la conformità edilizia e catastale del bene, si rimanda per le informazioni relative al capitolo 7.4 dedicato.

Si evidenzia che al valore di mercato dell'immobile si è apportato un abbattimento del 10% in relazione alle criticità evidenziate legate all'annullamento del titolo edilizio e alla sanzione per il suo eventuale ripristino.

*Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria e catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva.*

**LOTTO 1**

Sito in MILANO VIA NEGROLI 12

**Appartamento + cantina e box**

## 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

### Corpo A: appartamento

#### 1.1. Descrizione del bene

Appartamento al piano terzo composto da tre locali oltre servizi e terrazzi.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà

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

**Dati identificativi:** foglio 395, particella 722, subalterno 725,

- **Dati di classamento:** categoria appartamento A/3, zona cens. 2, classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie catastale Totale mq.92, totale escluse aree scoperte mq.83, rendita €1.036,79;
- **Indirizzo e piano:** Milano Via Negrolì 12- piano 3
- **Intestati:**  
xxx
- **Dati derivanti da:**
  - VARIAZIONE del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2011 protocollo n. MI0242393 in atti dal 12/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48658.1/2011)
  - Variazione del 12/03/2010 protocollo n. MI0187712 in atti dal 12/03/2010 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15403.1/2010)
  - DEMOLIZIONE TOTALE del 12/03/2010 protocollo n.MI0186130 in atti dal 12/03/2010 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 15319.1/2010)

#### 1.4 Coerenze a corpo:

altra unità, enti comuni, vuoto su cortile, vuoto su cortile, vuoto su cortile

### Corpo B: deposito

#### 1.5 Descrizione del bene

Locale deposito sito al piano terra

#### 1.6 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1

#### 1.7 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

**Dati identificativi:** foglio 395, particella 722, subalterno 829,

- **Dati di classamento:** categoria deposito C/2, zona cens. 2, classe 8, consistenza mq.4, superficie catastale Totale mq.7, rendita €11,98;
- **Indirizzo e piano:** Milano Via Negrolì 12- piano 1
- **Intestati:**  
xxx
- **Dati derivanti da:**
  - VARIAZIONE del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2011 protocollo n. MI0242394 in atti dal 12/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48659.1/2011)
  - Variazione del 12/03/2010 protocollo n. MI0187712 in atti dal 12/03/2010 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15403.1/2010)

#### 1.8 Coerenze a corpo:

enti comuni, cortile comune, altra unità, enti comuni

### Corpo C: box

### 1.9 Descrizione del bene

Box ad uso autorimessa sito al piano primo interrato

#### 1.10 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1

#### 1.11 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

**Dati identificativi:** foglio 395, particella 722, subalterno 762,

- **Dati di classamento:** categoria autorimessa C/6, zona cens. 2, classe 8, consistenza mq.24, superficie catastale Totale mq.27, rendita €273,93;
- **Indirizzo e piano:** Milano Via Negrolì 12- piano S1
- **Intestati:**  
xxx
- **Dati derivanti da:**
- VARIAZIONE del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2011 protocollo n. MI0242394 in atti dal 12/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48659.1/2011)
- Variazione del 12/03/2010 protocollo n. MI0187712 in atti dal 12/03/2010 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15403.1/2010)
- DEMOLIZIONE TOTALE del 12/03/2010 protocollo n.MI0186130 in atti dal 12/03/2010 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 15319.1/2010)

#### 1.12 Coerenze a corpo:

altra unità, enti comuni, altra unità , altra unità

**Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** L'atto di pignoramento e la Nota di trascrizione elencano oltre all'appartamento il terreno foglio 395-particella 722: terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui sono ubicati gli altri beni intestati al debitore e facenti parte della procedura esecutiva.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Zona delle regioni (Forlanini)

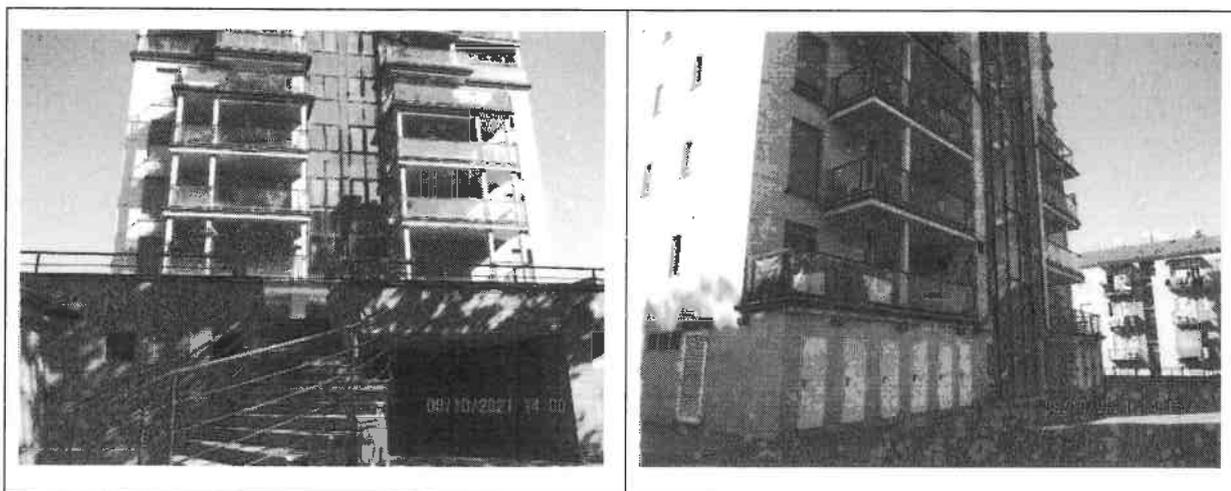
Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: negozi dettaglio, supermercato, Poliambulatorio Igea, ufficio postale

Principali collegamenti pubblici: tram linea 27, autobus di linea 73-183-N27.



*Fronte Fabbricato e comparto box al PT*

*Retro Fabbricato*

## **2.2 Caratteristiche descrittive del fabbricato**

Edificio di 13 piani fuori terra con comparto box sito al piano terra e piano interrato.

## **2.3 Caratteristiche descrittive esterne e condizioni manutentive del fabbricato**

*Nota: con riguardo allo stato di conservazione: il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.*

- Facciate: rivestimento pietra: ottimo
- accesso pedonale: porta accesso in alluminio e vetro con apertura elettrificata: ottimo
- pavimentazione parti comuni: lastre gres: buono
- pavimentazione scale esterne: granito: buono
- ascensori: presenti: buono
- vano scale: pavimenti, pedate e alzate scale in marmo: buono
- citofono: videocitofono: ottimo
- parapetti balconi: cristallo e ferro: buono
- impianto riscaldamento centralizzato: teleriscaldamento attraverso serpentine a pavimento: ottimo
- condizioni generali dello stabile: ottime

## **2.4 Certificazioni di conformità degli impianti condominiali**

La scrivente riferisce di non avere reperito la dichiarazione di conformità

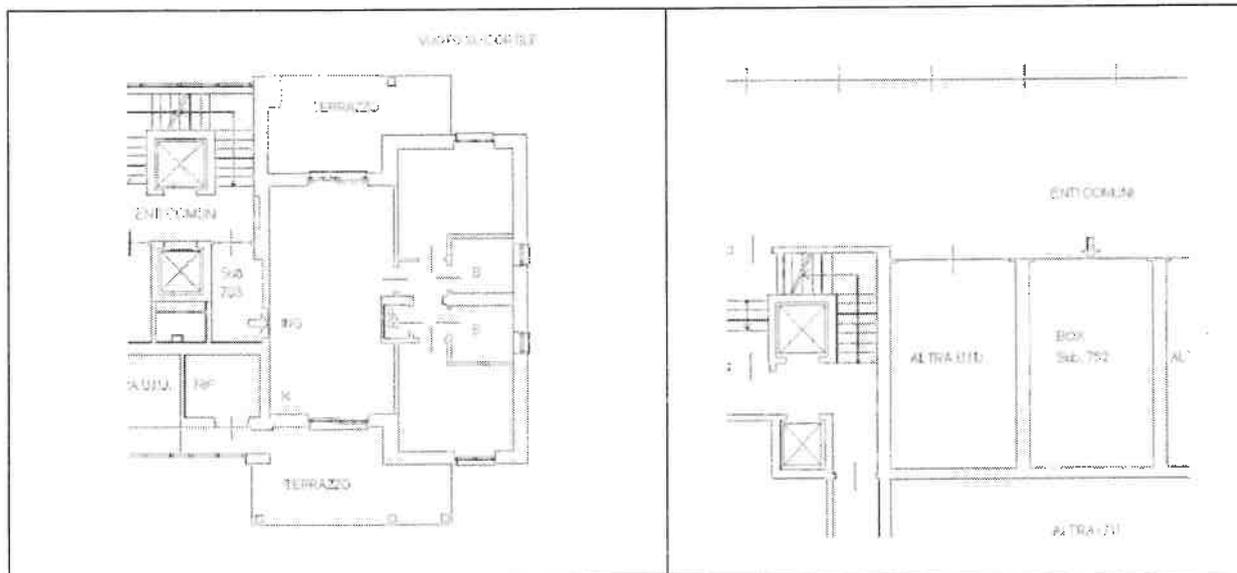
## **2.5 Certificazioni di idoneità statica del fabbricato**

La scrivente riferisce di non avere reperito la certificazione di idoneità statica.

## **2.6 Caratteristiche descrittive interne**

Appartamento sito al piano terzo composto da soggiorno, due camere, due bagni, cucina, ripostiglio e due terrazzi. L'appartamento è dotato di triplo affaccio e lo stato di manutenzione è buono.

*La distribuzione interna dell'appartamento non è conforme alla planimetria catastale qui di seguito evidenziata, le difformità saranno evidenziate nel capitolo 7 dedicato.*



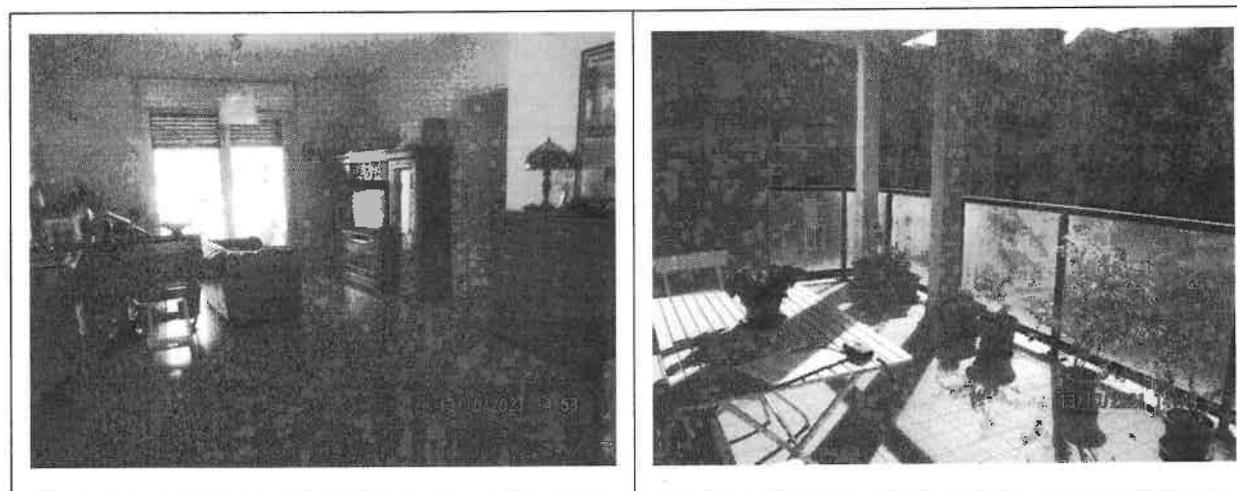
Planimetria catastale appartamento

Planimetria catastale box

NOTA: La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

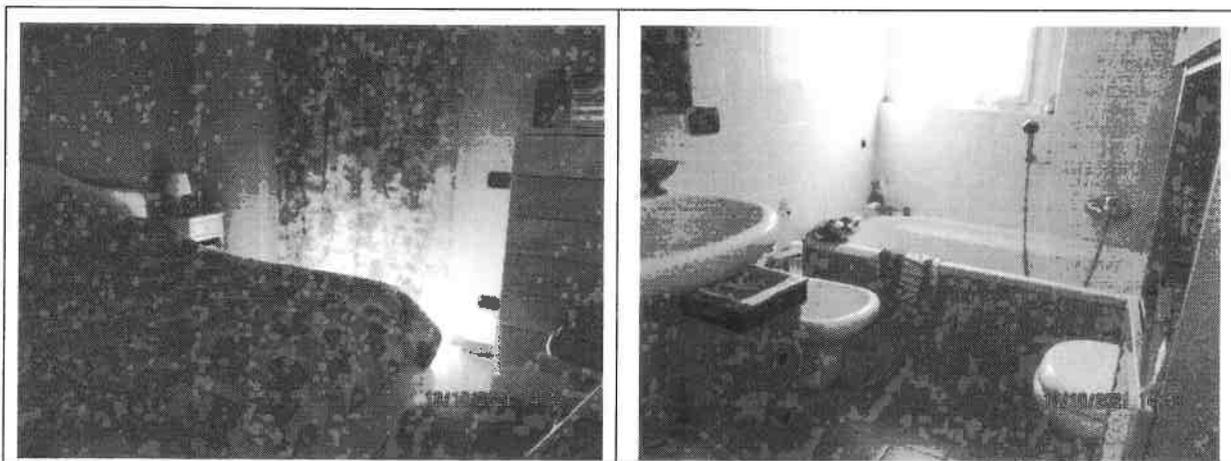
L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte risultano meglio dettagliate al paragrafo dedicato

La scrivente allega alla presente relazione di stima la documentazione fotografica redatta in occasione dei sopralluoghi effettuati con il custode giudiziario



soggiorno

terrazza



camera

bagno

*Nata: con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate. Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi propri dell'unità immobiliare e dello stato manutentivo dei relativi impianti (pavimenti e rivestimenti, pareti e soffitti intonaci/pitture, infissi interni ed esterni, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento e/o condizionamento).*

**Descrizione Dettagliata dell'unità immobiliare**

| <b>componenti edilizie dell'appartamento:</b>  | <b>stato di manutenzione</b> |
|--|------------------------------|
| Serramenti esterni: alluminio con doppi vetri  | Buono                        |
| Sistemi di oscuramento: tapparelle plastica  | Buono                        |
| Serramenti interni-porte: a battente in legno laccate  | Buono                        |
| Pavimenti: parquet   | Buono                        |
| Pavimenti e Rivestimenti bagno: piastrelle   | Buono                        |
| Apparecchi sanitari  | Buono                        |
| Rivestimento cucina: piastrelle  | Buono                        |
| Finitura tavolati interni: imbiancatura  | Buono                        |
| Finitura plafoni: idropittura  | Buono                        |
| <b>Impianti dell'appartamento*:</b>  | <b>stato di manutenzione</b> |
| Impianto riscaldamento e produzione acqua calda centralizzato (pannelli riscaldamento a pavimento) | Ottimo                       |
| Elettrico: sottotraccia – conformità da verificare   | Buono                        |
| Aria condizionata: presente – conformità da verificare   | Buono                        |

**2.4 Certificazioni energetiche**

La scrivente ha reperitocopia della la certificazione energetica redatta nel 20/10 e attualmente scaduta che attestava la classe C per le unità immobiliari

#### 2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

La scrivente riferisce di non avere reperito la dichiarazione di conformità dell'impianto

#### 2.6 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato con il Custode Giudiziario si è rinvenuta l'occupante

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione

A fronte della richiesta della scrivente riguardante i contratti di locazione l'Agenzia delle entrate Milano 4 ha inviato in data 2.06.21 comunicazione dichiarando che non risultano contratti di locazione con dante causa il debitore (allegato 17- comunicazione Ag. Entrate)

### 4. PROVENIENZA

Dalla certificazione ipotecaria agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile **(all. 16-18)** alla data del 9.06.2021 si evince:

#### 4.1 Attuali proprietari

xxx

(dal 27.03.2008 ad oggi)

in forza di **atto di compravendita** del 27.03.2008 rep. 167660/58265 a firma Notaio Lorenzo Stucchi di Milano, trascritto a Milano 1 il 15.04.2008 ai nn. 22737/13344.

#### 4.2 Precedenti proprietari

xxx

(dal 14.06.2007 al 27.03.2008)

**I beni sono pervenuti in parte** da \_\_\_\_\_ forza di **atto di compravendita** del 14.06.2007 rep. 16011/4661 a firma Notaio Ugo Friedman trascritto a Milano 1 il 13.07.2007 ai nn. 53746/29739

xx

(dal 27.04.1999 al 14.06.2007)

I beni sono pervenuti da \_\_\_\_\_ forza di **atto di compravendita** del 27.04.1999 rep. 12329/2351 a firma Notaio Ugo Friedman trascritto a Milano 1 il 05.05.1999 ai nn. 22197/15069

xxx

(dal 15.06.2001 al 27.03.2008)

**I beni sono pervenuti in parte** da \_\_\_\_\_ parte in forza di **atto di compravendita** del 15.06.2001 rep. 13451/9441 a firma Notaio Ugo Friedman trascritto a Milano 1 il 27.06.2001 ai nn. 39366/26973.

xxx

dal 15.07.1985

Tutti gli immobili sono pervenuti in forza di **atto di compravendita** del 15.07.1985 rep. 15506/1485 a firma Notaio Antonio Tremolada trascritto a Milano 1 il 19.07.1985 ai nn. 25060/18420

## 5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile **(all. 18)** alla data del 9.06.2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni- nessuna**
- **Misure Penali-nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite- nessuna**
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso- nessuna**

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

- **Iscrizioni:**

**ipoteca volontaria** stipulata da Notaio Lorenzo Stucchi il 27.03.2008 rep.167661/58266, iscritta a Milano l il 15.04.2008 ai nn. 22738/4888, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di xxx capitale €6.800.000,00- ipoteca €13.600.000,00- durata 13 anni.

**Pignoramento** stipulato da Tribunale di Milano il 09.01.2019 rep.45594/2018, trascritto a Milano l il 21.02.2019 ai nn. 12783/8571, a favore di xxx

- **Altre trascrizioni-nessuna**

## 6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da inviato le tabelle millesimali relative a tutte le unità immobiliari, a cui si rimanda per i vari contenuti, (allegati 10-11-12). Si precisa che gli immobili non risultano elencati in base ai dati catastali e pertanto risultano di difficile attribuzione, pertanto la scrivente evidenzia importi di larga massima per le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile segnalando che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione appartamento circa €3.500,00

Spese ordinarie annue di gestione box circa €300,00

## 7. VERIFICA URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE

### 7.1 Situazione urbanistica.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune ADR- Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (titolo II- Capo V)

Tessuti urbani compatti a cortina (art.21.2)

Sensibilità paesaggistica alta- classe 4- Ambito del Piano Pavia-Masera zona Est

### 7.2 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano

La scrivente in data 19.05.2021 Prot. 271119 ha richiesto accesso agli atti edilizi presso lo Sportello Unico Edilizia.

In data 14.07.2021 la scrivente ha effettuato l'accesso agli atti presso lo Sportello Unico Edilizia Via Sile 8 e qui di seguito espone le risultanze:

Il fabbricato è stato edificato in forza di:

DIA PG.1016014000/2007 WF.9737/2007 del 21.11.2007 e successive varianti in atti PG.724724/2008 WF.7754/2008 del 18.09.2008 e PG. 9716/2010 WF.37/2010 del 8.01.2010 – con inizio lavori il 6.06.2008 e fine lavori 18.03.2010 per intervento di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art.3.1.d) DPR 380/01 e dell'art. 66.3.3 del RE 1999 il cui progetto, a fronte della demolizione di capannoni esistenti a destinazione produttiva di SLP mq. 947,21 ha previsto la formazione di un edificio residenziale composto da 11 piani, più sottotetto SPP al piano 12 e un ulteriore piano soprastante, n.13 destinato a ospitare impianti tecnici; con un piano di box fuori terra e due piani di box interrati.

### **7.3 SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL'INTERO COMPLESSO EDIFICATO - PERCORSO DELL'ANNULLAMENTO DEL TITOLO EDILIZIO E DELLA PROCEDURA DI RIMOZIONE DEI VIZI.**

In data 10.05.2011 atti PG.406336/2011- WF. 37/2010 è stato disposto l'**ANNULLAMENTO DEL TITOLO ABILITATIVO** e contestualmente è stata ordinata la demolizione del piano undicesimo, del piano sottotetto e del piano soprastante destinato ad ospitare gli impianti tecnici, in quanto, a seguito di verifiche d'ufficio, l'altezza dell'edificio in progetto è risultata superiore a quella consentita dal vincolo aeroportuale di Linate ed inoltre la SLP di progetto, calcolata erroneamente in corrispondenza dei muri delimitanti le unità immobiliari ed il vano scala, ha comportato un incremento di SLP cd di circa mq.62 non ammissibile.

In data 05.06.2012 con la pubblicazione della Sentenza n.1562/2012 del TAR Lombardia è stato rigettato il ricorso della parte nei confronti dell'Amministrazione e pertanto confermata la correttezza e legittimità del provvedimento di annullamento del titolo edilizio.

In data 20.06.2012 e 23/1272013 atti PG 412565/2012 e PG 835440/2013- in esecuzione della sentenza del TAR sono state emesse le ordinanze con le quali veniva disposta la demolizione dei piani citati.

In data 19.12.2012 atti PG 82694072012-WF37/2010 la proprietà presenta istanza di Rimozione di Vizi ai sensi dell'art.38 del DPR 380/2001.

In data 24.04.2014 atti PG 283271/2014 e in data 20.11.2014 atti PG705393/2014 a seguito di supplemento istruttorio su richiesta della Proprietà del 06.06.2014 atti PG 368430/2014 e delle ulteriori integrazioni trasmesse (atti PG 448483/2014 del 10.07.2014) è stata rigettata l'istanza di rimozione dei vizi per il motivo prevalente di interesse pubblico in ordine alla sicurezza e alla pubblica incolumità a esigere il rispetto del vincolo aeroportuale.

Con il rigetto dell'istanza di rimozione dei vizi e tenuto conto del tempo trascorso l'Amministrazione provvede a trasmettere il fascicolo all'Ufficio demolizioni per l'attivazione della procedura coattiva a spese dei responsabili dell'abuso.

In data 21.03.2018 con la sentenza del Consiglio di Stato n.36072018 viene consolidata e resa definitiva la sentenza del TAR Lombardia e dichiarato perento il ricorso avanzato dalla proprietà in data 02.08.2012.

In data 6.07.2018, a seguito delle sentenze emesse e delle ordinanze emanate nell'ambito della procedura di esecuzione coattiva delle ordinanze di demolizione è stato svolto con la presenza dell'amministratore di condominio sopralluogo per accertare lo stato dei luoghi delle 5 unità immobiliari poste ai piani 10-11-12-13, in cui sono stati rilevati diversi abusi all'interno delle unità immobiliari.

In data 22.08.2018 atti PG 365269/2018-WF 28959/2018 la proprietà presenta nuova istanza di rimozione dei vizi ai sensi dell'art.38 DPR 380/2001 ai fini di evitare la sanzione demolitoria.

In data 05.10.2018, stante l'improcedibilità dell'istanza di rimozione dei vizi e per dar seguito al procedimento avviato l'UFFICIO demolizioni trasmette gli atti necessari alla procedura di demolizione coattiva al RUP- Area Tecnica Demanio e beni comuni Diversi, che successivamente comunica che l'intervento richiesto esula dalle sue competenze

In data 25.10.2019 su istanza fatta dalla proprietà il 13.05.2019 è stato rilasciato un nuovo parere di ENAC (atti WF 24729/2018-PG 51128272019 del 12.11.2019) in cui si ritiene "che l'edificio in oggetto non determina implicazioni ai fini della navigazione aerea...."

In data 30.11.2020 alla luce del parere ENAC la parte ha riformulato una nuova istanza di Rimozione Vizi ai sensi dell'art.38 del DPR 380/2001 chiedendo l'applicazione della sanzione pecuniaria "alternativa alla demolizione per i 62,59 mq. realizzati al piano 11, illegittimamente a causa di un conteggio errato dello scorporo delle murature del vano scala condominiale"

Al momento l'Amministrazione ritiene che, sulla base del nuovo parere rilasciato da ENAC, l'istanza di rimozione dei vizi sia procedibile limitatamente alle illegittimità progettuali che hanno portato all'annullamento dei titoli edilizi relative al vincolo aeroportuale e all'incremento volumetrico dettato dall'errato conteggio dello scorporo delle murature del vano scala condominiale per una SLP aggiuntiva pari a mq 62,59. Per tutte le altre difformità riscontrate dall'Amministrazione in sede di sopralluogo, che hanno comportato ulteriore aumento di SLP, sarà necessario procedere con separati atti, ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 (ove possibile) successivamente al rilascio del provvedimento di Rimozione dei Vizi che verrà emesso ai sensi dell'art.38 DPR 380/2001 che ha la funzione di riabilitare il progetto edilizio e sue varianti, asseverato dalla parte e dall'allora progettista, non certo sanare anche altre difformità realizzate.

Con comunicazione del 01.02.2021 l'amministrazione ha comunicato che, dopo l'esito della conferenza dei servizi del 20.01.2021, i termini del procedimento sono stati interrotti ai sensi dell'art.18.5 R.E. e decorreranno nuovamente dal ricevimento del verbale della Commissione Anticorruzione che dovrà valutare l'indemnità o meno delle superfici realizzate di mq.62,59, per poi procedere in caso di esito positivo all'invio della pratica all'Agenzia del territorio per la determinazione della sanzione come disposto dall'art.38 del DPR 380/2001.

La scrivente in data 22.11.21 si è recata presso lo Sportello unico Edilizia Via Sile 8 per conferire con i tecnici incaricati della procedura e qui di seguito espone le risultanze dell'incontro:

I tempi previsti per la conclusione del procedimento in corso sono legati ai tempi necessari per il parere della Commissione anticorruzione valutati in circa 4/6 mesi a cui si deve aggiungere il tempo necessario all'Agenzia dell'entrate per quantificare la sanzione valutato dai tecnici in circa 3/4mesi.

Al Pagamento completo dell'importo della sanzione l'Amministrazione provvederà a "reinstaurare" il titolo edilizio.

La sanzione ipotizzata potrebbe essere valutata in una cifra fra i 150.000 e i 200.000 euro che dovrebbero essere pagati dal debitore/esecutore ma che, in mancanza dello stesso, possono essere versati anche dal Condominio suddivisi tra i proprietari in base ai millesimi di proprietà.

Risulta importante segnalare che in base all'art.38 del DPR 380/2001 (Rimozione dei vizi) evidenziato precedentemente si regolarizza solamente quanto dichiarato nella relativa domanda e quindi la SLP di eccesso relativa al vano scale, mentre tutte le altre opere non conformi o abusive, rispetto ai titoli edilizi nuovamente rilasciati, rilevate durante il sopralluogo dei tecnici comunali, potranno eventualmente (ove possibile) essere sanati in base all'art.36 del DPR 380/200.

Le difformità rilevate competono sia le parti comuni del fabbricato che i singoli appartamenti (**comprese le irregolarità presenti nell'appartamento e descritte nel successivo paragrafo**).

E' necessario fare presente che il piano 13° che nelle pratiche edilizie risultava spazio aperto per alloggiamento impianti e, che attualmente risulta di diversa conformazione interna e chiuso da pareti e serramenti senza presenza di impianti, molto probabilmente sarà oggetto di nuovo provvedimento di demolizione da parte dello Sportello Unico Edilizia perché non conforme a quanto dichiarato nella pratica edilizia che verrà reinstaurata e non sanabile in quanto come da Regolamento Edilizio del Comune di Milano non esiste la possibilità di realizzare un ulteriore piano sottotetto soprastante quello esistente al piano 12.

In considerazione delle criticità rilevate e qui di seguito riassunte:

che il titolo edilizio risulta annullato, che non sono chiaramente prevedibili i tempi del termine della procedura per la riabilitazione dello stesso, che non è ancora stata precisata la cifra della sanzione pecuniaria che verrà richiesta al debitore/esecutore delle opere e che in mancanza di suo riscontro potrà essere versata dal Condominio in base ai millesimi di proprietà,

la scrivente apporgerà un abbattimento del 10% al prezzo di mercato stimato per le unità immobiliari.

#### 7.4 CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE DELL'APPARTAMENTO

Oltre alle difformità evidenziate al capitolo precedente che hanno portato all'annullamento del titolo edilizio in fase di sopralluogo, effettuato in data 13.10.2021 si è potuto constatare che la distribuzione interna dell'unità immobiliare risulta NON conforme sia ai contenuti delle tavole di progetto allegate ai titoli annullati che ai contenuti della planimetria catastale depositata al NCE il 12.03.2010 in quanto, rispetto agli atti citati, una porzione della terrazza è stata inglobata nel ripostiglio SPP (senza permanenza di persone) con accesso dalla terrazza (su alcune tavole indicato come unità esterna per impianti di condizionamento), ed il locale risultante di circa cm.260x320 è stato trasformato in cucina con accesso dal soggiorno.

Rilevato che nella pratica edilizia il ripostiglio esterno era stato dichiarato ad uso **alloggiamento impianti** che non sono mai stati installati, e che il ripostiglio è stato inglobato, insieme a parte della terrazza, in un locale chiuso destinato a cucina, per il ripristino della conformità dei luoghi non risulta possibile mantenere il locale cucina nella stessa posizione ma deve essere ripristinato lo stato dichiarato nel titolo edilizio con la cucina all'interno dell'unità immobiliare dichiarata; inoltre il ripostiglio esterno deve essere demolito e trasformato in terrazza in quanto non contenendo impianti non può essere sanato.

Per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi sotto il profilo edilizio si quantifica un importo complessivo per la predisposizione della pratica edilizia che descriva le opere necessarie per la creazione di terrazzo in sostituzione del ripostiglio esterno con successiva variazione catastale, compresi oneri professionali, spese tecniche, da euro 2.500,00 a euro 3.500,00 pertanto si evidenzia il valore medio di **€ 3.000,00**, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti

Inoltre si quantificano i costi per le opere di allacciamento cucina nel soggiorno esistente, tamponamento muro perimetrale, rimozione serramenti esistenti nel locale cucina attuale e demolizioni e ripristini per la formazione del terrazzo. I costi possono essere stimati, a seconda della tipologia tecnica d'intervento e delle variabili di prezzo che possono venire richieste da un appaltatore rispetto ad un altro, tra un minimo di euro 6.000 ed un massimo di euro 12.000 pertanto si evidenzia il valore medio di circa **€9.000,00** salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti

## 7. SUPERFICIE COMMERCIALE

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**.

Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati secondo il **Sistema Italiano di Misurazione** (Codice delle Valutazioni Immobiliari- Tecnoborsa):

le superfici vengono determinate:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavevi.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%.
- balconi (con vista) 30%.
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile, 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina, 60%.
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%.
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%.
- autorimessa/garage, 50%.
- posto auto coperto, 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%.
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

**LOTTO 1: Corpi A-B-C**

| destinazione  | Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> ) | coefficienti | sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|--|--------------|--|
| appartamento  | 81   | 1,00         | 81,00                                    |
| terrazze      | 33   | 0,35         | 11,55                                    |
| *loggia       | 8  | 0,35         | 2,8                                      |
| <b>totale</b> |  |              | <b>95,00</b>                             |
| Corpo B -C/2  | 5,50   | 0,25         | 1,375                                    |
| Corpo C-C/6   | 26   | 1,00         | 26                                       |

\* **loggia che risulta dalla rimozione degli abusi**

## 9. STIMA

### 9.1 Criterio di stima

**Base di valore:** valore di mercato

**Scelta del metodo:** confronto di mercato

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come termini di confronto:

- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, pertinenti lo specifico segmento di mercato;

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;

I dati di mercato così rilevati, verranno adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mixità funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati, sono riferiti a offerte di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare sempre una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (rilievo superfici e caratteristiche effettuato nel mese di ottobre 2021)

Vengono inoltre individuati alcuni coefficienti di merito o de merito quali ad esempio:

Livello di piano in fabbricato con ascensore-Stato di conservazione-Luminosità-esposizione e vista-vetustà impianti-vetustà serramenti

### 9.2 Fonti d'informazione

#### OFFERTE DI VENDITA

Qui di seguito si espongono alcune offerte di vendita estratte dal sito di immobiliare.it per unità immobiliari nello stesso segmento di mercato e il più possibile simili nelle caratteristiche a quelle da stimare.

#### **1) quadrilocale Via Negroli 23**

€585.000- mq.117- bagni 2- piano 8-9-con terrazzo- cantina

Fabbricato del 1960 di 11 piani – Classe G- riscaldamento centralizzato – stato di manutenzione: completamente ristrutturato

| Prezzo richiesta | Prezzo detratto 10% | Sup. comm. mq | Prezzo unitario |
|------------------|---------------------|---------------|-----------------|
| €585.000         | €526.500            | Mq.117        | €4.500          |

#### **2) Trilocale Via Negroli 30**

€420.000- mq.80- bagni 1- piano 3-con balconi-

Fabbricato del 1960 di 7 piani – Classe E- riscaldamento centralizzato – stato di manutenzione: completamente ristrutturato

| Prezzo richiesta | Prezzo detratto 10% | Sup. comm. mq | Prezzo unitario |
|------------------|---------------------|---------------|-----------------|
| €420.000         | €378.000            | Mq.80         | €4.725          |

**3) Trilocale Via Negrolì 7**

€415.000- mq.75- bagni 1- piano 5-con balconi- cantina e solaio  
 Fabbricato del 1950 di 5 piani – Classe F- riscaldamento autonomo – stato di manutenzione:  
 completamente ristrutturato

| Prezzo richiesta | Prezzo detratto 10% | Sup. comm. mq | Prezzo unitario |
|------------------|---------------------|---------------|-----------------|
| €415.000         | €373.500            | Mq.75         | €4.980          |

Le unità immobiliari qui esposte sono tutte ubicate in Via Negrolì e sono completamente ristrutturate, i prezzi rilevati sono compresi tra €/mq 4.500 e €/mq 4.980.

**4) box Via cardinale Mezzofanti**

€48.000- mq.16- interrato -3

| Prezzo richiesta | Prezzo detratto 10% | Sup. comm. mq | Prezzo unitario |
|------------------|---------------------|---------------|-----------------|
| €48.000          | €43.200             | Mq.16         | €2.700          |

**5) box Viale Corsica**

€33.000- mq.14- piano terra

| Prezzo richiesta | Prezzo detratto 10% | Sup. comm. mq | Prezzo unitario |
|------------------|---------------------|---------------|-----------------|
| €33.000          | €29.700             | Mq.14         | €2.120          |

**6) box Viale Argonne**

€39.000- mq.12- piano terra

| Prezzo richiesta | Prezzo detratto 10% | Sup. comm. mq | Prezzo unitario |
|------------------|---------------------|---------------|-----------------|
| €39.000          | €35.100             | Mq.12         | €2.925          |

I box rilevati sono situati nella stessa zona e i prezzi relativi sono compresi tra €/mq 2.100 e €/mq 2.925.

Si evidenzia che il fabbricato in cui sono comprese le unità oggetto di stima, a differenza di quelli rilevati, è di costruzione recente (2009), dotato di teleriscaldamento con serpentine a pavimento e di classe energetica superiore (classe C). Queste caratteristiche e dotazioni verranno tenute in considerazione nella stima dei beni.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE

Fonte di informazione: "Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia delle Entrate" – 1° semestre 2021 – MILANO per quanto riguarda la fascia zona il complesso è ubicato tra le zone D12 (Piola-Argonne-Corsica) e D15 (Forlanini – Mecenate- Ortomercato); la scrivente in considerazione delle caratteristiche del fabbricato e delle unità immobiliari reputa più corretto riferirsi alle quotazioni della zona D12.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/PIOLA, ARGONNE, CORSICA

Codice di zona: D12

Microzona catastale n.: 34

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |      | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max  |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 2450                  | 3400 | L                | 7,5                            | 10,3 | L                |
| Abitazioni civili            | Ottimo             | 3500                  | 5000 | L                | 10,5                           | 14,5 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimn             | 2100                  | 2900 | L                | 7                              | 8,6  | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 1850                  | 2050 | L                | 6                              | 7    | L                |
| Box                          | NORMALE            | 1700                  | 2700 | L                | 7                              | 10,7 | L                |
| Ville e Villini              | Ottimo             | 3500                  | 5400 | L                | 10,5                           | 17   | L                |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 2550                  | 3400 | L                | 7,7                            | 10,6 | L                |

In considerazione delle offerte di vendita rilevate, delle caratteristiche del fabbricato e dell'appartamento, per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato abitazioni civili in stato conservativo ottimo compresi tra €/m<sup>2</sup> 3.500 (min) e €/m<sup>2</sup> 5.000 (max); e box tra €/m<sup>2</sup> 1.700 (min) e €/m<sup>2</sup> 2.700 (max) per il box;

### 9.3 Valutazione LOTTO

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

#### Coimpiesso immobiliare:

- attesa di provvedimento rimozione vizi con determinazione di sanzione pecuniaria
- + parti comuni in ottimo stato manutentivo

#### Corpo A: appartamento

- + esposizione e luminosità
- + terrazze
- + stato manutentivo appartamento
- + livello di piano
- difformità edilizie da regolarizzare

#### Corpo B: cantina

+ livello di piano e facile accesso

Corpo C: box

+ livello di piano e facile accesso

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di prezzo medio unitario di mercato al mq (SEL) pari a circa 5.000 €/mq per l'appartamento e €/mq 2.500 per il box.

Al prezzo totale così calcolato si apporta una detrazione pari al 10% in relazione alle criticità riscontrate ed evidenziate al capitolo 7 che prevedono una sanzione pecuniaria per la riabilitazione del titolo edilizio

**LOTTO 1: appartamento + cantina+ box**

| descrizione  | Categ. Catast. | sup. comm. | Valore complessivo |
|--|----------------|------------|--------------------|
| <b>Appartamento + deposito</b>                                       | A/3            | 96,00      | 480.000,00         |
| <b>box</b>   | C/6            | 26,00      | 65.000,00          |
| <b>TOTALE</b>  |                |            | <b>545.000,00</b>  |
| <b>TOTALE LOTTO CON DETRAZIONE 10%<br/>PERCRITICITA' RISCONTRATE</b> |                |            | <b>490.500,00</b>  |

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

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

| <b>VALORE DEL LOTTO</b>  |                    |
|--|--------------------|
| <b>VALORE DI MERCATO:</b>  | <b>€490.500,00</b> |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi   | -€24.525,00        |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente (vedi capitolo 7) oltre a detrazione del 10% dal valore di mercato | -€12.000,00        |
| Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi capitolo 6):   | -€7.600,00         |

**Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni libero (arrotondato) €446.000,00**

**Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni Occupato (arrotondato)**

*Non ricorre il caso*

*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 dell'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione.*

La scrivente dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e al debitore a mezzo PEC.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Date sopralluoghi: 8.10.21-13.10.21-20.10.21

il tecnico incaricato

Data della valutazione: 9.12.21

arch. Francesca Bavestrelli

Data della relazione: 21.12.2021

#### ALLEGATI COMUNI A TUTTI I LOTTI

1. estratto di mappa
2. visura storica ente urbano
3. copia atto vendita
4. elaborato planimetrico
5. ispezione ipotecaria
6. risposta Agenzia delle entrate
7. visura per soggetto
8. visura per immobili
9. pratiche edilizie
10. Consuntivo 1
11. Consuntivo 2
12. Consuntivo 3

#### ALLEGATI RELATIVI AL LOTTO 1

- a. planimetria sub.725
- b. visura storica sub 725
- c. planimetria sub.762
- d. visura storica sub 762
- e. planimetria sub. 829
- f. visura storica sub 829
- g. Rilievo fotografico
- h. Stima Privacy

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Dichiarazione protocollob n. MI0187712 del 12/03/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via Negrolì

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 395  
Particella: 722  
Subalterno: 725

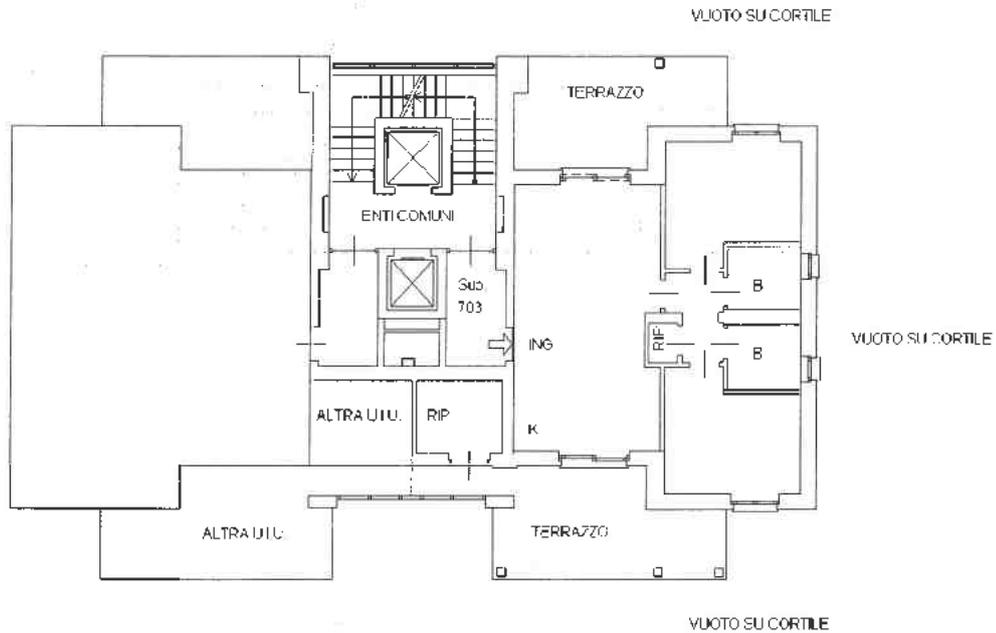
Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Milano N.

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERZO  
H= 2,70 m



Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 19/05/2021 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 395 - Particella: 722 - Subalterno: 725 >  
VIA NEGROLI n. 12 piano: 3;

Ultima planimetria in atti

Data: 19/05/2021 - n. T163341 - Richiedente: BVSPNC62C63F2050

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/05/2021 - Ora: 11.25.38 Segue

Visura n.: T144725 Pag: 1

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2021

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Dati della richiesta</b> | Comune di MILANO ( Codice: F205)                             |
| <b>Catasto Fabbricati</b>   | Provincia di MILANO<br>Foglio: 395 Particella: 722 Sub.: 725 |

**INTESTATO**

|   |                       |
|---|-----------------------|
| 1 | (1) Proprietà per 1/1 |
|---|-----------------------|

### 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                  |  | 395    | 722        | 725 | 2          |                     | A/3       | 6      | 5,5 vani          | Totale: 92 m <sup>2</sup><br>Totale escluse aree scoperte <sup>*,**</sup> : 83 m <sup>2</sup> | Euro 1.036,79        | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| <b>Indirizzo</b>   | VIA NEGROLI n. 12 piano: 3;  |        |            |     |            |                     |           |        |                   |   |                      |   |
| <b>Annotazioni</b> | classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) |        |            |     |            |                     |           |        |                   |   |                      |   |

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 395 - Particella 722

### Situazione dell'unità immobiliare dal 12/03/2011

| 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                  |  | 395    | 722        | 725 | 2          |                     | A/3       | 6      | 5,5 vani          |             | Euro 1.036,79        | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2011 protocollo n. MI0242393 in atti dal 12/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48658.1/2011) |
| <b>Indirizzo</b>   | VIA NEGROLI n. 12 piano: 3;  |        |            |     |            |                     |           |        |                   |             |                      |  |
| <b>Annotazioni</b> | classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) |        |            |     |            |                     |           |        |                   |             |                      |  |



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/05/2021 - Ora: 11.25.38 Segue  
Visura n.: T144725 Pag: 2

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2021

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 12/03/2010

| 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   |                     | 395    | 722        | 725 | 2                   |            | A/3       | 6      | 5,5 vani          |             | <b>Euro 1.036,79</b> | Variazione del 12/03/2010 protocollo n. MI0187712 in atti dal 12/03/2010 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15403.1/2010) |
| <b>Indirizzo</b> , VIA NEGROLI n. 12 piano: 3;<br><b>Annotazioni</b> classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |  |

#### Situazione degli intestati dal 12/03/2010

| N. | DATI DERIVANTI DA  | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|--|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1  | del 12/03/2010 protocollo n. MI0187712 in atti dal 12/03/2010 Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15403.1/2010) |                 |                | (1) Proprietà per 1/1 |

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/03/2010

| 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                                   |                     | 395    | 722        |     |                     |            | area urbana |        | 2350 m <sup>2</sup> |             |                      | DEMOLIZIONE TOTALE del 12/03/2010 protocollo n. MI0186130 in atti dal 12/03/2010 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 15319.1/2010) |
| <b>Indirizzo</b> VIA NEGROLI n. 12; |                     |        |            |     |                     |            |             |        |                     |             |                      |   |

#### Situazione degli intestati dal 12/03/2010

| N. | DATI DERIVANTI DA  | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                    |
|----|--|-----------------|----------------|--|
|    | DEMOLIZIONE TOTALE del 12/03/2010 protocollo n. MI0186130 in atti dal 12/03/2010 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 15319.1/2010) |                 |                | (1) Proprietà per 1/1 fino al 12/03/2010 |

#### Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 395 particella 408 subalterno
- foglio 395 particella 409 subalterno 701
- foglio 395 particella 410 subalterno 702
- foglio 395 particella 410 subalterno 701
- foglio 395 particella 660 subalterno 701
- foglio 395 particella 660 subalterno 701
- foglio 395 particella 684 subalterno 701



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/05/2021 - Ora: 11.25.38 Fine

Visura n.: T144725 Pag: 3

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2021

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).

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0187712 del 12/03/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via Negroli

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 395

Particella: 722

Subalterno: 752

Compilata da:

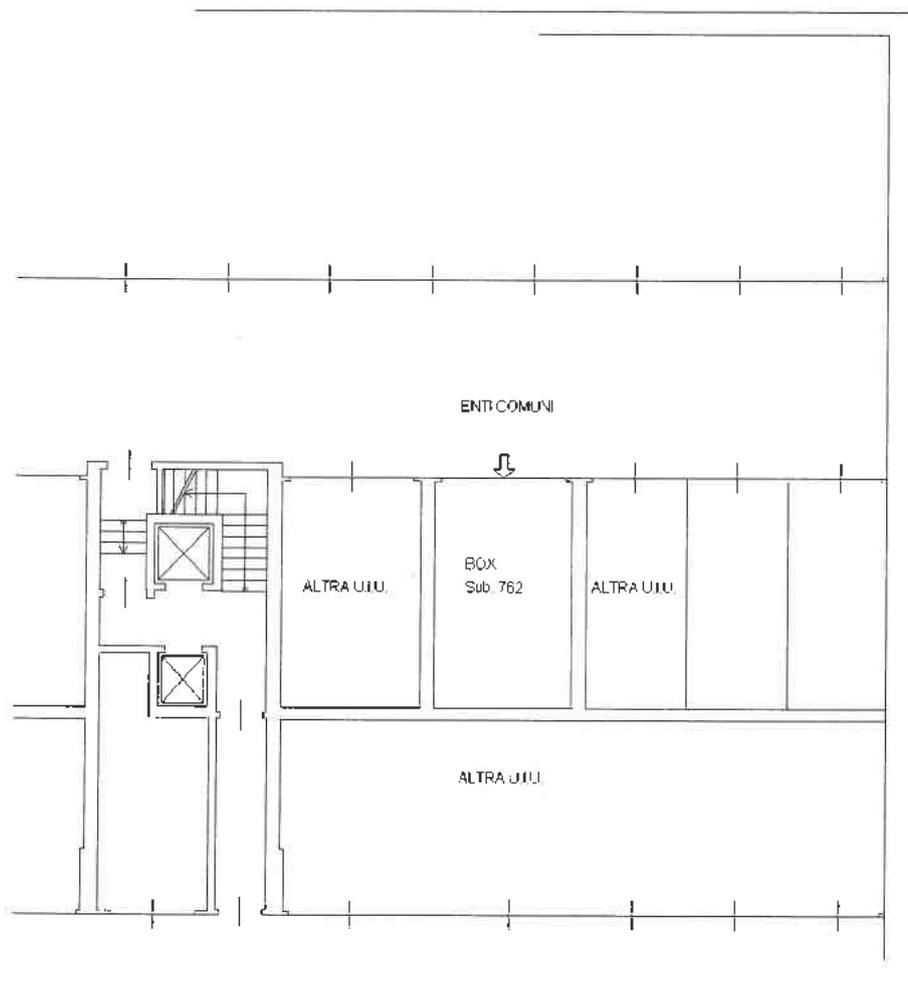
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Milano

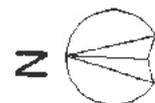
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO  
H= 2,45 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/05/2021 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 395 - Particella: 722 - Subalterno: 752 ->  
VIA NEGROLI n. 12 piano: S1



Ultima planimetria in atti

Data: 19/05/2021 - n. T163342 - Richiedente: BVSFNC62C63F205O

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0187712 del 12/03/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via Negrolì

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 395

Particella: 722

Subalterno: 829

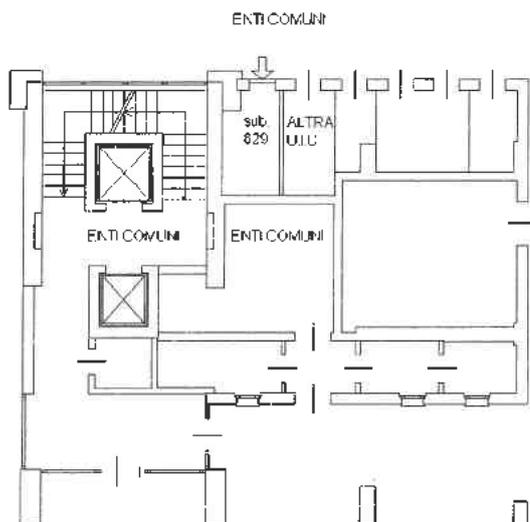
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Milano

Scheda n. 1

Scala 1:200

LOCALE DEPOSITO  
PIANO PRIMO  
H= 2,55 m



Ultima planimetria in atti

Data: 19/05/2021 - n. T163528 - Richiedente: BVSFNC62C63F2050

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/05/2021 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 395 - Particella: 722 - Subalterno: 829 >  
VIA NEGROLI n. 12 piano: 1;



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/05/2021 - Ora: 11.26.52 Segue  
Visura n.: T145830 Pag: 1

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 19/05/2021

|                      |  |
|----------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di MILANO ( Codice: F205)                             |
| Catasto Fabbricati   | Provincia di MILANO<br>Foglio: 395 Particella: 722 Sub.: 762 |

### INTESTATO

|   |                        |
|---|------------------------|
| 1 | (1) Proprieta' per 1/1 |
|---|------------------------|

### 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   |                     | 395    | 722        | 762 | 2                   |            | C/6       | 8      | 24 m <sup>2</sup> | Totale: 27 m <sup>2</sup> | Euro 273,93          | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo: VIA NEGROLI n. 12 piano: S1;   |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |                           |                      |   |
| Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |                           |                      |   |

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 395 - Particella 722

### Situazione dell'unità immobiliare dal 12/03/2011

| 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   |                     | 395    | 722        | 762 | 2                   |            | C/6       | 8      | 24 m <sup>2</sup> |             | Euro 273,93          | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2011 protocollo n. M10242394 in atti dal 12/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48659.1/2011) |
| Indirizzo: VIA NEGROLI n. 12 piano: S1;   |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |  |
| Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |  |



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/05/2021 - Ora: 11.26.52 Segue

Visura n.: T145830 Pag: 2

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2021

### Situazione dell'unità immobiliare dal 12/03/2010

| 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   |                     | 395    | 722        | 762 | 2                   |            | C/6       | 8      | 24 m <sup>2</sup> |             | <b>Euro 273,93</b>   | Variazione del 12/03/2010 protocollo n. MI0187712 in atti dal 12/03/2010 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15403.1/2010) |
| Indirizzo<br>VIA NEGROLI n. 12 piano: S1;<br>classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |   |

### Situazione degli intestati dal 12/03/2010

| N.   | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI  |
|--|-----------------|----------------|------------------------|
| 1  |                 |                | (1) Proprieta' per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA<br>del 12/03/2010 protocollo n. MI0187712 in atti dal 12/03/2010 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15403.1/2010) |                 |                |                        |

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/03/2010

| 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                               |                     | 395    | 722        |     |                     |            | area urbana |        | 2350 m <sup>2</sup> |             |                      | DEMOLIZIONE TOTALE del 12/03/2010 protocollo n. MI0186130 in atti dal 12/03/2010 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 15319.1/2010) |
| Indirizzo<br>VIA NEGROLI n. 12; |                     |        |            |     |                     |            |             |        |                     |             |                      |   |

### Situazione degli intestati dal 12/03/2010

| N.  | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                     |
|---|-----------------|----------------|---|
| 1   |                 |                | (1) Proprieta' per 1/1 fino al 12/03/2010 |
| DATI DERIVANTI DA<br>DEMOLIZIONE TOTALE del 12/03/2010 protocollo n. MI0186130 in atti dal 12/03/2010 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 15319.1/2010) |                 |                |   |

### Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 395 particella 408 subalterno
- foglio 395 particella 409 subalterno 701
- foglio 395 particella 410 subalterno 702
- foglio 395 particella 410 subalterno 701
- foglio 395 particella 660 subalterno 701
- foglio 395 particella 660 subalterno 701
- foglio 395 particella 684 subalterno 701



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/05/2021 - Ora: 11.26.52 Fine

Visura n.: T145830 Pag: 3

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2021

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 19/05/2021 - Ora: 11.33.34 Segue

Visura n.: T151739 Pag. 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2021

|                             |                                       |  |  |
|-----------------------------|---------------------------------------|--|--|
| <b>Dati della richiesta</b> | Comune di MILANO ( Codice: F205)      |  |  |
| <b>Catasto Fabbricati</b>   | Provincia di MILANO                   |  |  |
|                             | Foglio: 395 Particella: 722 Sub.: 829 |  |  |

### INFESTATO

|   |                       |
|---|-----------------------|
| 1 | (1) Proprietà per l/1 |
|---|-----------------------|

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

| 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                  |  | 395    | 722        | 829 | 2                   |      |       | C/2       | 8                 | 4 m²   | Totale: 7 m² | Euro 11,98           | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| <b>Indirizzo</b>   | VIA NEGROLI n. 12 piano: 1;  |        |            |     |                     |      |       |           |                   |        |              |                      |   |
| <b>Annotazioni</b> | classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) |        |            |     |                     |      |       |           |                   |        |              |                      |   |

Mappati Terreni Correlati  
Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 395 - Particella 722

### Situazione dell'unità immobiliare dal 12/03/2011

| 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                  |  | 395    | 722        | 829 | 2                   |      |       | C/2       | 8                 | 4 m²   |             | Euro 11,98           | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2011 protocollo n. MI0242394 in atti dal 12/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48659.1/2011) |
| <b>Indirizzo</b>   | , VIA NEGROLI n. 12 piano: 1;  |        |            |     |                     |      |       |           |                   |        |             |                      |  |
| <b>Annotazioni</b> | classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) |        |            |     |                     |      |       |           |                   |        |             |                      |  |



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/05/2021 - Ora: 11.33.34 Segue

Visura n.: 1151739 Pag. 2

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2021

### Situazione dell'unità immobiliare dal 12/03/2010

| N.  | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |      |            |           | DATI DERIVANTI DA |                  |             |                      |   |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------|------------|-----------|-------------------|------------------|-------------|----------------------|---|
|   | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Zona | Micro Zona | Categoria |                   | Classe           | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita   |
| 1   |                     | 395    | 722        | 829 | 2                   |      |            | C/2       | 8                 | 4 m <sup>2</sup> |             | Euro 11,98           | Variations del 12/03/2010 protocollo n. M10187712 in atti dal 12/03/2010 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15403.1/2010) |
| Indirizzo: VIA NEGROLI n. 12 piano: 1;                    |                     |        |            |     |                     |      |            |           |                   |                  |             |                      |   |
| Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) |                     |        |            |     |                     |      |            |           |                   |                  |             |                      |   |

### Situazione degli intestati dal 12/03/2010

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI  |
|----|-----------------|----------------|------------------------|
|    |                 |                | (1) Proprieta' per 1/1 |

DATI DERIVANTI DA del 12/03/2010 protocollo n. M10187712 in atti dal 12/03/2010 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15403.1/2010)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/03/2010

| N.                            | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |      |            |             | DATI DERIVANTI DA |                     |             |                      |   |
|-------------------------------|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------|------------|-------------|-------------------|---------------------|-------------|----------------------|---|
|                               | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Zona | Micro Zona | Categoria   |                   | Classe              | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita   |
| 1                             |                     | 395    | 722        |     |                     |      |            | area urbana |                   | 2350 m <sup>2</sup> |             |                      | DEMOLIZIONE TOTALE del 12/03/2010 protocollo n. M10186130 in atti dal 12/03/2010 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 15319.1/2010) |
| Indirizzo: VIA NEGROLI n. 12; |                     |        |            |     |                     |      |            |             |                   |                     |             |                      |   |

### Situazione degli intestati dal 12/03/2010

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                     |
|----|-----------------|----------------|---|
|    |                 |                | (1) Proprieta' per 1/1 fino al 12/03/2010 |

DATI DERIVANTI DA

DEMOLIZIONE TOTALE del 12/03/2010 protocollo n. M10186130 in atti dal 12/03/2010 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 15319.1/2010)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 395 particella 408 subalterno 701
- foglio 395 particella 409 subalterno 701
- foglio 395 particella 410 subalterno 702
- foglio 395 particella 410 subalterno 701
- foglio 395 particella 660 subalterno 701
- foglio 395 particella 660 subalterno 701
- foglio 395 particella 684 subalterno 701



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/05/2021 - Ora: 11.33.34 Fine

Visura n.: T151739 Pag: 3

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2021

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Francesca Bavestrelli  
architetto

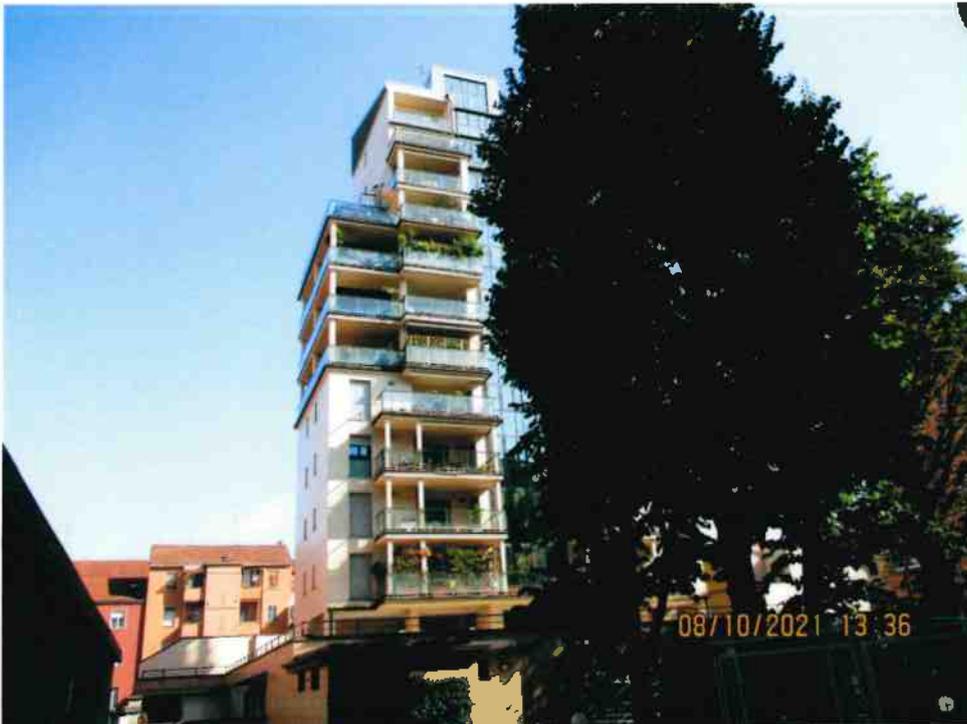
RG. 98/2019

RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO 1: APPARTAMENTO + BOX + CANTINA

MILANO VIA NEGROLI 12

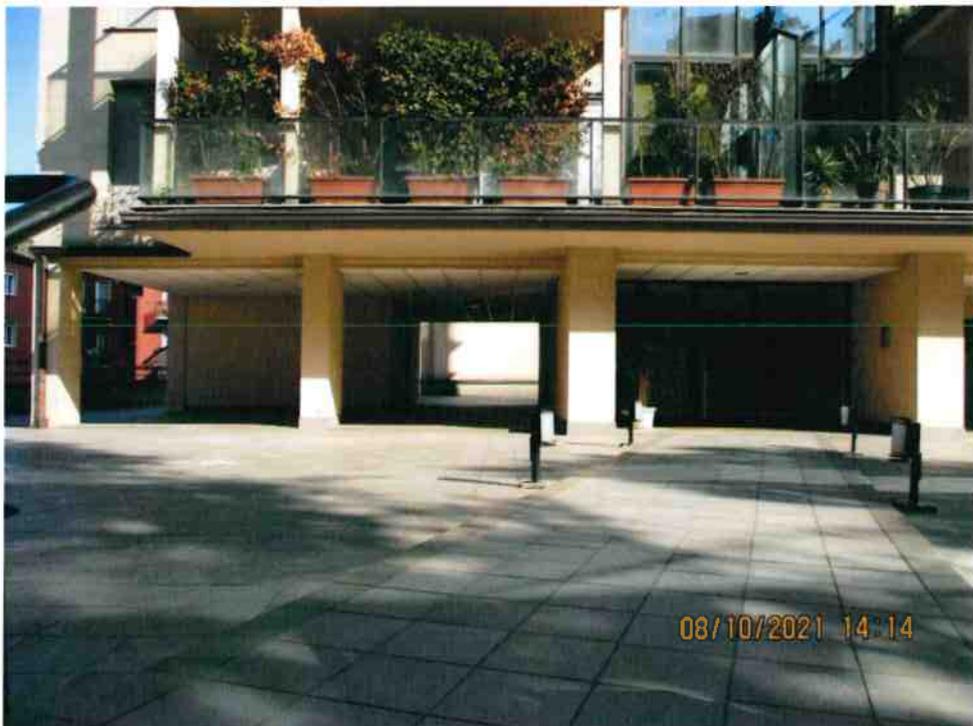
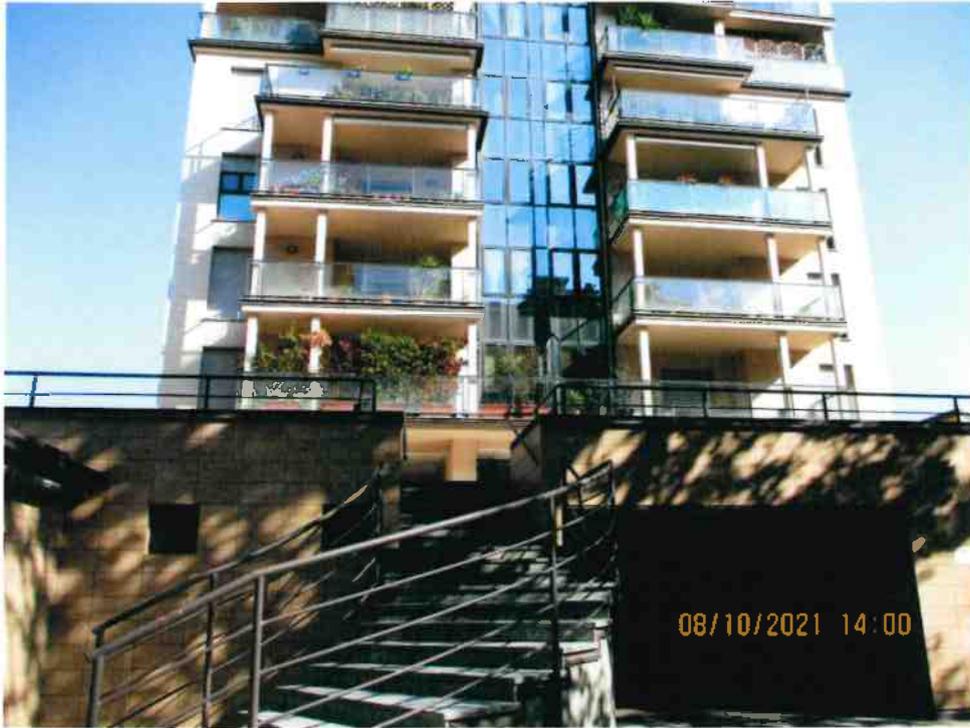


Accessi carraio e pedonale Via Negroli 12



Fabbricato interno Negroli 12

Francesca Bavestrelli  
architetto



Francesca Bavestrelli  
architetto

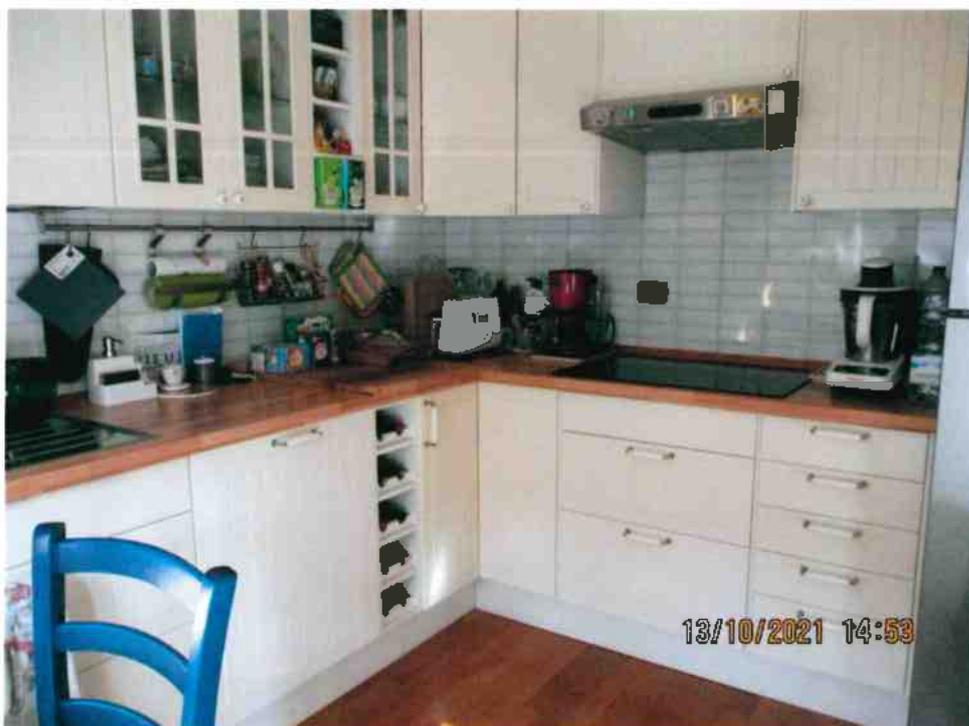


Francesca Bavestrelli  
architetto



Francesca Bavestrelli  
architetto

Appartamento:



Francesca Bavestrelli  
architetto







Francesca Bavestrelli

architetto

Cantina:



BOX:





## **TRIBUNALE DI MILANO**

### **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**98/2019**

GIUDICE: DOTT.SSA SILVIA VAGHI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ELENA FERRAZZI

### **RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO 2: BOX SUB.775**

SITO IN MILANO VIA NEGROLI 12



ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

f.bavestrelli@gmail.com - bavestrelli.6129@comilano.it

## INDICE SINTETICO

### Corpo A

Beni in Milano Via NEGROLI 12

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 395, particella 722, subalterno 775

### Stato occupativo

al sopralluogo occupato senza titolo

### Contratti di locazione in essere

no

### Comproprietari

No

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 31.500,00

da occupato: €

### Criticità da segnalare

Si segnala che il titolo edilizio relativo all'intero fabbricato è stato annullato, si rimandano tutte le informazioni relative al capitolo 7.3 dedicato.

Si evidenzia che al valore di mercato dell'immobile si è apportato un abbattimento del 10% in relazione alle criticità evidenziate legate all'annullamento del titolo edilizio e alla sanzione per il suo eventuale ripristino.

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria e catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva.

## LOTTO 2

Sito in MILANO VIA NEGROLI 12

box

## 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

### Corpo A: box

#### 1.1 Descrizione del bene

Box ad uso autorimessa sito al piano primo interrato

#### 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1

#### 1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

**Dati identificativi:** foglio 395, particella 722, subalterno 775

- **Dati di classamento:** categoria autorimessa C/6, zona cens. 2, classe 8, consistenza mq.14, superficie catastale Totale mq.16, rendita €159,79;
- **Indirizzo e piano:** Milano Via Negrolì 12- piano S1

– **Intestati:**

xxx

– **Dati derivanti da:**

- VARIAZIONE del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2011 protocollo n. MI0242394 in atti dal 12/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48659.1/2011)
- Variazione del 12/03/2010 protocollo n. MI0187712 in atti dal 12/03/2010 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15403.1/2010)
- DEMOLIZIONE TOTALE del 12/03/2010 protocollo n.MI0186130 in atti dal 12/03/2010 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 15319.1/2010)

**1.4 Coerenze a corpo:**

altra unità, enti comuni, altra unità , altra unità

**Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** L'atto di pignoramento e la Nota di trascrizione elencano oltre all'appartamento il terreno foglio 395-particella 722: terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui sono ubicati gli altri beni intestati al debitore e facenti parte della procedura esecutiva.

## 1 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Zona delle regioni (Forlanini)

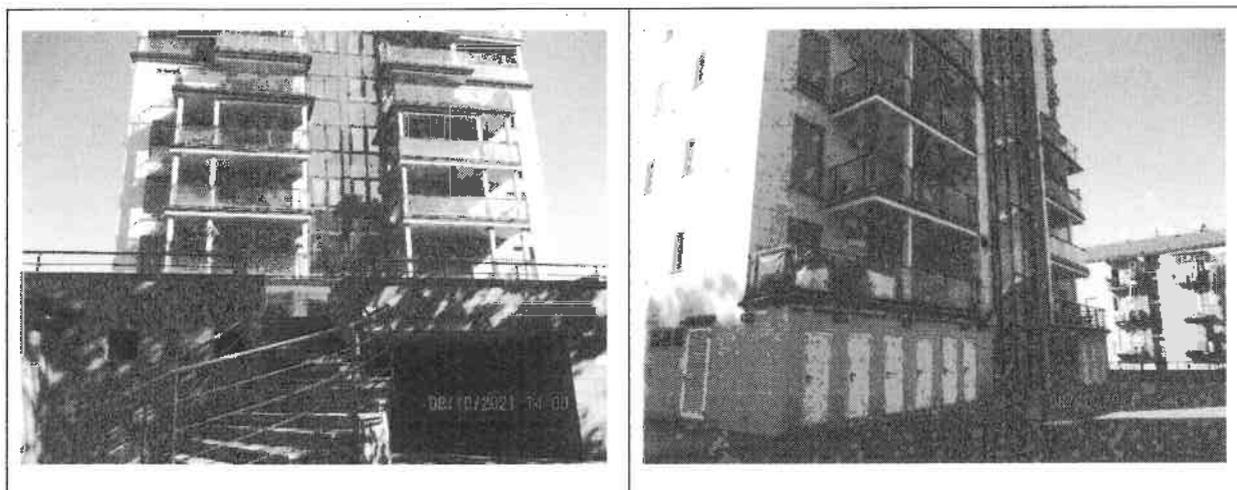
Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: negozi dettaglio, supermercato, Poliambulatorio Igea, ufficio postale

Principali collegamenti pubblici: tram linea 27, autobus di linea 73-183-N27.



Fronte Fabbricato e comparto box al PT

Retro Fabbricato

### 2.2 Caratteristiche descrittive del fabbricato

Edificio di 13 piani fuori terra con comparto box sito al piano terra e piano interrato.

### 2.3 Caratteristiche descrittive esterne e condizioni manutentive del fabbricato

*Nota: con riguardo allo stato di conservazione: il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.*

- Facciate: rivestimento pietra: ottimo
- accesso pedonale: porta accesso in alluminio e vetro con apertura elettrificata: ottimo
- pavimentazione parti comuni: lastre gres: buono
- pavimentazione scale esterne: granito: buono
- ascensori: presenti: buono
- vano scale: pavimenti, pedate e alzate scale in marmo: buono
- citofono: videocitofono: ottimo
- parapetti balconi: cristallo e ferro: buono
- impianto riscaldamento centralizzato: teleriscaldamento attraverso serpentine a pavimento: ottimo
- condizioni generali dello stabile: ottime

### 2.4 Certificazioni di conformità degli impianti condominiali

La scrivente riferisce di non avere reperito la dichiarazione di conformità

### 2.5 Certificazioni di idoneità statica del fabbricato

La scrivente riferisce di non avere reperito la certificazione di idoneità statica.

### 2.6 Caratteristiche descrittive interne

Box ad uso autorimessa sito al piano primo interrato.

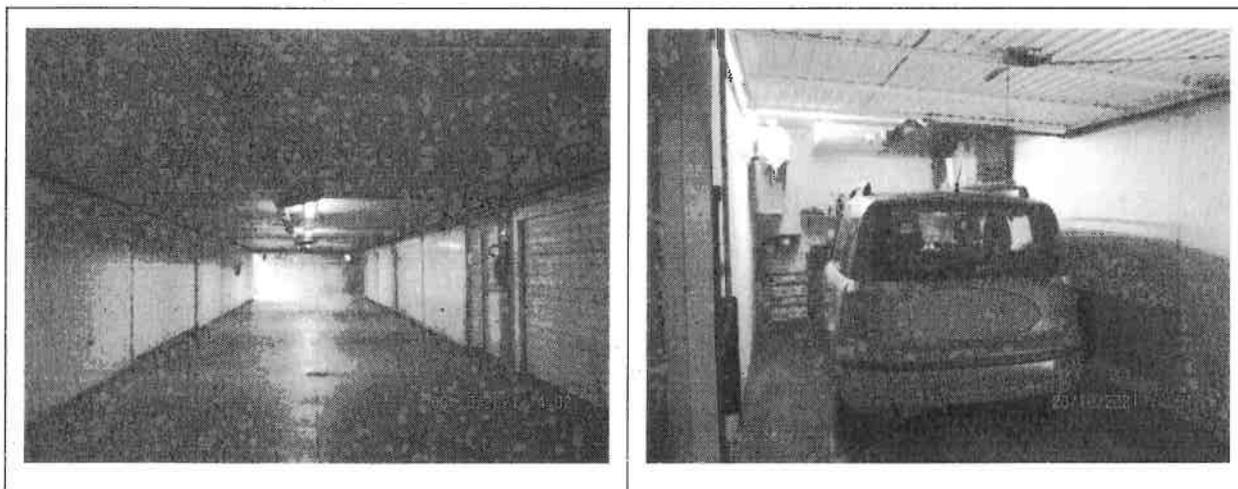
Il box è dotato di porta basculante in alluminio e di illuminazione interna.

Lo stato di manutenzione è buono.

*NOTA: La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.*

*L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte risultano meglio dettagliate al paragrafo dedicato*

La scrivente allega alla presente relazione di stima la documentazione fotografica redatta in occasione dei sopralluoghi effettuati con il custode giudiziario



Comparto box

Il box

*Nota: con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate. Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi propri dell'unità immobiliare e dello stato manutentivo dei relativi impianti (pavimenti e rivestimenti, pareti e soffitti intonaci/pitture, infissi interni ed esterni, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento e/o condizionamento).*

## 2.7 Caratteristiche descrittive del comparto e del box e condizioni manutentive

- pavimentazione comparto: cemento: buono
- plafoni comparto: predall imbiancati: buono
- basculante alluminio: buono
- pavimentazione box: piastrelle: normale
- pareti box: imbiancate: normale
- condizioni generali del box: buone
- impianto elettrico.esterno: normale

## 2.8 Certificazioni di conformità degli impianti

La scrivente riferisce di non avere reperito la dichiarazione di conformità dell'impianto

## 2.9 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

# 3. STATO OCCUPATIVO

## 3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato con il Custode Giudiziario si è rinvenuta l'occupante

## 3.2 Esistenza contratti di locazione

A fronte della richiesta della scrivente riguardante i contratti di locazione l'Agenzia delle entrate Milano 4 ha inviato in data 2.06.21 comunicazione dichiarando che non risultano contratti di locazione con dante causa il debitore (allegato 17- comunicazione Ag. Entrate)

# 4. PROVENIENZA

Dalla certificazione ipotecaria agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile **(all.16-18)** alla data del 9.06.2021 si evince:

## 4.1 Attuali proprietari

xxx

(dal 27.03.2008 ad oggi)

in forza di **atto di compravendita** del 27.03.2008 rep. 167660/58265 a firma Notaio Lorenzo Stucchi di Milano, trascritto a Milano 1 il 15.04.2008 ai nn. 22737/13344.

## 4.2 Precedenti proprietari

xxx

(dal 14.06.2007 al 27.03.2008)

I beni sono pervenuti in parte da l \_\_\_\_\_ in forza di **atto di compravendita** del 14.06.2007 rep. 16011/4661 a firma Notaio Ugo Friedman trascritto a Milano l il 13.07.2007 ai nn. 53746/29739

xxx

(dal 27.04.1999 al 14.06.2007)

I beni sono pervenuti da \_\_\_\_\_ in forza di **atto di compravendita** del 27.04.1999 rep. 12329/2351 a firma Notaio Ugo Friedman trascritto a Milano l il 05.05.1999 ai nn. 22197/15069

xxx

(dal 15.06.2001 al 27.03.2008)

I beni sono pervenuti in parte da \_\_\_\_\_ in forza di **atto di compravendita** del 15.06.2001 rep. 13451/9441 a firma Notaio Ugo Friedman trascritto a Milano l il 27.06.2001 ai nn. 39366/26973.

xxx

dal 15.07.1985

Tutti gli immobili sono pervenuti in forza di **atto di compravendita** del 15.07.1985 rep. 15506/1485 a firma Notaio Antonio Tremolada trascritto a Milano l il 19.07.1985 ai nn. 25060/18420

## 5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile (**all. 18**) alla data del 9.06.2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni- nessuna**
- **Misure Penali-nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite- nessuna**
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso- nessuna**

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

- **Iscrizioni:**

**ipoteca volontaria** stipulata da Notaio Lorenzo Stucchi il 27.03.2008 rep.167661/58266, iscritta a Milano l il 15.04.2008 ai nn. 22738/4888, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di xxx capitale €6.800.000,00- ipoteca €13.600.000,00- durata 13 anni.

**Pignoramento** stipulato da Tribunale di Milano il 09.01.2019 rep.45594/2018, trascritto a Milano l il 21.02.2019 ai nn. 12783/8571, a favore di xxx

- **Altre trascrizioni-nessuna**

## 6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da \_\_\_\_\_

inviato le tabelle millesimali relative a tutte le unità immobiliari, a cui si rimanda per i vari contenuti, (allegati 10-11-12). Si precisa che gli immobili non risultano elencati in base ai dati catastali e pertanto risultano di difficile attribuzione, pertanto la scrivente evidenzia importi di larga massima per le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile segnalando che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione box circa €300.00

### 6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

## 7. VERIFICA URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE

### 7.1 Situazione urbanistica.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune ADR- Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (titolo II- Capo V) Tessuti urbani compatti a cortina (art.21.2) Sensibilità paesaggistica alta- classe 4- Ambito del Piano Pavia-Masera zona Est

### 7.2 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano

La scrivente in data 19.05.2021 Prot. 271119 ha richiesto accesso agli atti edilizi presso lo Sportello Unico Edilizia.

In data 14.07.2021 la scrivente ha effettuato l'accesso agli atti presso lo Sportello Unico Edilizia Via Sile 8 e qui di seguito espone le risultanze:

Il fabbricato è stato edificato in forza di:

DIA PG.1016014000/2007 WF.9737/2007 del 21.11.2007 e successive varianti in atti PG.724724/2008 WF.7754/2008 del 18.09.2008 e PG. 9716/2010 WF.37/2010 del 8.01.2010 – con inizio lavori il 6.06.2008 e fine lavori 18.03.2010 per intervento di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art.3.1.d) DPR 380/01 e dell'art. 66.3.3 del RE 1999 il cui progetto, a fronte della demolizione di capannoni esistenti a destinazione produttiva di SLP mq. 947,21 ha previsto la formazione di un edificio residenziale composto da 11 piani, più sottotetto SPP al piano 12 e un ulteriore piano soprastante, n.13 destinato a ospitare impianti tecnici; con un piano di box fuori terra e due piani di box interrati.

### 7.3 SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL'INTERO COMPLESSO EDIFICATO - PERCORSO DELL'ANNULLAMENTO DEL TITOLO EDILIZIO E DELLA PROCEDURA DI RIMOZIONE DEI VIZI.

In data 10.05.2011 atti PG.406336/2011- WF. 37/2010 è stato disposto l'**ANNULLAMENTO DEL TITOLO ABILITATIVO** e contestualmente è stata ordinata la demolizione del piano undicesimo, del piano sottotetto e del piano soprastante destinato ad ospitare gli impianti tecnici, in quanto, a seguito di verifiche d'ufficio, l'altezza dell'edificio in progetto è risultata superiore a quella consentita dal vincolo aeroportuale di Linate ed inoltre la SLP di progetto, calcolata erroneamente in corrispondenza dei muri delimitanti le unità immobiliari ed il vano scala, ha comportato un incremento di SLP cd di circa mq.62 non ammissibile.

In data 05.06.2012 con la pubblicazione della Sentenza n.1562/2012 del TAR Lombardia è stato rigettato il ricorso della parte nei confronti dell'Amministrazione e pertanto confermata la correttezza e legittimità del provvedimento di annullamento del titolo edilizio.

In data 20.06.2012 e 23/1272013 atti PG 412565/2012 e PG 835440/2013- in esecuzione della sentenza del TAR sono state emesse le ordinanze con le quali veniva disposta la demolizione dei piani citati.

In data 19.12.2012 atti PG 82694072012-WF37/2010 la proprietà presenta istanza di Rimozione di Vizi ai sensi dell'art.38 del DPR 380/2001.

In data 24.04.2014 atti PG 283271/2014 e in data 20.11.2014 atti PG705393/2014 a seguito di supplemento istruttorio su richiesta della Proprietà del 06.06.2014 atti PG 368430/2014 e delle ulteriori integrazioni trasmesse (atti PG 448483/2014 del 10.07.2014) è stata rigettata l'istanza di rimozione dei vizi per il motivo prevalente di interesse pubblico in ordine alla sicurezza e alla pubblica incolumità a esigere il rispetto del vincolo aeroportuale.

Con il rigetto dell'istanza di rimozione dei vizi e tenuto conto del tempo trascorso l'Amministrazione provvede a trasmettere il fascicolo all'Ufficio demolizioni per l'attivazione della procedura coattiva a spese dei responsabili dell'abuso.

In data 21.03.2018 con la sentenza del Consiglio di Stato n.36072018 viene consolidata e resa definitiva la sentenza del TAR Lombardia e dichiarato perento il ricorso avanzato dalla proprietà in data 02.08.2012.

In data 6.07.2018, a seguito delle sentenze emesse e delle ordinanze emanate nell'ambito della procedura di esecuzione coattiva delle ordinanze di demolizione è stato svolto con la presenza dell'amministratore di condominio sopralluogo per accertare lo stato dei luoghi delle 5 unità immobiliari poste ai piani 10-11-12-13, in cui sono stati rilevati diversi abusi all'interno delle unità immobiliari..

In data 22.08.2018 atti PG 365269/2018-WF 28959/2018 la proprietà presenta nuova istanza di rimozione dei vizi ai sensi dell'art.38 DPR 380/2001 ai fini di evitare la sanzione demolitoria.

In data 05.10.2018 , stante l'improcedibilità dell'istanza di rimozione dei vizi e per dar seguito al procedimento avviato l'UFFICIO demolizioni trasmette gli atti necessari alla procedura di demolizione coattiva al RUP- Area Tecnica Demanio e beni comuni Diversi, che successivamente comunica che l'intervento richiesto esula dalle sue competenze

In data 25.10.2019 su istanza fatta dalla proprietà il 13.05.2019 è stato rilasciato un nuovo parere di ENAC (atti WF 24729/2018-PG 51128272019 del 12.11.2019) in cui si ritiene *"che l'edificio in oggetto non determina implicazioni ai fini della navigazione aerea...."*

In data 30.11.2020 alla luce del parere ENAC la parte ha riformulato una nuova istanza di Rimozione Vizi ai sensi dell'art.38 del DPR 380/2001 chiedendo l'applicazione della sanzione pecuniaria *" alternativa alla demolizione per i 62,59 mq. realizzati al piano 11, illegittimamente a causa di un conteggio errato dello scorporo delle murature del vano scala condominiale"*

Al momento l'Amministrazione ritiene che, sulla base del nuovo parere rilasciato da ENAC, l'istanza di rimozione dei vizi sia procedibile limitatamente alle illegittimità progettuali che hanno portato all'annullamento dei titoli edilizi relative al vincolo aeroportuale e all'incremento volumetrico dettato dall'errato conteggio dello scorporo delle murature del vano scala condominiale per una SLP aggiuntiva pari a mq 62,59. Per tutte le altre difformità riscontrate dall'Amministrazione in sede di sopralluogo, che hanno comportato ulteriore aumento di SLP, sarà necessario procedere con separati atti, ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 (ove possibile) successivamente al rilascio del provvedimento di Rimozione dei Vizi che verrà emesso ai sensi dell'art.38 DPR 380/2001 che ha la funzione di riabilitare il progetto edilizio e sue varianti, asseverato dalla parte e dall'allora progettista, non certo sanare anche altre difformità realizzate.

Con comunicazione del 01.02.2021 l'amministrazione ha comunicato che, dopo l'esito della conferenza dei servizi del 20.01.2021, i termini del procedimento sono stati interrotti ai sensi dell'art.18.5 R.E. e decorreranno nuovamente dal ricevimento del verbale della Commissione Anticorruzione che dovrà valutare l'indemobilità o meno delle superfici realizzate di mq.62,59, per poi procedere in caso di esito positivo all'invio della pratica all'Agenzia del territorio per la determinazione della sanzione come disposto dall'art.38 del DPR 380/2001.

La scrivente in data 22.11.21 si è recata presso lo Sportello unico Edilizia Via Sile 8 per conferire con i tecnici incaricati della procedura e qui di seguito espone le risultanze dell'incontro:

I tempi previsti per la conclusione del procedimento in corso sono legati ai tempi necessari per il parere della Commissione anticorruzione valutati in circa 4/6 mesi a cui si deve aggiungere il tempo necessario all'Agenzia dell'entrate per quantificare la sanzione valutato dai tecnici in circa 3/4mesi.

Al Pagamento completo dell'importo della sanzione l'Amministrazione provvederà a "reinstaurare" il titolo edilizio.

La sanzione ipotizzata potrebbe essere valutata in una cifra tra i 150.000 e i 200.000 euro che dovrebbero essere pagati dal debitore/esecutore ma che, in mancanza dello stesso, possono essere versati anche dal Condominio suddivisi tra i proprietari in base ai millesimi di proprietà.

Risulta importante segnalare che in base all'art.38 del DPR 380/2001 (Rimozione dei vizi) evidenziato precedentemente si regolarizza solamente quanto dichiarato nella relativa domanda e quindi la SLP di eccesso relativa al vano scale, mentre tutte le altre opere non conformi o abusive, rispetto ai titoli edilizi nuovamente rilasciati, rilevate durante il sopralluogo dei tecnici comunali, potranno eventualmente (ove possibile) essere sanati in base all'art.36 del DPR 380/200.

Le difformità rilevate competono sia le parti comuni del fabbricato che i singoli appartamenti (**comprese le irregolarità presenti nell'appartamento e descritte nel successivo paragrafo**).

E' necessario fare presente che il piano 13° che nelle pratiche edilizie risultava spazio aperto per alloggiamento impianti e, che attualmente risulta di diversa conformazione interna e chiuso da pareti e serramenti senza presenza di impianti, molto probabilmente sarà oggetto di nuovo provvedimento di demolizione da parte dello Sportello Unico Edilizia perché non conforme a quanto dichiarato nella pratica edilizia che verrà reinstaurata e non sanabile in quanto come da Regolamento Edilizio del Comune di Milano non esiste la possibilità di realizzare un ulteriore piano sottotetto soprastante quello esistente al piano 12.

In considerazione delle criticità rilevate e qui di seguito riassunte:

che il titolo edilizio risulta annullato, che non sono chiaramente prevedibili i tempi del termine della procedura per la riabilitazione dello stesso, che non è ancora stata precisata la cifra della sanzione pecuniaria che verrà richiesta al debitore/esecutore delle opere e che in mancanza di suo riscontro potrà essere versata dal Condominio in base ai millesimi di proprietà.

la scrivente apporgerà un abbattimento del 10% al prezzo di mercato stimato per le unità immobiliari.

#### 7.4 CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE DEL BOX

In fase di sopralluogo si è potuto constatare che il box risulta conforme ai contenuti della scheda catastale depositata al NCEU in data 12.03.2010, all'elaborato planimetrico e alle tavole grafiche allegata al titolo edilizio annullato.

## 8. SUPERFICIE COMMERCIALE

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**.

Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati secondo il **Sistema Italiano di Misurazione** (Codice delle Valutazioni Immobiliari- Tecnoborsa):

le superfici vengono determinate:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavevi.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione.

Le superfici accessorie e i criteri di ponderazione non vengono qui di seguito allegati in quanto la stima viene effettuata per un box con coefficiente 1,00.

LOTTO 2: Corpo A: box

| destinazione | Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> ) | coefficienti | sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> ) |
|--------------|--|--------------|--|
| box          | 15   | 1,00         | 15,00                                    |

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

**Base di valore:** valore di mercato

**Scelta del metodo:** confronto di mercato

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come termini di confronto:

- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, pertinenti lo specifico segmento di mercato;

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;

I dati di mercato così rilevati, verranno adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mixità funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati, sono riferiti a offerte di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare sempre una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (rilievo superfici e caratteristiche effettuato nel mese di ottobre 2021)

Vengono inoltre individuati alcuni coefficienti di merito o de merito quali ad esempio:

Livello di piano- Stato di conservazione -vetustà impianti-vetustà serramenti

9.2 Fonti d'informazione

OFFERTE DI VENDITA

Qui di seguito si espongono alcune offerte di vendita estratte dal sito di immobiliare.it per unità immobiliari nello stesso segmento di mercato e il più possibile simili nelle caratteristiche a quelle da stimare.

**1) box Via cardinale Mezzofanti**

€48.000- mq.16- interrato -3

| Prezzo richiesta | Prezzo detratto 10% | Sup. comm. mq | Prezzo unitario |
|------------------|---------------------|---------------|-----------------|
| €48.000          | €43.200             | Mq.16         | €2.700          |

**2) box Viale Corsica**

€33.000- mq.14- piano terra

| Prezzo richiesta | Prezzo detratto 10% | Sup. comm. mq | Prezzo unitario |
|------------------|---------------------|---------------|-----------------|
| €33.000          | €29.700             | Mq.14         | €2.120          |

**3) box Viale Argonne**

€39.000- mq.12- piano terra

| Prezzo richiesta | Prezzo detratto 10% | Sup. comm. mq | Prezzo unitario |
|------------------|---------------------|---------------|-----------------|
| €39.000          | €35.100             | Mq.12         | €2.925          |

I box rilevati sono situati nella stessa zona e i prezzi relativi sono compresi tra €/mq 2.100 e €/mq 2.925.

**QUOTAZIONI IMMOBILIARI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE**

Fonte di informazione: "Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agencia delle Entrate" – 1° semestre 2021 – MILANO per quanto riguarda la fascia zona il complesso è ubicato tra le zone D12 (Piola-Argonne-Corsica) e D15 (Forlanini – Mecenate- Ortomercato); la scrivente in considerazione delle caratteristiche del fabbricato e delle unità immobiliari reputa più corretto riferirsi alle quotazioni della zona D12.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferia/PICOLA ARGONNE, CORSICA

Codice di zona: D12

Microzona catastale: n. 24

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |      | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max  |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 2400                  | 3400 | L                | 7,5                            | 10,3 | L                |
| Abitazioni civili            | Utile              | 3500                  | 5000 | L                | 10,5                           | 14,3 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo             | 2100                  | 2900 | L                | 7                              | 9,6  | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 1850                  | 2050 | L                | 6                              | 7    | L                |
| Box                          | NORMALE            | 1700                  | 2700 | L                | 7                              | 10,7 | L                |
| Ville e Villini              | Ottimo             | 3500                  | 5400 | L                | 10,5                           | 17   | L                |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 2550                  | 3400 | L                | 7,7                            | 10,6 | L                |

In considerazione delle offerte di vendita rilevate, delle caratteristiche del fabbricato e dell'appartamento, per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di box tra €/m<sup>2</sup> 1.700 (min) e €/m<sup>2</sup> 2.700 (max) per il box;

**9.3 Valutazione LOTTO**

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

**Coimplesso immobiliare:**

-attesa di provvedimento rimozione vizi con determinazione di sanzione pecuniaria  
+ parti comuni in ottimo stato manutentivo

**Corpo A: box**

+ stato manutentivo  
+ livello di piano e facile accesso

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di prezzo medio unitario di mercato al mq (SEL) pari a circa €/mq 2.500 per il box.

Al prezzo totale così calcolato si apporta una detrazione pari al 10% in relazione alle criticità riscontrate ed evidenziate al capitolo 7 che prevedono una sanzione pecuniaria per la riabilitazione del titolo edilizio

**LOTTO 2: box**

| descrizione  | Categ. Catast. | sup. comm. | Valore complessivo |
|--|----------------|------------|--------------------|
| box  | C/6            | 15,00      | 37.500,00          |
| <b>TOTALE LOTTO CON DETRAZIONE 10%<br/>PER CRITICITÀ RISCOstrate</b> |                |            | <b>33.750,00</b>   |

*Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:*

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

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

| <b>VALORE DEL LOTTO</b>  |                   |
|--|-------------------|
| <b>VALORE DI MERCATO:</b>  | <b>€33.750,00</b> |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi   | -€1.687,00        |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente (vedi capitolo 7) si è effettuata detrazione del 10% sul valore di mercato | -€0,00            |

|  |          |
|--|----------|
| Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi capitolo 6): | -€600,00 |
|--|----------|

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni libero (arrotondato)</b> | <b>31.500,00</b> |
|--|------------------|

**3Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni Occupato (arrotondato)**

*Non ricorre il caso*

*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 dell'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione.*

La scrivente dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e al debitore a mezzo PEC.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Date sopralluoghi: 8.10.21-13.10.21-20.10.21

Data della valutazione: 9.12.21

Data della relazione: 31.12.21

il tecnico incaricato

arch. Francesco Bavestrelli

**ALLEGATI COMUNI A TUTTI I LOTTI**

1. estratto di mappa
2. visura storica ente urbano
3. copia atto vendita
4. elaborato planimetrico
5. ispezione ipotecaria
6. risposta Agenzia delle entrate
7. visura per soggetto
8. visura per immobili
9. Pratiche edilizie
10. Consuntivo 1
11. Consuntivo 2
12. Consuntivo 3

**ALLEGATI RELATIVI AL LOTTO 2**

- a. planimetria sub.775
- b. visura storica sub 775
- c. rilievo fotografico
- d. Stima Privacy

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0187712 del 12/03/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via Negrolì

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 395

Particella: 722

Subalterno: 775

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Milano

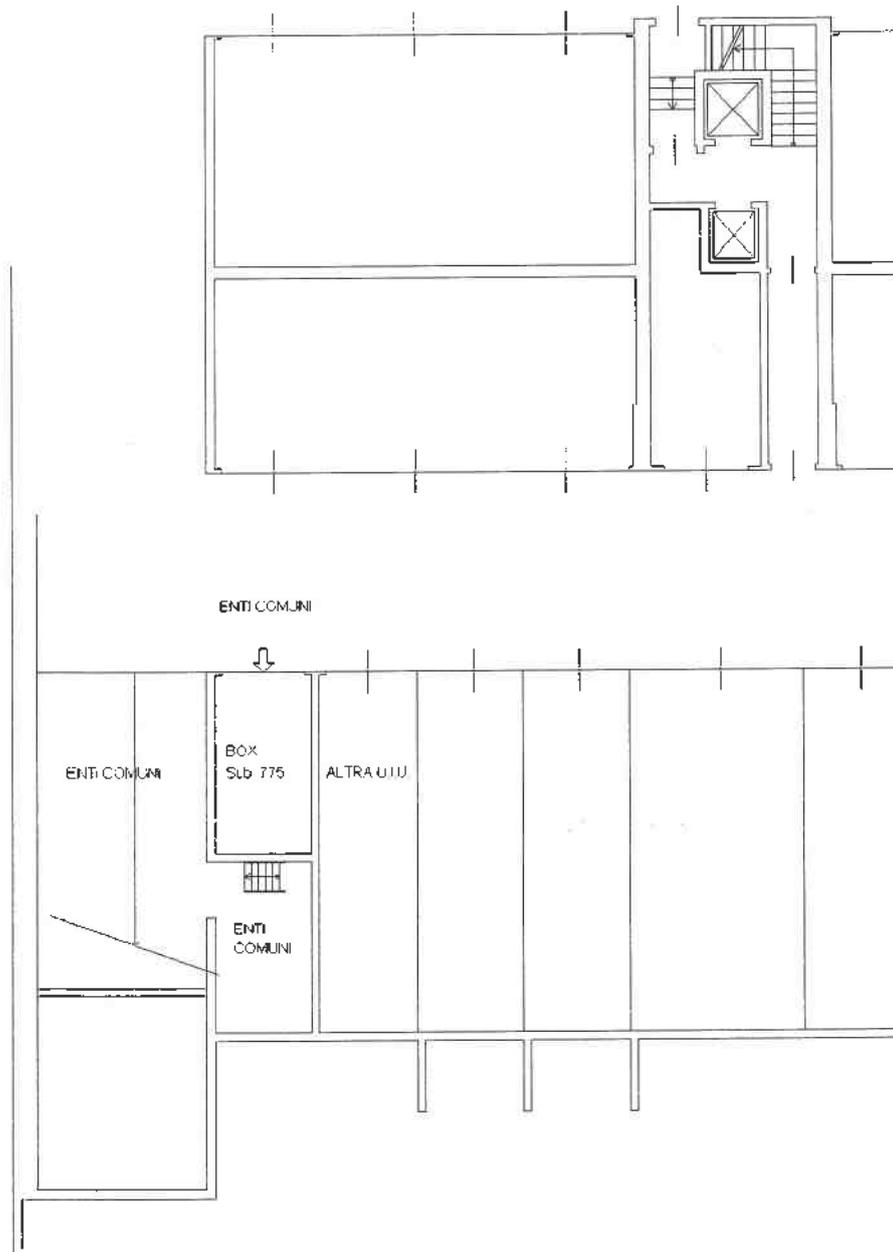
N

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO

H= 2,45 m



Ultima planimetria in atti

Data: 19/05/2021 - n. T163343 - Richiedente: BVSFNC62C63F2050

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/05/2021 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 395 - Particella: 722 - Subalterno: 775 >  
VIA NEGROLI n. 12 piano: S1;



|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Dati della richiesta</b> | Comune di MILANO ( Codice: F205)<br>Provincia di MILANO |
| <b>Catasto Fabbricati</b>   | Foglio: 395 Particella: 722 Sub.: 775                   |

**INTESTATO**

|       |                             |
|-------|-----------------------------|
| _____ | _____ (1) Proprietà per l/1 |
|-------|-----------------------------|

**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                  |  | 395    | 722        | 775 | 2          |                     | C/6       | 8      | 14 m <sup>2</sup> | Totale: 16 m <sup>2</sup> | Euro 159,79          | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| <b>Indirizzo</b>   | VIA NEGROLLI n. 12 piano: S1;  |        |            |     |            |                     |           |        |                   |                           |                      |   |
| <b>Annotazioni</b> | classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) |        |            |     |            |                     |           |        |                   |                           |                      |   |

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 395 - Particella 722

**Situazione dell'unità immobiliare dal 12/03/2011**

| 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                  |  | 395    | 722        | 775 | 2          |                     | C/6       | 8      | 14 m <sup>2</sup> |                   | Euro 159,79          | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2011 protocollo n. M10242394 in atti dal 12/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48659-1/2011) |
| <b>Indirizzo</b>   | VIA NEGROLLI n. 12 piano: S1;  |        |            |     |            |                     |           |        |                   |                   |                      |  |
| <b>Annotazioni</b> | classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) |        |            |     |            |                     |           |        |                   |                   |                      |  |



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2021

Data: 19/05/2021 - Ora: 11.27.42 Segue

Visura n.: T146617 Pag: 2

### Situazione dell'unità immobiliare dal 12/03/2010

| 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   |                     | 395    | 722        | 775 | 2                   |            | C/6       | 8      | 14 m <sup>2</sup> |             | Euro 159,79          | Variazione del 12/03/2010 protocollo n. M10187712 in atti dal 12/03/2010 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15403.1/2010) |
| Indirizzo: VIA NEGROLI n. 12 piano: S1;                   |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |  |
| Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |  |

### Situazione degli intestati dal 12/03/2010

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---------------------|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1  |                     |                 |                | (1) Proprietà per 1/1 |

DATI DERIVANTI DA del 12/03/2010 protocollo n. M10187712 in atti dal 12/03/2010 Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15403.1/2010)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/03/2010

| 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                             |                     | 395    | 722        |     |                     |            | area urbana |        | 2350 m <sup>2</sup> |             |                      | DEMOLIZIONE TOTALE del 12/03/2010 protocollo n. M10186130 in atti dal 12/03/2010 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 15319.1/2010) |
| Indirizzo: VIA NEGROLI n. 12; |                     |        |            |     |                     |            |             |        |                     |             |                      |   |

### Situazione degli intestati dal 12/03/2010

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                    |
|----|---------------------|-----------------|----------------|--|
| 1  |                     |                 |                | (1) Proprietà per 1/1 fino al 12/03/2010 |

DATI DERIVANTI DA DEMOLIZIONE TOTALE del 12/03/2010 protocollo n. M10186130 in atti dal 12/03/2010 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 15319.1/2010)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 395 particella 408 subalterno 701
- foglio 395 particella 409 subalterno 701
- foglio 395 particella 410 subalterno 702
- foglio 395 particella 410 subalterno 701
- foglio 395 particella 660 subalterno 701
- foglio 395 particella 660 subalterno 701
- foglio 395 particella 684 subalterno 701



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/05/2021 - Ora: 11.27.42 Fine

Visura n.: T146617 Pag: 3

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2021

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Francesca Bavestrelli  
architetto

RG. 98/2019

RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO 2: BOX SUB.775

MILANO VIA NEGROLI 12

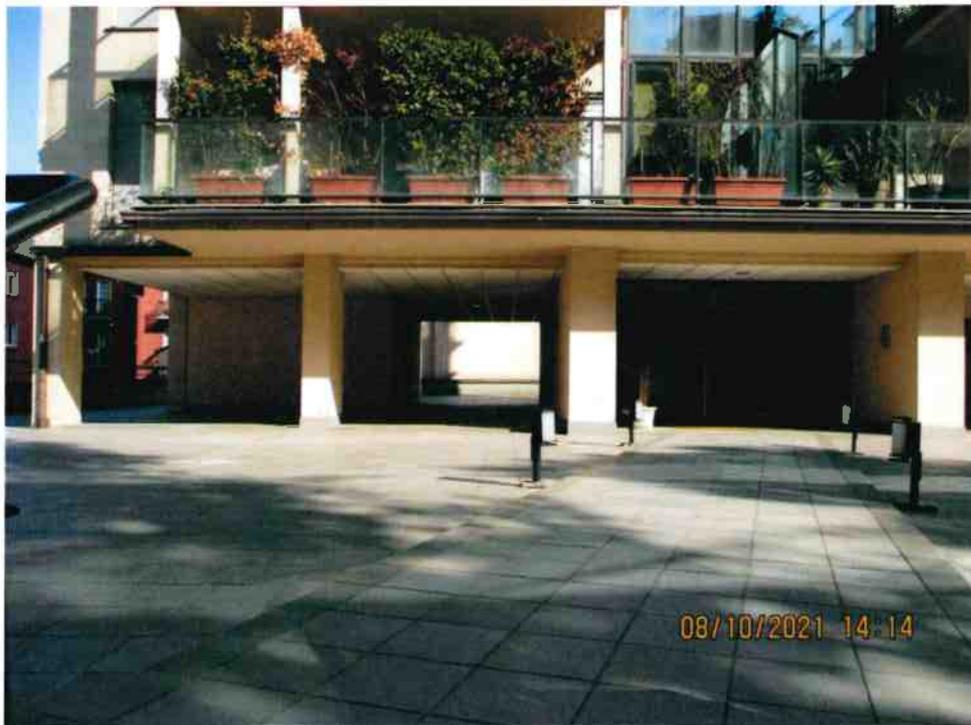


Accessi carraio e pedonale Via Negrolì 12



Fabbricato interno Negrolì 12

Francesca Bavestrelli  
architetto



Francesca Bavestrelli  
architetto



Francesca Bavestrelli

architetto

Box:





## **TRIBUNALE DI MILANO**

### **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**98/2019**

GIUDICE: DOTT.SSA SILVIA VAGHI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ELENA FERRAZZI

### **RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO 3: BOX SUB.782**

SITO IN MILANO VIA NEGROLI 12



ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

f.bavestrelli@gmail.com-bavestrelli.6129@oamilano.it

INDICE SINTETICO

**Corpo A**

Beni in Milano Via NEGROLI 12

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 395, particella 722, subalterno 782

**Stato occupativo**

al sopralluogo occupato senza titolo

**Contratti di locazione in essere**

no

**Comproprietari**

No

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 61.000,00

da occupato: €

**Criticità da segnalare**

Si segnala che il titolo edilizio relativo all'intero fabbricato è stato annullato, si rimandano tutte le informazioni relative al capitolo 7.3 dedicato.

Si evidenzia che al valore di mercato dell'immobile si è apportato un abbattimento del 10% in relazione alle criticità evidenziate legate all'annullamento del titolo edilizio e alla sanzione per il suo eventuale ripristino.

*Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria e catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva.*

**LOTTO 3**

Sito in MILANO VIA NEGROLI 12

box

**1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

**Corpo A: box**

**1.1 Descrizione del bene**

Box ad uso autorimessa sito al piano primo interrato

**1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1

**1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:**

**Dati identificativi:** foglio 395, particella 722, subalterno 782

- **Dati di classamento:** categoria autorimessa C/6, zona cens. 2, classe 8, consistenza mq.27, superficie catastale Totale mq.30, rendita €308,17;
- **Indirizzo e piano:** Milano Via Negrolì 12- piano S1

- **Intestati:**

xxx

- **Dati derivanti da:**

- VARIAZIONE del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2011 protocollo n. MI0242394 in atti dal 12/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48659.1/2011)
- Variazione del 12/03/2010 protocollo n. MI0187712 in atti dal 12/03/2010 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15403.1/2010)
- DEMOLIZIONE TOTALE del 12/03/2010 protocollo n.MI0186130 in atti dal 12/03/2010 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 15319.1/2010)

**1.4 coerenze a corpo:**

altra unità, enti comuni, altra unità , altra unità

**Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** L'atto di pignoramento e la Nota di trascrizione elencano oltre all'appartamento il terreno foglio 395-particella 722: terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui sono ubicati gli altri beni intestati al debitore e facenti parte della procedura esecutiva.

## I DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Zona delle regioni (Fortanini)

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: negozi dettaglio, supermercato, Poliambulatorio Igea, ufficio postale

Principali collegamenti pubblici: tram linea 27, autobus di linea 73-183-N27.

### 2.2 Caratteristiche descrittive del fabbricato

Edificio di 13 piani fuori terra con comparto box sito al piano terra e piano interrato.

### 2.3 Caratteristiche descrittive esterne e condizioni manutentive del fabbricato

*Nota: con riguardo allo stato di conservazione: il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.*

- Facciate: rivestimento pietra: ottimo
- pavimentazione corsello: cemento: buono
- pavimentazione scale esterne: granito: buono
- ascensori: presenti: buono
- vano scale: pavimenti, pedate e alzate scale in marmo: buono
- citofono: videocitofono: ottimo
- condizioni generali dello stabile: ottime

### 2.4 Certificazioni di conformità degli impianti condominiali

La scrivente riferisce di non avere reperito la dichiarazione di conformità

## 2.5 Certificazioni di idoneità statica del fabbricato

La scrivente riferisce di non avere reperito la certificazione di idoneità statica.

## 2.6 Caratteristiche descrittive interne

Box ad uso autorimessa sito al piano primo interrato.

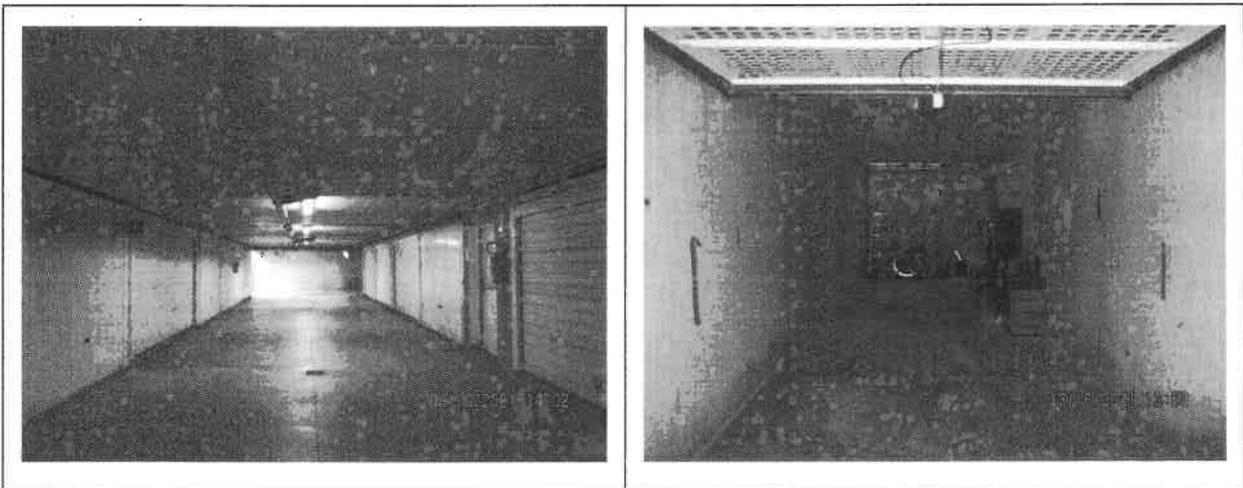
Il box è dotato di porta basculante in alluminio e di illuminazione interna.

Lo stato di manutenzione è buono.

*NOTA: La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.*

*L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte risultano meglio dettagliate al paragrafo dedicato*

La scrivente allega alla presente relazione di stima la documentazione fotografica redatta in occasione dei sopralluoghi effettuati con il custode giudiziario



Comparto box

Il box

*Nota: con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate. Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi propri dell'unità immobiliare e dello stato manutentivo dei relativi impianti (pavimenti e rivestimenti, pareti e soffitti intonaci/pitture, infissi interni ed esterni, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento e/o condizionamento).*

## 2.7 Caratteristiche descrittive del box e condizioni manutentive

- basculante alluminio con telecomando: buono
- pavimentazione box: cemento: normale
- pareti box: rustico: normale
- impianto elettrico esterno: normale
- condizioni generali del box: normali

## 2.8 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

# 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato con il Custode Giudiziario si è rinvenuta l'occupante

### 3.2 Esistenza contratti di locazione

A fronte della richiesta della scrivente riguardante i contratti di locazione l'Agenzia delle entrate Milano 4 ha inviato in data 2.06.21 comunicazione dichiarando che non risultano contratti di locazione con dante causa il debitore (allegato 17- comunicazione Ag. Entrate)

## 4. PROVENIENZA

Dalla certificazione ipotecaria agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile (**all.16-18**) alla data del 9.06.2021 si evince:

### 4.1 Attuali proprietari

xxx

(dal 27.03.2008 ad oggi)

in forza di **atto di compravendita** del 27.03.2008 rep. 167660/58265 a firma Notaio Lorenzo Stucchi di Milano, trascritto a Milano 1 il 15.04.2008 ai nn. 22737/13344.

### 4.2 Precedenti proprietari

xxx

(dal 14.06.2007 al 27.03.2008)

**I beni sono pervenuti in parte** da \_\_\_\_\_ in forza di **atto di compravendita** del 14.06.2007 rep. 16011/4661 a firma Notaio Ugo Friedman trascritto a Milano 1 il 13.07.2007 ai nn. 53746/29739

xxx

(dal 27.04.1999 al 14.06.2007)

I beni sono pervenuti da \_\_\_\_\_ in forza di **atto di compravendita** del 27.04.1999 rep. 12329/2351 a firma Notaio Ugo Friedman trascritto a Milano 1 il 05.05.1999 ai nn. 22197/15069

xxx

(dal 15.06.2001 al 27.03.2008)

**I beni sono pervenuti in parte** da \_\_\_\_\_ in forza di **atto di compravendita** del 15.06.2001 rep. 13451/9441 a firma Notaio Ugo Friedman trascritto a Milano 1 il 27.06.2001 ai nn. 39366/26973.

xxx

dal 15.07.1985

Tutti gli immobili sono pervenuti in forza di **atto di compravendita** del 15.07.1985 rep. 15506/1485 a firma Notaio Antonio Tremolada trascritto a Milano 1 il 19.07.1985 ai nn. 25060/18420

## 5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile (**all.18**) alla data del 9.06.2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni- nessuna**
- **Misure Penali-nessuna**

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite- nessuna**
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso- nessuna**

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

- **Iscrizioni:**

**Ipoteca volontaria** stipulata da Notaio Lorenzo Stucchi il 27.03.2008 rep.167661/58266, iscritta a Milano 1 il 15.04.2008 ai nn. 22738/4888, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di xxx, capitale €6.800.000,00- ipoteca €13.600.000,00- durata 13 anni.

**Ipoteca giudiziale** stipulata da Tribunale di Milano il 20.01.2015 rep.1324 iscritta a Milano 1 il 21.07.2015 ai nn. 40826/6768 a xxx. capitale totale €7.500,00\_- Gravante solamente sul subalterno 782

**Pignoramento** stipulato da Tribunale di Milano il 09.01.2019 rep.45594/2018, trascritto a Milano 1 il 21.02.2019 ai nn. 12783/8571, a favore di xxx

- **Altre trascrizioni-nessuna**

## 6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da .....  
 inviato le tabelle millesimali relative a tutte le unità immobiliari, a cui si rimanda per i vari contenuti, (allegati 10-11-12). Si precisa che gli immobili non risultano elencati in base ai dati catastali e pertanto risultano di difficile attribuzione, pertanto la scrivente evidenzia importi di targa massima per le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile segnalando che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione box circa €300,00

### 6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

## 7. VERIFICA URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE

### 7.1 Situazione urbanistica.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune ADR- Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (titolo II- Capo V)

Tessuti urbani compatti a cortina (art.21.2)

Sensibilità paesaggistica alta- classe 4- Ambito del Piano Pavia-Masera zona Est

### 7.2 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano

La scrivente in data 19.05.2021 Prot. 271119 ha richiesto accesso agli atti edilizi presso lo Sportello Unico Edilizia.

In data 14.07.2021 la scrivente ha effettuato l'accesso agli atti presso lo Sportello Unico Edilizia Via Sile 8 e qui di seguito espone le risultanze:

Il fabbricato è stato edificato in forza di:

DIA PG.1016014000/2007 WF.9737/2007 del 21.11.2007 e successive varianti in atti PG.724724/2008 WF.7754/2008 del 18.09.2008 e PG. 9716/2010 WF.37/2010 del 8.01.2010 – con inizio lavori il 6.06.2008 e fine lavori 18.03.2010 per intervento di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art.3.1.d) DPR 380/01 e dell'art. 66.3.3 del RE 1999 il cui progetto, a fronte della demolizione di capannoni esistenti a destinazione produttiva di SLP mq. 947,21 ha previsto la formazione di un edificio residenziale

composto da 11 piani, più sottotetto SPP al piano 12 e un ulteriore piano soprastante, n.13 destinato a ospitare impianti tecnici; con un piano di box fuori terra e due piani di box interrati.

**7.3 SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL'INTERO COMPLESSO EDIFICATO - PERCORSO DELL'ANNULLAMENTO DEL TITOLO EDILIZIO E DELLA PROCEDURA DI RIMOZIONE DEI VIZI.**

In data 10.05.2011 atti PG.406336/2011- WF. 37/2010 è stato disposto l'**ANNULLAMENTO DEL TITOLO ABILITATIVO** e contestualmente è stata ordinata la demolizione del piano undicesimo, del piano sottotetto e del piano soprastante destinato ad ospitare gli impianti tecnici, in quanto, a seguito di verifiche d'ufficio, l'altezza dell'edificio in progetto è risultata superiore a quella consentita dal vincolo aeroportuale di Linate ed inoltre la SLP di progetto, calcolata erroneamente in corrispondenza dei muri delimitanti le unità immobiliari ed il vano scala, ha comportato un incremento di SLP di circa mq.62 non ammissibile.

In data 05.06.2012 con la pubblicazione della Sentenza n.1562/2012 del TAR Lombardia è stato rigettato il ricorso della parte nei confronti dell'Amministrazione e pertanto confermata la correttezza e legittimità del provvedimento di annullamento del titolo edilizio.

In data 20.06.2012 e 23/12/2013 atti PG 412565/2012 e PG 835440/2013- in esecuzione della sentenza del TAR sono state emesse le ordinanze con le quali veniva disposta la demolizione dei piani citati.

In data 19.12.2012 atti PG 82694072012-WF37/2010 la proprietà presenta istanza di Rimozione di Vizi ai sensi dell'art.38 del DPR 380/2001.

In data 24.04.2014 atti PG 283271/2014 e in data 20.11.2014 atti PG705393/2014 a seguito di supplemento istruttorio su richiesta della Proprietà del 06.06.2014 atti PG 368430/2014 e delle ulteriori integrazioni trasmesse (atti PG 448483/2014 del 10.07.2014) è stata rigettata l'istanza di rimozione dei vizi per il motivo prevalente di interesse pubblico in ordine alla sicurezza e alla pubblica incolumità a esigere il rispetto del vincolo aeroportuale.

Con il rigetto dell'istanza di rimozione dei vizi e tenuto conto del tempo trascorso l'Amministrazione provvede a trasmettere il fascicolo all'Ufficio demolizioni per l'attivazione della procedura coattiva a spese dei responsabili dell'abuso.

In data 21.03.2018 con la sentenza del Consiglio di Stato n.36072018 viene consolidata e resa definitiva la sentenza del TAR Lombardia e dichiarato perento il ricorso avanzato dalla proprietà in data 02.08.2012.

In data 6.07.2018, a seguito delle sentenze emesse e delle ordinanze emanate nell'ambito della procedura di esecuzione coattiva delle ordinanze di demolizione è stato svolto con la presenza dell'amministratore di condominio sopralluogo per accertare lo stato dei luoghi delle 5 unità immobiliari poste ai piani 10-11-12-13, in cui sono stati rilevati diversi abusi all'interno delle unità immobiliari.

In data 22.08.2018 atti PG 365269/2018-WF 28959/2018 la proprietà presenta nuova istanza di rimozione dei vizi ai sensi dell'art.38 DPR 380/2001 ai fini di evitare la sanzione demolitoria.

In data 05.10.2018, stante l'improcedibilità dell'istanza di rimozione dei vizi e per dar seguito al procedimento avviato l'UFFICIO demolizioni trasmette gli atti necessari alla procedura di demolizione coattiva al RUP- Area Tecnica Demanio e beni comuni Diversi, che successivamente comunica che l'intervento richiesto esula dalle sue competenze

In data 25.10.2019 su istanza fatta dalla proprietà il 13.05.2019 è stato rilasciato un nuovo parere di ENAC (atti WF 24729/2018-PG 51128272019 del 12.11.2019) in cui si ritiene "che l'edificio in oggetto non determina implicazioni ai fini della navigazione aerea...."

In data 30.11.2020 alla luce del parere ENAC la parte ha riformulato una nuova istanza di Rimozione Vizi ai sensi dell'art.,38 del DPR 380/2001 chiedendo l'applicazione della sanzione pecuniaria "alternativa alla demolizione per i 62,59 mq. realizzati al piano 11, illegittimamente a causa di un

*conteggio errato dello scorporo delle murature del vano scala condominiale"*

Al momento l'Amministrazione ritiene che, sulla base del nuovo parere rilasciato da ENAC, l'istanza di rimozione dei vizi sia procedibile limitatamente alle illegittimità progettuali che hanno portato all'annullamento dei titoli edilizi relative al vincolo aeroportuale e all'incremento volumetrico dettato dall'errato conteggio dello scorporo delle murature del vano scala condominiale per una SLP aggiuntiva pari a mq 62,59. Per tutte le altre difformità riscontrate dall'Amministrazione in sede di sopralluogo, che hanno comportato ulteriore aumento di SLP, sarà necessario procedere con separati atti, ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 (ove possibile) successivamente al rilascio del provvedimento di Rimozione dei Vizi che verrà emesso ai sensi dell'art.38 DPR 380/2001 che ha la funzione di riabilitare il progetto edilizio e sue varianti, asseverato dalla parte e dall'allora progettista, non certo sanare anche altre difformità realizzate.

Con comunicazione del 01.02.2021 l'amministrazione ha comunicato che, dopo l'esito della conferenza dei servizi del 20.01.2021, i termini del procedimento sono stati interrotti ai sensi dell'art.18.5 R.E. e decorreranno nuovamente dal ricevimento del verbale della Commissione Anticorruzione che dovrà valutare l'indemnità o meno delle superfici realizzate di mq.62,59, per poi procedere in caso di esito positivo all'invio della pratica all'Agenzia del territorio per la determinazione della sanzione come disposto dall'art.38 del DPR 380/2001.

La scrivente in data 22.11.21 si è recata presso lo Sportello unico Edilizia Via Sile 8 per conferire con i tecnici incaricati della procedura e qui di seguito espone le risultanze dell'incontro:

I tempi previsti per la conclusione del procedimento in corso sono legati ai tempi necessari per il parere della Commissione anticorruzione valutati in circa 4/6 mesi a cui si deve aggiungere il tempo necessario all'Agenzia dell'entrate per quantificare la sanzione valutato dai tecnici in circa 3/4mesi.

Al Pagamento completo dell'importo della sanzione l'Amministrazione provvederà a "reinstaurare" il titolo edilizio.

La sanzione ipotizzata potrebbe essere valutata in una cifra fra i 150.000 e i 200.000 euro che dovrebbero essere pagati dal debitore/esecutore ma che, in mancanza dello stesso, possono essere versati anche dal Condominio suddivisi tra i proprietari in base ai millesimi di proprietà.

Risulta importante segnalare che in base all'art.38 del DPR 380/2001 (Rimozione dei vizi) evidenziato precedentemente si regolarizza solamente quanto dichiarato nella relativa domanda e quindi la SLP di eccesso relativa al vano scale, mentre tutte le altre opere non conformi o abusive, rispetto ai titoli edilizi nuovamente rilasciati, rilevate durante il sopralluogo dei tecnici comunali, potranno eventualmente (ove possibile) essere sanati in base all'art.36 del DPR 380/200.

Le difformità rilevate competono sia le parti comuni del fabbricato che i singoli appartamenti(**comprese le irregolarità presenti nell'appartamento e descritte nel successivo paragrafo**).

E' necessario fare presente che il piano 13° che nelle pratiche edilizie risultava spazio aperto per alloggiamento impianti e, che attualmente risulta di diversa conformazione interna e chiuso da pareti e serramenti senza presenza di impianti, molto probabilmente sarà oggetto di nuovo provvedimento di demolizione da parte dello Sportello Unico Edilizia perché non conforme a quanto dichiarato nella pratica edilizia che verrà reinstaurata e non sanabile in quanto come da Regolamento Edilizio del Comune di Milano non esiste la possibilità di realizzare un ulteriore piano sottotetto soprastante quello esistente al piano 12.

**In considerazione delle criticità rilevate e qui di seguito riassunte:**

**che il titolo edilizio risulta annullato, che non sono chiaramente prevedibili i tempi dei termine della procedura per la riabilitazione dello stesso, che non è ancora stata precisata la cifra della sanzione pecuniaria che verrà richiesta al debitore/esecutore delle opere e che in mancanza di suo riscontro potrà essere versata dal Condominio in base ai millesimi di proprietà,**

**la scrivente apporgerà un abbattimento del 10% al prezzo di mercato stimato per le unità immobiliari.**

#### 7.4 CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE DEL BOX

In fase di sopralluogo si è potuto constatare che il box risulta conforme ai contenuti della scheda catastale depositata al NCEU in data 12.03.2010, all'elaborato planimetrico e alle tavole grafiche allegata al titolo edilizio annullato.

### 8. SUPERFICIE COMMERCIALE

#### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**.

Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati secondo il **Sistema Italiano di Misurazione** (Codice delle Valutazioni Immobiliari- Tecnoborsa):

le superfici vengono determinate:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavevi.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione.

Le superfici accessorie e i criteri di ponderazione non vengono qui di seguito allegati in quanto la stima viene effettuata per un box con coefficiente 1,00.

LOTTO 3: Corpo A: box

| destinazione | Superficie esterna lorda<br>SEl (m <sup>2</sup> ) | coefficienti | sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> ) |
|--------------|---|--------------|--|
| box          | 29  | 1,00         | 29,00                                    |

### 9. STIMA

#### 9.1 Criterio di stima

**Base di valore:** valore di mercato

**Scelta del metodo:** confronto di mercato

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come termini di confronto:

- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, pertinenti lo specifico segmento di mercato;

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;

I dati di mercato così rilevati, verranno adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali,

mixité funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati, sono riferiti a offerte di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare sempre una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (rilievo superfici e caratteristiche effettuato nel mese di ottobre 2021)

Vengono inoltre individuati alcuni coefficienti di merito o de merito quali ad esempio:  
Livello di piano- Stato di conservazione -vetustà impianti-vetustà serramenti

**9.2 Fonti d'informazione**

**OFFERTE DI VENDITA**

Qui di seguito si espongono alcune offerte di vendita estratte dal sito di immobiliare.it per unità immobiliari nello stesso segmento di mercato e il più possibile simili nelle caratteristiche a quelle da stimare.

**1) box Via cardinale Mezzofanti**

€48.000- mq.16- interrato -3

| Prezzo richiesta | Prezzo detratto 10% | Sup. comm. mq | Prezzo unitario |
|------------------|---------------------|---------------|-----------------|
| €48.000          | €43.200             | Mq.16         | €2.700          |

**2) box Viale Corsica**

€33.000- mq.14- piano terra

| Prezzo richiesta | Prezzo detratto 10% | Sup. comm. mq | Prezzo unitario |
|------------------|---------------------|---------------|-----------------|
| €33.000          | €29.700             | Mq.14         | €2.120          |

**3) box Viale Argonne**

€39.000- mq.12- piano terra

| Prezzo richiesta | Prezzo detratto 10% | Sup. comm. mq | Prezzo unitario |
|------------------|---------------------|---------------|-----------------|
| €39.000          | €35.100             | Mq.12         | €2.925          |

I box rilevati sono situati nella stessa zona e i prezzi relativi sono compresi tra €/mq 2.100 e €/mq 2.925.

**QUOTAZIONI IMMOBILIARI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE**

Fonte di informazione: "Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agencia delle Entrate" – 1° semestre 2021 – MILANO per quanto riguarda la fascia zona il complesso è ubicato tra le zone D12 (Piola-Argonne-Corsica) e D15 (Forlanini – Mecenate- Ortomercato); la scrivente in considerazione delle caratteristiche del fabbricato e delle unità immobiliari reputa più corretto riferirsi alle quotazioni della zona D12.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Città: MILANO

Fascia/zona: Periferia/PIDOLA, ARCONNE, CORSICA

Codice di zona: D12

Microzona catastale: N.34

Tipologia precedente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |      | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max  |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 2400                  | 3400 | L                | 7,5                            | 10,3 | L                |
| Abitazioni civili            | Ottimo             | 3500                  | 4000 | L                | 10,5                           | 14,5 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo             | 2100                  | 2900 | L                | 7                              | 8,6  | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 1800                  | 2050 | L                | 6                              | 7    | L                |
| Box                          | NORMALE            | 1700                  | 2700 | L                | 7                              | 10,7 | L                |
| Ville e Villini              | Ottimo             | 3500                  | 5400 | L                | 10,5                           | 17   | L                |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 2550                  | 3400 | L                | 7,7                            | 10,6 | L                |

In considerazione delle offerte di vendita rilevate, delle caratteristiche del fabbricato e dell'appartamento, per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di box tra €/m<sup>2</sup> 1.700 (min) e €/m<sup>2</sup> 2.700 (max) per il box;

### 9.3 Valutazione LOTTO

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

#### Coimplesso immobiliare:

- attesa di provvedimento rimozione vizi con determinazione di sanzione pecuniaria
- + parti comuni in ottimo stato manutentivo

#### Corpo A: box

- + stato manutentivo
- + livello di piano e facile accesso

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di prezzo medio unitario di mercato al mq (SEL) pari a circa €/mq 2.500 per il box.

**Al prezzo totale così calcolato si apporta una detrazione pari al 10% in relazione alle criticità riscontrate ed evidenziate al capitolo 7 che prevedono una sanzione pecuniaria per la riabilitazione del titolo edilizio**

#### LOTTO 3: box

| descrizione | Categ. Catast. | sup. comm. | Valore complessivo |
|-------------|----------------|------------|--------------------|
| box         | C/6            | 29,00      | 72.500,00          |

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>TOTALE LOTTO CON DETRAZIONE 10%<br/>PER CRITICITA' RISCOSE</b> | <b>65.250,00</b> |
|---|------------------|

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

#### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

| <b>VALORE DEL LOTTO</b>  |                   |
|--|-------------------|
| <b>VALORE DI MERCATO:</b>  | <b>€65.250,00</b> |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi   | -€3.262,00        |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente (vedi capitolo 7) si è effettuata detrazione del 10% sul valore di mercato | -€0,00            |
| Spese condominiali insolite riferite al biennio precedente la stima (vedi capitolo 6):   | -€600,00          |
| <b>Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni libero (arrotondato)</b>   | <b>€61.000,00</b> |
| <b>Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni Occupato (arrotondato)</b>   |                   |
| <i>Non ricorre il caso</i>   |                   |

*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 dell'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione.*

La scrivente dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e al debitore a mezzo PEC.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Date sopralluoghi: 8.10.21-13.10.21-20.10.21

Data della valutazione: 9.12.21

Data della relazione: 21.12.2021

il tecnico incaricato

arch. Francesca Bavestrelli

---

#### ALLEGATI COMUNI A TUTTI I LOTTI

1. estratto di mappa
2. visura storica ente urbano
3. copia atto vendita
4. elaborato planimetrico
5. ispezione ipotecaria
6. risposta Agenzia delle entrate
7. visura per soggetto
8. visura per immobili
9. Pratiche edilizie
10. Consuntivo 1
11. Consuntivo 2
12. Consuntivo 3

#### ALLEGATI RELATIVI AL LOTTO 3

- a. planimetria sub.782
- b. visura storica sub 782
- c. rilievo fotografico
- d. Stima Privacy

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0187712 del 12/03/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via Negrolì

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 395

Particella: 722

Subalterno: 782

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Milano

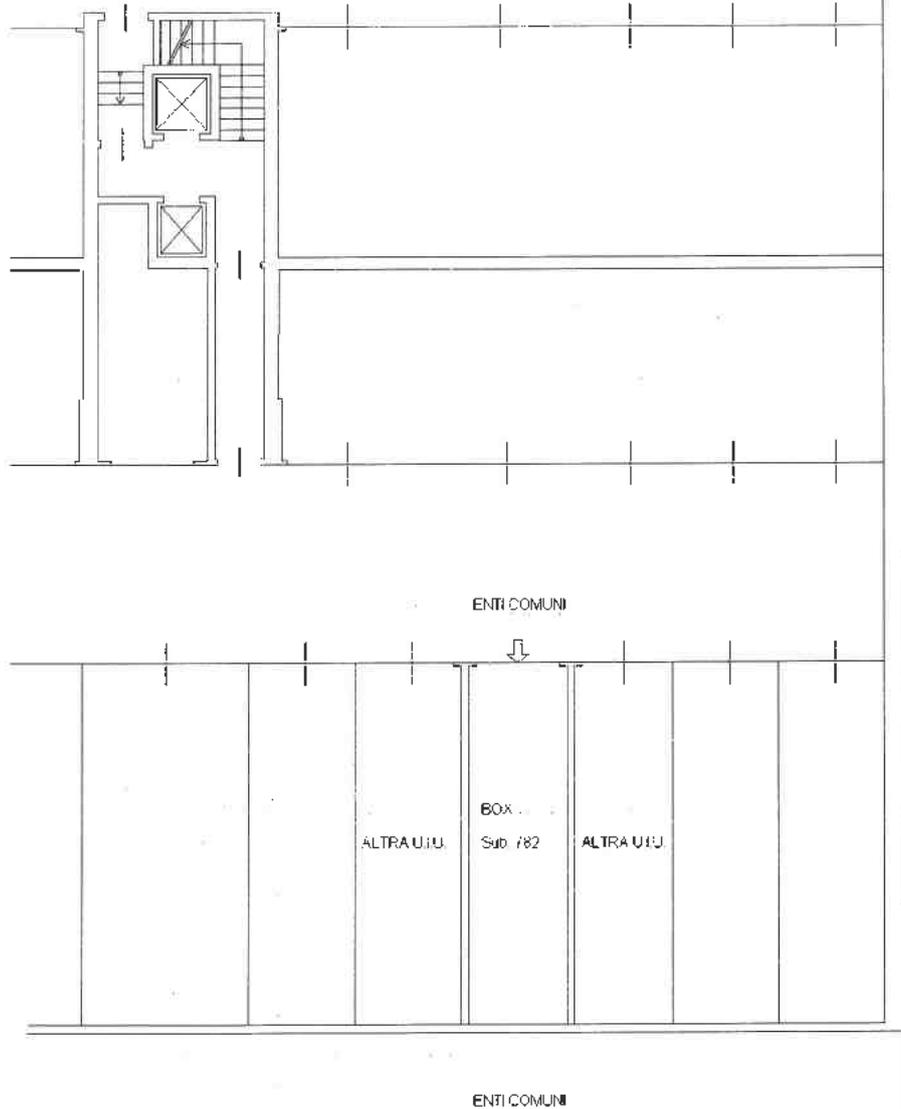
N.

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO

H= 2,45 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/05/2021 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 395 - Particella: 722 - Subalterno: 782 >  
VIA NEGROLI n. 12 piano: S1;

Ultima planimetria in atti



Data: 19/05/2021 - n. T163344 - Richiedente: BVSFNC62C63F2050

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2021

Data: 19/05/2021 - Ora: 11.29.02 Segue

Visura n.: T147743 Pag: 1

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Dati della richiesta</b> | Comune di MILANO ( Codice: F205)                             |
| <b>Catasto Fabbricati</b>   | Provincia di MILANO<br>Foglio: 395 Particella: 722 Sub.: 782 |

INTESTATO

\_\_\_\_\_ (1) Proprieta' per 1/1

## 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                  |  | 395    | 722        | 782 | 2                   |            | C/6       | 8      | 27 m²             | Totale: 30 m² | Euro 308,17          | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| <b>Indirizzo</b>   | VIA NEGROLI n. 12 piano: S1;   |        |            |     |                     |            |           |        |                   |               |                      |   |
| <b>Annotazioni</b> | classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) |        |            |     |                     |            |           |        |                   |               |                      |   |

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 395 - Particella 722

## Situazione dell'unità immobiliare dal 12/03/2011

| 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                  |  | 395    | 722        | 782 | 2                   |            | C/6       | 8      | 27 m²             |             | Euro 308,17          | VARIAZIONE NEL CL. ASSAMENTO del 12/03/2011 protocollo n. MI0242394 in atti dal 12/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48659.1/2011) |
| <b>Indirizzo</b>   | VIA NEGROLI n. 12 piano: S1;   |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |  |
| <b>Annotazioni</b> | classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |  |

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2021

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 12/03/2010

| 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   |                     | 395    | 722        | 782 | 2                   |            | C/6       | 8      | 27 m <sup>2</sup> |             | Euro 308,17          | Variazione del 12/03/2010 protocollo n. MI0187712 in atti dal 12/03/2010 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15403.1/2010) |
| Indirizzo: VIA NEGROLI n. 12 piano: SI                    |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |  |
| Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |  |

#### Situazione degli intestati dal 12/03/2010

| N. | DIRITTI E ONERI REALI | CODICE FISCALE |
|----|-----------------------|----------------|
| 1  | (1) Proprietà per 1/1 |                |

DATI DERIVANTI DA del 12/03/2010 protocollo n. MI0187712 in atti dal 12/03/2010 Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15403.1/2010)

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/03/2010

| 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                             |                     | 395    | 722        |     |                     |            | area urbana |        | 2350 m <sup>2</sup> |             |                      | DEMOLIZIONE TOTALE del 12/03/2010 protocollo n. MI0186130 in atti dal 12/03/2010 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 15319.1/2010) |
| Indirizzo: VIA NEGROLI n. 12; |                     |        |            |     |                     |            |             |        |                     |             |                      |   |

#### Situazione degli intestati dal 12/03/2010

| N. | DIRITTI E ONERI REALI                    | CODICE FISCALE |
|----|--|----------------|
|    | (1) Proprietà per 1/1 fino al 12/03/2010 |                |

DATI DERIVANTI DA DEMOLIZIONE TOTALE del 12/03/2010 protocollo n. MI0186130 in atti dal 12/03/2010 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 15319.1/2010)

#### Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 395 particella 408 subalterno 701
- foglio 395 particella 409 subalterno 701
- foglio 395 particella 410 subalterno 702
- foglio 395 particella 410 subalterno 701
- foglio 395 particella 660 subalterno 701
- foglio 395 particella 660 subalterno 701
- foglio 395 particella 684 subalterno 701



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/05/2021 - Ora: 11.29.02 Fine

Visura n.: TJ47743 Pag. 3

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2021

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Francesca Bavestrelli  
architetto

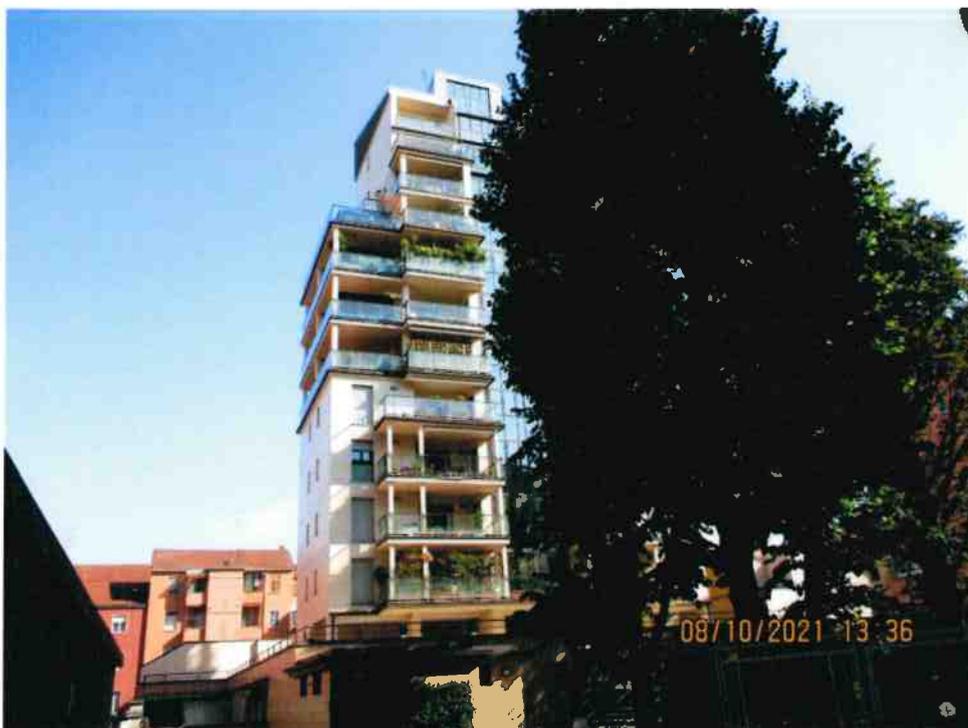
RG. 98/2019

RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO 3: BOX SUB.782

MILANO VIA NEGROLI 12

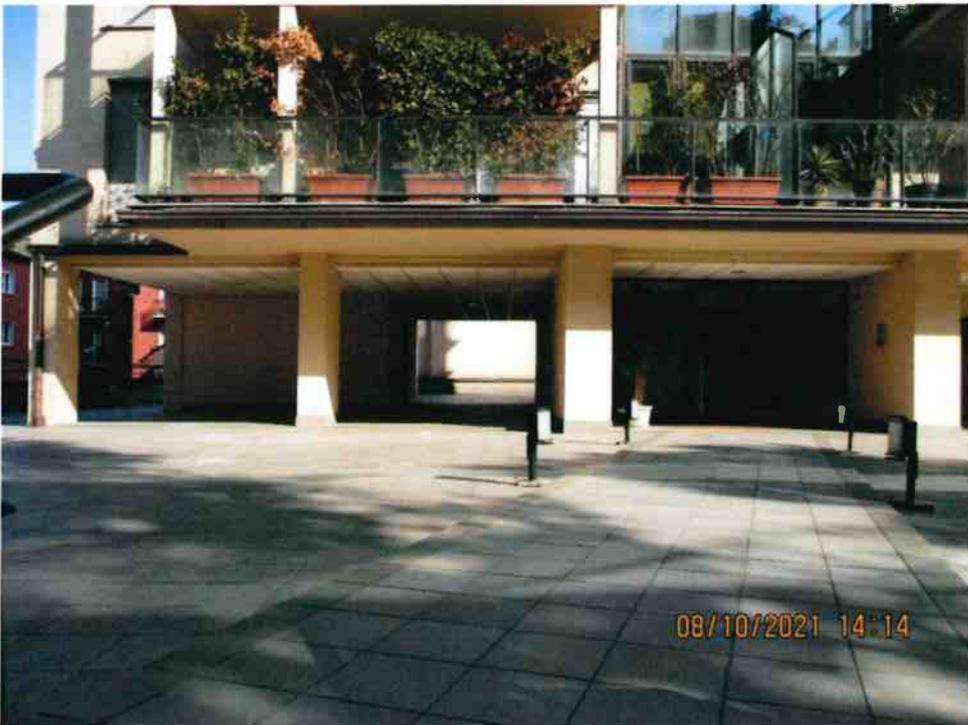
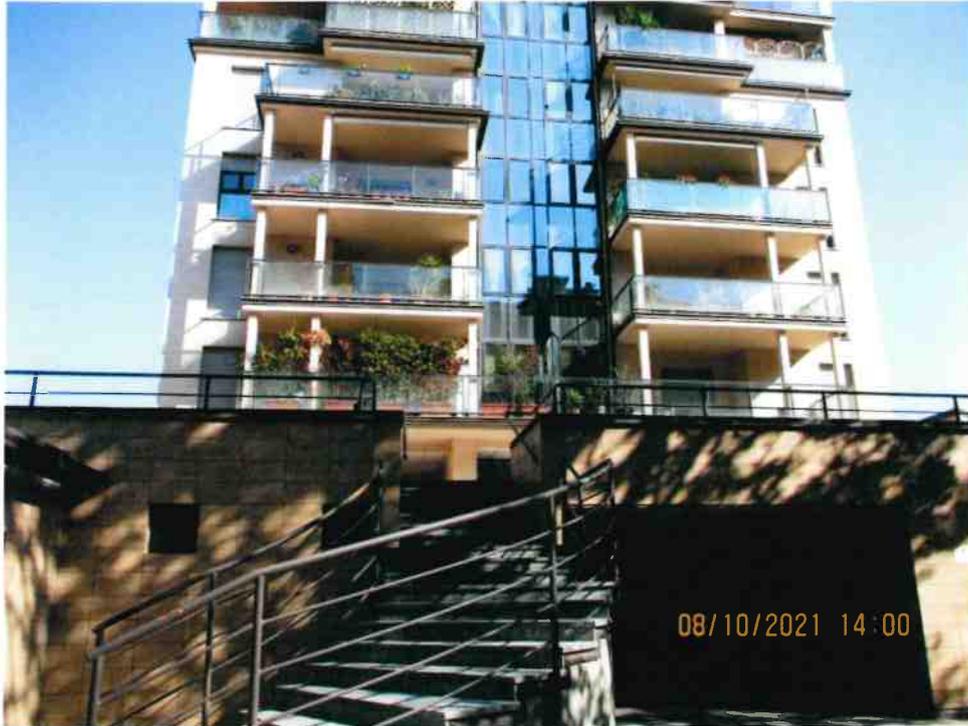


Accessi carraio e pedonale Via Negroli 12



Fabbricato interno Negroli 12

Francesca Bavestrelli  
architetto



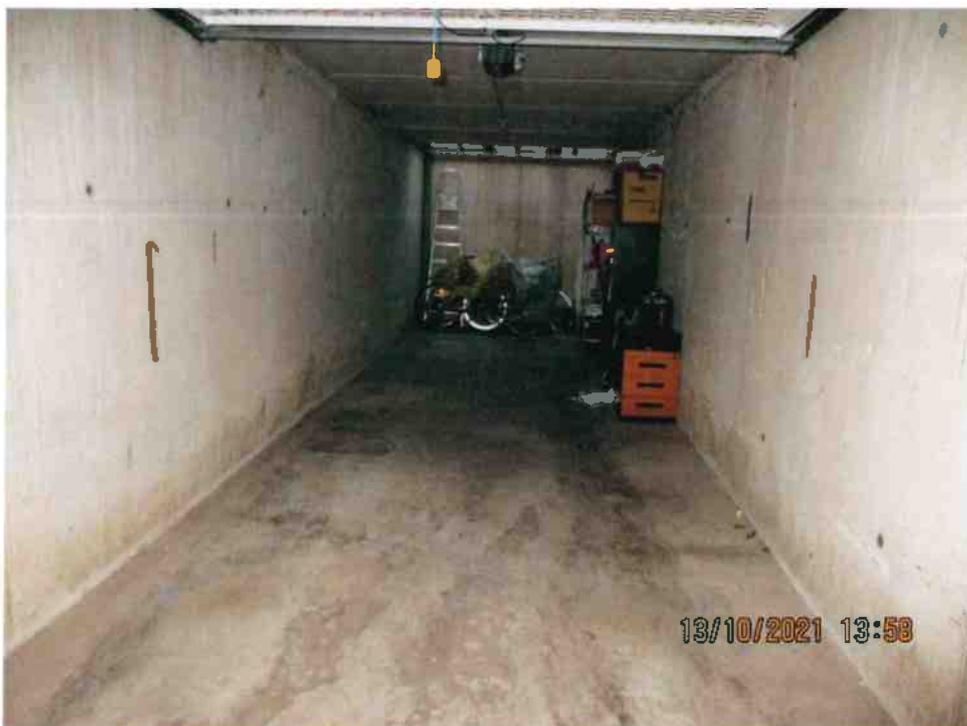
Francesca Bavestrelli  
architetto



Francesca Bavestrelli

architetto

Box:





## **TRIBUNALE DI MILANO**

### **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**98/2019**

GIUDICE: DOTT.SSA SILVIA VAGHI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ELENA FERRAZZI

### **RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO 4: BOX SUB.783**

SITO IN MILANO VIA NEGROLI 12



ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

f.bavestrelli@gmail.com-bavestrelli.6129@oamilano.it

## INDICE SINTETICO

### Corpo A

Beni in Milano Via NEGROLI 12

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 395, particella 722, subalterno 783

### Stato occupativo

al sopralluogo occupato senza titolo

### Contratti di locazione in essere

no

### Comproprietari

No

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 61.000,00

da occupato: €

### Criticità da segnalare

Si segnala che il titolo edilizio relativo all'intero fabbricato è stato annullato, si rimandano tutte le informazioni relative al capitolo 7.3 dedicato.

Si evidenzia che al valore di mercato dell'immobile si è apportato un abbattimento del 10% in relazione alle criticità evidenziate legate all'annullamento del titolo edilizio e alla sanzione per il suo eventuale ripristino.

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria e catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva.

## LOTTO 4

Sito in MILANO VIA NEGROLI 12

box

## 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

### Corpo A: box

#### 1.1 Descrizione del bene

Box ad uso autorimessa sito al piano primo interrato

#### 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1

#### 1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

**Dati identificativi:** foglio 395, particella 722, subalterno 783

- **Dati di classamento:** categoria autorimessa C/6, zona cens. 2, classe 8, consistenza mq.27, superficie catastale Totale mq.30, rendita €308,17;
- **Indirizzo e piano:** Milano Via Negrolì 12- piano S1
- **Intestati:**

xxx

- **Dati derivanti da:**
- VARIAZIONE del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2011 protocollo n. MI0242394 in atti dal 12/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48659.1/2011)
- Variazione del 12/03/2010 protocollo n. MI0187712 in atti dal 12/03/2010 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15403.1/2010)
- DEMOLIZIONE TOTALE del 12/03/2010 protocollo n. MI0186130 in atti dal 12/03/2010 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 15319.1/2010)

#### 1.4 coerenze a corpo:

altra unità, enti comuni, altra unità , altra unità

**Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** L'atto di pignoramento e la Nota di trascrizione elencano oltre all'appartamento il terreno foglio 395-particella 722: terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui sono ubicati gli altri beni intestati al debitore e facenti parte della procedura esecutiva.

## 1 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Zona delle regioni (Forlanini)

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: negozi dettaglio, supermercato, Poliambulatorio Igea, ufficio postale

Principali collegamenti pubblici: tram linea 27, autobus di linea 73-183-N27.

### 2.2 Caratteristiche descrittive del fabbricato

Edificio di 13 piani fuori terra con comparto box sito al piano terra e piano interrato.

### 2.3 Caratteristiche descrittive esterne e condizioni manutentive del fabbricato

*Nota: con riguardo allo stato di conservazione: il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.*

- Facciate: rivestimento pietra: ottimo
- pavimentazione corsello: cemento: buono
- pavimentazione scale esterne: granito: buono
- ascensori: presenti: buono
- vano scale: pavimenti, pedate e alzate scale in marmo: buono
- citofono: videocitofono: ottimo
- condizioni generali dello stabile: ottime

### 2.4 Certificazioni di conformità degli impianti condominiali

La scrivente riferisce di non avere reperito la dichiarazione di conformità

### 2.5 Certificazioni di idoneità statica del fabbricato

La scrivente riferisce di non avere reperito la certificazione di idoneità statica.

## 2.6 Caratteristiche descrittive interne

Box ad uso autorimessa sito al piano primo interrato.

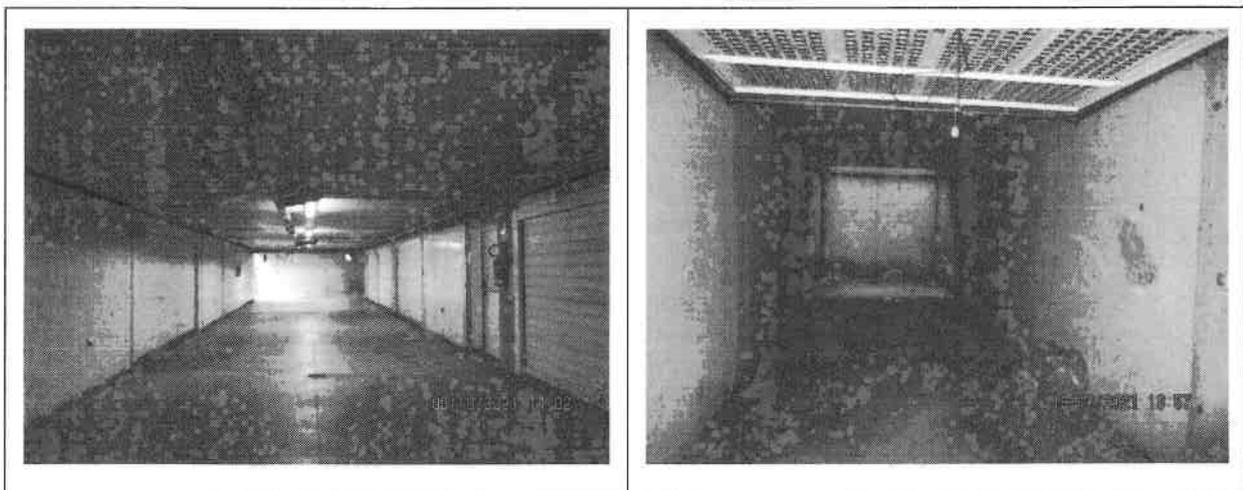
Il box è dotato di porta basculante in alluminio e di illuminazione interna.

Lo stato di manutenzione è buono.

*NOTA: La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.*

*L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte risultano meglio dettagliate al paragrafo dedicato*

La scrivente allega alla presente relazione di stima la documentazione fotografica redatta in occasione dei sopralluoghi effettuati con il custode giudiziario



Comparto box

Il box

*Nota: con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate. Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi propri dell'unità immobiliare e dello stato manutentivo dei relativi impianti (pavimenti e rivestimenti, pareti e soffitti intonaci/pitture, infissi interni ed esterni, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento e/o condizionamento).*

## 2.7 Caratteristiche descrittive del box e condizioni manutentive

- basculante alluminio con telecomando: buono
- pavimentazione box: cemento: normale
- pareti box: rustico: normale
- impianto elettrico esterno: normale
- condizioni generali del box: normali

## 2.8 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

# 3. STATO OCCUPATIVO

## 3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato con il Custode Giudiziario si è rinvenuta l'occupante

### 3.2 Esistenza contratti di locazione

A fronte della richiesta della scrivente riguardante i contratti di locazione l'Agenzia delle entrate Milano 4 ha inviato in data 2.06.21 comunicazione dichiarando che non risultano contratti di locazione con dante causa il debitore (allegato 17- comunicazione Ag. Entrate)

## 4. PROVENIENZA

Dalla certificazione ipotecaria agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile (**all.16-18**) alla data del 9.06.2021 si evince:

### 4.1 Attuali proprietari

xxx

(dal 27.03.2008 ad oggi)

in forza di **atto di compravendita** del 27.03.2008 rep. 167660/58265 a firma Notaio Lorenzo Stucchi di Milano, trascritto a Milano I il 15.04.2008 ai nn. 22737/13344.

### 4.2 Precedenti proprietari

xxx

(dal 14.06.2007 al 27.03.2008)

**I beni sono pervenuti in parte** da \_\_\_\_\_ in forza di **atto di compravendita** del 14.06.2007 rep. 16011/4661 a firma Notaio Ugo Friedman trascritto a Milano I il 13.07.2007 ai nn. 53746/29739

xxx

(dal 27.04.1999 al 14.06.2007)

**I beni sono pervenuti da** \_\_\_\_\_ in forza di **atto di compravendita** del 27.04.1999 rep. 12329/2351 a firma Notaio Ugo Friedman trascritto a Milano I il 05.05.1999 ai nn. 22197/15069

xxx

(dal 15.06.2001 al 27.03.2008)

**I beni sono pervenuti in parte** da \_\_\_\_\_ in parte in forza di **atto di compravendita** del 15.06.2001 rep. 13451/9441 a firma Notaio Ugo Friedman trascritto a Milano I il 27.06.2001 ai nn. 39366/26973.

xxx

dal 15.07.1985

Tutti gli immobili sono pervenuti in forza di **atto di compravendita** del 15.07.1985 rep. 15506/1485 a firma Notaio Antonio Tremolada trascritto a Milano I il 19.07.1985 ai nn. 25060/18420

## 5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile (**all.18**) alla data del 9.06.2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni- nessuna**
- **Misure Penali-nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite- nessuna**
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso- nessuna**

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

• **Iscrizioni:**

**ipoteca volontaria** stipulata da Notaio Lorenzo Stucchi il 27.03.2008 rep.167661/58266, iscritta a Milano l il 15.04.2008 ai nn. 22738/4888, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di xxx capitale €6.800.000,00- ipoteca €13.600.000,00- durata 13 anni.

**Pignoramento** stipulato da Tribunale di Milano il 09.01.2019 rep.45594/2018, trascritto a Milano l il 21.02.2019 ai nn. 12783/8571, a favore di xxx

• **Altre trascrizioni-nessuna**

## 6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da ..... na  
 inviato le tabelle millesimali relative a tutte le unità immobiliari, a cui si rimanda per i vari contenuti, (allegati 10-11-12). Si precisa che gli immobili non risultano elencati in base ai dati catastali e pertanto risultano di difficile attribuzione, pertanto la scrivente evidenzia importi di larga massima per le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile segnalando che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

**6.1 Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione box circa €300,00

**6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

## 7. VERIFICA URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE

**7.1 Situazione urbanistica.**

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune ADR- Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (titolo II- Capo V) Tessuti urbani compatti a cortina (art.21.2) Sensibilità paesaggistica alta- classe 4- Ambito del Piano Pavia-Masera zona Est

**7.2 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano**

La scrivente in data 19.05.2021 Prot. 271119 ha richiesto accesso agli atti edilizi presso lo Sportello Unico Edilizia.

In data 14.07.2021 la scrivente ha effettuato l'accesso agli atti presso lo Sportello Unico Edilizia Via Sile 8 e qui di seguito espone le risultanze:

Il fabbricato è stato edificato in forza di:

DIA PG.1016014000/2007 WF.9737/2007 del 21.11.2007 e successive varianti in atti PG.724724/2008 WF.7754/2008 del 18.09.2008 e PG. 9716/2010 WF.37/2010 del 8.01.2010 – con inizio lavori il 6.06.2008 e fine lavori 18.03.2010 per intervento di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art.3.1.d) DPR 380/01 e dell'art. 66.3.3 del RE 1999 il cui progetto, a fronte della demolizione di capannoni esistenti a destinazione produttiva di SLP mq. 947,21 ha previsto la formazione di un edificio residenziale composto da 11 piani, più sottotetto SPP al piano 12 e un ulteriore piano soprastante, n.13 destinato a ospitare impianti tecnici; con un piano di box fuori terra e due piani di box interrati.

**7.3 SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL'INTERO COMPLESSO EDIFICATO - PERCORSO DELL'ANNULLAMENTO DEL TITOLO EDILIZIO E DELLA PROCEDURA DI RIMOZIONE DEI VIZI.**

In data 10.05.2011 atti PG.406336/2011- WF. 37/2010 è stato disposto l'**ANNULLAMENTO DEL TITOLO ABILITATIVO** e contestualmente è stata ordinata la demolizione del piano undicesimo, del piano sottotetto e del piano soprastante destinato ad ospitare gli impianti tecnici, in quanto, a seguito di verifiche d'ufficio, l'altezza dell'edificio in progetto è risultata superiore a quella consentita dal vincolo aeroportuale di Linate ed inoltre la SLP di progetto, calcolata erroneamente in corrispondenza dei muri delimitanti le unità immobiliari ed il vano scala, ha comportato un incremento di SLP di circa mq.62 non ammissibile.

In data 05.06.2012 con la pubblicazione della Sentenza n.1562/2012 del TAR Lombardia è stato rigettato il ricorso della parte nei confronti dell'Amministrazione e pertanto confermata la correttezza e legittimità del provvedimento di annullamento del titolo edilizio.

In data 20.06.2012 e 23/1272013 atti PG 412565/2012 e PG 835440/2013- in esecuzione della sentenza del TAR sono state emesse le ordinanze con le quali veniva disposta la demolizione dei piani citati.

In data 19.12.2012 atti PG 82694072012-WF37/2010 la proprietà presenta istanza di Rimozione di Vizi ai sensi dell'art.38 del DPR 380/2001.

In data 24.04.2014 atti PG 283271/2014 e in data 20.11.2014 atti PG705393/2014 a seguito di supplemento istruttorio su richiesta della Proprietà del 06.06.2014 atti PG 368430/2014 e delle ulteriori integrazioni trasmesse (atti PG 448483/2014 del 10.07.2014) è stata rigettata l'istanza di rimozione dei vizi per il motivo prevalente di interesse pubblico in ordine alla sicurezza e alla pubblica incolumità a esigere il rispetto del vincolo aeroportuale.

Con il rigetto dell'istanza di rimozione dei vizi e tenuto conto del tempo trascorso l'Amministrazione provvede a trasmettere il fascicolo all'Ufficio demolizioni per l'attivazione della procedura coattiva a spese dei responsabili dell'abuso.

In data 21.03.2018 con la sentenza del Consiglio di Stato n.36072018 viene consolidata e resa definitiva la sentenza del TAR Lombardia e dichiarato perento il ricorso avanzato dalla proprietà in data 02.08.2012.

In data 6.07.2018, a seguito delle sentenze emesse e delle ordinanze emanate nell'ambito della procedura di esecuzione coattiva delle ordinanze di demolizione è stato svolto con la presenza dell'amministratore di condominio sopralluogo per accertare lo stato dei luoghi delle 5 unità immobiliari poste ai piani 10-11-12-13, in cui sono stati rilevati diversi abusi all'interno delle unità immobiliari.

In data 22.08.2018 atti PG 365269/2018-WF 28959/2018 la proprietà presenta nuova istanza di rimozione dei vizi ai sensi dell'art.38 DPR 380/2001 ai fini di evitare la sanzione demolitoria.

In data 05.10.2018, stante l'improcedibilità dell'istanza di rimozione dei vizi e per dar seguito al procedimento avviato l'UFFICIO demolizioni trasmette gli atti necessari alla procedura di demolizione coattiva al RUP- Area Tecnica Demanio e beni comuni Diversi, che successivamente comunica che l'intervento richiesto esula dalle sue competenze

In data 25.10.2019 su istanza fatta dalla proprietà il 13.05.2019 è stato rilasciato un nuovo parere di ENAC (atti WF 24729/2018-PG 51128272019 del 12.11.2019) in cui si ritiene *"che l'edificio in oggetto non determina implicazioni ai fini della navigazione aerea..."*

In data 30.11.2020 alla luce del parere ENAC la parte ha riformulato una nuova istanza di Rimozione Vizi ai sensi dell'art.38 del DPR 380/2001 chiedendo l'applicazione della sanzione pecuniaria *"alternativa alla demolizione per i 62,59 mq. realizzati al piano 11, illegittimamente a causa di un conteggio errato dello scorporo delle murature del vano scala condominiale"*

Al momento l'Amministrazione ritiene che, sulla base del nuovo parere rilasciato da ENAC, l'istanza di rimozione dei vizi sia procedibile limitatamente alle illegittimità progettuali che hanno portato all'annullamento dei titoli edilizi relative al vincolo aeroportuale e all'incremento volumetrico dettato dall'errato conteggio dello scorporo delle murature del vano scala condominiale per una SLP

aggiuntiva pari a mq 62,59. Per tutte le altre difformità riscontrate dall'Amministrazione in sede di sopralluogo, che hanno comportato ulteriore aumento di SLP, sarà necessario procedere con separati atti, ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 (ove possibile) successivamente al rilascio del provvedimento di Rimozione dei Vizi che verrà emesso ai sensi dell'art.38 DPR 380/2001 che ha la funzione di riabilitare il progetto edilizio e sue varianti, asseverato dalla parte e dall'allora progettista, non certo sanare anche altre difformità realizzate.

Con comunicazione del 01.02.2021 l'amministrazione ha comunicato che, dopo l'esito della conferenza dei servizi del 20.01.2021, i termini del procedimento sono stati interrotti ai sensi dell'art.18.5 R.E. e decorreranno nuovamente dal ricevimento del verbale della Commissione Anticorruzione che dovrà valutare l'indemobilità o meno delle superfici realizzate di mq.62,59, per poi procedere in caso di esito positivo all'invio della pratica all'Agenzia del territorio per la determinazione della sanzione come disposto dall'art.38 del DPR 380/2001.

La scrivente in data 22.11.21 si è recata presso lo Sportello unico Edilizia Via Sile 8 per conferire con i tecnici incaricati della procedura e qui di seguito espone le risultanze dell'incontro:

I tempi previsti per la conclusione del procedimento in corso sono legati ai tempi necessari per il parere della Commissione anticorruzione valutati in circa 4/6 mesi a cui si deve aggiungere il tempo necessario all'Agenzia dell'entrate per quantificare la sanzione valutato dai tecnici in circa 3/4mesi.

Al Pagamento completo dell'importo della sanzione l'Amministrazione provvederà a "reinstaurare" il titolo edilizio.

La sanzione ipotizzata potrebbe essere valutata in una cifra tra i 150.000 e i 200.000 euro che dovrebbero essere pagati dal debitore/esecutore ma che, in mancanza dello stesso, possono essere versati anche dal Condominio suddivisi tra i proprietari in base ai millesimi di proprietà.

Risulta importante segnalare che in base all'art.38 del DPR 380/2001 (Rimozione dei vizi) evidenziato precedentemente si regolarizza solamente quanto dichiarato nella relativa domanda e quindi la SLP di eccesso relativa al vano scale, mentre tutte le altre opere non conformi o abusive, rispetto ai titoli edilizi nuovamente rilasciati, rilevate durante il sopralluogo dei tecnici comunali, potranno eventualmente (ove possibile) essere sanati in base all'art.36 del DPR 380/200.

Le difformità rilevate competono sia le parti comuni del fabbricato che i singoli appartamenti(**comprese le irregolarità presenti nell'appartamento e descritte nel successivo paragrafo**).

E' necessario fare presente che il piano 13° che nelle pratiche edilizie risultava spazio aperto per alloggiamento impianti e, che attualmente risulta di diversa conformazione interna e chiuso da pareti e serramenti senza presenza di impianti, molto probabilmente sarà oggetto di nuovo provvedimento di demolizione da parte dello Sportello Unico Edilizia perché non conforme a quanto dichiarato nella pratica edilizia che verrà reinstaurata e non sanabile in quanto come da Regolamento Edilizio del Comune di Milano non esiste la possibilità di realizzare un ulteriore piano sottotetto soprastante quello esistente al piano 12.

**In considerazione delle criticità rilevate e qui di seguito riassunte:**

**che il titolo edilizio risulta annullato, che non sono chiaramente prevedibili i tempi dei termine della procedura per la riabilitazione dello stesso, che non è ancora stata precisata la cifra della sanzione pecuniaria che verrà richiesta al debitore/esecutore delle opere e che in mancanza di suo riscontro potrà essere versata dal Condominio in base ai millesimi di proprietà.**

**la scrivente apporterà un abbattimento del 10% al prezzo di mercato stimato per le unità immobiliari.**

#### **7.4 CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE DEL BOX**

In fase di sopralluogo si è potuto constatare che il box risulta conforme ai contenuti della scheda catastale depositata al NCEU in data 12.03.2010, all'elaborato planimetrico e alle tavole grafiche allegate al titolo edilizio annullato.

## 9. SUPERFICIE COMMERCIALE

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**.

Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati secondo il **Sistema Italiano di Misurazione** (Codice delle Valutazioni Immobiliari- Tecnoborsa):

le superfici vengono determinate:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-fetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione.

Le superfici accessorie e i criteri di ponderazione non vengono qui di seguito allegati in quanto la stima viene effettuata per un box con coefficiente 1,00.

LOTTO 4: Corpo A: box

| destinazione | Superficie esterna lordo<br>SEL (m <sup>2</sup> ) | coefficienti | sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> ) |
|--------------|---|--------------|--|
| box          | 29  | 1,00         | 29,00                                    |

## 9. STIMA

### 9.1 Criterio di stima

**Base di valore:** valore di mercato

**Sceita del metodo:** confronto di mercato.

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come termini di confronto:

- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, pertinenti lo specifico segmento di mercato;

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;

I dati di mercato così rilevati, verranno adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mixité funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati, sono riferiti a offerte di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare sempre una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (rilievo superfici e caratteristiche effettuato nel mese di ottobre 2021)

Vengono inoltre individuati alcuni coefficienti di merito o de merito quali ad esempio:  
Livello di piano- Stato di conservazione -vetustà impianti-vetustà serramenti

## 9.2 Fonti d'informazione

### OFFERTE DI VENDITA

Qui di seguito si espongono alcune offerte di vendita estratte dal sito di immobiliare.it per unità immobiliari nello stesso segmento di mercato e il più possibile simili nelle caratteristiche a quelle da stimare.

#### **1) box Via cardinale Mezzofanti**

€48.000- mq.16- interrato -3

| Prezzo richiesta | Prezzo detratto 10% | Sup. comm. mq | Prezzo unitario |
|------------------|---------------------|---------------|-----------------|
| €48.000          | €43.200             | Mq.16         | €2.700          |

#### **2) box Viale Corsica**

€33.000- mq.14- piano terra

| Prezzo richiesta | Prezzo detratto 10% | Sup. comm. mq | Prezzo unitario |
|------------------|---------------------|---------------|-----------------|
| €33.000          | €29.700             | Mq.14         | €2.120          |

#### **3) box Viale Argonne**

€39.000- mq.12- piano terra

| Prezzo richiesta | Prezzo detratto 10% | Sup. comm. mq | Prezzo unitario |
|------------------|---------------------|---------------|-----------------|
| €39.000          | €35.100             | Mq.12         | €2.925          |

I box rilevati sono situati nella stessa zona e i prezzi relativi sono compresi tra €/mq 2.100 e €/mq 2.925.

### QUOTAZIONI IMMOBILIARI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE

Fonte di informazione: "Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia delle Entrate" – 1° semestre 2021 – MILANO per quanto riguarda la fascia zona il complesso è ubicato fra le zone D12 (Piola-Argonne-Corsica) e D15 (Forlanini – Mecenate- Ortomercato); la scrivente in considerazione delle caratteristiche del fabbricato e delle unità immobiliari reputa più corretto riferirsi alle quotazioni della zona D12.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferia/Piolla, Argonne, Forstia

Codice di zona: D12

Microzona catastale n.: 34

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |      | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max  |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 2450                  | 3400 | L                | 7,5                            | 10,3 | L                |
| Abitazioni civili            | Ottimo             | 3500                  | 5000 | L                | 10,5                           | 14,5 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo             | 2100                  | 2900 | L                | 7                              | 9,6  | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 1850                  | 2050 | L                | 6                              | 7    | L                |
| Box                          | NORMALE            | 1700                  | 2700 | L                | 7                              | 10,7 | L                |
| Ville e Villini              | Ottimo             | 3500                  | 5400 | L                | 10,5                           | 17   | L                |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 2550                  | 3400 | L                | 7,7                            | 10,6 | L                |

In considerazione delle offerte di vendita rilevate, delle caratteristiche del fabbricato e dell'appartamento, per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di box tra €/m<sup>2</sup> 1.700 (min) e €/m<sup>2</sup> 2.700 (max) per il box;

### 9.3 Valutazione LOTTO

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

#### Coimplesso immobiliare:

- attesa di provvedimento rimozione vizi con determinazione di sanzione pecuniaria
- + parti comuni in ottimo stato manutentivo

#### Corpo A: box

- + stato manutentivo
- + livello di piano e facile accesso

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di prezzo medio unitario di mercato al mq (SEL) pari a circa €/mq 2.500 per il box.

Al prezzo totale così calcolato si applica una detrazione pari al 10% in relazione alle criticità riscontrate ed evidenziate al capitolo 7 che prevedono una sanzione pecuniaria per la riabilitazione del titolo edilizio

#### LOTTO 4: box

| descrizione | Categ. Catast. | sup. comm. | Valore complessivo |
|-------------|----------------|------------|--------------------|
| box         | C/6            | 29,00      | 72.500,00          |

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>TOTALE LOTTO CON DETRAZIONE 10%<br/>PER CRITICITA' RISCONTRATE</b> | <b>65.250,00</b> |
|---|------------------|

*Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:*

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

#### **9.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

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

| <b>VALORE DEL LOTTO</b>  |                   |
|--|-------------------|
| <b>VALORE DI MERCATO:</b>  | <b>€65.250,00</b> |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi   | -€3.262,00        |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente (vedi capitolo 7) si è effettuata detrazione del 10% sul valore di mercato | -€,00             |
| Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi capitolo 6):   | -€600,00          |
| <b>Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni libero (arrotondato)</b>   | <b>€61.000,00</b> |
| <b>Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni Occupato (arrotondato)</b>   |                   |
| <i>Non ricorre il caso</i>   |                   |

*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 dell'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione.*

La scrivente dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e al debitore a mezzo PEC.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Date sopralluoghi: 8.10.21-13.10.21-20.10.21

Data della valutazione: 9.12.21

Data della relazione: 21.12.2021

il tecnico incaricato

arch. Francesca Bavestrelli

---

#### ALLEGATI COMUNI A TUTTI I LOTTI

1. estratto di mappa
2. visura storica ente urbano
3. copia atto vendita
4. elaborato planimetrico
5. ispezione ipotecaria
6. risposta Agenzia delle entrate
7. visura per soggetto
8. visura per immobili
9. Pratiche edilizie
10. Consuntivo 1
11. Consuntivo 2
12. Consuntivo 3

#### ALLEGATI RELATIVI AL LOTTO 4

- a. planimetria sub.783
- b. visura storica sub 783
- c. rilievo fotografico
- d. Stima Privacy

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0187712 del 12/03/2010<sup>1</sup>

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via Negrolì

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 395

Particella: 722

Subalterno: 783

Comitato d...

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Milano

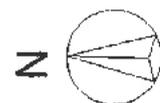
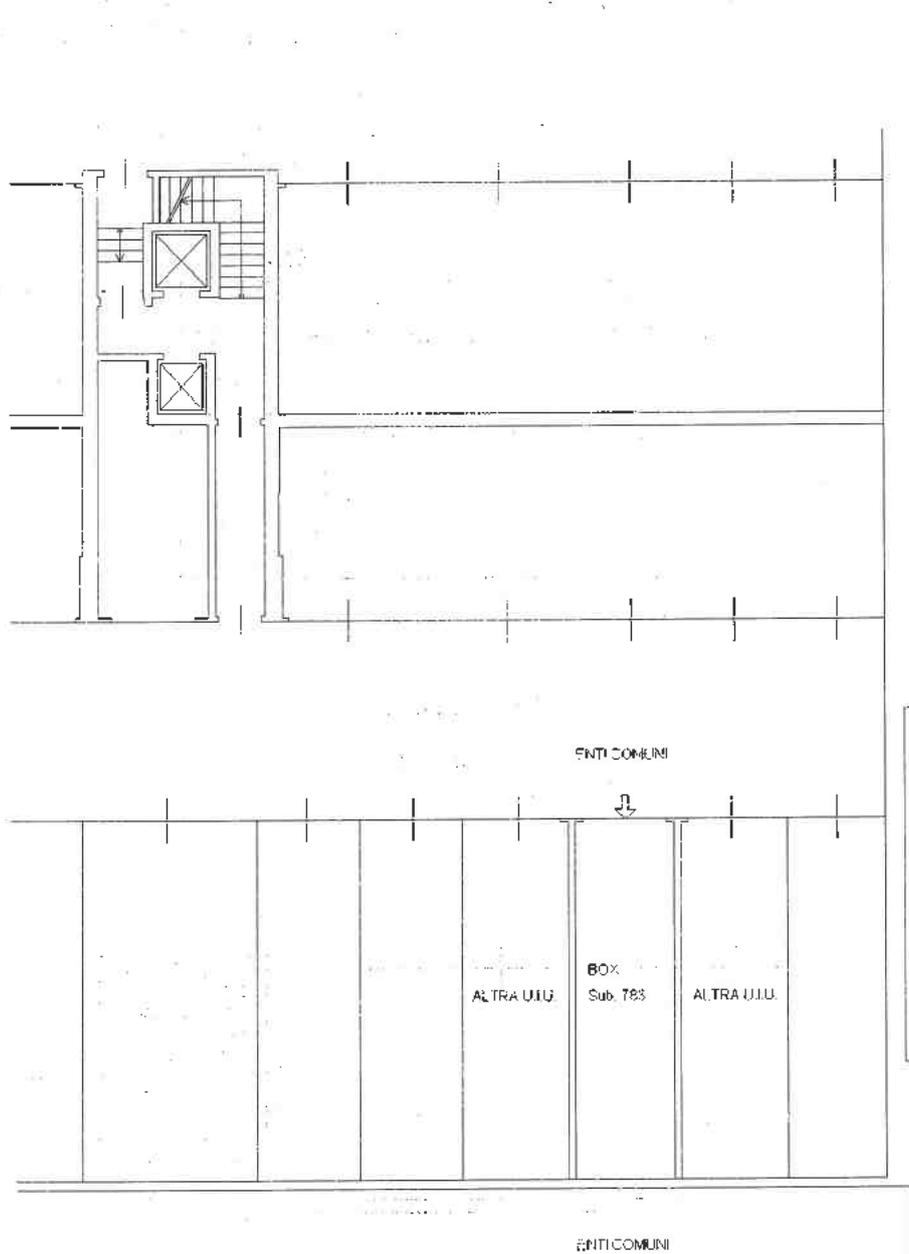
N.

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO

H= 2,45 m

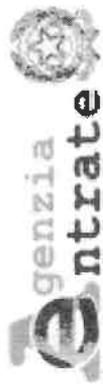


Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 19/05/2021 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 395 - Particella: 722 - Subalterno: 783 >  
VIA NEGROLI n. 12 piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 19/05/2021 - n. T163345 - Richiedente: BVSFNC62C63F2050

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2021

Data: 19/05/2021 - Ora: 11.30.23 Segue

Visura n.: T148936 Pag: 1

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Dati della richiesta</b> | <b>Comune di MILANO ( Codice: F205)</b>                                    |
| <b>Catasto Fabbricati</b>   | <b>Provincia di MILANO</b><br><b>Foglio: 395 Particella: 722 Sub.: 783</b> |

### INTESTATO

|       |                       |
|-------|-----------------------|
| _____ | (1) Proprietà per l/1 |
|-------|-----------------------|

### 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 Totale | Rendita   |
| 1                  |  | 395    | 722        | 783 | 2                   |            | C/6       | 8      | 27 m <sup>2</sup> |             | Euro 308,17                 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| <b>Indirizzo</b>   | VIA NEGROLI n. 12 piano: S1;   |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                             |   |
| <b>Annotazioni</b> | classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                             |   |

Mappati Terreni Correlati  
Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 395 - Particella 722

### Situazione dell'unità immobiliare dal 12/03/2011

| 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                  |  | 395    | 722        | 783 | 2                   |            | C/6       | 8      | 27 m <sup>2</sup> |             | Euro 308,17          | VARIAZIONE NEL CL. ASSAMENTO del 12/03/2011 protocollo n. MI0242394 in atti dal 12/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48659.1/2011) |
| <b>Indirizzo</b>   | VIA NEGROLI n. 12 piano: S1;   |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |  |
| <b>Annotazioni</b> | classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |  |



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 19/05/2021 - Ora: 11.30.23 Segue

Visura n.: T148936 Pag. 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2021

### Situazione dell'unità immobiliare dal 12/03/2010

| 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   |                     | 395    | 722        | 783 | 2                   |            | C/6       | 8      | 27 m <sup>2</sup> |             | <b>Euro 308,17</b>   | Variazione del 12/03/2010 protocollo n. MI0187712 in atti dal 12/03/2010 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15403.1/2010) |
| Indirizzo: VIA NEGROLI n. 12 piano: S1;                   |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |  |
| Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |  |

### Situazione degli intestati dal 12/03/2010

| N. | DATI ANAGRAFICI |      | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|------|----------------|-----------------------|
|    | Cognome         | Nome |                |                       |
| 1  |                 |      |                | (1) Proprietà per 1/1 |

DATI DERIVANTI DA del 12/03/2010 protocollo n. MI0187712 in atti dal 12/03/2010 Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15403.1/2010)

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/03/2010

| 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                             |                     | 395    | 722        |     |                     |            | area urbana |        | 2350 m <sup>2</sup> |             |                      | DEMOLIZIONE TOTALE del 12/03/2010 protocollo n. MI0186130 in atti dal 12/03/2010 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 15319.1/2010) |
| Indirizzo: VIA NEGROLI n. 12; |                     |        |            |     |                     |            |             |        |                     |             |                      |   |

### Situazione degli intestati dal 12/03/2010

| N. | DATI ANAGRAFICI |      | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                    |
|----|-----------------|------|----------------|--|
|    | Cognome         | Nome |                |  |
| 1  |                 |      |                | (1) Proprietà per 1/1 fino al 12/03/2010 |

DATI DERIVANTI DA DEMOLIZIONE TOTALE del 12/03/2010 protocollo n. MI0186130 in atti dal 12/03/2010 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 15319.1/2010)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 395 particella 408 subalterno
- foglio 395 particella 409 subalterno 701
- foglio 395 particella 410 subalterno 702
- foglio 395 particella 410 subalterno 701
- foglio 395 particella 660 subalterno 701
- foglio 395 particella 660 subalterno 701
- foglio 395 particella 684 subalterno 701



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/05/2021 - Ora: 11.30.23 Fine

Visura n.: T148936 Pag: 3

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2021

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Francesca Bavestrelli  
architetto

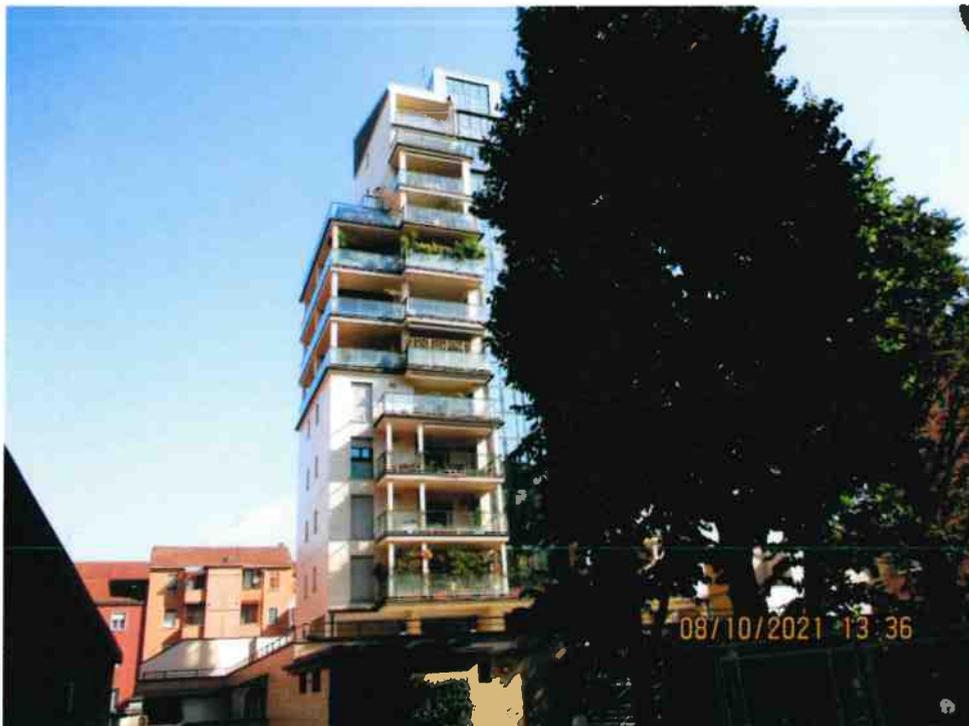
RG. 98/2019

RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO 4: BOX SUB.783

MILANO VIA NEGROLI 12

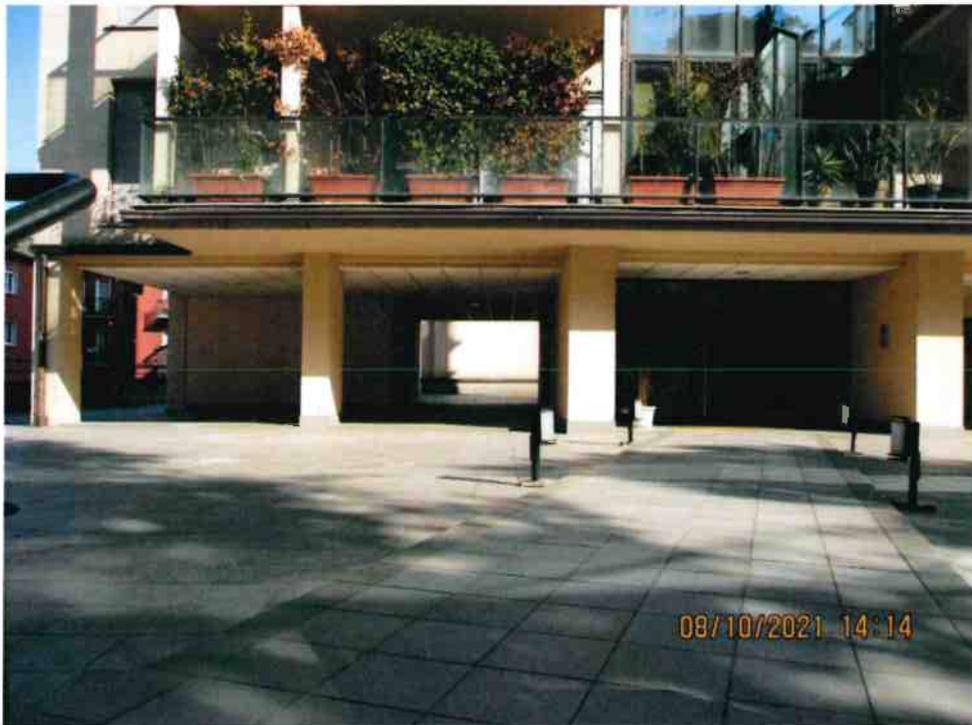
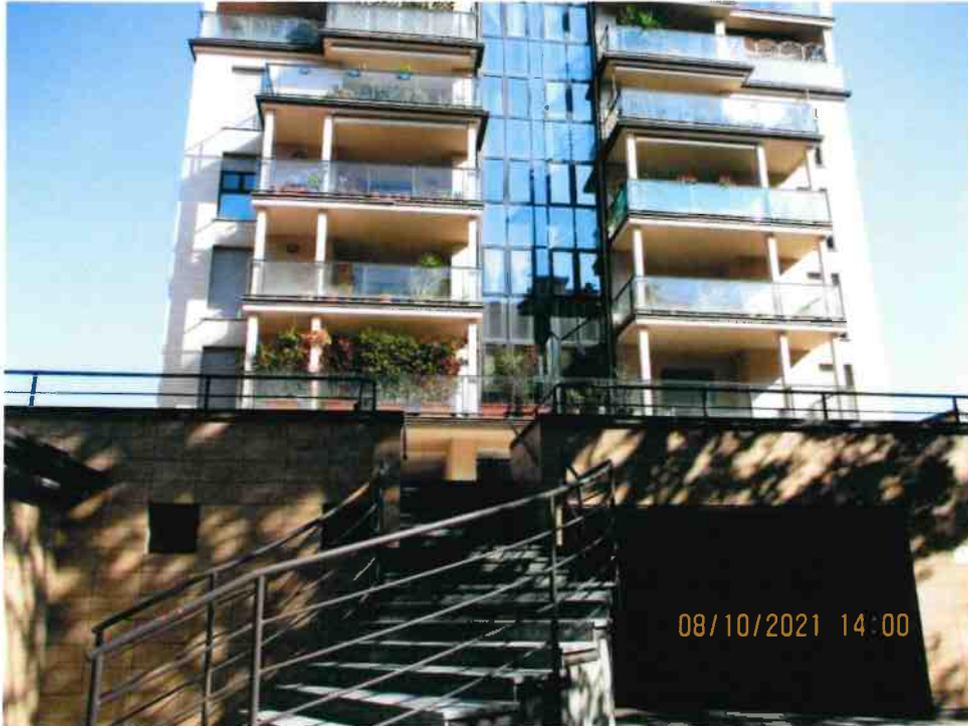


Accessi carraio e pedonale Via Negroli 12



Fabbricato interno Negroli 12

Francesca Bavestrelli  
architetto





Francesca Bavestrelli  
architetto

Box:





## **TRIBUNALE DI MILANO**

### **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**98/2019**

GIUDICE: DOTT.SSA SILVIA VAGHI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ELENA FERRAZZI

### **RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO 5: BOX SUB.784**

SITO IN MILANO VIA NEGROLI 12



ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Moncone 4- 20129 Milano

f.bavestrelli@gmail.com-bavestrelli6129@oamilano.it

## INDICE SINTETICO

### Corpo A

Beni in Milano Via NEGROLI 12

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 395, particella 722, subalterno 784

### Stato occupativo

al sopralluogo occupato senza titolo

### Contratti di locazione in essere

no

### Comproprietari

No

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 61.000,00

da occupato: €

### Criticità da segnalare

Si segnala che il titolo edilizio relativo all'intero fabbricato è stato annullato, si rimandano tutte le informazioni relative al capitolo 7.3 dedicato.

Si evidenzia che al valore di mercato dell'immobile si è apportato un abbattimento del 10% in relazione alle criticità evidenziate legate all'annullamento del titolo edilizio e alla sanzione per il suo eventuale ripristino.

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria e catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva.

## LOTTO 5

Sito in MILANO VIA NEGROLI 12

box

## 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

### Corpo A: box

#### 1.1 Descrizione del bene

Box ad uso autorimessa sito al piano primo interrato

#### 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1

#### 1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

**Dati identificativi:** foglio 395, particella 722, subalterno 784

- **Dati di classamento:** categoria autorimessa C/6, zona cens. 2, classe 8, consistenza mq.27, superficie catastale Totale mq.29, rendita €308,17;
- **Indirizzo e piano:** Milano Via Negrolì 12- piano S1

- **Intestati:**  
xxx
- **Dati derivanti da:**
- VARIAZIONE del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2011 protocollo n. MI0242394 in atti dal 12/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48659.1/2011)
- Variazione del 12/03/2010 protocollo n. MI0187712 in atti dal 12/03/2010 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15403.1/2010)
- DEMOLIZIONE TOTALE del 12/03/2010 protocollo n.MI0186130 in atti dal 12/03/2010 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 15319.1/2010)

#### 1.4 coerenze a corpo:

altra unità, enti comuni, altra unità , altra unità

**Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** L'atto di pignoramento e la Nota di trascrizione elencano oltre all'appartamento il terreno foglio 395-particella 722: terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui sono ubicati gli altri beni intestati al debitore e facenti parte della procedura esecutiva.

## I DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Zona delle regioni (Fortanini)

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: negozi dettaglio, supermercato, Poliambulatorio Igea, ufficio postale

Principali collegamenti pubblici: tram linea 27, autobus di linea 73-183-N27.

### 2.2 Caratteristiche descrittive del fabbricato

Edificio di 13 piani fuori terra con comparto box sito al piano terra e piano interrato.

### 2.3 Caratteristiche descrittive esterne e condizioni manutentive del fabbricato

*Nota: con riguardo allo stato di conservazione: il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.*

- Facciate: rivestimento pietra: ottimo
- pavimentazione corsello: cemento: buono
- pavimentazione scale esterne: granito: buono
- ascensori: presenti: buono
- vano scale: pavimenti, pedate e alzate scale in marmo: buono
- citofono: videocitofono: ottimo
- condizioni generali dello stabile: ottime

### 2.4 Certificazioni di conformità degli impianti condominiali

La scrivente riferisce di non avere reperito la dichiarazione di conformità

## 2.5 Certificazioni di idoneità statica del fabbricato

La scrivente riferisce di non avere reperito la certificazione di idoneità statica.

## 2.6 Caratteristiche descrittive interne

Box ad uso autorimessa sito al piano primo interrato.

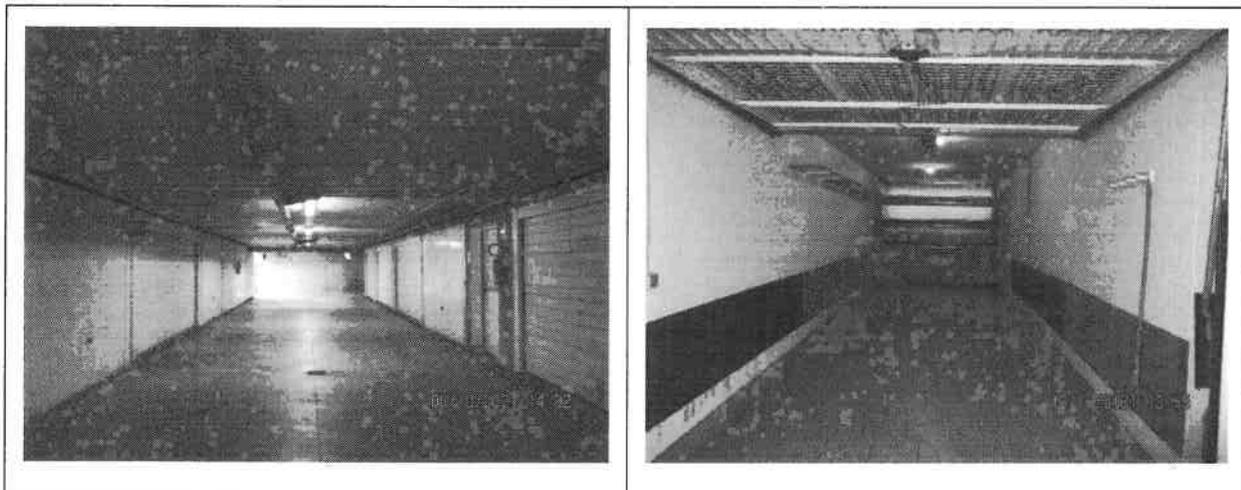
Il box è dotato di porta basculante in alluminio e di illuminazione interna.

Lo stato di manutenzione è buono.

*NOTA: La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.*

*L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte risultano meglio dettagliate al paragrafo dedicato*

La scrivente allega alla presente relazione di stima la documentazione fotografica redatta in occasione dei sopralluoghi effettuati con il custode giudiziario



Comparto box

Il box

*Nota: con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate. Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi propri dell'unità immobiliare e dello stato manutentivo dei relativi impianti (pavimenti e rivestimenti, pareti e soffitti intonaci/pitture, infissi interni ed esterni, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento e/o condizionamento).*

## 2.7 Caratteristiche descrittive del box e condizioni manutentive

- basculante alluminio con telecomando: buono
- pavimentazione box: piastrelle: normale
- pareti box: imbiancate: buono
- impianto elettrico esterno: normale
- condizioni generali del box: buone

## 2.8 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

# 3. STATO OCCUPATIVO

## 3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato con il Custode Giudiziario si è rinvenuta l'occupante

### 3.2 Esistenza contratti di locazione

A fronte della richiesta della scrivente riguardante i contratti di locazione l'Agenzia delle entrate Milano 4 ha inviato in data 2.06.21 comunicazione dichiarando che non risultano contratti di locazione con dante causa il debitore (allegato 17- comunicazione Ag. Entrate)

## 4. PROVENIENZA

Dalla certificazione ipotecaria agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile (**all.16-18**) alla data del 9.06.2021 si evince:

### 4.1 Attuali proprietari

xxx

(dal 27.03.2008 ad oggi)

In forza di **atto di compravendita** del 27.03.2008 rep. 167660/58265 a firma Notaio Lorenzo Stucchi di Milano, trascritto a Milano 1 il 15.04.2008 ai nn. 22737/13344.

### 4.2 Precedenti proprietari

xxx

(dal 14.06.2007 al 27.03.2008)

**I beni sono pervenuti in parte** da \_\_\_\_\_ **forza di atto di compravendita** del 14.06.2007 rep. 16011/4661 a firma Notaio Ugo Friedman trascritto a Milano 1 il 13.07.2007 ai nn. 53746/29739

xxx

(dal 27.04.1999 al 14.06.2007)

**I beni sono pervenuti da** \_\_\_\_\_ **in forza di atto di compravendita** del 27.04.1999 rep. 12329/2351 a firma Notaio Ugo Friedman trascritto a Milano 1 il 05.05.1999 ai nn. 22197/15069

xxx

(dal 15.06.2001 al 27.03.2008)

**I beni sono pervenuti in parte** da \_\_\_\_\_ **in parte in forza di atto di compravendita** del 15.06.2001 rep. 13451/9441 a firma Notaio Ugo Friedman trascritto a Milano 1 il 27.06.2001 ai nn. 39366/26973.

xxx

dal 15.07.1985

Tutti gli immobili sono pervenuti in forza di **atto di compravendita** del 15.07.1985 rep. 15506/1485 a firma Notaio Antonio Tremolada trascritto a Milano 1 il 19.07.1985 ai nn. 25060/18420

## 5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile (**all.18**) alla data del 9.06.2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni- nessuna**
- **Misure Penali-nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite- nessuna**

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

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

- **Iscrizioni:**

**ipoteca volontaria** stipulata da Notaio Lorenzo Stucchi il 27.03.2008 rep.167661/58266, iscritta a Milano l'15.04.2008 ai nn. 22738/4888, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di xxx, capitale €6.800.000,00- ipoteca €13.600.000,00- durata 13 anni.

**Pignoramento** stipulato da Tribunale di Milano il 09.01.2019 rep.45594/2018, trascritto a Milano l'21.02.2019 ai nn. 12783/8571, a favore di xxx

- **Altre trascrizioni-nessuna**

## 6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato \_\_\_\_\_ ha inviato le tabelle millesimali relative a tutte le unità immobiliari, a cui si rimanda per i vari contenuti, (allegati 10-11-12). Si precisa che gli immobili non risultano elencati in base ai dati catastali e pertanto risultano di difficile attribuzione, pertanto la scrivente evidenzia importi di larga massima per le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile segnalando che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione box circa €300,00

### 6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

## 7. VERIFICA URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE

### 7.1 Situazione urbanistica.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune ADR- Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (titolo II- Capo V)

Tessuti urbani compatti a cortina (art.21.2)

Sensibilità paesaggistica alta- classe 4- Ambito del Piano Pavia-Masera zona Est

### 7.2 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano

La scrivente in data 19.05.2021 Prot. 271119 ha richiesto accesso agli atti edilizi presso lo Sportello Unico Edilizia.

In data 14.07.2021 la scrivente ha effettuato l'accesso agli atti presso lo Sportello Unico Edilizia Via Sile 8 e qui di seguito espone le risultanze:

Il fabbricato è stato edificato in forza di:

DIA PG.1016014000/2007 WF.9737/2007 del 21.11.2007 e successive varianti in atti PG.724724/2008 WF.7754/2008 del 18.09.2008 e PG. 9716/2010 WF.37/2010 del 8.01.2010 – con inizio lavori il 6.06.2008 e fine lavori 18.03.2010 per intervento di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art.3.1.d) DPR 380/01 e dell'art. 66.3.3 del RE 1999 il cui progetto, a fronte della demolizione di capannoni esistenti a destinazione produttiva di SLP mq. 947,21 ha previsto la formazione di un edificio residenziale composto da 11 piani, più sottotetto SPP al piano 12 e un ulteriore piano soprastante, n.13 destinato a ospitare impianti tecnici; con un piano di box fuori terra e due piani di box interrati.

### 7.3 SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL'INTERO COMPLESSO EDIFICATO - PERCORSO DELL'ANNULLAMENTO DEL TITOLO EDILIZIO E DELLA PROCEDURA DI RIMOZIONE DEI VIZI.

In data 10.05.2011 atti PG.406336/2011- WF. 37/2010 è stato disposto l'**ANNULLAMENTO DEL TITOLO ABILITATIVO** e contestualmente è stata ordinata la demolizione del piano undicesimo, del piano sottotetto e del piano soprastante destinato ad ospitare gli impianti tecnici, in quanto, a seguito di verifiche d'ufficio, l'altezza dell'edificio in progetto è risultata superiore a quella consentita dal vincolo aeroportuale di Linate ed inoltre la SLP di progetto, calcolata erroneamente in corrispondenza dei muri delimitanti le unità immobiliari ed il vano scala, ha comportato un incremento di SLP di circa mq.62 non ammissibile.

In data 05.06.2012 con la pubblicazione della Sentenza n.1562/2012 del TAR Lombardia è stato rigettato il ricorso della parte nei confronti dell'Amministrazione e pertanto confermata la correttezza e legittimità del provvedimento di annullamento del titolo edilizio.

In data 20.06.2012 e 23/1272013 atti PG 412565/2012 e PG 835440/2013- in esecuzione della sentenza del TAR sono state emesse le ordinanze con le quali veniva disposta la demolizione dei piani citati.

In data 19.12.2012 atti PG 82694072012-WF37/2010 la proprietà presenta istanza di Rimozione di Vizi ai sensi dell'art.38 del DPR 380/2001.

In data 24.04.2014 atti PG 283271/2014 e in data 20.11.2014 atti PG705393/2014 a seguito di supplemento istruttorio su richiesta della Proprietà del 06.06.2014 atti PG 368430/2014 e delle ulteriori integrazioni trasmesse (atti PG 448483/2014 del 10.07.2014) è stata rigettata l'istanza di rimozione dei vizi per il motivo prevalente di interesse pubblico in ordine alla sicurezza e alla pubblica incolumità a esigere il rispetto del vincolo aeroportuale.

Con il rigetto dell'istanza di rimozione dei vizi e tenuto conto del tempo trascorso l'Amministrazione provvede a trasmettere il fascicolo all'Ufficio demolizioni per l'attivazione della procedura coattiva a spese dei responsabili dell'abuso.

In data 21.03.2018 con la sentenza del Consiglio di Stato n.36072018 viene consolidata e resa definitiva la sentenza del TAR Lombardia e dichiarato perento il ricorso avanzato dalla proprietà in data 02.08.2012.

In data 6.07.2018, a seguito delle sentenze emesse e delle ordinanze emanate nell'ambito della procedura di esecuzione coattiva delle ordinanze di demolizione è stato svolto con la presenza dell'amministratore di condominio sopralluogo per accertare lo stato dei luoghi delle 5 unità immobiliari poste ai piani 10-11-12-13, in cui sono stati rilevati diversi abusi all'interno delle unità immobiliari..

In data 22.08.2018 atti PG 365269/2018-WF 28959/2018 la proprietà presenta nuova istanza di rimozione dei vizi ai sensi dell'art.38 DPR 380/2001 ai fini di evitare la sanzione demolitoria.

In data 05.10.2018, stante l'improcedibilità dell'istanza di rimozione dei vizi e per dar seguito al procedimento avviato l'UFFICIO demolizioni trasmette gli atti necessari alla procedura di demolizione coattiva al RUP- Area Tecnica Demanio e beni comuni Diversi, che successivamente comunica che l'intervento richiesto esula dalle sue competenze

In data 25.10.2019 su istanza fatta dalla proprietà il 13.05.2019 è stato rilasciato un nuovo parere di ENAC (atti WF 24729/2018-PG 51128272019 del 12.11.2019) in cui si ritiene *"che l'edificio in oggetto non determina implicazioni ai fini della navigazione aerea..."*

In data 30.11.2020 alla luce del parere ENAC la parte ha riformulato una nuova istanza di Rimozione Vizi ai sensi dell'art.38 del DPR 380/2001 chiedendo l'applicazione della sanzione pecuniaria *"alternativa alla demolizione per i 62,59 mq. realizzati al piano 11, illegittimamente a causa di un conteggio errato dello scorporo delle murature del vano scala condominiale"*

Al momento l'Amministrazione ritiene che, sulla base del nuovo parere rilasciato da ENAC, l'istanza di rimozione dei vizi sia procedibile limitatamente alle illegittimità progettuali che hanno portato all'annullamento dei titoli edilizi relative al vincolo aeroportuale e all'incremento volumetrico dettato dall'errato conteggio dello scorporo delle murature del vano scala condominiale per una SLP

aggiuntiva pari a mq 62,59. Per tutte le altre difformità riscontrate dall'Amministrazione in sede di sopralluogo, che hanno comportato ulteriore aumento di SLP, sarà necessario procedere con separati atti, ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 (ove possibile) successivamente al rilascio del provvedimento di Rimozione dei Vizi che verrà emesso ai sensi dell'art.38 DPR 380/2001 che ha la funzione di riabilitare il progetto edilizio e sue varianti, asseverato dalla parte e dall'allora progettista, non certo sanare anche altre difformità realizzate.

Con comunicazione del 01.02.2021 l'amministrazione ha comunicato che, dopo l'esito della conferenza dei servizi del 20.01.2021, i termini del procedimento sono stati interrotti ai sensi dell'art.18.5 R.E. e decorreranno nuovamente dal ricevimento del verbale della Commissione Anticorruzione che dovrà valutare l'indemnità o meno delle superfici realizzate di mq.62,59, per poi procedere in caso di esito positivo all'invio della pratica all'Agenzia del territorio per la determinazione della sanzione come disposto dall'art.38 del DPR 380/2001.

La scrivente in data 22.11.21 si è recata presso lo Sportello unico Edilizia Via Sile 8 per conferire con i tecnici incaricati della procedura e qui di seguito espone le risultanze dell'incontro:

I tempi previsti per la conclusione del procedimento in corso sono legati ai tempi necessari per il parere della Commissione anticorruzione valutati in circa 4/6 mesi a cui si deve aggiungere il tempo necessario all'Agenzia dell'entrate per quantificare la sanzione valutato dai tecnici in circa 3/4mesi.

Al Pagamento completo dell'importo della sanzione l'Amministrazione provvederà a "reinstaurare" il titolo edilizio.

La sanzione ipotizzata potrebbe essere valutata in una cifra tra i 150.000 e i 200.000 euro che dovrebbero essere pagati dal debitore/esecutore ma che, in mancanza dello stesso, possono essere versati anche dal Condominio suddivisi tra i proprietari in base ai millesimi di proprietà.

Risulta importante segnalare che in base all'art.38 del DPR 380/2001 (Rimozione dei vizi) evidenziato precedentemente si regolarizza solamente quanto dichiarato nella relativa domanda e quindi la SLP di eccesso relativa al vano scale, mentre tutte le altre opere non conformi o abusive, rispetto ai titoli edilizi nuovamente rilasciati, rilevate durante il sopralluogo dei tecnici comunali, potranno eventualmente (ove possibile) essere sanati in base all'art.36 del DPR 380/200.

Le difformità rilevate competono sia le parti comuni del fabbricato che i singoli appartamenti (**comprese le irregolarità presenti nell'appartamento e descritte nel successivo paragrafo**).

E' necessario fare presente che il piano 13° che nelle pratiche edilizie risultava spazio aperto per alloggiamento impianti e, che attualmente risulta di diversa conformazione interna e chiuso da pareti e serramenti senza presenza di impianti, molto probabilmente sarà oggetto di nuovo provvedimento di demolizione da parte dello Sportello Unico Edilizia perché non conforme a quanto dichiarato nella pratica edilizia che verrà reinstaurata e non sanabile in quanto come da Regolamento Edilizio del Comune di Milano non esiste la possibilità di realizzare un ulteriore piano sottotetto soprastante quello esistente al piano 12.

In considerazione delle criticità rilevate e qui di seguito riassunte:

che il titolo edilizio risulta annullato, che non sono chiaramente prevedibili i tempi del termine della procedura per la riabilitazione dello stesso, che non è ancora stata precisata la cifra della sanzione pecuniaria che verrà richiesta al debitore/esecutore delle opere e che in mancanza di suo riscontro potrà essere versata dal Condominio in base ai millesimi di proprietà.

la scrivente apporterà un abbattimento del 10% al prezzo di mercato stimato per le unità immobiliari.

#### 7.4 CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE DEL BOX

In fase di sopralluogo si è potuto constatare che il box risulta conforme ai contenuti della scheda catastale depositata al NCEU in data 12.03.2010, all'elaborato planimetrico e alle tavole grafiche allegare al titolo edilizio annullato.

## 9. SUPERFICIE COMMERCIALE

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**.

Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati secondo il **Sistema Italiano di Misurazione** (Codice delle Valutazioni Immobiliari- Tecnoborsa):

le superfici vengono determinate:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione.

Le superfici accessorie e i criteri di ponderazione non vengono qui di seguito allegati in quanto la stima viene effettuata per un box con coefficiente 1,00.

LOTTO 5: Corpo A: box

| destinazione | Superficie esterna lorda<br>SEL (m <sup>2</sup> ) | coefficienti | sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> ) |
|--------------|---|--------------|--|
| box          | 29  | 1,00         | 29,00                                    |

## 9. STIMA

### 9.1 Criterio di stima

**Base di valore:** valore di mercato

**Scelta del metodo:** confronto di mercato

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come termini di confronto:

- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, pertinenti lo specifico segmento di mercato;

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;

I dati di mercato così rilevati, verranno adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mixità funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati, sono riferiti a offerte di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare sempre una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (rilievo superfici e caratteristiche effettuato nel mese di ottobre 2021)

Vengono inoltre individuati alcuni coefficienti di merito o de merito quali ad esempio:  
Livello di piano- Stato di conservazione -vetustà impianti-vetustà serramenti

## 9.2 Fonti d'informazione

### OFFERTE DI VENDITA

Qui di seguito si espongono alcune offerte di vendita estratte dal sito di immobiliare.it per unità immobiliari nello stesso segmento di mercato e il più possibile simili nelle caratteristiche a quelle da stimare.

#### **1) box Via cardinale Mezzofanti**

€48.000- mq.16- interrato -3

| Prezzo richiesta | Prezzo detratto 10% | Sup. comm. mq | Prezzo unitario |
|------------------|---------------------|---------------|-----------------|
| €48.000          | €43.200             | Mq.16         | €2.700          |

#### **2) box Viale Corsica**

€33.000- mq.14- piano terra

| Prezzo richiesta | Prezzo detratto 10% | Sup. comm. mq | Prezzo unitario |
|------------------|---------------------|---------------|-----------------|
| €33.000          | €29.700             | Mq.14         | €2.120          |

#### **3) box Viale Argonne**

€39.000- mq.12- piano terra

| Prezzo richiesta | Prezzo detratto 10% | Sup. comm. mq | Prezzo unitario |
|------------------|---------------------|---------------|-----------------|
| €39.000          | €35.100             | Mq.12         | €2.925          |

I box rilevati sono situati nella stessa zona e i prezzi relativi sono compresi tra €/mq 2.100 e €/mq 2.925.

### QUOTAZIONI IMMOBILIARI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE

Fonte di informazione: "Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia delle Entrate" – 1° semestre 2021 – MILANO per quanto riguarda la fascia zona il complesso è ubicato tra le zone D12 (Piola-Argonne-Corsica) e D15 (Forlanini – Mecenate- Ortomercato); la scrivente in considerazione delle caratteristiche del fabbricato e delle unità immobiliari reputa più corretto riferirsi alle quotazioni della zona D12.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferia/PIDUA, ARGONNE, CORDICA

Codice di zona: (1)

Microzona catastale n.2 34

Tipologia precedente: Abitazioni civili

Destinazione: I residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |      | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max  |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 2400                  | 3000 | L                | 7,5                            | 10,3 | L                |
| Abitazioni CIV               | Disteso            | 2500                  | 5000 | L                | 10,5                           | 14,5 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Disteso            | 2100                  | 2900 | L                | 7                              | 8,6  | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 1850                  | 2050 | L                | 6                              | 7    | L                |
| Box                          | NORMALE            | 1700                  | 2700 | L                | 7                              | 10,7 | L                |
| Ville e Villini              | Disteso            | 3000                  | 5400 | L                | 10,5                           | 17   | L                |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 2550                  | 3000 | L                | 7,7                            | 10,6 | L                |

In considerazione delle offerte di vendita rilevate, delle caratteristiche del fabbricato e dell'appartamento, per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di box tra €/m<sup>2</sup> 1.700 (min) e €/m<sup>2</sup> 2.700 (max) per il box;

### 9.3 Valutazione LOTTO

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

#### Coimplesso immobiliare:

- attesa di provvedimento rimozione vizi con determinazione di sanzione pecuniaria
- + parti comuni in ottimo stato manutentivo

#### Corpo A: box

- + stato manutentivo
- + livello di piano e facile accesso

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di prezzo medio unitario di mercato al mq (SEL) pari a circa €/mq 2.500 per il box.

Al prezzo totale così calcolato si apporta una detrazione pari al 10% in relazione alle criticità riscontrate ed evidenziate al capitolo 7 che prevedono una sanzione pecuniaria per la riabilitazione del titolo edilizio

#### LOTTO 5: box

| descrizione | Cat. Catast. | sup. comm. | Valore complessivo |
|-------------|--------------|------------|--------------------|
| box         | C/6          | 29,00      | 72.500,00          |

**TOTALE LOTTO CON DETRAZIONE 10%  
PER CRITICITÀ RISCOSE**

**65.250,00**

*Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:*

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

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

| <b>VALORE DEL LOTTO</b>  |                   |
|--|-------------------|
| <b>VALORE DI MERCATO:</b>  | <b>€65.250,00</b> |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi   | -€3.262,00        |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente (vedi capitolo 7) si è effettuata detrazione del 10% sul valore di mercato | -€1.000,00        |
| Spese condominiali insolite riferite al biennio precedente la stima (vedi capitolo 6):   | -€600,00          |
| <b>Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni libero (arrotondato)</b>   | <b>€61.000,00</b> |
| <b>Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni Occupato (arrotondato)</b>   |                   |
| <i>Non ricorre il caso</i>   |                   |

*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 dell'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione.*

La scrivente dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e al debitore a mezzo PEC.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Date sopralluoghi: 8.10.21-13.10.21-20.10.21

il tecnico incaricato

Data della valutazione: 9.12.21

arch. Francesca Bavestrelli

Data della relazione: 21.12.2021

---

#### ALLEGATI COMUNI A TUTTI I LOTTI

1. estratto di mappa
2. visura storica ente urbano
3. copia atto vendita
4. elaborato planimetrico
5. ispezione ipotecaria
6. risposta Agenzia delle entrate
7. visura per soggetto
8. visura per immobili
9. Pratiche edilizie
10. Consuntivo 1
11. Consuntivo 2
12. Consuntivo 3

#### ALLEGATI RELATIVI AL LOTTO 2

- a. planimetria sub.784
- b. visura storica sub 784
- c. rilievo fotografico
- d. Stima Privacy



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/05/2021 - Ora: 11.31.17 Segue  
Visura n.: T149751 Pag: 1

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2021

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Dati della richiesta</b> | Comune di MILANO ( Codice: F205)                             |
| <b>Catasto Fabbricati</b>   | Provincia di MILANO<br>Foglio: 395 Particella: 722 Sub.: 784 |

**INTESTATO**

|   |                        |
|---|------------------------|
| 1 | (1) Proprieta' per 1/1 |
|---|------------------------|

### 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                  |  | 395    | 722        | 784 | 2                   |            | C/6       | 8      | 27 m <sup>2</sup> | Totale: 29 m <sup>2</sup> | Euro 308,17          | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| <b>Indirizzo</b>   | VIA NEGROLI n. 12 piano: S.I.  |        |            |     |                     |            |           |        |                   |                           |                      |   |
| <b>Annotazioni</b> | classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) |        |            |     |                     |            |           |        |                   |                           |                      |   |

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 395 - Particella 722

### Situazione dell'unità immobiliare dal 12/03/2011

| 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                  |  | 395    | 722        | 784 | 2                   |            | C/6       | 8      | 27 m <sup>2</sup> |             | Euro 308,17          | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2011 protocollo n. MI0242394 in attuazione del 12/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48659.1/2011) |
| <b>Indirizzo</b>   | VIA NEGROLI n. 12 piano: S.I.  |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |  |
| <b>Annotazioni</b> | classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |  |



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2021

Data: 19/05/2021 - Ora: 11.31.17 Segue

Visura n.: T149751 Pag: 2

### Situazione dell'unità immobiliare dal 12/03/2010

| 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   |                     | 395    | 722        | 784 | 2                   |            | C/6       | 8      | 27 m <sup>2</sup> |             | Euro 308,17          | Variazione del 12/03/2010 protocollo n. MI0187712 in atti dal 12/03/2010 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15403.1/2010) |
| Indirizzo: VIA NEGROLI n. 12 piano: S/I                   |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |  |
| Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |  |

### Situazione degli intestati dal 12/03/2010

| N.   | DATI ANAGRAFICI |      | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI  |
|--|-----------------|------|----------------|------------------------|
|  | Cognome         | Nome |                |                        |
| 1  |                 |      |                | (1) Proprieta' per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA del 12/03/2010 protocollo n. MI0187712 in atti dal 12/03/2010 Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15403.1/2010) |                 |      |                |                        |
| <b>Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/03/2010</b>   |                 |      |                |                        |

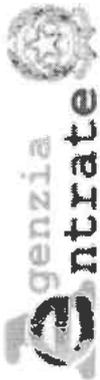
| N.                           | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |             |        | DATI DERIVANTI DA   |             |                      |   |
|------------------------------|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-------------|--------|---------------------|-------------|----------------------|---|
|                              | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria   | Classe |                     | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita   |
| 1                            |                     | 395    | 722        |     |                     |            | area urbana |        | 2350 m <sup>2</sup> |             |                      | DEMOLIZIONE TOTALE del 12/03/2010 protocollo n. MI0186130 in atti dal 12/03/2010 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 15319.1/2010) |
| Indirizzo: VIA NEGROLI n. 12 |                     |        |            |     |                     |            |             |        |                     |             |                      |   |

### Situazione degli intestati dal 12/03/2010

| N.   | DATI ANAGRAFICI |      | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                     |
|--|-----------------|------|----------------|---|
|  | Cognome         | Nome |                |   |
| 1  |                 |      |                | (1) Proprieta' per 1/1 fino al 12/03/2010 |
| DATI DERIVANTI DA DEMOLIZIONE TOTALE del 12/03/2010 protocollo n. MI0186130 in atti dal 12/03/2010 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 15319.1/2010) |                 |      |                |   |

### Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 395 particella 408 subalterno
- foglio 395 particella 409 subalterno 701
- foglio 395 particella 410 subalterno 702
- foglio 395 particella 410 subalterno 701
- foglio 395 particella 660 subalterno 701
- foglio 395 particella 660 subalterno 701
- foglio 395 particella 684 subalterno 701



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/05/2021 - Ora: 11.31.17 Fine

Visura n.: T149751 Pag: 3

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2021

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Dichiarazione protocollata n. MI0187712 del 12/03/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via Negrolì

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 395  
Particella: 722  
Subalterno: 784

Comitato

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Milano

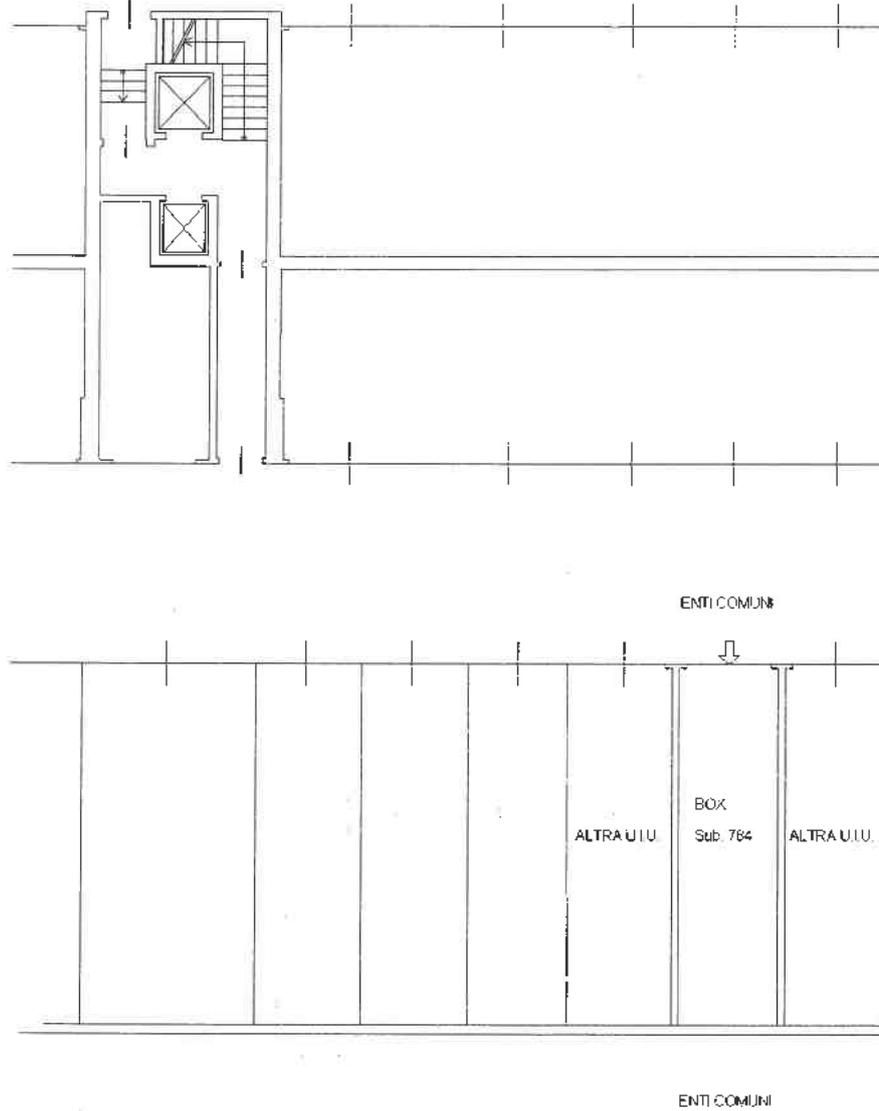
N

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO

H= 2,45 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/05/2021 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 395 - Particella: 722 - Subalterno: 784 >  
VIA NEGROLI n. 12 piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 19/05/2021 - n. T163346 - Richiedente: BVSFNC62C63F2050

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Francesca Bavestrelli  
architetto

RG. 98/2019

RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO 5: BOX SUB.784

MILANO VIA NEGROLI 12

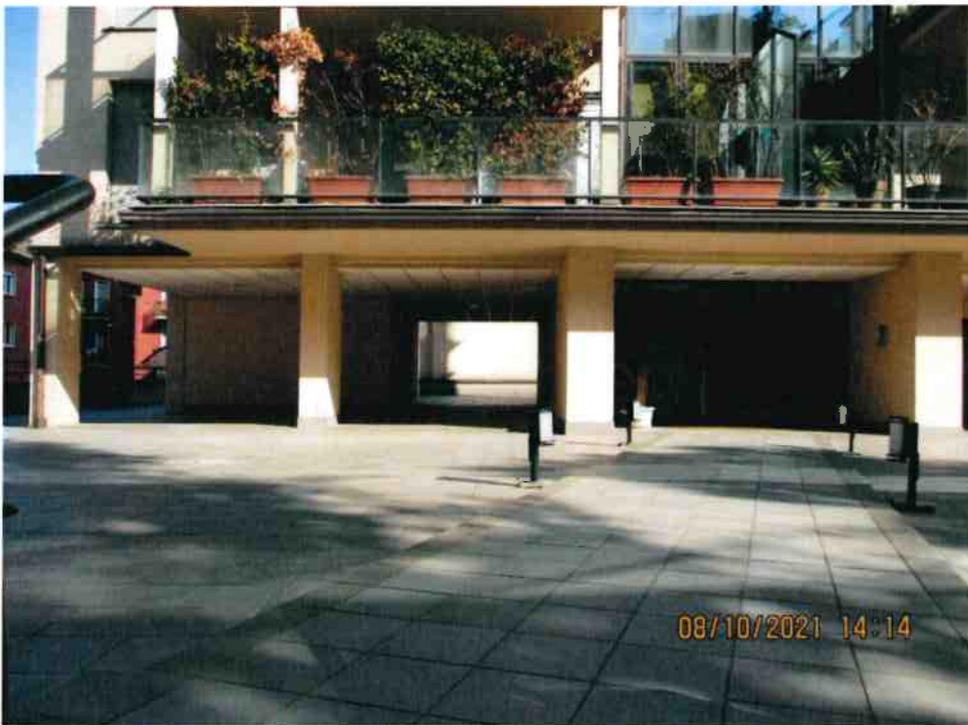
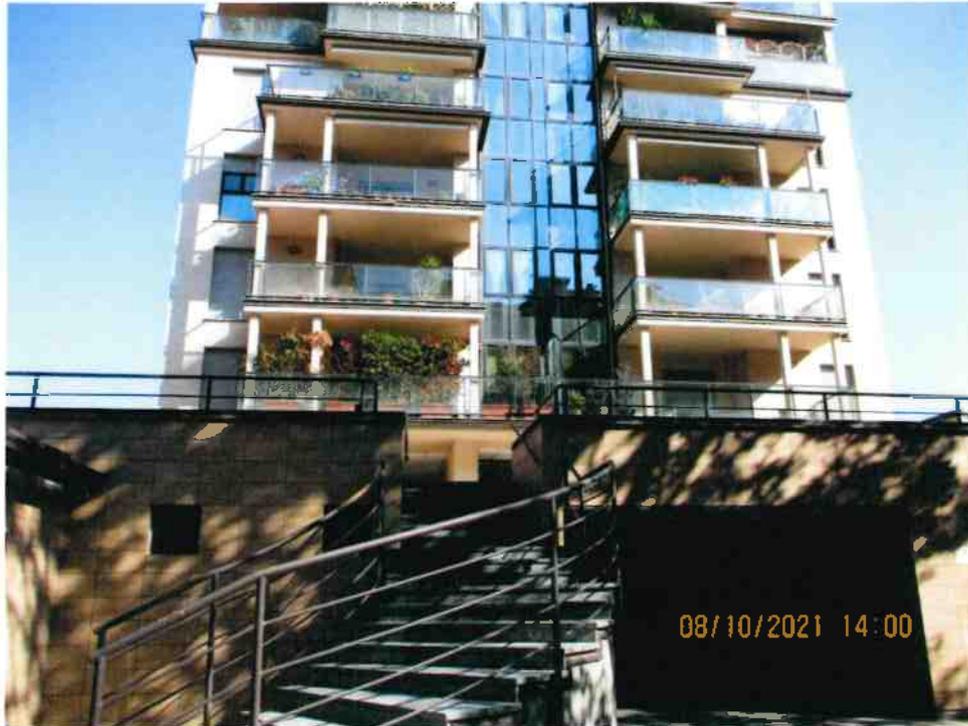


Accessi carraio e pedonale Via Negrolì 12



Fabbricato interno Negrolì 12

Francesca Bavestrelli  
architetto



Francesca Bavestrelli  
architetto



Francesca Bavestrelli

architetto

Box:





## **TRIBUNALE DI MILANO**

### **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE 98/2019**

GIUDICE: DOTT.SSA SILVIA VAGHI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ELENA FERRAZZI

### **RELAZIONE DI STIMA**

#### **LOTTO 6: BOX SUB.785**

SITO IN MILANO VIA NEGROLI 12



ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bevestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

f.bavestrelli@gmail.com-bavestrelli.6129@comilano.it

## INDICE SINTETICO

### Corpo A

Beni in Milano Via NEGROLI 12

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 395, particella 722, subalterno 785

### Stato occupativo

al sopralluogo occupato senza titolo

### Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

No

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 63.500,00

da occupato: €

### Criticità da segnalare

Si segnala che il titolo edilizio relativo all'intero fabbricato è stato annullato, si rimandano tutte le informazioni relative al capitolo 7.3 dedicato.

Si evidenzia che al valore di mercato dell'immobile si è apportato un abbattimento del 10% in relazione alle criticità evidenziate legate all'annullamento del titolo edilizio e alla sanzione per il suo eventuale ripristino.

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria e catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva.

## LOTTO 6

Sito in MILANO VIA NEGROLI 12

box

## 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

### Corpo A: box

#### 1.1 Descrizione del bene

Box ad uso autorimessa sito al piano primo interrato

#### 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1

#### 1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

**Dati identificativi:** foglio 395, particella 722, subalterno 785

- **Dati di classamento:** categoria autorimessa C/6, zona cens. 2, classe 8, consistenza mq.27, superficie catastale Totale mq.35, rendita €308,17;
- **Indirizzo e piano:** Milano Via Negrolì 12- piano S1

– **Intestati:**

xxx

– **Dati derivanti da:**

- VARIAZIONE del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2011 protocollo n. MI0242394 in atti dal 12/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48659.1/2011)
- Variazione del 12/03/2010 protocollo n. MI0187712 in atti dal 12/03/2010 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15403.1/2010)
- DEMOLIZIONE TOTALE del 12/03/2010 protocollo n.MI0186130 in atti dal 12/03/2010 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 15319.1/2010)

**1.4 coerenze a corpo:**

altra unità, enti comuni, altro mappale, altra unità

**Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** L'atto di pignoramento e la Nota di trascrizione elencano oltre all'appartamento il terreno foglio 395-particella 722: terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui sono ubicati gli altri beni intestati al debitore e facenti parte della procedura esecutiva.

## 1 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Zona delle regioni (Forlanini)

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: negozi dettaglio, supermercato, Poliambulatorio Igea, ufficio postale

Principali collegamenti pubblici: tram linea 27, autobus di linea 73-183-N27.

### 2.2 Caratteristiche descrittive del fabbricato

Edificio di 13 piani fuori terra con comparto box sito al piano terra e piano interrato.

### 2.3 Caratteristiche descrittive esterne e condizioni manutentive del fabbricato

*Nota: con riguardo allo stato di conservazione: il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.*

- Facciate: rivestimento pietra: ottimo
- pavimentazione corsello: cemento: buono
- pavimentazione scale esterne: granito: buono
- ascensori: presenti: buono
- vano scale: pavimenti, pedate e alzate scale in marmo: buono
- citofono: videocitofono: ottimo
- condizioni generali dello stabile: ottime

### 2.4 Certificazioni di conformità degli impianti condominiali

La scrivente riferisce di non avere reperito la dichiarazione di conformità

## 2.5 Certificazioni di idoneità statica del fabbricato

La scrivente riferisce di non avere reperito la certificazione di idoneità statica.

## 2.6 Caratteristiche descrittive interne

Box ad uso autorimessa sito al piano primo interrato.

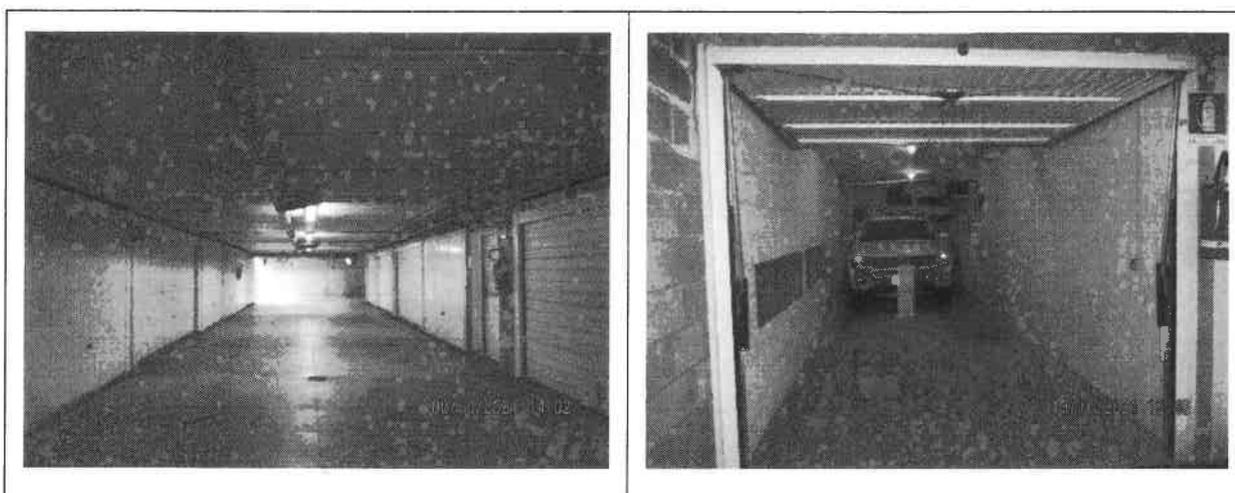
Il box è dotato di porta basculante in alluminio e di illuminazione interna.

Lo stato di manutenzione è buono.

*NOTA: La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.*

*L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte risultano meglio dettagliate al paragrafo dedicato*

La scrivente allega alla presente relazione di stima la documentazione fotografica redatta in occasione dei sopralluoghi effettuati con il custode giudiziario



Comparto box

Il box

*Nota: con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate. Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi propri dell'unità immobiliare e dello stato manutentivo dei relativi impianti (pavimenti e rivestimenti, pareti e soffitti intonaci/pitture, infissi interni ed esterni, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento e/o condizionamento).*

## 2.7 Caratteristiche descrittive del box e condizioni manutentive

- basculante alluminio con telecomando: buono
- pavimentazione box: cemento: normale
- pareti box: imbiancate: buono
- impianto elettrico esterno: normale
- condizioni generali del box: buone

## 2.8 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

# 3. STATO OCCUPATIVO

## 3.1 Deteriorazione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato con il Custode Giudiziario si è rinvenuta l'occupante

### 3.2 Esistenza contratti di locazione

A fronte della richiesta della scrivente riguardante i contratti di locazione l'Agenzia delle entrate Milano 4 ha inviato in data 2.06.21 comunicazione dichiarando che non risultano contratti di locazione con dante causa il debitore (allegato 17- comunicazione Ag. Entrate)

## 4. PROVENIENZA

Dalla certificazione ipotecaria agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile **(all.16-18)** alla data del 9.06.2021 si evince:

### 4.1 Attuali proprietari

xxx

(dal 27.03.2008 ad oggi)

in forza di **atto di compravendita** del 27.03.2008 rep. 167660/58265 a firma Notaio Lorenzo Stucchi di Milano, trascritto a Milano 1 il 15.04.2008 ai nn. 22737/13344.

### 4.2 Precedenti proprietari

xxx

(dal 14.06.2007 al 27.03.2008)

**I beni sono pervenuti in parte** da \_\_\_\_\_ in forza di **atto di compravendita** del 14.06.2007 rep. 16011/4661 a firma Notaio Ugo Friedman trascritto a Milano 1 il 13.07.2007 ai nn. 53746/29739

xxx

(dal 27.04.1999 al 14.06.2007)

**I beni sono pervenuti** \_\_\_\_\_ in forza di **atto di compravendita** del 27.04.1999 rep. 12329/2351 a firma Notaio Ugo Friedman trascritto a Milano 1 il 05.05.1999 ai nn. 22197/15069

xxx

(dal 15.06.2001 al 27.03.2008)

**I beni sono pervenuti in parte** da \_\_\_\_\_ in forza di **atto di compravendita** del 15.06.2001 rep. 13451/9441 a firma Notaio Ugo Friedman trascritto a Milano 1 il 27.06.2001 ai nn. 39366/26973.

xxx

dal 15.07.1985

Tutti gli immobili sono pervenuti in forza di **atto di compravendita** del 15.07.1985 rep. 15506/1485 a firma Notaio Antonio Tremolada trascritto a Milano 1 il 19.07.1985 ai nn. 25060/18420

## 5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile **(all.18)** alla data del 9.06.2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni- nessuna**
- **Misure Penali-nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite- nessuna**

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

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

- **Iscrizioni:**

**ipoteca volontaria** stipulata da Notaio Lorenzo Stucchi il 27.03.2008 rep.167661/58266, iscritta a Milano 1 il 15.04.2008 ai nn. 22738/4888, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di xxx . capitale €6.800.000,00- ipoteca €13.600.000,00- durata 13 anni.

**Pignoramento** stipulato da Tribunale di Milano il 09.01.2019 rep.45594/2018, trascritto a Milano1 il 21.02.2019 ai nn. 12783/8571, a favore di xxx

- **Altre trascrizioni-nessuna**

## 6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da  
 inviato le tabelle millesimali relative a tutte le unità immobiliari, a cui si rimanda per i vari contenuti, (allegati 10-11-12). Si precisa che gli immobili non risultano elencati in base ai dati catastali e pertanto risultano di difficile attribuzione, pertanto la scrivente evidenzia importi di larga massima per le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile segnalando che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione box circa €300,00

### 6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

## 7. VERIFICA URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE

### 7.1 Situazione urbanistica.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune ADR- Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (titolo II- Capo V)

Tessuti urbani compatti a cortina (art.21.2)

Sensibilità paesaggistica alta- classe 4- Ambito del Piano Pavia-Masera zona Est

### 7.2 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano

La scrivente in data 19.05.2021 Prof. 271119 ha richiesto accesso agli atti edilizi presso lo Sportello Unico Edilizia.

In data 14.07.2021 la scrivente ha effettuato l'accesso agli atti presso lo Sportello Unico Edilizia Via Sile 8 e qui di seguito espone le risultanze:

Il fabbricato è stato edificato in forza di:

DIA PG.1016014000/2007 WF.9737/2007 del 21.11.2007 e successive varianti in atti PG.724724/2008 WF.7754/2008 del 18.09.2008 e PG. 9716/2010 WF.37/2010 del 8.01.2010 – con inizio lavori il 6.06.2008 e fine lavori 18.03.2010 per intervento di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art.3.1.d) DPR 380/01 e dell'art. 66.3.3 del RE 1999 il cui progetto, a fronte della demolizione di capannoni esistenti a destinazione produttiva di SLP mq. 947,21 ha previsto la formazione di un edificio residenziale composto da 11 piani, più sottotetto SPP al piano 12 e un ulteriore piano soprastante, n.13 destinato a ospitare impianti tecnici; con un piano di box fuori terra e due piani di box interrati.

### 7.3 SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL'INTERO COMPLESSO EDIFICATO - PERCORSO DELL'ANNULLAMENTO DEL TITOLO EDILIZIO E DELLA PROCEDURA DI RIMOZIONE DEI VIZI.

In data 10.05.2011 atti PG.406336/2011- WF. 37/2010 è stato disposto l'**ANNULLAMENTO DEL TITOLO ABILITATIVO** e contestualmente è stata ordinata la demolizione del piano undicesimo, del piano sottotetto e del piano soprastante destinato ad ospitare gli impianti tecnici, in quanto, a seguito di verifiche d'ufficio, l'altezza dell'edificio in progetto è risultata superiore a quella consentita dal vincolo aeroportuale di Linate ed inoltre la SLP di progetto, calcolata erroneamente in corrispondenza dei muri delimitanti le unità immobiliari ed il vano scala, ha comportato un incremento di SLP cd di circa mq.62 non ammissibile.

In data 05.06.2012 con la pubblicazione della Sentenza n.1562/2012 del TAR Lombardia è stato rigettato il ricorso della parte nei confronti dell'Amministrazione e pertanto confermata la correttezza e legittimità del provvedimento di annullamento del titolo edilizio.

In data 20.06.2012 e 23/1272013 atti PG 412565/2012 e PG 835440/2013- in esecuzione della sentenza del TAR sono state emesse le ordinanze con le quali veniva disposta la demolizione dei piani citati.

In data 19.12.2012 atti PG 82694072012-WF37/2010 la proprietà presenta istanza di Rimozione di Vizi ai sensi dell'art.38 del DPR 380/2001.

In data 24.04.2014 atti PG 283271/2014 e in data 20.11.2014 atti PG705393/2014 a seguito di supplemento istruttorio su richiesta della Proprietà del 06.06.2014 atti PG 368430/2014 e delle ulteriori integrazioni trasmesse (atti PG 448483/2014 del 10.07.2014) è stata rigettata l'istanza di rimozione dei vizi per il motivo prevalente di interesse pubblico in ordine alla sicurezza e alla pubblica incolumità a esigere il rispetto del vincolo aeroportuale.

Con il rigetto dell'istanza di rimozione dei vizi e tenuto conto del tempo trascorso l'Amministrazione provvede a trasmettere il fascicolo all'Ufficio demolizioni per l'attivazione della procedura coattiva a spese dei responsabili dell'abuso.

In data 21.03.2018 con la sentenza del Consiglio di Stato n.36072018 viene consolidata e resa definitiva la sentenza del TAR Lombardia e dichiarato perento il ricorso avanzato dalla proprietà in data 02.08.2012.

In data 6.07.2018, a seguito delle sentenze emesse e delle ordinanze emanate nell'ambito della procedura di esecuzione coattiva delle ordinanze di demolizione è stato svolto con la presenza dell'amministratore di condominio sopralluogo per accertare lo stato dei luoghi delle 5 unità immobiliari poste ai piani 10-11-12-13, in cui sono stati rilevati diversi abusi all'interno delle unità immobiliari..

In data 22.08.2018 atti PG 365269/2018-WF 28959/2018 la proprietà presenta nuova istanza di rimozione dei vizi ai sensi dell'art.38 DPR 380/2001 ai fini di evitare la sanzione demolitoria.

In data 05.10.2018, stante l'improcedibilità dell'istanza di rimozione dei vizi e per dar seguito al procedimento avviato l'UFFICIO demolizioni trasmette gli atti necessari alla procedura di demolizione coattiva al RUP- Area Tecnica Demanio e beni comuni Diversi, che successivamente comunica che l'intervento richiesto esula dalle sue competenze

In data 25.10.2019 su istanza fatta dalla proprietà il 13.05.2019 è stato rilasciato un nuovo parere di ENAC (atti WF 24729/2018-PG 51128272019 del 12.11.2019) in cui si ritiene "che l'edificio in oggetto non determina implicazioni ai fini della navigazione aerea...."

In data 30.11.2020 alla luce del parere ENAC la parte ha riformulato una nuova istanza di Rimozione Vizi ai sensi dell'art.,38 del DPR 380/2001 chiedendo l'applicazione della sanzione pecuniaria "alternativa alla demolizione per i 62,59 mq. realizzati al piano 11, illegittimamente a causa di un conteggio errato dello scorporo delle murature del vano scala condominiale"

Al momento l'Amministrazione ritiene che, sulla base del nuovo parere rilasciato da ENAC, l'istanza di rimozione dei vizi sia procedibile limitatamente alle illegittimità progettuali che hanno portato all'annullamento dei titoli edilizi relative al vincolo aeroportuale e all'incremento volumetrico dettato dall'errato conteggio dello scorporo delle murature del vano scala condominiale per una SLP

aggiuntiva pari a mq. 62,59. Per tutte le altre difformità riscontrate dall'Amministrazione in sede di sopralluogo, che hanno comportato ulteriore aumento di SLP, sarà necessario procedere con separati atti, ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 (ove possibile) successivamente al rilascio del provvedimento di Rimozione dei Vizi che verrà emesso ai sensi dell'art.38 DPR 380/2001 che ha la funzione di riabilitare il progetto edilizio e sue varianti, asseverato dalla parte e dall'allora progettista, non certo sanare anche altre difformità realizzate.

Con comunicazione del 01.02.2021 l'amministrazione ha comunicato che, dopo l'esito della conferenza dei servizi del 20.01.2021, i termini del procedimento sono stati interrotti ai sensi dell'art.18.5 R.E. e decorreranno nuovamente dal ricevimento del verbale della Commissione Anticorruzione che dovrà valutare l'indemnità o meno delle superfici realizzate di mq.62,59, per poi procedere in caso di esito positivo all'invio della pratica all'Agenzia del territorio per la determinazione della sanzione come disposto dall'art.38 del DPR 380/2001.

La scrivente in data 22.11.21 si è recata presso lo Sportello unico Edilizia Via Sile 8 per conferire con i tecnici incaricati della procedura e qui di seguito espone le risultanze dell'incontro:

I tempi previsti per la conclusione del procedimento in corso sono legati ai tempi necessari per il parere della Commissione anticorruzione valutati in circa 4/6 mesi a cui si deve aggiungere il tempo necessario all'Agenzia dell'entrate per quantificare la sanzione valutato dai tecnici in circa 3/4mesi.

Al Pagamento completo dell'importo della sanzione l'Amministrazione provvederà a "reinstaurare" il titolo edilizio.

La sanzione ipotizzata potrebbe essere valutata in una cifra tra i 150.000 e i 200.000 euro che dovrebbero essere pagati dal debitore/esecutore ma che, in mancanza dello stesso, possono essere versati anche dal Condominio suddivisi tra i proprietari in base ai millesimi di proprietà.

Risulta importante segnalare che in base all'art.38 del DPR 380/2001 (Rimozione dei vizi) evidenziato precedentemente si regolarizza solamente quanto dichiarato nella relativa domanda e quindi la SLP di eccesso relativa al vano scale, mentre tutte le altre opere non conformi o abusive, rispetto ai titoli edilizi nuovamente rilasciati, rilevate durante il sopralluogo dei tecnici comunali, potranno eventualmente (ove possibile) essere sanati in base all'art.36 del DPR 380/200.

Le difformità rilevate competono sia le parti comuni del fabbricato che i singoli appartamenti(**comprese le irregolarità presenti nell'appartamento e descritte nel successivo paragrafo**).

E' necessario fare presente che il piano 13° che nelle pratiche edilizie risultava spazio aperto per alloggiamento impianti e, che attualmente risulta di diversa conformazione interna e chiuso da pareti e serramenti senza presenza di impianti, molto probabilmente sarà oggetto di nuovo provvedimento di demolizione da parte dello Sportello Unico Edilizia perché non conforme a quanto dichiarato nella pratica edilizia che verrà reinstaurata e non sanabile in quanto come da Regolamento Edilizio del Comune di Milano non esiste la possibilità di realizzare un ulteriore piano sottotetto soprastante quello esistente al piano 12.

**In considerazione delle criticità rilevate e qui di seguito riassunte:**

**che il titolo edilizio risulta annullato, che non sono chiaramente prevedibili i tempi del termine della procedura per la riabilitazione dello stesso, che non è ancora stata precisata la cifra della sanzione pecuniaria che verrà richiesta al debitore/esecutore delle opere e che in mancanza di suo riscontro potrà essere versata dal Condominio in base ai millesimi di proprietà,**

**la scrivente apporterà un abbattimento del 10% al prezzo di mercato stimato per le unità immobiliari.**

#### **7.4 CONFORMITA'EDILIZIA E CATASTALE DEL BOX**

In fase di sopralluogo si è potuto constatare che il box risulta conforme ai contenuti della scheda catastale depositata al NCEU in data 12.03.2010, all'elaborato planimetrico e alle tavole grafiche allegate al titolo edilizio annullato.

## 9. SUPERFICIE COMMERCIALE

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**.

Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati secondo il **Sistema Italiano di Misurazione** (Codice delle Valutazioni Immobiliari- Tecnoborsa):

Le superfici vengono determinate:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavei.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione.

Le superfici accessorie e i criteri di ponderazione non vengono qui di seguito allegati in quanto la stima viene effettuata per un box con coefficiente 1,00.

LOTTO 6: Corpo A: box

| destinazione | Superficie esterna lorda<br>SEL (m <sup>2</sup> ) | coefficienti | sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> ) |
|--------------|---|--------------|--|
| box          | 30  | 1,00         | 30,00                                    |

## 9. STIMA

### 9.1 Criterio di stima

**Base di valore:** valore di mercato

**Scelta del metodo:** confronto di mercato

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come termini di confronto:

- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, pertinenti lo specifico segmento di mercato;

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;

I dati di mercato così rilevati, verranno adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mixité funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati, sono riferiti a offerte di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare sempre una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (rilievo superfici e caratteristiche effettuato nel mese di ottobre 2021)

Vengono inoltre individuati alcuni coefficienti di merito o de merito quali ad esempio:  
Livello di piano- Stato di conservazione -vetustà impianti-vetustà serramenti

## 9.2 Fonti d'informazione

### OFFERTE DI VENDITA

Qui di seguito si espongono alcune offerte di vendita estratte dal sito di immobiliare.it per unità immobiliari nello stesso segmento di mercato e il più possibile simili nelle caratteristiche a quelle da stimare.

#### **1) box Via cardinale Mezzofanti**

€48.000- mq.16- interrato -3

| Prezzo richiesta | Prezzo detratto 10% | Sup. comm. mq | Prezzo unitario |
|------------------|---------------------|---------------|-----------------|
| €48.000          | €43.200             | Mq.16         | €2.700          |

#### **2) box Viale Corsica**

€33.000- mq.14- piano terra

| Prezzo richiesta | Prezzo detratto 10% | Sup. comm. mq | Prezzo unitario |
|------------------|---------------------|---------------|-----------------|
| €33.000          | €29.700             | Mq.14         | €2.120          |

#### **3) box Viale Argonne**

€39.000- mq.12- piano terra

| Prezzo richiesta | Prezzo detratto 10% | Sup. comm. mq | Prezzo unitario |
|------------------|---------------------|---------------|-----------------|
| €39.000          | €35.100             | Mq.12         | €2.925          |

I box rilevati sono situati nella stessa zona e i prezzi relativi sono compresi tra €/mq 2.100 e €/mq 2.925.

### QUOTAZIONI IMMOBILIARI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE

Fonte di informazione: "Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia delle Entrate" - 1° semestre 2021 - MILANO per quanto riguarda la fascia zona il complesso è ubicato tra le zone D12 (Piola-Argonne-Corsica) e D15 (Forlanini - Mecenate- Ortomercato); la scrivente in considerazione delle caratteristiche del fabbricato e delle unità immobiliari reputa più corretto riferirsi alle quotazioni della zona D12.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/corona: Venetia/PIOLA, ARGONNE, CORSICA

Codice di zona: 012

Microzona catastale n.: 06

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |      | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max  |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 2450                  | 3400 | L                | 7,5                            | 10,3 | L                |
| Abitazioni civili            | Ottimo             | 3500                  | 5000 | L                | 10,3                           | 14,5 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo             | 2100                  | 2900 | L                | 7                              | 8,5  | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 1850                  | 2050 | L                | 6                              | 7    | L                |
| Box                          | NORMALE            | 1700                  | 2700 | L                | 7                              | 10,7 | L                |
| Ville e Villini              | Ottimo             | 3500                  | 5400 | L                | 10,5                           | 17   | L                |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 2550                  | 3400 | L                | 7,7                            | 10,5 | L                |

In considerazione delle offerte di vendita rilevate, delle caratteristiche del fabbricato e dell'appartamento, per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di box tra €/m<sup>2</sup> 1.700 (min) e €/m<sup>2</sup> 2.700 (max) per il box;

### 9.3 Valutazione LOTTO

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

#### Coimplesso immobiliare:

- attesa di provvedimento rimozione vizi con determinazione di sanzione pecuniaria
- + parti comuni in ottimo stato manutentivo

#### Corpo A: box

- + stato manutentivo
- + livello di piano e facile accesso

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di prezzo medio unitario di mercato al mq (SEL) pari a circa €/mq 2.500 per il box.

**Al prezzo totale così calcolato si apporta una detrazione pari al 10% in relazione alle criticità riscontrate ed evidenziate al capitolo 7 che prevedono una sanzione pecuniaria per la riabilitazione del titolo edilizio**

#### LOTTO 6: box

| descrizione | Categ. Catal. | sup. comm. | Valore complessivo |
|-------------|---------------|------------|--------------------|
| box         | C/6           | 30,00      | 75.000,00          |

|  |                   |
|--|-------------------|
| <b>TOTALE LOTTO CON DETRAZIONE 10%<br/>PERCRITICITA' RISCONTRATE</b> | <b>67.5000,00</b> |
|--|-------------------|

*Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:*

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

#### **9.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

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

| <b>VALORE DEL LOTTO</b>  |                   |
|--|-------------------|
| <b>VALORE DI MERCATO:</b>  | <b>€67.500,00</b> |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi   | -€3.375,00        |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente (vedi capitolo 7) si è effettuata detrazione del 10% sul valore di mercato | -€0,00            |
| Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi capitolo 6):   | -€600,00          |
| <b>Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni libero (arrotondato)</b>   | <b>€63.500,00</b> |
| <b>Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni Occupato (arrotondato)</b>   |                   |
| <i>Non ricorre il caso</i>   |                   |

*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 forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché dell'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione.*

La scrivente dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e al debitore a mezzo PEC.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Date sopralluoghi: 8.10.21-13.10.21-20.10.21

Data della valutazione: 9.12.21

Data della relazione: 21.12.2021

il tecnico incaricato

arch. Francesca Bavestrelli

---

#### ALLEGATI COMUNI A TUTTI I LOTTI

1. estratto di mappa
2. visura storica ente urbano
3. copia atto vendita
4. elaborato planimetrico
5. ispezione ipotecaria
6. risposta Agenzia delle entrate
7. visura per soggetto
8. visura per immobili
9. Pratiche edilizie
10. Consuntivo 1
11. Consuntivo 2
12. Consuntivo 3

#### ALLEGATI RELATIVI AL LOTTO 6

- a. planimetria sub.785
- b. visura storica sub 785
- c. rilievo fotografico
- d. Stima Privacy

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0187712 del 12/03/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via Negrolì

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 395

Particella: 722

Subalterno: 785

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Milano

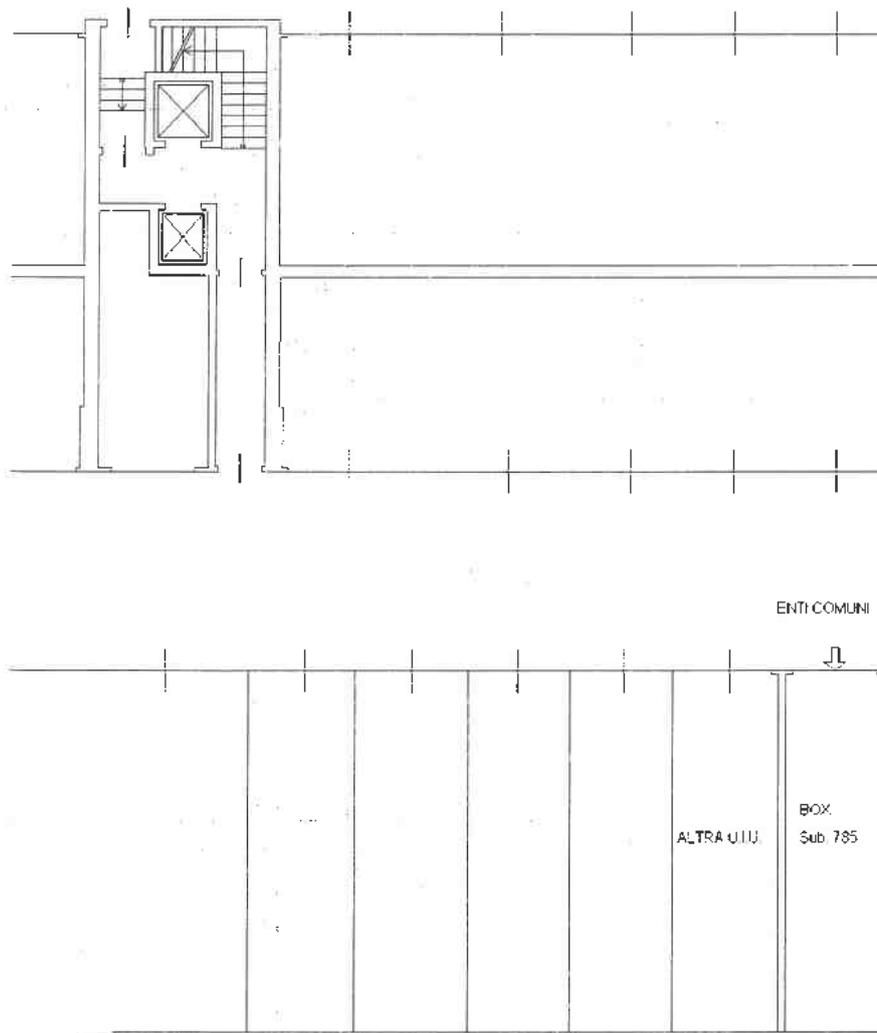
N.

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO

H= 2,45 m



ENTI COMUNI

ALTRA U.I.U.

BOX  
Sub. 785

ALTRA PROPRIETA'

ENTI COMUNI



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/05/2021 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 395 - Particella: 722 - Subalterno: 785 >  
VIA NEGROLI n. 12 piano: SI;

Ultima planimetria in atti

Data: 19/05/2021 - n. T163525 - Richiedente: BVSFNC62C63F2050

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 19/05/2021 - Ora: 11.32.01 Segue

Visura n.: T150389 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2021

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Dati della richiesta</b> | Comune di MILANO ( Codice: F205)                             |
| <b>Catasto Fabbricati</b>   | Provincia di MILANO<br>Foglio: 395 Particella: 722 Sub.: 785 |

### INTESTATO

|   |                       |
|---|-----------------------|
| 1 | (1) Proprietà per 1/1 |
|---|-----------------------|

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

| 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                  |  | 395    | 722        | 785 | 2                   |            | C/6       | 8      | 27 m <sup>2</sup> | Totale: 35 m <sup>2</sup> | Euro 308,17          | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| <b>Indirizzo</b>   | VIA NEGROLI n. 12 piano: S1;   |        |            |     |                     |            |           |        |                   |                           |                      |   |
| <b>Annotazioni</b> | classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) |        |            |     |                     |            |           |        |                   |                           |                      |   |

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 395 - Particella 722

### Situazione dell'unità immobiliare dal 12/03/2011

| 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                  |  | 395    | 722        | 785 | 2                   |            | C/6       | 8      | 27 m <sup>2</sup> |             | Euro 308,17          | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2011 protocollo n. MI0242394 in atti del 12/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48659-1/2011) |
| <b>Indirizzo</b>   | VIA NEGROLI n. 12 piano: S1;   |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |  |
| <b>Annotazioni</b> | classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |  |



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 19/05/2021 - Ora: 11.32.01 Segue

Visura n.: T150389 Pag: 2

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2021

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 12/03/2010

| 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   |                     | 395    | 722        | 785 | 2                   |            | C/6       | 8      | 27 m <sup>2</sup> |             | Euro 308,17          | Variazione del 12/03/2010 protocollo n. MI0187712 in atti dal 12/03/2010 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15403.1/2010) |
| Indirizzo<br>VIA NEGROLI n. 12 piano: S1;                   |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |  |
| Annotazioni<br>classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |  |

#### Situazione degli intestati dal 12/03/2010

| N.   | DATI ANAGRAFICI |         | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--|-----------------|---------|----------------|-----------------------|
|  | Nome            | Cognome |                |                       |
| 1  |                 |         |                | (1) Proprietà per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA del 12/03/2010 protocollo n. MI0187712 in atti dal 12/03/2010 Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15403.1/2010) |                 |         |                |                       |

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/03/2010

| 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                               |                     | 395    | 722        |     |                     |            | area urbana |        | 2350 m <sup>2</sup> |             |                      | DEMOLIZIONE TOTALE del 12/03/2010 protocollo n. MI0186130 in atti dal 12/03/2010 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 15319.1/2010) |
| Indirizzo<br>VIA NEGROLI n. 12; |                     |        |            |     |                     |            |             |        |                     |             |                      |   |

#### Situazione degli intestati dal 12/03/2010

| N.   | DATI ANAGRAFICI |         | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                    |
|--|-----------------|---------|----------------|--|
|  | Nome            | Cognome |                |  |
| 1  |                 |         |                | (1) Proprietà per 1/1 fino al 12/03/2010 |
| DATI DERIVANTI DA DEMOLIZIONE TOTALE del 12/03/2010 protocollo n. MI0186130 in atti dal 12/03/2010 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 15319.1/2010) |                 |         |                |  |

#### Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 395 particella 408 subalterno
- foglio 395 particella 409 subalterno 701
- foglio 395 particella 410 subalterno 702
- foglio 395 particella 410 subalterno 701
- foglio 395 particella 660 subalterno 701
- foglio 395 particella 660 subalterno 701
- foglio 395 particella 684 subalterno 701



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2021

Data: 19/05/2021 - Ora: 11.32.01 Fine

Visura n.: T150389 Pag: 3

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Francesca Bavestrelli  
architetto

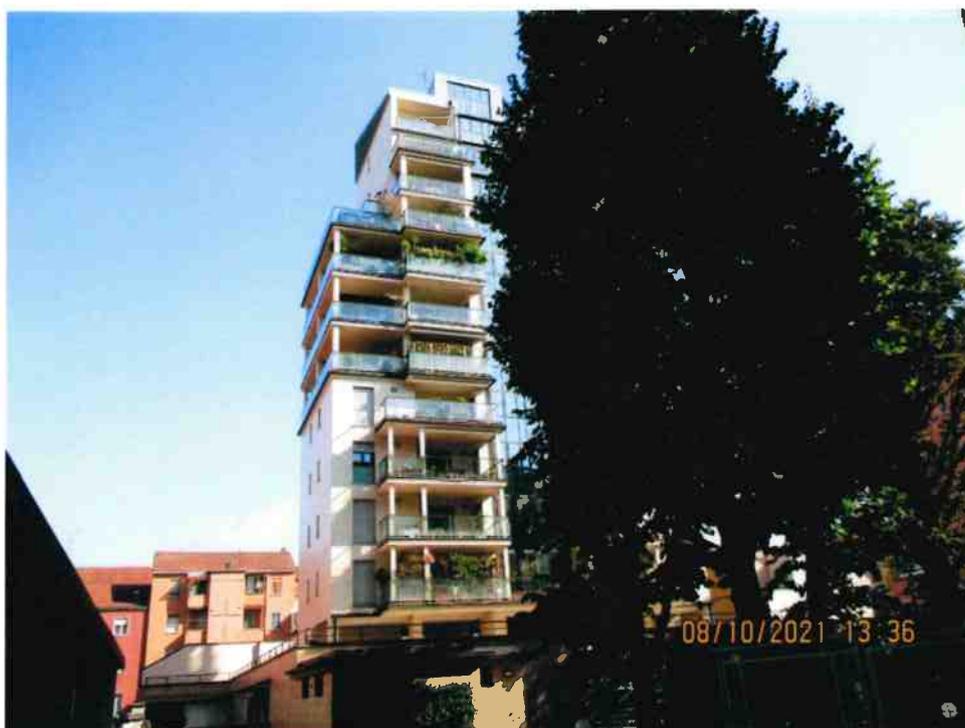
RG. 98/2019

RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO 6: BOX SUB.785

MILANO VIA NEGROLI 12

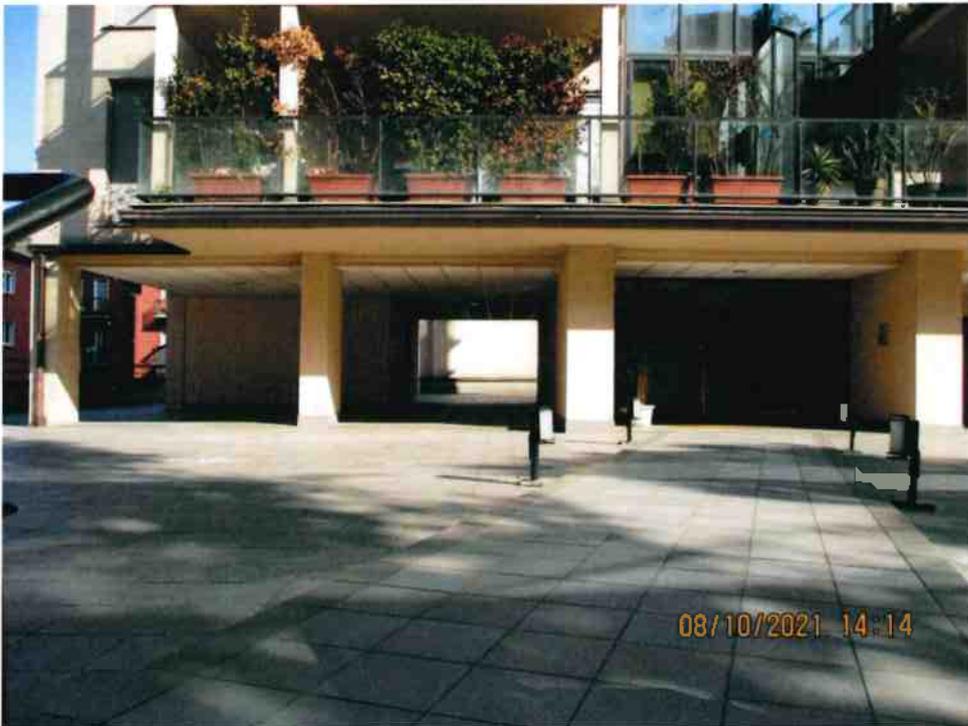
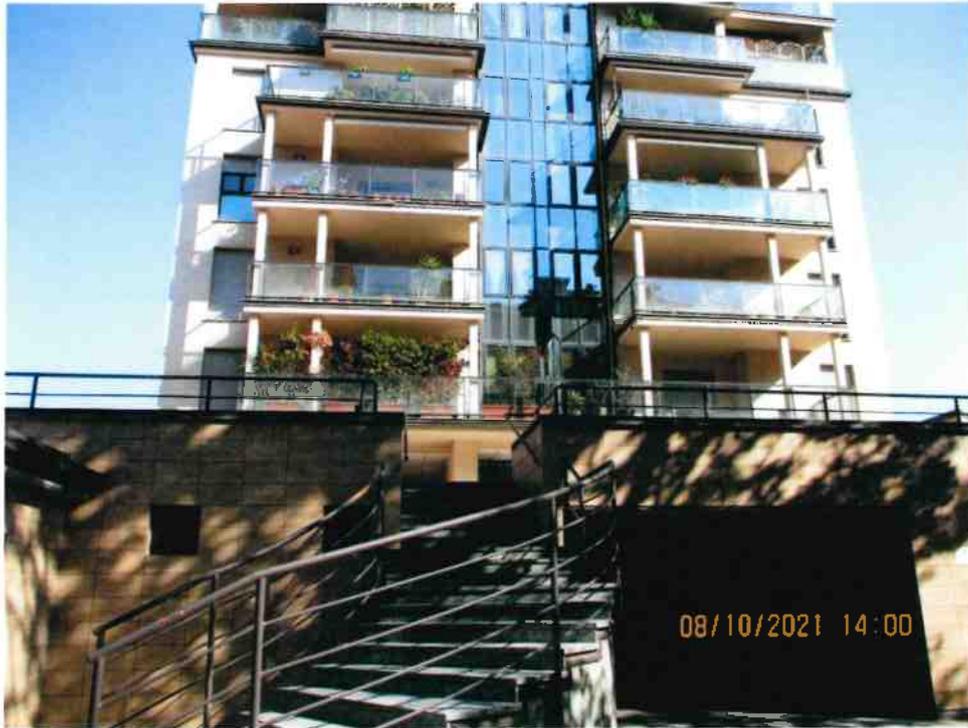


Accessi carraio e pedonale Via Negrolì 12



Fabbricato interno Negrolì 12

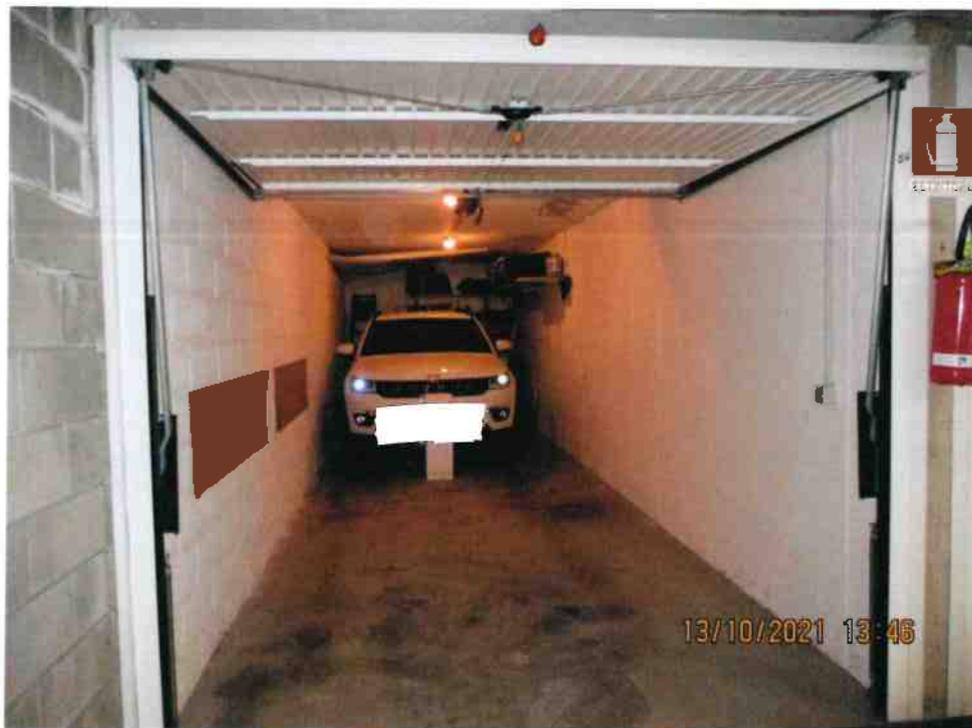
Francesca Bavestrelli  
architetto



Francesca Bavestrelli  
architetto



Box:





## **TRIBUNALE DI MILANO**

### **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE 98/2019**

GIUDICE: DOTT.SSA SILVIA VAGHI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ELENA FERRAZZI

### **RELAZIONE DI STIMA**

#### **LOTTO 7: BOX SUB.808**

SITO IN MILANO VIA NEGROLI 12



ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

f.bavestrelli@gmail.com-bavestrelli.6129@oamilano.it

## INDICE SINTETICO

### Corpo A

Beni in Milano Via NEGROLI 12

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 395, particella 722, subalterno 808

### Stato occupativo

al sopralluogo occupato senza titolo

### Contratti di locazione in essere

no

### Comproprietari

No

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: €44.000,00

da occupato: €

### Criticità da segnalare

Si segnala che il titolo edilizio relativo all'intero fabbricato è stato annullato, si rimandano tutte le informazioni relative al capitolo 7.3 dedicato.

Si evidenzia che al valore di mercato dell'immobile si è apportato un abbattimento del 10% in relazione alle criticità evidenziate legate all'annullamento del titolo edilizio e alla sanzione per il suo eventuale ripristino.

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria e catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva.

## LOTTO 7

Sito in MILANO VIA NEGROLI 12

box

## 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

### Corpo A: box

#### 1.1 Descrizione del bene

Box ad uso autorimessa sito al piano terra

#### 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1

#### 1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

**Dati identificativi:** foglio 395, particella 722, subalterno 808

- **Dati di classamento:** categoria autorimessa C/6, zona cens. 2, classe 8, consistenza mq.20, superficie catastale Totale mq.23, rendita €228,27;
- **Indirizzo e piano:** Milano Via Negrolì 12- piano T

– **Infeitati:**

xxx

– **Dati derivanti da:**

- VARIAZIONE del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2011 protocollo n. MI0242394 in atti dal 12/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48659.1/2011)
- Variazione del 12/03/2010 protocollo n. MI0187712 in atti dal 12/03/2010 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15403.1/2010)
- DEMOLIZIONE TOTALE del 12/03/2010 protocollo n.MI0186130 in atti dal 12/03/2010 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 15319.1/2010)

**1.4 coerenze a corpo:**

altra unità, altra unità, altra unità, enti comuni

**Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** L'atto di pignoramento e la Nota di trascrizione elencano oltre all'appartamento il terreno foglio 395-parlicella 722: terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui sono ubicati gli altri beni inieitati al debitore e facenti parte della procedura esecutiva.

## 1 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Zona delle regioni (Forlanini)

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: negozi dettaglio, supermercato, Poliambulatorio Igea, ufficio postale

Principali collegamenti pubblici: tram linea 27, autobus di linea 73-183-N27.

### 2.2 Caratteristiche descrittive del fabbricato

Edificio di 13 piani fuori terra con comparto box sito al piano terra e piano interrato.

### 2.3 Caratteristiche descrittive esterne e condizioni manutentive del fabbricato

*Nota: con riguardo allo stato di conservazione: il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.*

- Facciate: rivestimento pietra: ottimo
- pavimentazione corsello: cemento: buono
- pavimentazione scale esterne: granito: buono
- ascensori: presenti: buono
- vano scale: pavimenti, pedate e alzate scale in marmo: buono
- citofono: videocitofono: ottimo
- condizioni generali dello stabile: ottime

### 2.4 Certificazioni di conformità degli impianti condominiali

La scrivente riferisce di non avere reperito la dichiarazione di conformità

## 2.5 Certificazioni di idoneità statica del fabbricato

La scrivente riferisce di non avere reperito la certificazione di idoneità statica.

## 2.6 Caratteristiche descrittive interne

Box ad uso autorimessa sito al piano primo interrato.

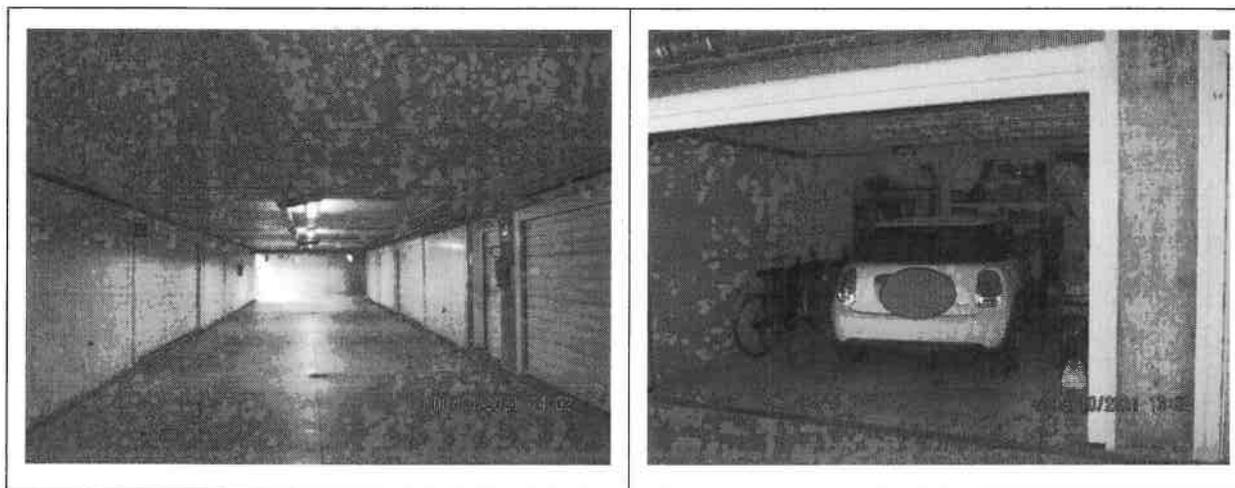
Il box è dotato di porta basculante in alluminio e di illuminazione interna.

Lo stato di manutenzione è buono.

*NOTA: La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.*

*L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte risultano meglio dettagliate al paragrafo dedicato*

La scrivente allega alla presente relazione di stima la documentazione fotografica redatta in occasione dei sopralluoghi effettuati con il custode giudiziario



Comparto box

Il box

*Nota: con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate. Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi propri dell'unità immobiliare e dello stato manutentivo dei relativi impianti (pavimenti e rivestimenti, pareti e soffitti intonaci/pitture, infissi interni ed esterni, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento e/o condizionamento).*

## 2.7 Caratteristiche descrittive del box e condizioni manutentive

- basculante alluminio con telecomando: buono
- pavimentazione box: cemento: normale
- pareti box: imbiancate: buono
- impianto elettrico esterno: normale
- condizioni generali del box: buone

## 2.8 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

# 3. STATO OCCUPATIVO

## 3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato con il Custode Giudiziario si è rinvenuta l'occupante

### 3.2 Esistenza contratti di locazione

A fronte della richiesta della scrivente riguardante i contratti di locazione l'Agenzia delle entrate Milano 4 ha inviato in data 2.06.21 comunicazione dichiarando che non risultano contratti di locazione con dante causa il debitore (allegato 17- comunicazione Ag. Entrate)

## 4. PROVENIENZA

Dalla certificazione ipotecaria agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile **(all. 16-18)** alla data del 9.06.2021 si evince:

### 4.1 Attuali proprietari

xxx

(dal 27.03.2008 ad oggi)

in forza di **atto di compravendita** del 27.03.2008 rep. 167660/58265 a firma Notaio Lorenzo Stucchi di Milano, trascritto a Milano 1 il 15.04.2008 ai nn. 22737/13344.

### 4.2 Precedenti proprietari

xxx

(dal 14.06.2007 al 27.03.2008)

**I beni sono pervenuti in parte** da \_\_\_\_\_ in forza di **atto di compravendita** del 14.06.2007 rep. 16011/4661 a firma Notaio Ugo Friedman trascritto a Milano 1 il 13.07.2007 ai nn. 53746/29739

xxx

(dal 27.04.1999 al 14.06.2007)

**I beni sono pervenuti da** \_\_\_\_\_ in forza di **atto di compravendita** del 27.04.1999 rep. 12329/2351 a firma Notaio Ugo Friedman trascritto a Milano 1 il 05.05.1999 ai nn. 22197/15069

xxx

(dal 15.06.2001 al 27.03.2008)

**I beni sono pervenuti in parte** da \_\_\_\_\_ in forza di **atto di compravendita** del 15.06.2001 rep. 13451/9441 a firma Notaio Ugo Friedman trascritto a Milano 1 il 27.06.2001 ai nn. 39366/26973.

xxx

dal 15.07.1985

Tutti gli immobili sono pervenuti in forza di **atto di compravendita** del 15.07.1985 rep. 15506/1485 a firma Notaio Antonio Tremolada trascritto a Milano 1 il 19.07.1985 ai nn. 25060/18420

## 5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile **(all. 18)** alla data del 9.06.2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni- nessuna**
- **Misure Penali-nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstiti- nessuna**

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

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

- **Iscrizioni:**

**ipoteca volontaria** stipulata da Notaio Lorenzo Stucchi il 27.03.2008 rep.167661/58266, iscritta a Milano I il 15.04.2008 ai nn. 22738/4888, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di xxx . capitale €6.800.000,00- ipoteca €13.600.000,00- durata 13 anni.

**Pignoramento** stipulato da Tribunale di Milano il 09.01.2019 rep.45594/2018, trascritto a Milano I il 21.02.2019 ai nn. 12783/8571, a favore di xxx

- **Altre trascrizioni-nessuna**

## 6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da inviato le tabelle millesimali relative a tutte le unità immobiliari, a cui si rimanda per i vari contenuti, (allegati 10-11-12). Si precisa che gli immobili non risultano elencati in base ai dati catastali e pertanto risultano di difficile attribuzione, pertanto la scrivente evidenzia importi di larga massima per le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile segnalando che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione box circa €300,00

### 6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

## 7. VERIFICA URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE

### 7.1 Situazione urbanistica.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune ADR- Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (titolo II- Capo V) Tessuti urbani compatti a cortina (art.21.2) Sensibilità paesaggistica alfa- classe 4- Ambito del Piano Pavia-Masera zona Est

### 7.2 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano

La scrivente in data 19.05.2021 Prot. 271119 ha richiesto accesso agli atti edilizi presso lo Sportello Unico Edilizia.

In data 14.07.2021 la scrivente ha effettuato l'accesso agli atti presso lo Sportello Unico Edilizia Via Site 8 e qui di seguito espone le risultanze:

Il fabbricato è stato edificato in forza di:

DIA PG.1016014000/2007 WF.9737/2007 del 21.11.2007 e successive varianti in atti PG.724724/2008 WF.7754/2008 del 18.09.2008 e PG. 9716/2010 WF.37/2010 del 8.01.2010 – con inizio lavori il 6.06.2008 e fine lavori 18.03.2010 per intervento di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art.3.1.d) DPR 380/01 e dell'art. 66.3.3 del RE 1999 il cui progetto, a fronte della demolizione di capannoni esistenti a destinazione produttiva di SLP mq. 947,21 ha previsto la formazione di un edificio residenziale composto da 11 piani, più sottotetto SPP al piano 12 e un ulteriore piano soprastante, n.13 destinato a ospitare impianti tecnici; con un piano di box fuori terra e due piani di box interrati.

### 7.3 SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL'INTERO COMPLESSO EDIFICATO - PERCORSO DELL'ANNULLAMENTO DEL TITOLO EDILIZIO E DELLA PROCEDURA DI RIMOZIONE DEI VIZI.

In data 10.05.2011 atti PG.406336/2011- WF. 37/2010 è stato disposto l'**ANNULLAMENTO DEL TITOLO ABILITATIVO** e contestualmente è stata ordinata la demolizione del piano undicesimo, del piano sottotetto e del piano soprastante destinato ad ospitare gli impianti tecnici, in quanto, a seguito di verifiche d'ufficio, l'altezza dell'edificio in progetto è risultata superiore a quella consentita dal vincolo aeroportuale di Linate ed inoltre la SLP di progetto, calcolata erroneamente in corrispondenza dei muri delimitanti le unità immobiliari ed il vano scala, ha comportato un incremento di SLP di circa mq.62 non ammissibile.

In data 05.06.2012 con la pubblicazione della Sentenza n.1562/2012 del TAR Lombardia è stato rigettato il ricorso della parte nei confronti dell'Amministrazione e pertanto confermata la correttezza e legittimità del provvedimento di annullamento del titolo edilizio.

In data 20.06.2012 e 23/12/2013 atti PG 412565/2012 e PG 835440/2013- in esecuzione della sentenza del TAR sono state emesse le ordinanze con le quali veniva disposta la demolizione dei piani citati.

In data 19.12.2012 atti PG 82694072012-WF37/2010 la proprietà presenta istanza di Rimozione di Vizi ai sensi dell'art.38 del DPR 380/2001.

In data 24.04.2014 atti PG 283271/2014 e in data 20.11.2014 atti PG705393/2014 a seguito di supplemento istruttorio su richiesta della Proprietà del 06.06.2014 atti PG 368430/2014 e delle ulteriori integrazioni trasmesse (atti PG 448483/2014 del 10.07.2014) è stata rigettata l'istanza di rimozione dei vizi per il motivo prevalente di interesse pubblico in ordine alla sicurezza e alla pubblica incolumità a esigere il rispetto del vincolo aeroportuale.

Con il rigetto dell'istanza di rimozione dei vizi e tenuto conto del tempo trascorso l'Amministrazione provvede a trasmettere il fascicolo all'Ufficio demolizioni per l'attivazione della procedura coattiva a spese dei responsabili dell'abuso.

In data 21.03.2018 con la sentenza del Consiglio di Stato n.36072018 viene consolidata e resa definitiva la sentenza del TAR Lombardia e dichiarato perento il ricorso avanzato dalla proprietà in data 02.08.2012.

In data 6.07.2018, a seguito delle sentenze emesse e delle ordinanze emanate nell'ambito della procedura di esecuzione coattiva delle ordinanze di demolizione è stato svolto con la presenza dell'amministratore di condominio sopralluogo per accertare lo stato dei luoghi delle 5 unità immobiliari poste ai piani 10-11-12-13, in cui sono stati rilevati diversi abusi all'interno delle unità immobiliari..

In data 22.08.2018 atti PG 365269/2018-WF 28959/2018 la proprietà presenta nuova istanza di rimozione dei vizi ai sensi dell'art.38 DPR 380/2001 ai fini di evitare la sanzione demolitoria.

In data 05.10.2018, stante l'improcedibilità dell'istanza di rimozione dei vizi e per dar seguito al procedimento avviato l'UFFICIO demolizioni trasmette gli atti necessari alla procedura di demolizione coattiva al RUP- Area Tecnica Demanio e beni comuni Diversi, che successivamente comunica che l'intervento richiesto esula dalle sue competenze

In data 25.10.2019 su istanza fatta dalla proprietà il 13.05.2019 è stato rilasciato un nuovo parere di ENAC (atti WF 24729/2018-PG 51128272019 del 12.11.2019) in cui si ritiene "che l'edificio in oggetto non determina implicazioni ai fini della navigazione aerea...."

In data 30.11.2020 alla luce del parere ENAC la parte ha riformulato una nuova istanza di Rimozione Vizi ai sensi dell'art.38 del DPR 380/2001 chiedendo l'applicazione della sanzione pecuniaria " alternativa alla demolizione per i 62,59 mq. realizzati al piano 11, illegittimamente a causa di un conteggio errato dello scorporo delle murature del vano scala condominiale"

Al momento l'Amministrazione ritiene che, sulla base del nuovo parere rilasciato da ENAC, l'istanza di rimozione dei vizi sia procedibile limitatamente alle illegittimità progettuali che hanno portato all'annullamento dei titoli edilizi relative al vincolo aeroportuale e all'incremento volumetrico dettato dall'errato conteggio dello scorporo delle murature del vano scala condominiale per una SLP

aggiuntiva pari a mq 62,59. Per tutte le altre difformità riscontrate dall'Amministrazione in sede di sopralluogo, che hanno comportato ulteriore aumento di SLP, sarà necessario procedere con separati atti, ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 (ove possibile) successivamente al rilascio del provvedimento di Rimozione dei Vizi che verrà emesso ai sensi dell'art.38 DPR 380/2001 che ha la funzione di riabilitare il progetto edilizio e sue varianti, asseverato dalla parte e dall'allora progettista, non certo sanare anche altre difformità realizzate.

Con comunicazione del 01.02.2021 l'amministrazione ha comunicato che, dopo l'esito della conferenza dei servizi del 20.01.2021, i termini del procedimento sono stati interrotti ai sensi dell'art.18.5 R.E. e decorreranno nuovamente dal ricevimento del verbale della Commissione Anticorruzione che dovrà valutare l'indemnità o meno delle superfici realizzate di mq.62,59, per poi procedere in caso di esito positivo all'invio della pratica all'Agenzia del territorio per la determinazione della sanzione come disposto dall'art.38 del DPR 380/2001.

La scrivente in data 22.11.21 si è recata presso lo Sportello unico Edilizia Via Sile 8 per conferire con i tecnici incaricati della procedura e qui di seguito espone le risultanze dell'incontro:

I tempi previsti per la conclusione del procedimento in corso sono legati ai tempi necessari per il parere della Commissione anticorruzione valutati in circa 4/6 mesi a cui si deve aggiungere il tempo necessario all'Agenzia dell'entrate per quantificare la sanzione valutata dai tecnici in circa 3/4 mesi.

Al Pagamento completo dell'importo della sanzione l'Amministrazione provvederà a "reinstaurare" il titolo edilizio.

La sanzione ipotizzata potrebbe essere valutata in una cifra fra i 150.000 e i 200.000 euro che dovrebbero essere pagati dal debitore/esecutore ma che, in mancanza dello stesso, possono essere versati anche dal Condominio suddivisi fra i proprietari in base ai millesimi di proprietà.

Risulta importante segnalare che in base all'art.38 del DPR 380/2001 (Rimozione dei vizi) evidenziato precedentemente si regolarizza solamente quanto dichiarato nella relativa domanda e quindi la SLP di eccesso relativa al vano scale, mentre tutte le altre opere non conformi o abusive, rispetto ai titoli edilizi nuovamente rilasciati, rilevate durante il sopralluogo dei tecnici comunali, potranno eventualmente (ove possibile) essere sanati in base all'art.36 del DPR 380/200.

Le difformità rilevate competono sia le parti comuni del fabbricato che i singoli appartamenti (**comprese le irregolarità presenti nell'appartamento e descritte nel successivo paragrafo**).

E' necessario fare presente che il piano 13° che nelle pratiche edilizie risultava spazio aperto per alloggiamento impianti e, che attualmente risulta di diversa conformazione interna e chiuso da pareti e serramenti senza presenza di impianti, molto probabilmente sarà oggetto di nuovo provvedimento di demolizione da parte dello Sportello Unico Edilizia perché non conforme a quanto dichiarato nella pratica edilizia che verrà reinstaurata e non sanabile in quanto come da Regolamento Edilizio del Comune di Milano non esiste la possibilità di realizzare un ulteriore piano sottotetto soprastante quello esistente al piano 12.

**In considerazione delle criticità rilevate e qui di seguito riassunte:**

**che il titolo edilizio risulta annullato, che non sono chiaramente prevedibili i tempi del termine della procedura per la riabilitazione dello stesso, che non è ancora stata precisata la cifra della sanzione pecuniaria che verrà richiesta al debitore/esecutore delle opere e che in mancanza di suo riscontro potrà essere versata dal Condominio in base ai millesimi di proprietà.**

la scrivente apporterà un abbattimento del 10% al prezzo di mercato stimato per le unità immobiliari.

#### 7.4 CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE DEL BOX

In fase di sopralluogo si è potuto constatare che il box risulta conforme ai contenuti della scheda catastale depositata al NCEU in data 12.03.2010, all'elaborato planimetrico e alle tavole grafiche allegate al titolo edilizio annullato.

## 8. SUPERFICIE COMMERCIALE

### 8.1 informazioni relative al calcolo della consistenza

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**.

Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati secondo il **Sistema Italiano di Misurazione** (Codice delle Valutazioni Immobiliari- Tecnoborsa):

le superfici vengono determinate:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione.

Le superfici accessorie e i criteri di ponderazione non vengono qui di seguito allegati in quanto la stima viene effettuata per un box con coefficiente 1,00.

LOTTO 7: Corpo A: box

| destinazione | Superficie esterna lorda<br>SEL (m <sup>2</sup> ) | coefficienti | sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> ) |
|--------------|---|--------------|--|
| box          | 21  | 1,00         | 21,00                                    |

## 9. STIMA

### 9.1 Criterio di stima

**Base di valore:** valore di mercato

**Scelta del metodo:** confronto di mercato.

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come termini di confronto:

- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, pertinenti lo specifico segmento di mercato;

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;

I dati di mercato così rilevati, verranno adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mixité funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati, sono riferiti a offerte di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare sempre una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (rilievo superfici e caratteristiche effettuato nel mese di ottobre 2021)

Vengono inoltre individuati alcuni coefficienti di merito o de merito quali ad esempio:  
Livello di piano- Stato di conservazione -vetustà impianti-vetustà serramenti

**9.2 Fonti d'informazione**

**OFFERTE DI VENDITA**

Qui di seguito si espongono alcune offerte di vendita estratte dal sito di immobiliare.it per unità immobiliari nello stesso segmento di mercato e il più possibile simili nelle caratteristiche a quelle da stimare.

**1) box Via cardinale Mezzofanti**

€48.000- mq.16- interrato -3

| Prezzo richiesta | Prezzo detratto 10% | Sup. comm. mq | Prezzo unitario |
|------------------|---------------------|---------------|-----------------|
| €48.000          | €43.200             | Mq.16         | €2.700          |

**2) box Viale Corsica**

€33.000- mq.14- piano terra

| Prezzo richiesta | Prezzo detratto 10% | Sup. comm. mq | Prezzo unitario |
|------------------|---------------------|---------------|-----------------|
| €33.000          | €29.700             | Mq.14         | €2.120          |

**3) box Viale Argonne**

€39.000- mq.12- piano terra

| Prezzo richiesta | Prezzo detratto 10% | Sup. comm. mq | Prezzo unitario |
|------------------|---------------------|---------------|-----------------|
| €39.000          | €35.100             | Mq.12         | €2.925          |

I box rilevati sono situati nella stessa zona e i prezzi relativi sono compresi tra €/mq 2.100 e €/mq 2.925.

**QUOTAZIONI IMMOBILIARI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE**

Fonte di informazione: "Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia delle Entrate" – 1° semestre 2021 – MILANO per quanto riguarda la fascia zona il complesso è ubicato tra le zone D12 (Piola-Argonne-Corsica) e D15 (Forlanini – Mecenate- Ortomercato); la scrivente in considerazione delle caratteristiche del fabbricato e delle unità immobiliari reputa più corretto riferirsi alle quotazioni della zona D12.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/PIOLA, ARGONNE, CORSICA

Codice di zona: D12

Microzona catastale n.: 34

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |      | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max  |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 2450                  | 3400 | L                | 7,5                            | 10,3 | L                |
| Abitazioni civili            | Città              | 3500                  | 5000 | L                | 10,5                           | 15,5 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Urbano             | 2100                  | 2900 | L                | 7                              | 8,6  | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 1850                  | 2050 | L                | 6                              | 7    | L                |
| Box                          | NORMALE            | 1700                  | 2700 | L                | 7                              | 10,7 | L                |
| Ville e Villini              | Ottimo             | 3500                  | 5400 | L                | 10,5                           | 17   | L                |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 2550                  | 3400 | L                | 7,7                            | 10,6 | L                |

In considerazione delle offerte di vendita rilevate, delle caratteristiche del fabbricato e dell'appartamento, per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di box tra €/m<sup>2</sup> 1.700 (min) e €/m<sup>2</sup> 2.700 (max) per il box;

### 9.3 Valutazione LOTTO

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

#### Coimplesso immobiliare:

- attesa di provvedimento rimozione vizi con determinazione di sanzione pecuniaria
- + parti comuni in ottimo stato manutentivo

#### Corpo A: box

- + stato manutentivo
- + livello di piano e facile accesso

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di prezzo medio unitario di mercato al mq (SEL) pari a circa €/mq 2.500 per il box.

**Al prezzo totale così calcolato si apporta una detrazione pari al 10% in relazione alle criticità riscontrate ed evidenziate al capitolo 7 che prevedono una sanzione pecuniaria per la riabilitazione del titolo edilizio**

#### LOTTO 7: box

| descrizione | Categ. Catast. | sup. comm. | Valore complessivo |
|-------------|----------------|------------|--------------------|
| box         | C/6            | 21,00      | 52.500,00          |

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>TOTALE LOTTO CON DETRAZIONE 10%<br/>PER CRITICITA' RICONTRATE</b> | <b>47.250,00</b> |
|--|------------------|

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

#### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

| <b>VALORE DEL LOTTO</b>  |                   |
|--|-------------------|
| <b>VALORE DI MERCATO:</b>  | <b>€47.250,00</b> |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi   | -€2.362,00        |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente (vedi capitolo 7) si è effettuata detrazione del 10% sul valore di mercato | -€1.000,00        |
| Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi capitolo 6):   | -€600,00          |
| <b>Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni libero (arrotondato)</b>   | <b>€44.000,00</b> |
| <b>Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni Occupato (arrotondato)</b>   |                   |
| <i>Non ricorre il caso</i>   |                   |

*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 dall'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché dell'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione.*

La scrivente dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e al debitore a mezzo PEC.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Date sopralluoghi: 8.10.21-13.10.21-20.10.21

Data della valutazione: 9.12.21

Data della relazione: 21.12.2021

il tecnico incaricato

arch. Francesca Bavestrelli

---

#### ALLEGATI COMUNI A TUTTI I LOTTI

1. estratto di mappa
2. visura storica ente urbano
3. copia atto vendita
4. elaborato planimetrico
5. ispezione ipotecaria
6. risposta Agenzia delle entrate
7. visura per soggetto
8. visura per immobili
9. Pratiche edilizie
10. Consuntivo 1
11. Consuntivo 2
12. Consuntivo 3

#### ALLEGATI RELATIVI AL LOTTO 7

- a. planimetria sub.808
- b. visura storica sub 808
- c. rilievo fotografico
- d. Stima Privacy

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Dichiarazione protocollo n. Mi0187712 del 12/03/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via Negrolì

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 395

Particella: 722

Subalterno: 808

Completata da:

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Milano

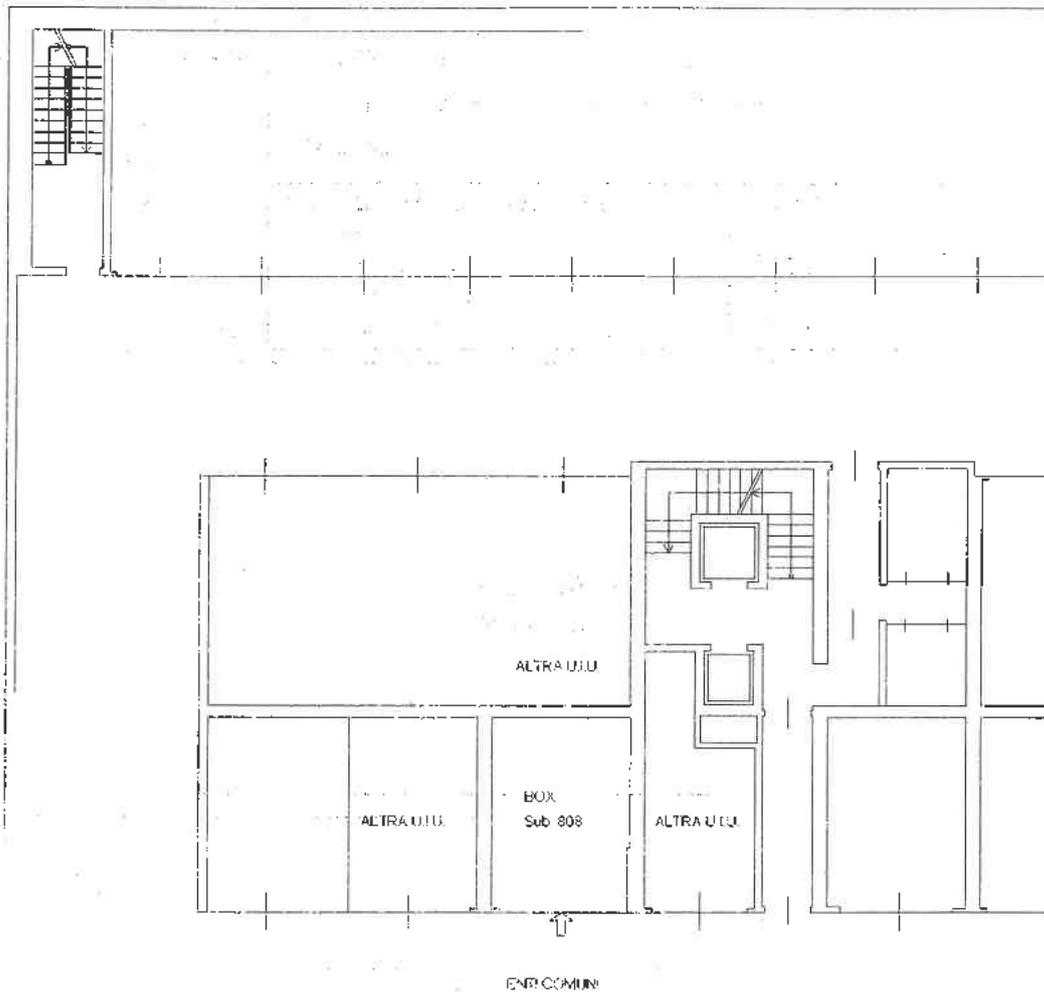
N

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

H= 2,60 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/05/2021 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 395 - Particella: 722 - Subalterno: 808 >  
VIA NEGROLI n. 12 piano: F;

Ultima planimetria in atti

Data: 19/05/2021 - n. T163527 - Richiedente: BVSFNC62C63F205O

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 19/05/2021 - Ora: 11.32.45 Segue

Visura n.: T151026 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2021

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Dati della richiesta</b> | Comune di MILANO ( Codice: F205)                             |
| <b>Catasto Fabbricati</b>   | Provincia di MILANO<br>Foglio: 395 Particella: 722 Sub.: 808 |

### INTESTATO

|  |                        |
|--|------------------------|
|  | (1) Proprieta' per 1/1 |
|--|------------------------|

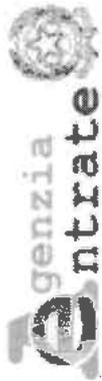
### Unità immobiliare dal 09/11/2015

| 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                  |  | 395    | 722        | 808 | 2                   |            | C/6       | 8      | 20 m²             | Totale: 23 m² | Euro 228,27          | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| <b>Indirizzo</b>   | VIA NEGROLI n. 12 piano: T.  |        |            |     |                     |            |           |        |                   |               |                      |   |
| <b>Annotazioni</b> | classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) |        |            |     |                     |            |           |        |                   |               |                      |   |

Mappati Terreni Correlati  
Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 395 - Particella 722

### Situazione dell'unità immobiliare dal 12/03/2011

| 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                  |  | 395    | 722        | 808 | 2                   |            | C/6       | 8      | 20 m²             |             | Euro 228,27          | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2011 protocollo n. MI0242394 in atti dal 12/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48659.1/2011) |
| <b>Indirizzo</b>   | , VIA NEGROLI n. 12 piano: T.  |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |  |
| <b>Annotazioni</b> | classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |  |



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2021

Data: 19/05/2021 - Ora: 11.32.45 Segue

Visura n.: T151026 Pag: 2

### Situazione dell'unità immobiliare dal 12/03/2010

| 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   |                     | 395    | 722        | 808 | 2                   |            | C/6       | 8      | 20 m <sup>2</sup> | Catastale   | Euro 228,27          | Variazione del 12/03/2010 protocollo n. MI0187712 in atti dal 12/03/2010 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15403.1/2010) |
| Indirizzo<br>Annotazioni  |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |   |
| , VIA NEGROLI n. 12 piano: T,<br>classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |   |

### Situazione degli intestati dal 12/03/2010

| N.  | DATI ANAGRAFICI |  | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|-----------------|--|----------------|-----------------------|
| 1   |                 |  |                | (1) Proprietà per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA   |                 |  |                |                       |
| del 12/03/2010 protocollo n. MI0187712 in atti dal 12/03/2010 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15403.1/2010) |                 |  |                |                       |

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/03/2010

| 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                    |                     | 395    | 722        |     |                     |            | area urbana |        | 2350 m <sup>2</sup> | Catastale   |                      | DEMOLIZIONE TOTALE del 12/03/2010 protocollo n. MI0186130 in atti dal 12/03/2010 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 15319.1/2010) |
| Indirizzo            |                     |        |            |     |                     |            |             |        |                     |             |                      |   |
| , VIA NEGROLI n. 12, |                     |        |            |     |                     |            |             |        |                     |             |                      |   |

### Situazione degli intestati dal 12/03/2010

| N.   | DATI ANAGRAFICI |  | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                    |
|--|-----------------|--|----------------|--|
| 1  |                 |  |                | (1) Proprietà per 1/1 fino al 12/03/2010 |
| DATI DERIVANTI DA  |                 |  |                |  |
| DEMOLIZIONE TOTALE del 12/03/2010 protocollo n. MI0186130 in atti dal 12/03/2010 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 15319.1/2010) |                 |  |                |  |

### Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 395 particella 408 subalterno
- foglio 395 particella 409 subalterno 701
- foglio 395 particella 410 subalterno 702
- foglio 395 particella 410 subalterno 701
- foglio 395 particella 660 subalterno 701
- foglio 395 particella 660 subalterno 701
- foglio 395 particella 684 subalterno 701



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2021

Data: 19/05/2021 - Ora: 11.32.45 Fine

Visura n.: T151026 Pag: 3

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Francesca Bavestrelli  
architetto

RG. 98/2019

RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO 7: BOX SUB.808

MILANO VIA NEGROLI 12

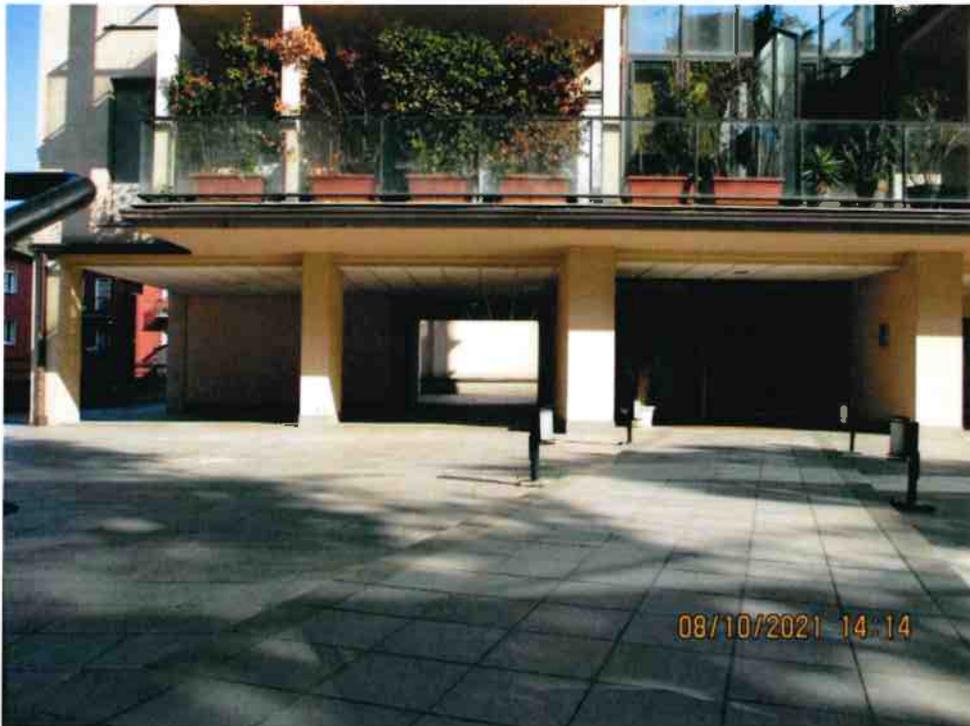
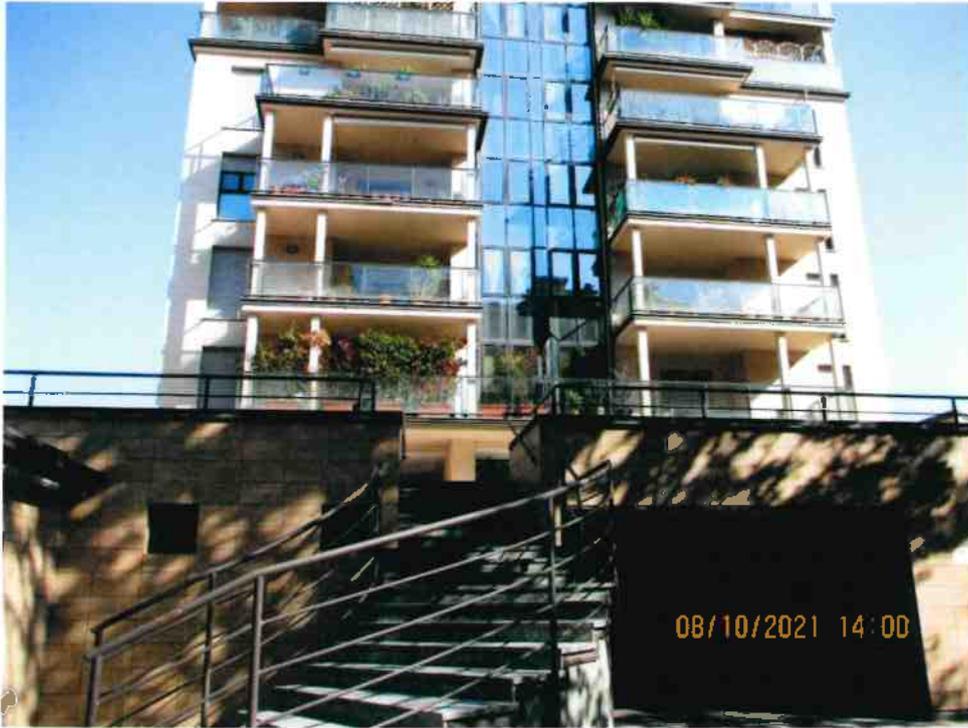


Accessi carraio e pedonale Via Negrolì 12



Fabbricato interno Negrolì 12

Francesca Bavestrelli  
architetto



Francesca Bavestrelli  
architetto



Francesca Bavestrelli  
architetto

Box:





## **TRIBUNALE DI MILANO**

### **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**98/2019**

GIUDICE: DOTT.SSA SILVIA VAGHI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ELENA FERRAZZI

### **RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO 8: POSTO AUTO DOPPIO SUB.843**

SITO IN MILANO VIA NEGROLI 12



ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4 - 20129 Milano

f.bavestrelli@gmail.com-bavestrelli.6129@comilano.it

## INDICE SINTETICO

### Corpo A

Beni in Milano Via NEGROLI 12

Categoria: C6 posto auto doppio scoperto

Dati Catastali: foglio 395, particella 722, subalterno 843

### Stato occupativo

al sopralluogo occupato senza titolo

### Contratti di locazione in essere

no

### Comproprietari

No

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 26.500,00

da occupato: €

### Criticità da segnalare

Si segnala che il titolo edilizio relativo all'intero fabbricato è stato annullato, si rimandano tutte le informazioni relative al capitolo 7.3 dedicato.

Si evidenzia che al valore di mercato dell'immobile si è apportato un abbattimento del 10% in relazione alle criticità evidenziate legate all'annullamento del titolo edilizio e alla sanzione per il suo eventuale ripristino.

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria e catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva.

## LOTTO 8

Sito in MILANO VIA NEGROLI 12

Posto auto doppio

## 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

### Corpo A: posto auto

#### 1.1 Descrizione del bene

Posto auto doppio scoperto sito al piano terra

#### 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1

#### 1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

**Dati identificativi:** foglio 395, particella 722, subalterno 843

- **Dati di classamento:** categoria autorimessa C/6, zona cens. 2, classe 8, consistenza mq.29, superficie catastale Totale mq.29, rendita €331,00;
- **Indirizzo e piano:** Milano Via Negrolì 12- piano T

– **Intestati:**

xxx

– **Dati derivanti da:**

- VARIAZIONE del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/04/2011 protocollo n. MI0385537 in atti dal 14/04/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96370.1/2011)
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/04/2010 protocollo n. MI0275507 in atti dal 14/04/2010 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22807.1/2010)

**1.4 coerenze a corpo:**

altra unità, enti comuni, altra unità e altro mappale, altro mappale

**Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** L'atto di pignoramento e la Nota di trascrizione elencano oltre all'appartamento il terreno foglio 395-particella 722: terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui sono ubicati gli altri beni intestati al debitore e facenti parte della procedura esecutiva.

## 1 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Zona delle regioni (Forlanini)

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: negozi dettaglio, supermercato, Poliambulatorio Igea, ufficio postale

Principali collegamenti pubblici: tram linea 27, autobus di linea 73-183-N27.

### 2.2 Caratteristiche descrittive del fabbricato:

Edificio di 13 piani fuori terra con comparto box sito al piano terra e piano interrato e posti auto nel cortile.

### 2.3 Caratteristiche descrittive esterne e condizioni manutentive del fabbricato

*Nota: con riguardo allo stato di conservazione: il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.*

- Facciate: rivestimento pietra: ottimo
- pavimentazione scale esterne: granito: buono
- ascensori: presenti: buono
- vano scale: pavimenti, pedate e alzate scale in marmo: buono
- citofono: videocitofono: ottimo
- condizioni generali dello stabile: ottime

### 2.4 Caratteristiche descrittive del posto auto

Posto auto situato nel cortile del civico 12 al piano terra. Il posto auto, a forma di L, è dimensionato per due auto. (vedi immagine di seguito)

NOTA: La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte risultano meglio dettagliate al paragrafo dedicato

La scrivente allega alla presente relazione di stima la documentazione fotografica redatta in occasione dei sopralluoghi effettuati con il custode giudiziario



posto auto per due auto

Nota: con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate. Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi propri dell'unità immobiliare e dello stato manutentivo dei relativi impianti (pavimenti e rivestimenti, pareti e soffitti intonaci/pitture, infissi interni ed esterni, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento e/o condizionamento).

### 2.7 Caratteristiche descrittive del posto auto e condizioni manutentive

- pavimentazione posto auto e spazi di manovra: blocchetti cemento: normale
- condizioni generali: buone

### 2.8 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato con il Custode Giudiziario si è rinvenuta l'occupante

### 3.2 Esistenza contratti di locazione

A fronte della richiesta della scrivente riguardante i contratti di locazione l'Agenzia delle entrate Milano 4 ha inviato in data 2.06.21 comunicazione dichiarando che non risultano contratti di locazione con dante causa il debitore (allegato 17- comunicazione Ag. Entrate)

## 4. PROVENIENZA

Dalla certificazione ipotecaria agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile (all.16-18) alla data del 9.06.2021 si evince:

### 4.1 Attuali proprietari

xxx

(dal 27.03.2008 ad oggi)

in forza di **atto di compravendita** del 27.03.2008 rep. 167660/58265 a firma Notaio Lorenzo Stucchi di Milano, trascritto a Milano l il 15.04.2008 ai nn. 22737/13344.

#### 4.2 Precedenti proprietari

xxx

(dal 14.06.2007 al 27.03.2008)

**I beni sono pervenuti in parte** in forza di **atto di compravendita** del 14.06.2007 rep. 16011/4661 a firma Notaio Ugo Friedman trascritto a Milano l il 13.07.2007 ai nn. 53746/29739

xxx

(dal 27.04.1999 al 14.06.2007)

I beni sono pervenuti da in forza di **atto di compravendita** del 27.04.1999 rep. 12329/2351 a firma Notaio Ugo Friedman trascritto a Milano l il 05.05.1999 ai nn. 22197/15069

xxx

(dal 15.06.2001 al 27.03.2008)

**I beni sono pervenuti in parte** da in parte in forza di **atto di compravendita** del 15.06.2001 rep. 13451/9441 a firma Notaio Ugo Friedman trascritto a Milano l il 27.06.2001 ai nn. 39366/26973.

xxx

dal 15.07.1985

Tutti gli immobili sono pervenuti in forza di **atto di compravendita** del 15.07.1985 rep. 15506/1485 a firma Notaio Antonio Tremolada trascritto a Milano l il 19.07.1985 ai nn. 25060/18420

## 5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile (**all.18**) alla data del 9.06.2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni- nessuna**
- **Misure Penali-nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite- nessuna**
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso- nessuna**

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

- **Iscrizioni:**

**ipoteca volontaria** stipulata da Notaio Lorenzo Stucchi il 27.03.2008 rep.167661/58266, iscritta a Milano l il 15.04.2008 ai nn. 22738/4888, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di xxx capitale €6.800.000,00- ipoteca €13.600.000,00- durata 13 anni.

**Pignoramento** stipulato da Tribunale di Milano il 09.01.2019 rep.45594/2018, trascritto a Milano l il 21.02.2019 ai nn. 12783/8571, a favore di xxx

- **Altre trascrizioni-nessuna**

## 6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da [redacted] inviato le tabelle millesimali relative a tutte le unità immobiliari, a cui si rimanda per i vari contenuti, (allegati 10-11-12). Si precisa che gli immobili non risultano elencati in base ai dati catastali e pertanto risultano di difficile attribuzione, pertanto la scrivente evidenzia importi di larga massima per le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile segnalando che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione posto auto circa €100,00

### 6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

## 7. VERIFICA URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE

### 7.1 Situazione urbanistica.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune ADR- Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (titolo II- Capo V) Tessuti urbani compatti a cortina (art.21.2) Sensibilità paesaggistica alta- classe 4- Ambito del Piano Pavia-Masera zona Est

### 7.2 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano

La scrivente in data 19.05.2021 Prot. 271119 ha richiesto accesso agli atti edilizi presso lo Sportello Unico Edilizia.

In data 14.07.2021 la scrivente ha effettuato l'accesso agli atti presso lo Sportello Unico Edilizia Via Sile 8 e qui di seguito espone le risultanze:

Il fabbricato è stato edificato in forza di:

DIA, PG.1016014000/2007 WF.9737/2007 del 21.11.2007 e successive varianti in atti PG.724724/2008 WF.7754/2008 del 18.09.2008 e PG. 9716/2010 WF.37/2010 del 8.01.2010 – con inizio lavori il 6.06.2008 e fine lavori 18.03.2010 per intervento di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art.3.1.d) DPR 380/01 e dell'art. 66.3.3 del RE 1999 il cui progetto, a fronte della demolizione di capannoni esistenti a destinazione produttiva di SLP mq. 947,21 ha previsto la formazione di un edificio residenziale composto da 11 piani, più sottotetto SPP al piano 12 e un ulteriore piano soprastante, n.13 destinato a ospitare impianti tecnici; con un piano di box fuori terra e due piani di box interrati.

### 7.3 SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL'INTERO COMPLESSO EDIFICATO - PERCORSO DELL'ANNULLAMENTO DEL TITOLO EDILIZIO E DELLA PROCEDURA DI RIMOZIONE DEI VIZI.

In data 10.05.2011 atti PG.406336/2011- WF. 37/2010 è stato disposto l'**ANNULLAMENTO DEL TITOLO ABILITATIVO** e contestualmente è stata ordinata la demolizione del piano undicesimo, del piano sottotetto e del piano soprastante destinato ad ospitare gli impianti tecnici, in quanto, a seguito di verifiche d'ufficio, l'altezza dell'edificio in progetto è risultata superiore a quella consentita dal vincolo aeroportuale di Linate ed inoltre la SLP di progetto, calcolata erroneamente in corrispondenza dei muri delimitanti le unità immobiliari ed il vano scala, ha comportato un incremento di SLP cd di circa mq.62 non ammissibile.

In data 05.06.2012 con la pubblicazione della Sentenza n.1562/2012 del TAR Lombardia è stato rigettato il ricorso della parte nei confronti dell'Amministrazione e pertanto confermata la correttezza e legittimità del provvedimento di annullamento del titolo edilizio.

In data 20.06.2012 e 23/12/2013 atti PG 412565/2012 e PG 835440/2013- in esecuzione della sentenza del TAR sono state emesse le ordinanze con le quali veniva disposta la demolizione dei piani citati.

In data 19.12.2012 atti PG 82694072012-WF37/2010 la proprietà presenta istanza di Rimozione di Vizi ai sensi dell'art.38 del DPR 380/2001.

In data 24.04.2014 atti PG 283271/2014 e in data 20.11.2014 atti PG705393/2014 a seguito di supplemento istruttorio su richiesta della Proprietà del 06.06.2014 atti PG 368430/2014 e delle ulteriori integrazioni trasmesse (atti PG 448483/2014 del 10.07.2014) è stata rigettata l'istanza di rimozione dei vizi per il motivo prevalente di interesse pubblico in ordine alla sicurezza e alla pubblica incolumità a esigere il rispetto del vincolo aeroportuale.

Con il rigetto dell'istanza di rimozione dei vizi e tenuto conto del tempo trascorso l'Amministrazione provvede a trasmettere il fascicolo all'Ufficio demolizioni per l'attivazione della procedura coattiva a spese dei responsabili dell'abuso.

In data 21.03.2018 con la sentenza del Consiglio di Stato n.36072018 viene consolidata e resa definitiva la sentenza del TAR Lombardia e dichiarato perento il ricorso avanzato dalla proprietà in data 02.08.2012.

In data 6.07.2018, a seguito delle sentenze emesse e delle ordinanze emanate nell'ambito della procedura di esecuzione coattiva delle ordinanze di demolizione è stato svolto con la presenza dell'amministratore di condominio sopralluogo per accertare lo stato dei luoghi delle 5 unità immobiliari poste ai piani 10-11-12-13, in cui sono stati rilevati diversi abusi all'interno delle unità immobiliari..

In data 22.08.2018 atti PG 365269/2018-WF 28959/2018 la proprietà presenta nuova istanza di rimozione dei vizi ai sensi dell'art.38 DPR 380/2001 ai fini di evitare la sanzione demolitoria.

In data 05.10.2018 , stante l'improcedibilità dell'istanza di rimozione dei vizi e per dar seguito al procedimento avviato l'UFFICIO demolizioni trasmette gli atti necessari alla procedura di demolizione coattiva al RUP- Area Tecnica Demanio e beni comuni Diversi, che successivamente comunica che l'intervento richiesto esula dalle sue competenze

In data 25.10.2019 su istanza fatta dalla proprietà il 13.05.2019 è stato rilasciato un nuovo parere di ENAC (atti WF 24729/2018-PG 51128272019 del 12.11.2019) in cui si ritiene "che l'edificio in oggetto non determina implicazioni ai fini della navigazione aerea...."

In data 30.11.2020 alla luce del parere ENAC la parte ha riformulato una nuova istanza di Rimozione Vizi ai sensi dell'art.,38 del DPR 380/2001 chiedendo l'applicazione della sanzione pecuniaria " *alternativa alla demolizione per i 62,59 mq. realizzati al piano 11, illegittimamente a causa di un conteggio errato dello scorporo delle murature del vano scala condominiale*"

Al momento l'Amministrazione ritiene che, sulla base del nuovo parere rilasciato da ENAC, l'istanza di rimozione dei vizi sia procedibile limitatamente alle illegittimità progettuali che hanno portato all'annullamento dei titoli edilizi relative al vincolo aeroportuale e all'incremento volumetrico dettato dall'errato conteggio dello scorporo delle murature del vano scala condominiale per una SLP aggiuntiva pari a mq 62,59. Per tutte le altre difformità riscontrate dall'Amministrazione in sede di sopralluogo, che hanno comportato ulteriore aumento di SLP, sarà necessario procedere con separati atti, ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 (ove possibile) successivamente al rilascio del provvedimento di Rimozione dei Vizi che verrà emesso ai sensi dell'art.38 DPR 380/2001 che ha la funzione di riabilitare il progetto edilizio e sue varianti, asseverato dalla parte e dall'allora progettista, non certo sanare anche altre difformità realizzate.

Con comunicazione del 01.02.2021 l'amministrazione ha comunicato che, dopo l'esito della conferenza dei servizi del 20.01.2021, i termini del procedimento sono stati interrotti ai sensi dell'art.18.5 R.E. e decorreranno nuovamente dal ricevimento del verbale della Commissione Anticorruzione che dovrà valutare l'indemobilità o meno delle superfici realizzate di mq.62,59, per poi procedere in caso di esito positivo all'invio della pratica all'Agenzia del territorio per la determinazione della sanzione come disposto dall'art.38 del DPR 380/2001.

La scrivente in data 22.11.21 si è recata presso lo Sportello unico Edilizia Via Site 8 per conferire con i tecnici incaricati della procedura e qui di seguito espone le risultanze dell'incontro:

I tempi previsti per la conclusione del procedimento in corso sono legati ai tempi necessari per il parere della Commissione anticorruzione valutati in circa 4/6 mesi a cui si deve aggiungere il tempo necessario all'Agenzia dell'entrate per quantificare la sanzione valutato dai tecnici in circa 3/4mesi.

Al Pagamento completo dell'importo della sanzione l'Amministrazione provvederà a "reinstaurare" il titolo edilizio.

La sanzione ipotizzata potrebbe essere valutata in una cifra tra i 150.000 e i 200.000 euro che dovrebbero essere pagati dal debitore/esecutore ma che, in mancanza dello stesso, possono essere versati anche dal Condominio suddivisi tra i proprietari in base ai millesimi di proprietà.

Risulta importante segnalare che in base all'art.38 del DPR 380/2001 (Rimozione dei vizi) evidenziato precedentemente si regolarizza solamente quanto dichiarato nella relativa domanda e quindi la SLP di eccesso relativa al vano scale, mentre tutte le altre opere non conformi o abusive, rispetto ai titoli edilizi nuovamente rilasciati, rilevate durante il sopralluogo dei tecnici comunali, potranno eventualmente (ove possibile) essere sanati in base all'art.36 del DPR 380/200.

Le difformità rilevate competono sia le parti comuni del fabbricato che i singoli appartamenti(**comprese le irregolarità presenti nell'appartamento e descritte nel successivo paragrafo**).

E' necessario fare presente che il piano 13° che nelle pratiche edilizie risultava spazio aperto per alloggiamento impianti e, che attualmente risulta di diversa conformazione interna e chiuso da pareti e serramenti senza presenza di impianti, molto probabilmente sarà oggetto di nuovo provvedimento di demolizione da parte dello Sportello Unico Edilizia perché non conforme a quanto dichiarato nella pratica edilizia che verrà reinstaurata e non sanabile in quanto come da Regolamento Edilizio del Comune di Milano non esiste la possibilità di realizzare un ulteriore piano sottotetto soprastante quello esistente al piano 12.

In considerazione delle criticità rilevate e qui di seguito riassunte:

che il titolo edilizio risulta annullato, che non sono chiaramente prevedibili i tempi del termine della procedura per la riabilitazione dello stesso, che non è ancora stata precisata la cifra della sanzione pecuniaria che verrà richiesta al debitore/esecutore delle opere e che in mancanza di suo riscontro potrà essere versata dal Condominio in base ai millesimi di proprietà,

la scrivente apposterà un abbattimento del 10% al prezzo di mercato stimato per le unità immobiliari.

#### 7.4 CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE DEL POSTO AUTO

In fase di sopralluogo si è potuto constatare che il posto auto risulta conforme ai contenuti della scheda catastale depositata al NCEU in data 12.03.2010 e dall'elaborato planimetrico; le schede catastali invece non risultano conformi ai contenuti della tavola grafica del piano terra allegata al titolo annullato.

Per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi sotto il profilo edilizio si quantifica un importo complessivo per la predisposizione della pratica edilizia a sanatoria con successiva variazione catastale, compresi oneri professionali, sanzione, spese tecniche, da euro 2.500,00 a euro 3.500,00 pertanto si evidenzia il valore medio di **€ 3.000,00**, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti

## 8. SUPERFICIE COMMERCIALE

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**.

Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati secondo il **Sistema Italiano di Misurazione** (Codice delle Valutazioni Immobiliari- Tecnoborsa):

le superfici vengono determinate:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavevi.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione.

Le superfici accessorie e i criteri di ponderazione non vengono qui di seguito allegati in quanto la stima viene effettuata per un posto auto con coefficiente 1,00.

LOTTO 8: Corpo A: posto auto

| destinazione | Superficie esterna lorda<br>SEL (m <sup>2</sup> ) | coefficienti | sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> ) |
|--------------|---|--------------|--|
| box          | 29  | 1,00         | 29,00                                    |

## 9. STIMA

### 9.1 Criterio di stima

**Base di valore:** valore di mercato

**Sceita del metodo:** confronto di mercato

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come termini di confronto:

- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, pertinenti lo specifico segmento di mercato;

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;

I dati di mercato così rilevati, verranno adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mixità funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati, sono riferiti a offerte di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare sempre una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (rilievo superfici e caratteristiche effettuato nel mese di ottobre 2021)

Vengono inoltre individuati alcuni coefficienti di merito o de merito quali ad esempio:

Livello di piano- Stato di conservazione -vetustà impianti-vetustà serramenti

**9.2 Fonti d'informazione**

**OFFERTE DI VENDITA**

Qui di seguito si espongono alcune offerte di vendita estratte dal sito di immobiliare.it per box nello stesso segmento di mercato, non è stato possibile rilevare le offerte per posti auto pertanto si provvederà ad apportare una detrazione ai valori di mercato dei box rilevati.

**1) box Via cardinale Mezzofanti**

€48.000- mq.16- interrato -3

| Prezzo richiesta | Prezzo detratto 10% | Sup. comm. mq | Prezzo unitario |
|------------------|---------------------|---------------|-----------------|
| €48.000          | €43.200             | Mq.16         | €2.700          |

**2) box Viale Corsica**

€33.000- mq.14- piano terra

| Prezzo richiesta | Prezzo detratto 10% | Sup. comm. mq | Prezzo unitario |
|------------------|---------------------|---------------|-----------------|
| €33.000          | €29.700             | Mq.14         | €2.120          |

**3) box Viale Argonne**

€39.000- mq.12- piano terra

| Prezzo richiesta | Prezzo detratto 10% | Sup. comm. mq | Prezzo unitario |
|------------------|---------------------|---------------|-----------------|
| €39.000          | €35.100             | Mq.12         | €2.925          |

I box rilevati sono situati nella stessa zona e i prezzi relativi sono compresi tra €/mq 2.100 e €/mq 2.925.

**QUOTAZIONI IMMOBILIARI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE**

Fonte di informazione: "Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia delle Entrate" – 1° semestre 2021 – MILANO per quanto riguarda la fascia zona il complesso è ubicato tra le zone D12 (Piola-Argonne-Corsica) e D15 (Fortanini – Mecenate- Ortomercato); la scrivente in considerazione delle caratteristiche del fabbricato e delle unità immobiliari reputa più corretto riferirsi alle quotazioni della zona D12.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Penferca/PIDLA, ARGONNE CORSICA

Codice di zona: D 52

Microzona catastale n. 36

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |      | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max  |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 2450                  | 3400 | L                | 7,5                            | 10,3 | L                |
| Abitazioni civili            | Ottimo             | 3500                  | 5000 | L                | 10,5                           | 14,5 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Critico            | 2100                  | 2900 | L                | 7                              | 8,6  | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 1850                  | 2050 | L                | 6                              | 7    | L                |
| Box                          | NORMALE            | 1700                  | 2700 | L                | 7                              | 10,7 | L                |
| Ville e Villini              | Ottimo             | 3500                  | 6400 | L                | 10,5                           | 17   | L                |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 2550                  | 3400 | L                | 7,7                            | 10,6 | L                |

In considerazione delle offerte di vendita rilevate, delle caratteristiche del fabbricato e dell'appartamento, per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di box tra €/m<sup>2</sup> 1.700 (min) e €/m<sup>2</sup> 2.700 (max) per il box;

### 9.3 Valutazione LOTTO

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

#### Coimplesso immobiliare:

- attesa di provvedimento rimozione vizi con determinazione di sanzione pecuniaria
- + parti comuni in ottimo stato manutentivo

#### Corpo A: posto auto scoperto

+ livello di piano e facile accesso

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti e il fatto che l'unità immobiliare è un posto auto scoperto, si ritiene possa essere considerato un dato di prezzo medio unitario di mercato al mq (SEL) pari a circa €/mq 1.200.

Al prezzo totale così calcolato si apporta una detrazione pari al 10% in relazione alle criticità riscontrate ed evidenziate al capitolo 7 che prevedono una sanzione pecuniaria per la riabilitazione del titolo edilizio

#### LOTTO 8: posto auto doppio

| descrizione | Categ. Catast. | sup. comm. | Valore complessivo |
|-------------|----------------|------------|--------------------|
| box         | C/6            | 29,00      | 34.800,00          |

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>TOTALE LOTTO CON DETRAZIONE 10%<br/>PER CRITICITA' RISCONTRATE</b> | <b>31.320,00</b> |
|---|------------------|

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

#### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

| <b>VALORE DEL LOTTO</b>   |                   |
|---|-------------------|
| <b>VALORE DI MERCATO:</b>   | <b>€31.320,00</b> |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi  | -€1.566,00        |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente (vedi capitolo 7) | -€3.000,00        |
| Spese condominiali insolite riferite al biennio precedente la stima (vedi capitolo 6):                  | -€200,00          |
| <b>Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni libero (arrotondato)</b>                    | <b>€26.500,00</b> |
| <b>Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni Occupato (arrotondato)</b>                  |                   |
| <i>Non ricorre il caso</i>  |                   |

*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 dell'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione.*

La scrivente dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e al debitore a mezzo PEC.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Date sopralluoghi: 8.10.21-13.10.21-20.10.21

Data della valutazione: 9.12.21

Data della relazione: 21.12.2021

il tecnico incaricato

arch. Francesca Bavestrelli

---

#### ALLEGATI COMUNI A TUTTI I LOTTI

1. estratto di mappa
2. visura storica ente urbano
3. copia atto vendita
4. elaborato planimetrico
5. ispezione ipotecaria
6. risposta Agenzia delle entrate
7. visura per soggetto
8. visura per immobili
9. Pratiche edilizie
10. Consuntivo 1
11. Consuntivo 2
12. Consuntivo 3

#### ALLEGATI RELATIVI AL LOTTO 8

- a. planimetria sub.843
- b. visura storica sub 843
- c. rilievo fotografico
- d. Stima Privacy

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0275507 del 14/04/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via Negrolì

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 395  
Particella: 722  
Subalterno: 843

Compilata da:

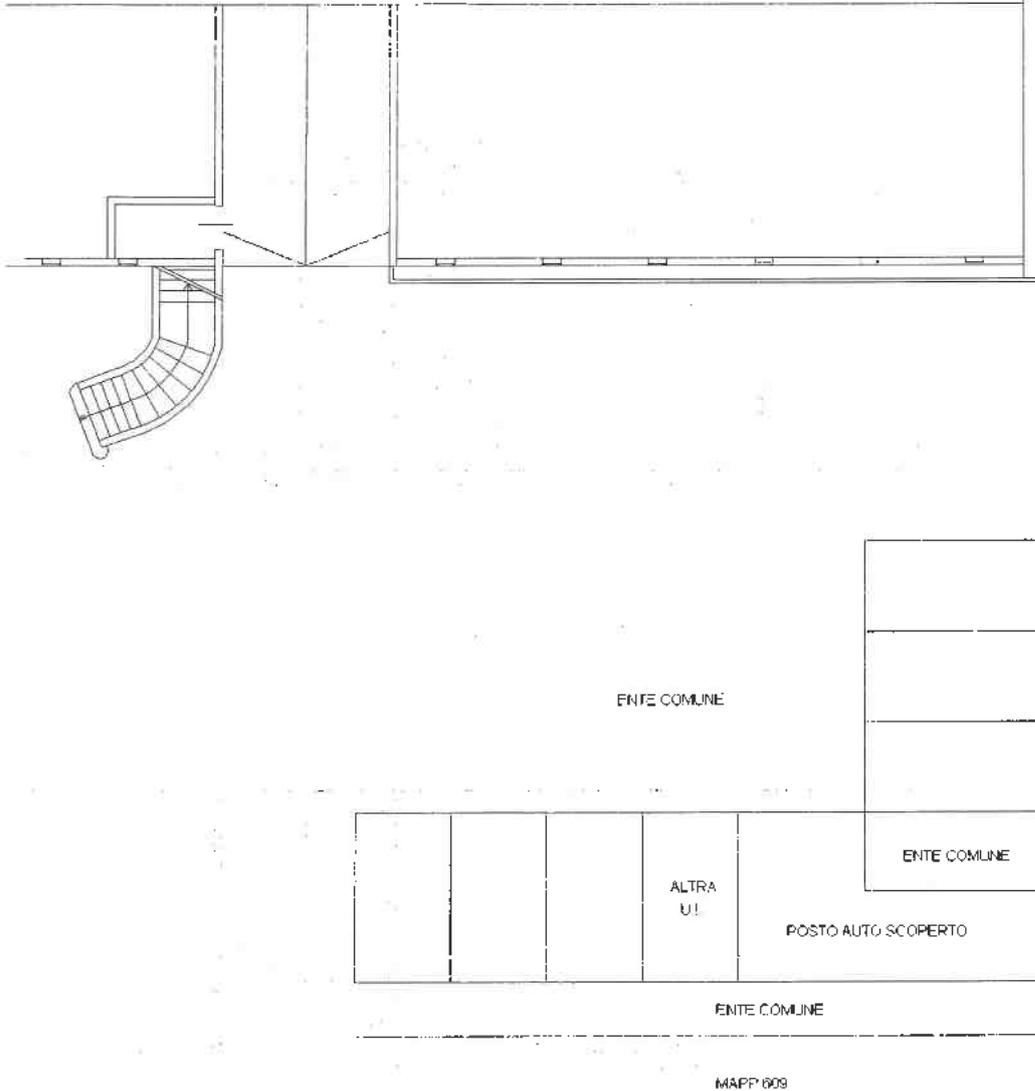
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Milano

N.

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

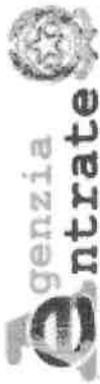


Ultima planimetria in atti

Data: 19/05/2021 - n. T163533 - Richiedente: BVSFNC62C63F2050

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/05/2021 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 395 - Particella: 722 - Subalterno: 843 >  
VIA NEGROLI n. 12 piano: T;



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 19/05/2021 - Ora: 11.36.10 Segue

Visura n.: T154182 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2021

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Dati della richiesta</b> | Comune di MILANO ( Codice: F205)                             |
| <b>Catasto Fabbricati</b>   | Provincia di MILANO<br>Foglio: 395 Particella: 722 Sub.: 843 |

### INTESTATO

|   |                       |
|---|-----------------------|
| I | (1) Proprietà per 1/1 |
|---|-----------------------|

### 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                  |  | 395    | 722        | 843 | 2                   |            | C/6       | 8      | 29 m <sup>2</sup> | Totale: 29 m <sup>2</sup> | Euro 331,00          | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| <b>Indirizzo</b>   | VIA NEGROLI n. 12 piano: T;  |        |            |     |                     |            |           |        |                   |                           |                      |   |
| <b>Annotazioni</b> | classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) |        |            |     |                     |            |           |        |                   |                           |                      |   |

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 395 - Particella 722

### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/04/2011

| 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                  |  | 395    | 722        | 843 | 2                   |            | C/6       | 8      | 29 m <sup>2</sup> |             | Euro 331,00          | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/04/2011 protocollo n. MI0385537 in atti dal 14/04/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96370-1/2011) |
| <b>Indirizzo</b>   | , VIA NEGROLI n. 12 piano: T;  |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |  |
| <b>Annotazioni</b> | classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |  |



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/05/2021 - Ora: 11.36.10 Fine

Visura n.: T154182 Pag: 2

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2021

### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/04/2010

| 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   |                     | 395    | 722        | 843 | 2                   |            | C/6       | 8      | 29 m <sup>2</sup> |             | Euro 331,00          | FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/04/2010 protocollo n. MI0275507 in atti dal 14/04/2010 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22807.1/2010) |
| Indirizzo: VIA NEGROLI n. 12 piano: T;<br>Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |   |

### Situazione degli intestati dal 14/04/2010

| N. | ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ONERI REALI   |
|----|------------|----------------|-----------------------|
| 1  |            |                | (1) Proprietà per 1/1 |

DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/04/2010 protocollo n. MI0275507 in atti dal 14/04/2010 Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22807.1/2010)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 395 particella 722 subalterno 744
- foglio 395 particella 722 subalterno 842
- foglio 395 particella 722 subalterno 701
- foglio 395 particella 722 subalterno 706
- foglio 395 particella 722 subalterno 707
- foglio 395 particella 722 subalterno 718
- foglio 395 particella 722 subalterno 719
- foglio 395 particella 722 subalterno 720

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Francesca Bavestrelli  
architetto

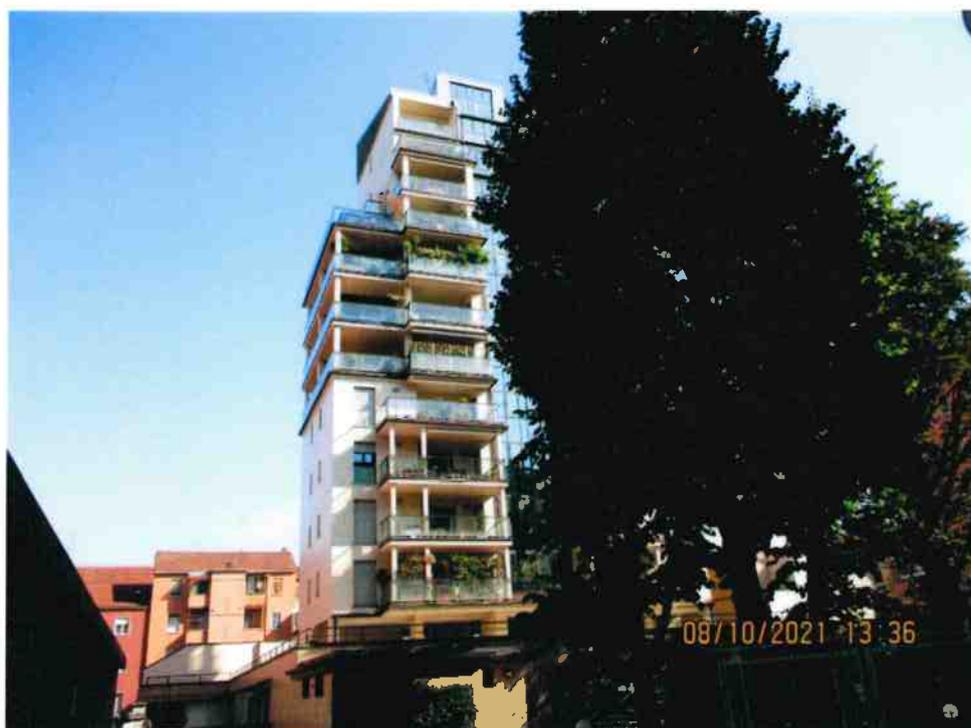
RG. 98/2019

RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO 8: POSTO AUTO DOPPIO SUB.843

MILANO VIA NEGROLI 12

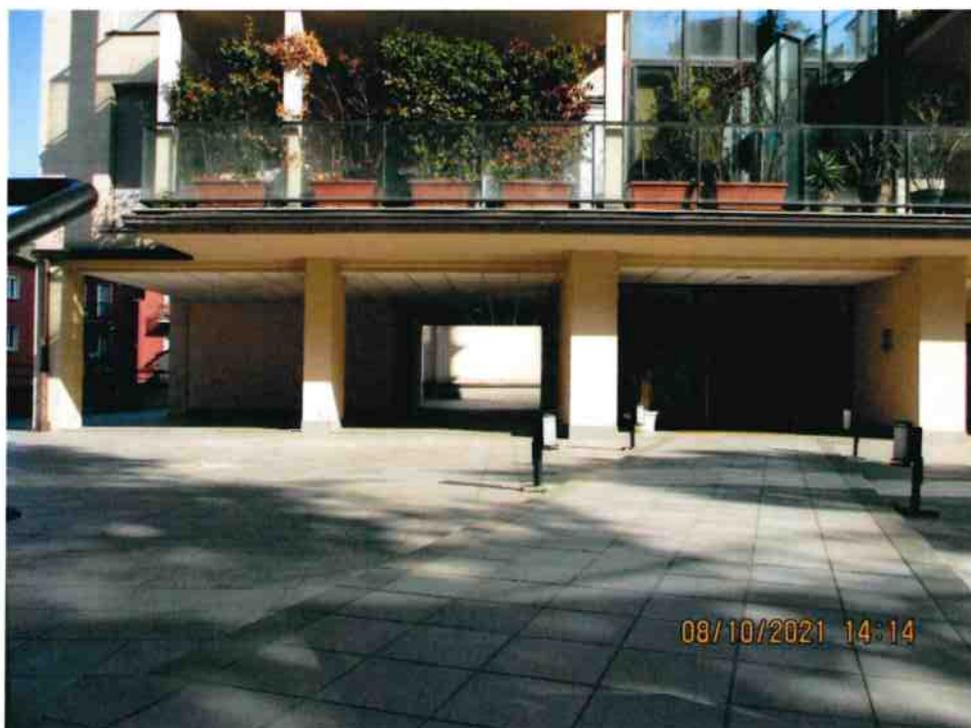
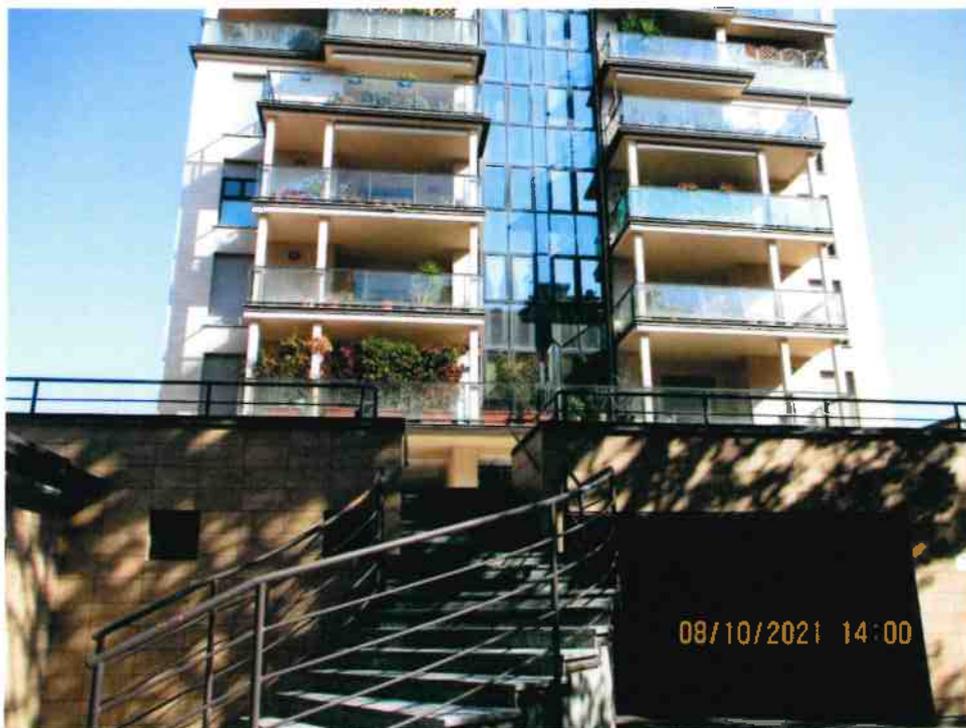


Accessi carraio e pedonale Via Negrolì 12



Fabbricato interno Negrolì 12

Francesca Bavestrelli  
architetto



Francesca Bavestrelli

architetto



Francesca Bavestrelli

architetto

Posto auto angolare:





## **TRIBUNALE DI MILANO**

### **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**98/2019**

GIUDICE: DOTT.SSA SILVIA VAGHI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ELENA FERRAZZI

### **RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO 9: SOTTOTETTO SPP**

SITO IN MILANO VIA NEGROLI 12



ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castei Morrone 4- 20129 Milano

f.bavestrelli@gmail.com-bavestrolli.6129@oamilano.it

## INDICE SINTETICO

### Corpo A

Beni in Milano Via NEGROLI 12

Categoria: C/2 DEPOSITO

Dati Catastali: foglio 395, particella 722, subalterno 853

### Stato occupativo

al sopralluogo libero

### Contratti di locazione in essere

no

### Comproprietari

No

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 67.000,00

da occupato: €

### Criticità da segnalare

Si segnala che il titolo edilizio relativo all'intero fabbricato è stato annullato, si rimandano tutte le informazioni relative al capitolo 7.3 dedicato.

Si evidenzia inoltre che il sottotetto è destinato a deposito (senza permanenza di persone) e che sono necessarie opere edili per ripristinare la conformità edilizia e catastale del bene, si rimanda per le informazioni relative al capitolo 7.4 dedicato.

In relazione alle criticità evidenziate si è apporato un abbattimento del 20% al valore di mercato dell'immobile.

*Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria e catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva.*

## LOTTO 9

Sito in MILANO VIA NEGROLI 12

## SOTTOTETTO SPP

## 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

### Corpo A: Sottotetto

#### 1.1. Descrizione del bene

Sottotetto senza permanenza di persone con destinazione deposito

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà

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

**Dati identificativi:** foglio 395, particella 722, subalterno 853,

- **Dati di classamento:** categoria deposito C/2, zona cens. 2, classe 6, consistenza mq.33, superficie catastale mq.45, rendita €98,85;
- **Indirizzo e piano:** Milano Via Negrolì 12- piano 12
- **Intestati:**  
xxx
- **Dati derivanti da:**
  - VARIAZIONE del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/04/2011 protocollo n. MI0385537 in atti dal 14/04/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96370.1/2011)
  - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/04/2010 protocollo n. MI0275507 in atti dal 14/04/2010 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22807.1/2010)

#### 1.4 Coerenze a corpo:

altra unità, enti comuni, vuoto su cortile, vuoto su altra unità, vuoto su altra unità

**Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** L'atto di pignoramento e la Nota di trascrizione elencano oltre all'appartamento il terreno foglio 395-particella 722: terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui sono ubicati gli altri beni intestati al debitore e facenti parte della procedura esecutiva.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Zona delle regioni (Fortlanini)

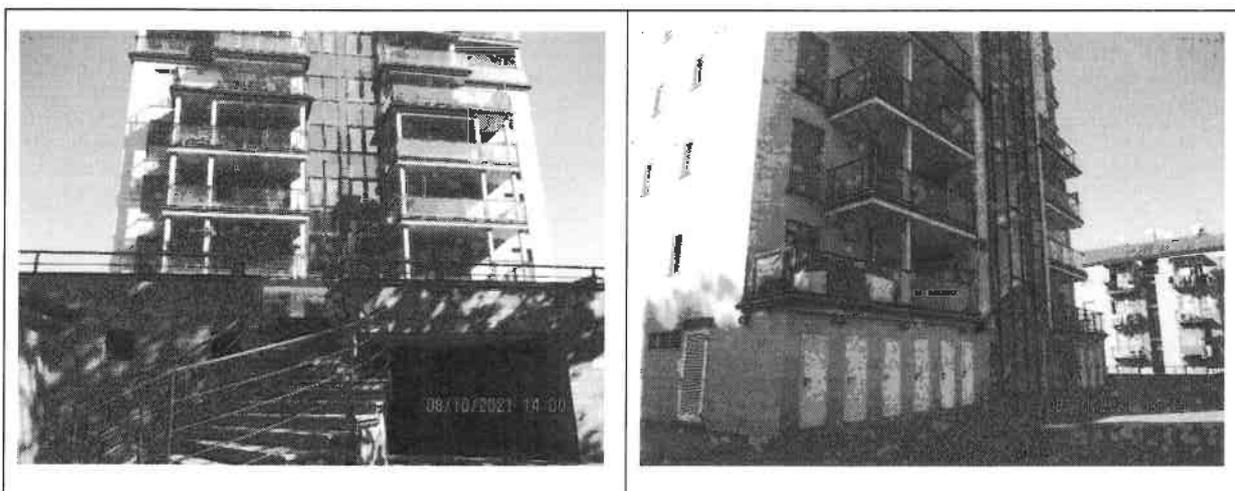
Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: negozi dettaglio, supermercato, Poliambulatorio Igea, ufficio postale

Principali collegamenti pubblici: tram linea 27, autobus di linea 73-183-N27.



Fronte Fabbricato e comparto box al PT

Retro Fabbricato

### 2.2 Caratteristiche descrittive del fabbricato

Edificio di 13 piani fuori terra con comparto box sito al piano terra e piano interrato.

### 2.3 Caratteristiche descrittive esterne e condizioni manutentive del fabbricato

Nota: con riguardo allo stato di conservazione: il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.

- Facciate: rivestimento pietra: ottimo
- accesso pedonale: porta accesso in alluminio e vetro con apertura elettrificata: ottimo
- pavimentazione parti comuni: lastre gres: buono
- pavimentazione scale esterne: granito: buono
- ascensori: presenti: buono
- vano scale: pavimenti, pedate e alzate scale in marmo: buono
- citofono: videocitofono: ottimo
- parapetti balconi: cristallo e ferro: buono
- impianto riscaldamento centralizzato: teleriscaldamento attraverso serpentine a pavimento: ottimo
- condizioni generali dello stabile: ottime

### 2.4 Certificazioni di conformità degli impianti condominiali

La scrivente riferisce di non avere reperito la dichiarazione di conformità

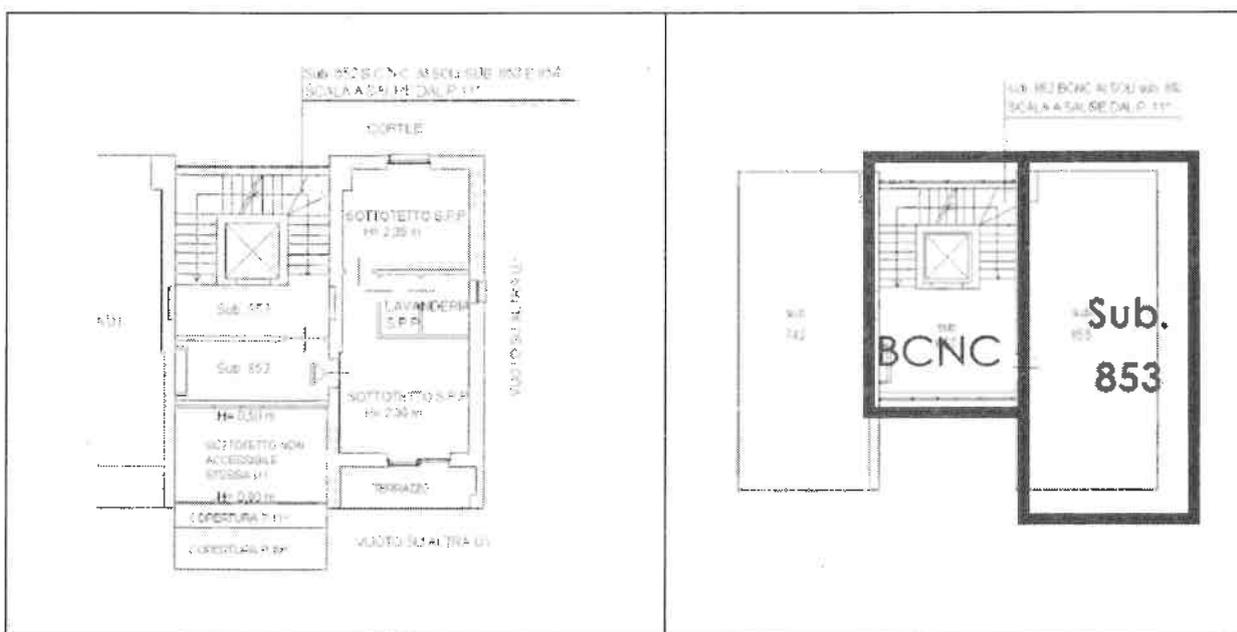
### 2.5 Certificazioni di idoneità statica del fabbricato

La scrivente riferisce di non avere reperito la certificazione di idoneità statica.

### 2.6 Caratteristiche descrittive interne

Sottotetto a destinazione deposito sito al piano dodicesimo. Il sottotetto non è ultimato, le finiture sono al rustico e sono stati predisposti gli impianti. La distribuzione interna del bene non è conforme alla planimetria catastale qui di seguito evidenziata, le difformità saranno evidenziate nel capitolo 7.4 dedicato. Il sottotetto è dotato di balcone.

Nell'immagine di seguito estratta dall'elaborato planimetrico si evidenziano le parti comuni sub. 852 (BENE COMUNE NON CENSIBILE ai soli subalterni 853 e 854 ) e l'area del bene.



Planimetria catastale

Planimetria elaborato planimetrico

NOTA: La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte risultano meglio dettagliate al paragrafo dedicato

La scrivente allega alla presente relazione di stima la documentazione fotografica redatta in occasione dei sopralluoghi effettuati con il custode giudiziario



Sottotetto locale 1

Locale lavanderia

Nota: con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate. Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi propri dell'unità immobiliare e dello stato manutentivo dei relativi impianti (pavimenti e rivestimenti, pareti e soffitti intonaci/pitture, infissi interni ed esterni, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento e/o condizionamento).

#### 2.4 Certificazioni di conformità degli impianti

La scrivente riferisce di non avere reperito la dichiarazione di conformità dell'impianto

#### 2.5 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1 Detenzione del bene

Ai momento del sopralluogo, effettuato con il Custode Giudiziario l'immobile risulta libero

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione

No

### 4. PROVENIENZA

Dalla certificazione ipotecaria agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile **(all.16-18)** alla data del 9.06.2021 si evince:

#### 4.1 Attuali proprietari

xxx

(dal 27.03.2008 ad oggi)

in forza di **atto di compravendita** del 27.03.2008 rep. 167660/58265 a firma Notaio Lorenzo Stucchi di Milano, trascritto a Milano 1 il 15.04.2008 ai nn. 22737/13344.

**4.2 Precedenti proprietari**

**xxx**

(dal 14.06.2007 al 27.03.2008)

**I beni sono pervenuti in parte** da \_\_\_\_\_ in forza di **atto di compravendita** del 14.06.2007 rep. 16011/4661 a firma Notaio Ugo Friedman trascritto a Milano 1 il 13.07.2007 ai nn. 53746/29739

**xxx**

(dal 27.04.1999 al 14.06.2007)

**I beni sono pervenuti da** \_\_\_\_\_ in forza di **atto di compravendita** del 27.04.1999 rep. 12329/2351 a firma Notaio Ugo Friedman trascritto a Milano 1 il 05.05.1999 ai nn. 22197/15069

**xxx**

(dal 15.06.2001 al 27.03.2008)

**I beni sono pervenuti in parte** da \_\_\_\_\_ in parte in forza di **atto di compravendita** del 15.06.2001 rep. 13451/9441 a firma Notaio Ugo Friedman trascritto a Milano 1 il 27.06.2001 ai nn. 39366/26973.

**xxx**

dal 15.07.1985

Tutti gli immobili sono pervenuti in forza di **atto di compravendita** del 15.07.1985 rep. 15506/1485 a firma Notaio Antonio Tremolada trascritto a Milano 1 il 19.07.1985 ai nn. 25060/18420

## 5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile (**att. 18**) alla data del 9.06.2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni- nessuna**
- **Misure Penali-nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite- nessuna**
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso- nessuna**

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

- **Iscrizioni:**

**ipoteca volontaria** stipulata da Notaio Lorenzo Stucchi il 27.03.2008 rep.167661/58266, iscritta a Milano 1 il 15.04.2008 ai nn. 22738/4888, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di **xxx** , capitale €6.800.000,00- ipoteca €13.600.000,00- durata 13 anni.

**Pignoramento** stipulato da Tribunale di Milano il 09.01.2019 rep.45594/2018, trascritto a Milano 1 il 21.02.2019 ai nn. 12783/8571, a favore di **xxx**

- **Altre trascrizioni-nessuna**

## 6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da \_\_\_\_\_ ha inviato le tabelle millesimali relative a tutte le unità immobiliari, a cui si rimanda per i vari contenuti,

(allegati 10-11-12). Si precisa che gli immobili non risultano elencati in base ai dati catastali e pertanto risultano di difficile attribuzione, pertanto la scrivente evidenzia importi di larga massima per le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile segnalando che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolite relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

#### 6.1 Spese di gestione condominiale

Non reperite

## 7. VERIFICA URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE

### 7.1 Situazione urbanistica.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune ADR- Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (titolo II- Capo V) Tessuti urbani compatti a cortina (art.21.2) Sensibilità paesaggistica alta- classe 4- Ambito del Piano Pavia-Masera zona Est

### 7.2 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano

La scrivente in data 19.05.2021 Prot. 271119 ha richiesto accesso agli atti edilizi presso lo Sportello Unico Edilizia.

In data 14.07.2021 la scrivente ha effettuato l'accesso agli atti presso lo Sportello Unico Edilizia Via Site 8 e qui di seguito espone le risultanze:

Il fabbricato è stato edificato in forza di:

DIA PG.1016014000/2007 WF.9737/2007 del 21.11.2007 e successive varianti in atti PG.724724/2008 WF.7754/2008 del 18.09.2008 e PG. 9716/2010 WF.37/2010 del 8.01.2010 – con inizio lavori il 6.06.2008 e fine lavori 18.03.2010 per intervento di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art.3.1.d) DPR 380/01 e dell'art. 66.3.3 del RE 1999 il cui progetto, a fronte della demolizione di capannoni esistenti a destinazione produttiva di SLP mq. 947,21 ha previsto la formazione di un edificio residenziale composto da 11 piani, più sottotetto SPP al piano 12 e un ulteriore piano soprastante, n.13 destinato a ospitare impianti tecnici; con un piano di box fuori terra e due piani di box interrati.

### 7.3 SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL'INTERO COMPLESSO EDIFICATO - PERCORSO DELL'ANNULLAMENTO DEL TITOLO EDILIZIO E DELLA PROCEDURA DI RIMOZIONE DEI VIZI.

In data 10.05.2011 atti PG.406336/2011- WF. 37/2010 è stato disposto l'**ANNULLAMENTO DEL TITOLO ABILITATIVO** e contestualmente è stata ordinata la demolizione del piano undicesimo, del piano sottotetto e del piano soprastante destinato ad ospitare gli impianti tecnici, in quanto, a seguito di verifiche d'ufficio, l'altezza dell'edificio in progetto è risultata superiore a quella consentita dal vincolo aeroportuale di Linate ed inoltre la SLP di progetto, calcolata erroneamente in corrispondenza dei muri delimitanti le unità immobiliari ed il vano scala, ha comportato un incremento di SLP cd di circa mq.62 non ammissibile.

In data 05.06.2012 con la pubblicazione della Sentenza n.1562/2012 del TAR Lombardia è stato rigettato il ricorso della parte nei confronti dell'Amministrazione e pertanto confermata la correttezza e legittimità del provvedimento di annullamento del titolo edilizio.

In data 20.06.2012 e 23/1272013 atti PG 412565/2012 e PG 835440/2013- in esecuzione della sentenza del TAR sono state emesse le ordinanze con le quali veniva disposta la demolizione dei piani citati.

In data 19.12.2012 atti PG 82694072012-WF37/2010 la proprietà presenta istanza di Rimozione di Vizi ai sensi dell'art.38 del DPR 380/2001.

In data 24.04.2014 atti PG 283271/2014 e in data 20.11.2014 atti PG705393/2014 a seguito di supplemento istruttorio su richiesta della Proprietà del 06.06.2014 atti PG 368430/2014 e delle ulteriori integrazioni trasmesse (atti PG 448483/2014 del 10.07.2014) è stata rigettata l'istanza di rimozione dei vizi per il motivo prevalente di interesse pubblico in ordine alla sicurezza e alla pubblica incolumità a esigere il rispetto del vincolo aeroportuale.

Con il rigetto dell'istanza di rimozione dei vizi e tenuto conto del tempo trascorso l'Amministrazione provvede a trasmettere il fascicolo all'Ufficio demolizioni per l'attivazione della procedura coattiva a spese dei responsabili dell'abuso.

In data 21.03.2018 con la sentenza del Consiglio di Stato n.36072018 viene consolidata e resa definitiva la sentenza del TAR Lombardia e dichiarato perento il ricorso avanzato dalla proprietà in data 02.08.2012.

In data 6.07.2018, a seguito delle sentenze emesse e delle ordinanze emanate nell'ambito della procedura di esecuzione coattiva delle ordinanze di demolizione è stato svolto con la presenza dell'amministratore di condominio sopralluogo per accertare lo stato dei luoghi delle 5 unità immobiliari poste ai piani 10-11-12-13, in cui sono stati rilevati diversi abusi all'interno delle unità immobiliari..

In data 22.08.2018 atti PG 365269/2018-WF 28959/2018 la proprietà presenta nuova istanza di rimozione dei vizi ai sensi dell'art.38 DPR 380/2001 ai fini di evitare la sanzione demolitoria.

In data 05.10.2018, stante l'improcedibilità dell'istanza di rimozione dei vizi e per dar seguito al procedimento avviato l'UFFICIO demolizioni trasmette gli atti necessari alla procedura di demolizione coattiva al RUP- Area Tecnica Demanio e beni comuni Diversi, che successivamente comunica che l'intervento richiesto esula dalle sue competenze

In data 25.10.2019 su istanza fatta dalla proprietà il 13.05.2019 è stato rilasciato un nuovo parere di ENAC (atti WF 24729/2018-PG 51128272019 del 12.11.2019) in cui si ritiene *"che l'edificio in oggetto non determina implicazioni ai fini della navigazione aerea...."*

In data 30.11.2020 alla luce del parere ENAC la parte ha riformulato una nuova istanza di Rimozione Vizi ai sensi dell'art.,38 del DPR 380/2001 chiedendo l'applicazione della sanzione pecuniaria *" alternativa alla demolizione per i 62,59 mq. realizzati al piano 11, illegittimamente a causa di un conteggio errato dello scorporo delle murature del vano scala condominiale"*

Al momento l'Amministrazione ritiene che, sulla base del nuovo parere rilasciato da ENAC, l'istanza di rimozione dei vizi sia procedibile limitatamente alle illegittimità progettuali che hanno portato all'annullamento dei titoli edilizi relative al vincolo aeroportuale e all'incremento volumetrico dettato dall'errato conteggio dello scorporo delle murature del vano scala condominiale per una SLP aggiuntiva pari a mq 62,59. Per tutte le altre difformità riscontrate dall'Amministrazione in sede di sopralluogo, che hanno comportato ulteriore aumento di SLP, sarà necessario procedere con separati atti, ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 (ove possibile) successivamente al rilascio del provvedimento di Rimozione dei Vizi che verrà emesso ai sensi dell'art.38 DPR 380/2001 che ha la funzione di riabilitare il progetto edilizio e sue varianti, asseverato dalla parte e dall'allora progettista, non certo sanare anche altre difformità realizzate.

Con comunicazione del 01.02.2021 l'amministrazione ha comunicato che, dopo l'esito della conferenza dei servizi del 20.01.2021, i termini del procedimento sono stati interrotti ai sensi dell'art.18.5 R.E. e decorreranno nuovamente dal ricevimento del verbale della Commissione Anticorruzione che dovrà valutare l'indemobilità o meno delle superfici realizzate di mq.62,59, per poi procedere in caso di esito positivo all'invio della pratica all'Agenzia del territorio per la determinazione della sanzione come disposto dall'art.38 del DPR 380/2001.

La scrivente in data 22.11.21 si è recata presso lo Sportello unico Edilizia Via Sile 8 per conferire con i tecnici incaricati della procedura e qui di seguito espone le risultanze dell'incontro:

I tempi previsti per la conclusione del procedimento in corso sono legati ai tempi necessari per il parere della Commissione anticorruzione valutati in circa 4/6 mesi a cui si deve aggiungere il tempo necessario all'Agenzia dell'entrate per quantificare la sanzione valutato dai tecnici in circa 3/4mesi.

Al Pagamento completo dell'importo della sanzione l'Amministrazione provvederà a "reinstaurare" il titolo edilizio.

La sanzione ipotizzata potrebbe essere valutata in una cifra tra i 150.000 e i 200.000 euro che dovrebbero essere pagati dal debitore/esecutore ma che, in mancanza dello stesso, possono essere versati anche dal Condominio suddivisi tra i proprietari in base ai millesimi di proprietà.

Risulta importante segnalare che in base all'art.38 del DPR 380/2001 (Rimozione dei vizi) evidenziato precedentemente si regolarizza solamente quanto dichiarato nella relativa domanda e quindi la SLP di eccesso relativa al vano scale, mentre tutte le altre opere non conformi o abusive, rispetto ai titoli edilizi nuovamente rilasciati, rilevate durante il sopralluogo dei tecnici comunali, potranno eventualmente (ove possibile) essere sanati in base all'art.36 del DPR 380/200.

Le difformità rilevate competono sia le parti comuni del fabbricato che i singoli appartamenti (**comprese le irregolarità presenti nell'appartamento e descritte nel successivo paragrafo**).

E' necessario fare presente che il piano 13° che nelle pratiche edilizie risultava spazio aperto per alloggiamento impianti e, che attualmente risulta di diversa conformazione interna e chiuso da pareti e serramenti senza presenza di impianti, molto probabilmente sarà oggetto di nuovo provvedimento di demolizione da parte dello Sportello Unico Edilizia perché non conforme a quanto dichiarato nella pratica edilizia che verrà reinstaurata e non sanabile in quanto come da Regolamento Edilizio del Comune di Milano non esiste la possibilità di realizzare un ulteriore piano sottotetto soprastante quello esistente al piano 12.

**In considerazione delle criticità rilevate e qui di seguito riassunte:**

**che il titolo edilizio risulta annullato, che non sono chiaramente prevedibili i tempi del termine della procedura per la riabilitazione dello stesso, che non è ancora stata precisata la cifra della sanzione pecuniaria che verrà richiesta al debitore/esecutore delle opere e che in mancanza di suo riscontro potrà essere versata dal Condominio in base ai millesimi di proprietà.**

la scrivente apporgerà un abbattimento del 10% al prezzo di mercato stimato per le unità immobiliari.

#### **7.4 CONFORMITA'EDILIZIA E CATASTALE DELL SOTTOTETTO SPP, ALLE PARTI COMUNI E AL PIANO TREDICESIMO SOPRASTANTE**

Oltre alle difformità evidenziate al capitolo precedente che hanno portato all'annullamento del titolo edilizio, in fase di sopralluogo effettuato in data 13.10.2021 si è potuto constatare che la distribuzione interna dell'unità immobiliare NON è conforme ai contenuti delle tavole di progetto allegate ai titoli annullati e ai contenuti della planimetria catastale depositata al NCE il 14.04.2010.

Le difformità rilevate sono le seguenti:

- Non sono presenti i tavolati che delimitavano il vano scale e lo sbarco ascensore (che permette di accedere anche al piano tredicesimo) e quello a delimitazione della zona filtro e sono state demolite porzioni delle murature perimetrali che delimitavano l'unità immobiliare, il risultato è che le aree dichiarate beni comuni non censibili ( vano scala e filtro) sono state abusivamente unite all'unità immobiliare.
- nel locale con destinazione d'uso lavanderia sono presenti attacchi idraulici per wc e doccia non autorizzati.
- Si sono rilevate le predisposizioni dell'impianto di riscaldamento non autorizzato in quanto i locali nelle pratiche edilizie, come da R.E., sono dichiarati "sottotetto non riscaldato,
- I serramenti che nel progetto edilizio erano dichiarati con serramento fisso e specchiature cieche sono invece apribili e con vetri trasparenti pertanto non viene rispettato il Regolamento Edilizio che dispone che i rapporti aero-illuminanti nei locali SPP devono essere inferiori a quelli regolamentari per l'abitabilità.
- L'altezza interna dichiarata nelle pratiche edilizie e catastali pari a cm.235 risulta invece pari a cm.270, tale altezza non rispetta le norme del R.E. che determina altezza inferiore a cm.240 per i locali senza permanenza di persone

Si evidenzia inoltre che anche le parti comuni dichiarate BCNC presentano difformità infatti Non è presente il muro perimetrale che delimitava la porzione di sottotetto non accessibile, in quell'area risultano installati serramenti apribili sia orizzontali che verticali che delimitano uno spazio di altezza molto superiore a quanto dichiarato nelle pratiche edilizie..

Come descritto nel capitolo precedente tutte le difformità rilevate sia dalla scrivente che , anche se in modo parziale, dai tecnici comunali durante il loro sopralluogo, devono essere riportate allo stato presente nel titolo annullato o sanate in base all'art. 36 del DPR 380/200.

In questo caso risulta necessario provvedere al ripristino della conformità dei luoghi attraverso opere edilizie quali:

- Ripristino dei muri perimetrali a delimitazione dell'unità immobiliare ed elevazione tavolato per costituzione zona filtro regolamentare e vano scala con sbarco ascensore che deve permettere di accedere al piano superiore; fornitura e posa una porta rei e una porta blindata.
- Rimozione degli impianti idrico-sanitari per wc e doccia nel locale lavanderia e delle predisposizioni del riscaldamento
- Rimozione dei serramenti apribili e installazione di serramenti ciechi fissi
- Creazione di controsoffitto strutturale per ribassare l'altezza interna dell'unità immobiliare che deve risultare minore di cm.240

**A proposito dei piani 12 e 13 è necessario specificare altre criticità:**

Risulta necessario ribadire che il piano 13° che nelle pratiche edilizie risultava spazio aperto per alloggiamento impianti molto probabilmente sarà oggetto di nuovo provvedimento di demolizione da parte dello Sportello Unico Edilizia perché non conforme a quanto dichiarato nella pratica edilizia, infatti il piano tredicesimo che nelle pratiche era a cielo aperto attualmente è coperto e delimitato da pareti perimetrali pertanto la copertura abusiva e le pareti dovrebbero essere demolite. Si segnala che lo Sportello Unico Edilizia quasi certamente provvederà a nuovo accertamento verificando anche che le altezze dell'edificio non eccedano le altezze espresse dal parere favorevole dell'ENAC e controlleranno anche il piano 12 che di fatto risulta di altezza eccedente a quanto permesso e nel caso prenderanno i provvedimenti relativi anche in relazione all'area dichiarata sottotetto non accessibile la cui altezza non è conforme.

**In considerazione delle ulteriori criticità rilevate relative ai piani 12 e 13 si provvederà ad apportare un ulteriore abbattimento del 10% al prezzo di mercato stimato per il bene.**

Per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi sotto il profilo edilizio si quantifica un importo complessivo per la predisposizione della pratica edilizia che descriva le opere necessarie per la rimessa in pristino compresi oneri professionali, spese tecniche, da euro 2.500,00 a euro 3.500,00 pertanto si evidenzia il valore medio di **€ 3.000,00**, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti

Inoltre si quantificano i costi per le opere di ripristino dello stato asseverato sopra evidenziate i cui costi possono essere stimati, a seconda della tipologia tecnica d'intervento e delle variabili di prezzo che possono venire richieste da un appaltatore rispetto ad un altro, tra un minimo di euro 15.000 ed un massimo di euro 20.000 pertanto si evidenzia il valore medio di circa **€17.500,00** salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti

## 7. SUPERFICIE COMMERCIALE

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**.

Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati secondo il **Sistema Italiano di Misurazione** (Codice delle Valutazioni Immobiliari- Tecnoborsa):

le superfici vengono determinate:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%.
- balconi (con vista) 30%.
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile, 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina, 60%.
- soffitta/soffotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%.
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%.
- autorimessa/garage, 50%.
- posto auto coperto, 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%.
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

**LOTTO 9: sottotetto SPP**

| destinazione   | Superficie esterna lorda<br>SEL (m <sup>2</sup> ) | coefficienti | sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> ) |
|----------------|---|--------------|--|
| Sottotetto SPP | 42  | 0,50 *       | 21                                       |

|               |   |      |              |
|---------------|---|------|--------------|
| balcone       | 5 | 0,35 | 1,75         |
| <b>TOTALE</b> |   |      | <b>23,00</b> |

\* Il coefficiente 0,50 è stato individuato in considerazione del fatto che il SOTTOTETTO SPP A DESTINAZIONE DEPOSITO non è finito ma risulta ancora allo stato rustico pertanto saranno necessarie opere di completamento; nel caso fosse stato finito sarebbe stato individuato un coefficiente maggiore.

## 9. STIMA

### 9.1 Criterio di stima

**Base di valore:** valore di mercato

**Scelta del metodo:** confronto di mercato

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come termini di confronto:

- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, pertinenti lo specifico segmento di mercato;

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1. comma 2;

I dati di mercato così rilevati, verranno adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mixité funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati, sono riferiti a offerte di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare sempre una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (rilievo superfici e caratteristiche effettuato nel mese di ottobre 2021)

Vengono inoltre individuati alcuni coefficienti di merito o de merito quali ad esempio:

Livello di piano in fabbricato con ascensore-Stato di conservazione-Luminosità-esposizione e vista-vetustà impianti-vetustà serramenti

### 9.2 Fonti d'informazione

#### OFFERTE DI VENDITA

Qui di seguito si espongono alcune offerte di vendita estratte dal sito di immobiliare.it per unità immobiliari nello stesso segmento di mercato e il più possibile simili nelle caratteristiche a quelle da stimare.

#### **1) quadrilocale Via Negrolì 23**

€585.000- mq.117- bagni 2- piano 8-9-con terrazzo- cantina

Fabbricato del 1960 di 11 piani – Classe G- riscaldamento centralizzato – stato di manutenzione: completamente ristrutturato

| Prezzo richiesta | Prezzo detratto 10% | Sup. comm. mq | Prezzo unitario |
|------------------|---------------------|---------------|-----------------|
| €585.000         | €526.500            | Mq.117        | €4.500          |

**2) Trilocale Via Negroli 30**

€420.000- mq.80- bagni 1- piano 3-con balconi-

Fabbricato del 1960 di 7 piani – Classe E- riscaldamento centralizzato – stato di manutenzione: completamente ristrutturato

| Prezzo richiesta | Prezzo detratto 10% | Sup. comm. mq | Prezzo unitario |
|------------------|---------------------|---------------|-----------------|
| €420.000         | €378.000            | Mq.80         | €4.725          |

**3) Trilocale Via Negroli 7**

€415.000- mq.75- bagni 1- piano 5-con balconi- cantina e solaio

Fabbricato del 1950 di 5 piani – Classe F- riscaldamento autonomo – stato di manutenzione: completamente ristrutturato

| Prezzo richiesta | Prezzo detratto 10% | Sup. comm. mq | Prezzo unitario |
|------------------|---------------------|---------------|-----------------|
| €415.000         | €373.500            | Mq.75         | €4.980          |

Le unità immobiliari qui esposte sono tutte ubicate in Via Negroli e sono completamente ristrutturate, i prezzi rilevati sono compresi tra €/mq 4.500 e €/mq 4.980.

**4) box Via cardinale Mezzofanti**

€48.000- mq.16- interrato -3

| Prezzo richiesta | Prezzo detratto 10% | Sup. comm. mq | Prezzo unitario |
|------------------|---------------------|---------------|-----------------|
| €48.000          | €43.200             | Mq.16         | €2.700          |

**5) box Viale Corsica**

€33.000- mq.14- piano terra

| Prezzo richiesta | Prezzo detratto 10% | Sup. comm. mq | Prezzo unitario |
|------------------|---------------------|---------------|-----------------|
| €33.000          | €29.700             | Mq.14         | €2.120          |

**6) box Viale Argonne**

€39.000- mq.12- piano terra

| Prezzo richiesta | Prezzo detratto 10% | Sup. comm. mq | Prezzo unitario |
|------------------|---------------------|---------------|-----------------|
| €39.000          | €35.100             | Mq.12         | €2.925          |

I box rilevati sono situati nella stessa zona e i prezzi relativi sono compresi tra €/mq 2.100 e €/mq 2.925.

Si evidenzia che il fabbricato in cui sono comprese le unità oggetto di stima, a differenza di quelli rilevati, è di costruzione recente (2009), dotato di teleriscaldamento con serpentine a pavimento e

di classe energetica superiore (classe C). Queste caratteristiche e dotazioni verranno tenute in considerazione nella stima dei beni.

#### QUOTAZIONI IMMOBILIARI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE

Fonte di informazione: "Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell' Agenzia delle Entrate" – 1° semestre 2021 – MILANO per quanto riguarda la fascia zona il complesso è ubicato tra le zone D12 (Piola-Argonne-Corsica) e D15 (Forlanini – Mecenate- Ortomercato); la scrivente in considerazione delle caratteristiche del fabbricato e delle unità immobiliari reputa più corretto riferirsi alle quotazioni della zona D12.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia zona: Periferia/PIOLA, ARGONNE, CORSICA

Codice di zona: D12

Microzona catastale n. 34

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |      | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max  |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 2450                  | 3400 | L                | 7,5                            | 10,3 | L                |
| Abitazioni civili            | Ottimo             | 3500                  | 5000 | L                | 10,5                           | 15,5 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo             | 2100                  | 2500 | L                | 7                              | 8,6  | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 1850                  | 2050 | L                | 6                              | 7    | L                |
| Box                          | NORMALE            | 1700                  | 2700 | L                | 7                              | 10,7 | L                |
| Ville e Villini              | Ottimo             | 3500                  | 5400 | L                | 10,5                           | 17   | L                |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 2550                  | 3400 | L                | 7,7                            | 10,6 | L                |

In considerazione delle offerte di vendita rilevate, delle caratteristiche del fabbricato e dell'appartamento, per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato abitazioni civili in stato conservativo ottimo compresi tra €/m<sup>2</sup> 3.500 (min) e €/m<sup>2</sup> 5.000 (max); e box tra €/m<sup>2</sup> 1.700 (min) e €/m<sup>2</sup> 2.700 (max) per il box;

#### 9.3 Valutazione LOTTO

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

##### Coimpianto immobiliare:

- attesa di provvedimento rimozione vizi con determinazione di sanzione pecuniaria
- + parti comuni in ottimo stato manutentivo

##### Corpo A: sottotetto spp

- + balcone
- + livello di piano
- difformità edilizie da regolarizzare

-opere edilizie da eseguire per ripristinare la conformità  
 - criticità rilevate legate al piano soprastante per eventuale demolizione e alle altezze dell'unità stessa

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di prezzo medio unitario di mercato al mq (SEL) pari a circa 5.000 €/mq individuati per un appartamento nello stesso fabbricato

Al prezzo totale così calcolato si apporta un abbattimento pari al 20% in relazione alle criticità riscontrate ed evidenziate al capitolo 7.3 che prevedono una sanzione pecuniaria per la riabilitazione del titolo edilizio e per le criticità rilevate in relazione alle altezze del piano 12 e all'eventuale demolizione e ripristini del piano 13

**LOTTO 9: sottotetto SPP**

| descrizione   | Categ. Catast. | sup. comm. | Valore complessivo |
|---|----------------|------------|--------------------|
| <b>Sottotetto SPP</b>   | C/2            | 23,00      | 115.000,00         |
| <b>DETRAZIONE 20% PER CRITICITA' RISCONTRATE CAPITOLI 7.3-7.4</b> |                |            | -23.000,00         |
| <b>TOTALE</b>   |                |            | <b>92.000,00</b>   |

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

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

| <b>VALORE DEL LOTTO</b>  |                   |
|--|-------------------|
| <b>VALORE DI MERCATO:</b>  | <b>€92.000,00</b> |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi   | -€4.600,00        |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente (vedi capitolo 7) oltre a detrazione del 20% dal valore di mercato | -€20.500,00       |
| Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi capitolo 6): non reperite – bene non ultimato                                  | -€                |

---

**Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni libero (arrotondato) €67.000,00**

---

**Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni Occupato (arrotondato)**

*Non ricorre il caso*

---

*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 dell'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione.*

---

La scrivente dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e al debitore a mezzo PEC.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Date sopralluoghi: 8.10.21-13.10.21-20.10.21

il tecnico incaricato

Data della valutazione: 9.12.21

arch. Francesca Bavestrelli

Data della relazione: 21.12.2021

---

#### ALLEGATI COMUNI A TUTTI I LOTTI

1. estratto di mappa
2. visura storica ente urbano
3. copia atto vendita
4. elaborato planimetrico
5. ispezione ipotecaria
6. risposta Agenzia delle entrate
7. visura per soggetto
8. visura per immobili
9. pratiche edilizie
10. Consuntivo 1
11. Consuntivo 2
12. Consuntivo 3

#### ALLEGATI RELATIVI AL LOTTO 9

- a. planimetria sub.853
- b. visura storica sub 853
- c. Rilievo fotografico
- d. Stima Privacy

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Dichiarazione protocollata n. MI0275507 del 14/04/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via Negrolì

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 395  
Particella: 722  
Subalterno: 853

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Geometri

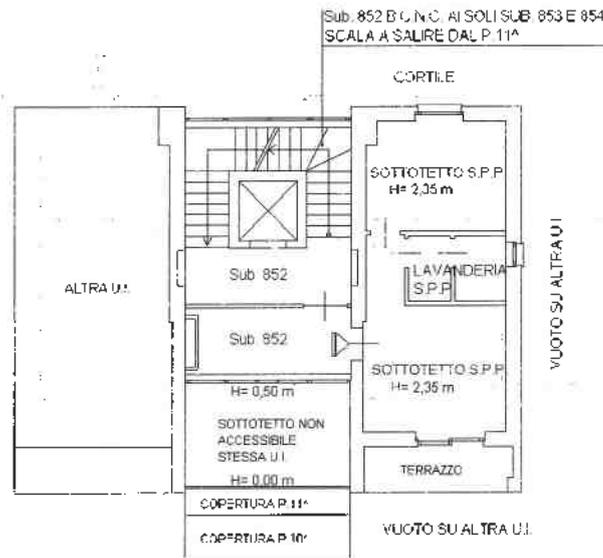
Prov. Milano

N.

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO DODICESIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 19/05/2021 - n. T163530 - Richiedente: BVSFNC62C63F2050

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/05/2021 - Ora: 11.34.20 Segue

Visura n.: T152433 Pag. 1

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2021

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Dati della richiesta</b> | Comune di MILANO ( Codice: F205)                             |
| <b>Catasto Fabbricati</b>   | Provincia di MILANO<br>Foglio: 395 Particella: 722 Sub.: 853 |

### INTESTATO

|       |       |                        |
|-------|-------|------------------------|
| _____ | _____ | (1) Proprieta' per 1/1 |
|-------|-------|------------------------|

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N.                 | DATI IDENTIFICATIVI  |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |        |                   |                           | DATI DERIVANTI DA |
|--------------------|--|--------|------------|-----|---------------------|--------|-------------------|---------------------------|-------------------|
|                    | Sezione Urbana   | Foglio | Particella | Sub | Micro Zona Cens.    | Classe | Consistenza       | Superficie Catastale      |                   |
| 1                  |  | 395    | 722        | 853 | 2                   | 8      | 33 m <sup>2</sup> | Totale: 45 m <sup>2</sup> | Euro 98,85        |
| <b>Indirizzo</b>   | VIA NEGROLI n. 12 piano: 12;   |        |            |     |                     |        |                   |                           |                   |
| <b>Annotazioni</b> | classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) |        |            |     |                     |        |                   |                           |                   |

Mappati Terreni Correlati  
Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 395 - Particella 722

### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/04/2011

| N.                 | DATI IDENTIFICATIVI  |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |        |                   |                      | DATI DERIVANTI DA |
|--------------------|--|--------|------------|-----|---------------------|--------|-------------------|----------------------|-------------------|
|                    | Sezione Urbana   | Foglio | Particella | Sub | Micro Zona Cens.    | Classe | Consistenza       | Superficie Catastale |                   |
| 1                  |  | 395    | 722        | 853 | 2                   | 8      | 33 m <sup>2</sup> |                      | Euro 98,85        |
| <b>Indirizzo</b>   | VIA NEGROLI n. 12 piano: 12;   |        |            |     |                     |        |                   |                      |                   |
| <b>Annotazioni</b> | classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)<br>VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/04/2011<br>protocollo n. MI0385537 in atti dal 14/04/2011 VARIAZIONE<br>DI CLASSAMENTO (n. 96370.1/2011) |        |            |     |                     |        |                   |                      |                   |



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/05/2021 - Ora: 11.34.20 Fine

Visura n.: T152433 Pag: 2

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2021

### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/04/2010

| N.   | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |      |            |           | DATI DERIVANTI DA |        |             |                      |   |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------|------------|-----------|-------------------|--------|-------------|----------------------|---|
|  | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Zona | Micro Zona | Categoria |                   | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita   |
| 1  |                     | 395    | 722        | 853 | 2                   |      |            | C/2       | 8                 | 33 m²  |             | Euro 96,95           | FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/04/2010 protocollo n. MI0275507 in atti dal 14/04/2010 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22807.1/2010) |
| <b>Indirizzo</b> , VIA NEGROLI n. 12 piano: 12;<br><b>Annotazioni</b> classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) |                     |        |            |     |                     |      |            |           |                   |        |             |                      |   |

### Situazione degli intestati dal 14/04/2010

| N.  | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI  |
|---|-----------------|----------------|------------------------|
| 1   |                 |                | {1} Proprieta' per 1/1 |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b>   FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/04/2010 protocollo n. MI0275507 in atti dal 14/04/2010 Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22807.1/2010) |                 |                |                        |

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 395 particella 722 subalerno 744
- foglio 395 particella 722 subalerno 842
- foglio 395 particella 722 subalerno 701
- foglio 395 particella 722 subalerno 706
- foglio 395 particella 722 subalerno 707
- foglio 395 particella 722 subalerno 718
- foglio 395 particella 722 subalerno 719
- foglio 395 particella 722 subalerno 720

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Francesca Bavestrelli  
architetto

RG. 98/2019

RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO 9: DEPOSITO IN SOTTOTETTO SUB.853

MILANO VIA NEGROLI 12



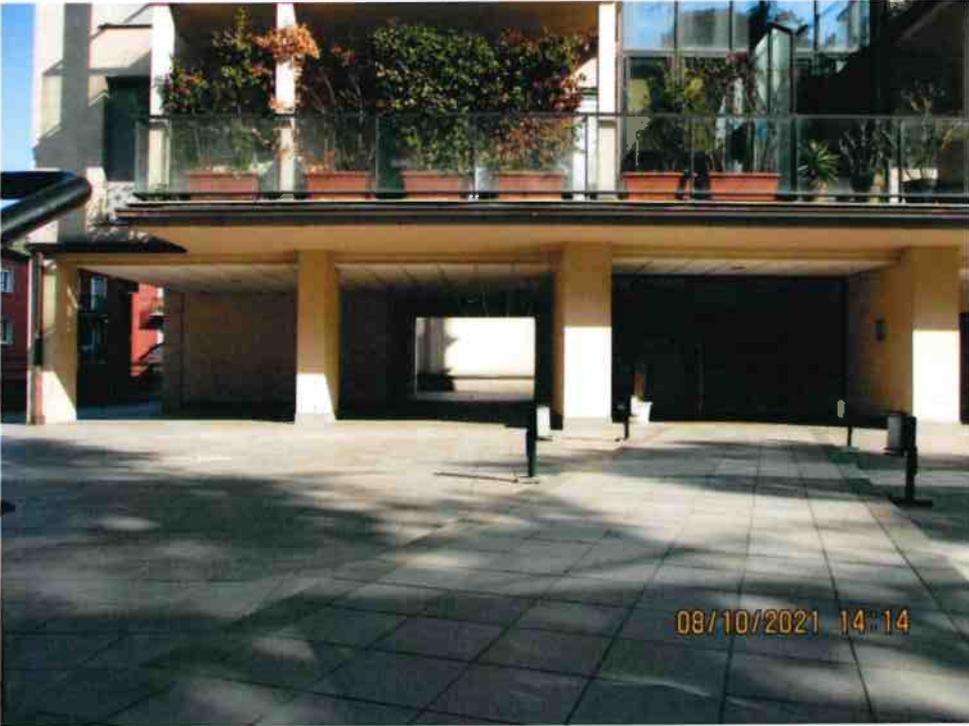
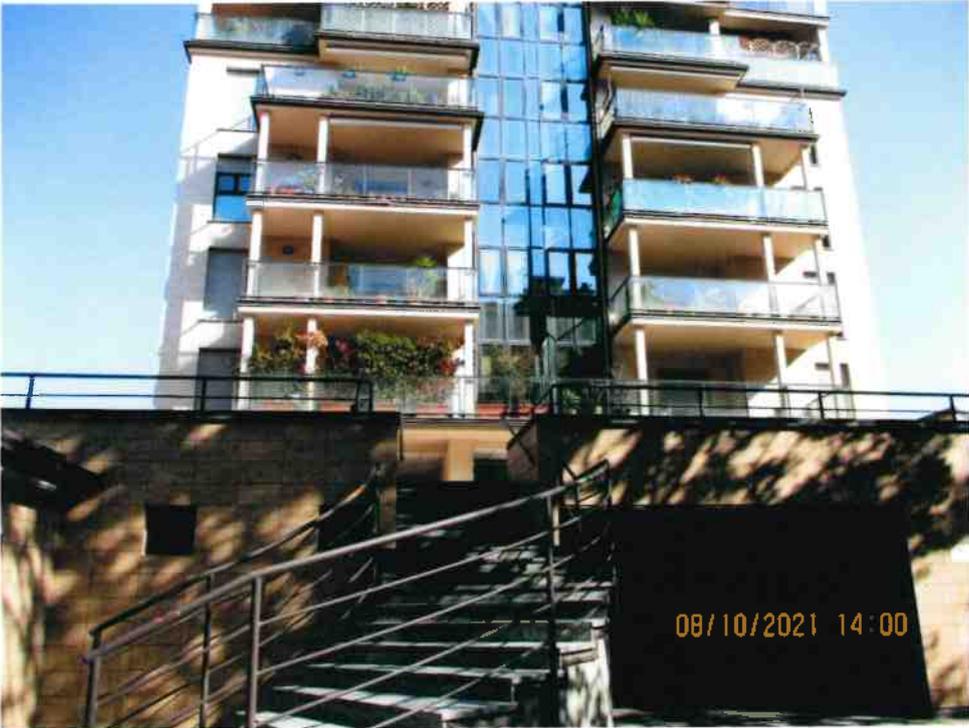
Accessi carraio e pedonale Via Negrolì 12



Fabbricato interno Negrolì 12

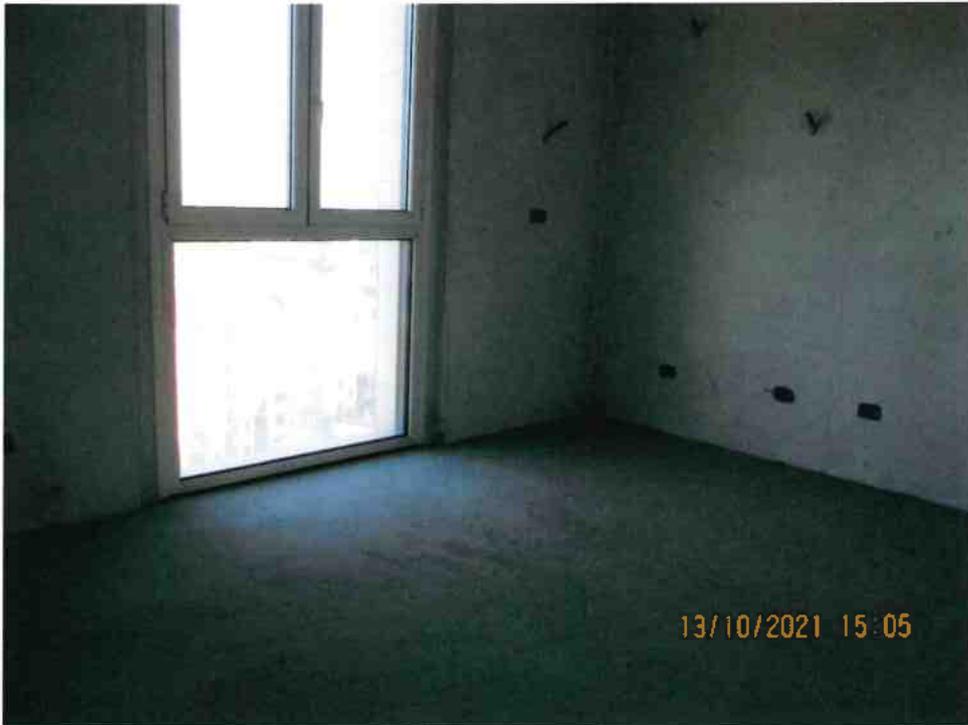
Francesca Bavestrelli

architetto



Francesca Bavestrelli  
architetto

UNITA' IMMOBILIARE

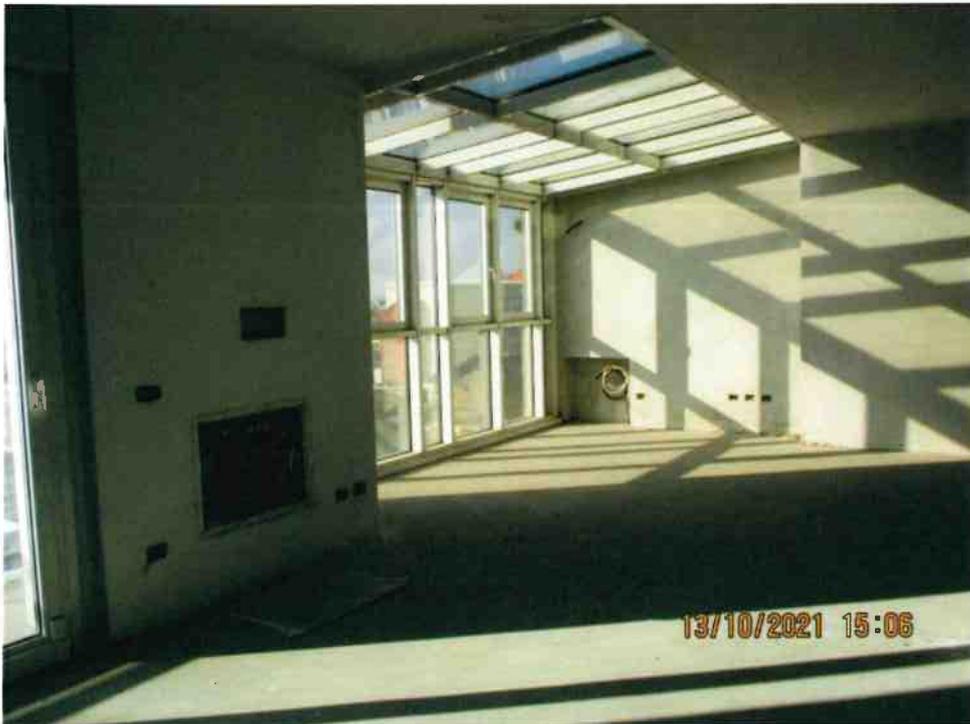


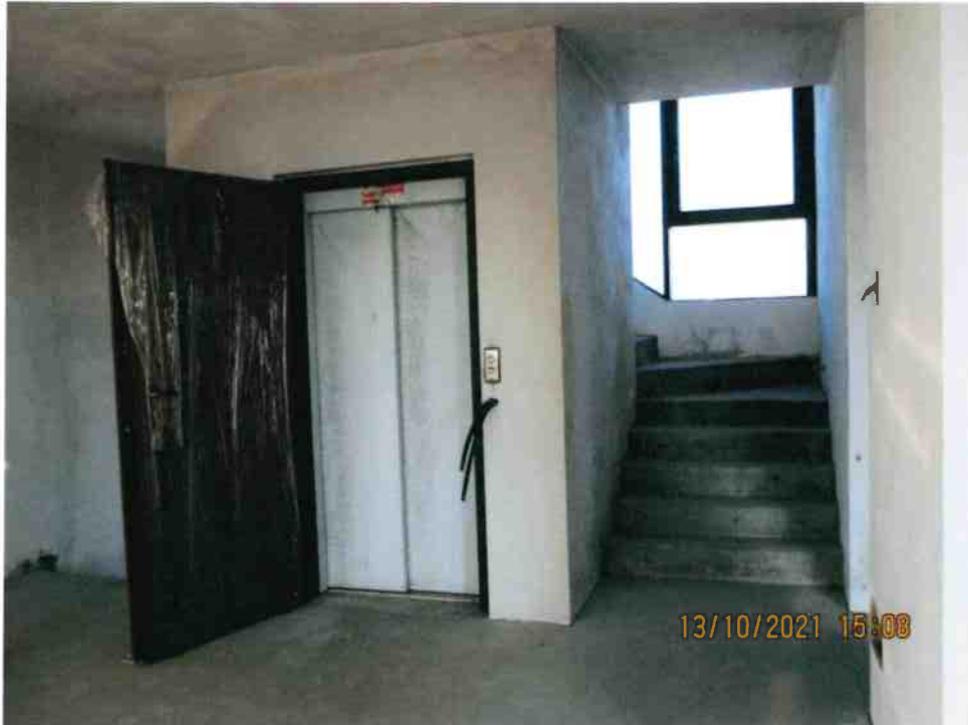


Francesca Bavestrelli  
architetto



PARTI COMUNI (VANO SCALE E ZONA FILTRO) SITUAZIONE ATTUALE





Francesca Bavestrelli  
architetto

RG. 98/2019

**DEPOSITO ALLEGATI COMUNI AI LOTTI 1-9 E AL PIANO TREDICESIMO**

MILANO VIA NEGROLI 12

1. estratto di mappa
2. visura storica ente urbano
3. copia atto vendita
4. elaborato planimetrico
5. ispezione ipotecaria
6. risposta Agenzia delle entrate
7. visura per soggetto
8. visura per immobili
9. pratiche edilizie
10. Consuntivo 1
11. Consuntivo 2
12. Consuntivo 3







Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/05/2021 - Ora: 11.24.06

Segue

Visura n.: T143276 Pag: 1

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2021

|                             |                                  |  |  |
|-----------------------------|----------------------------------|--|--|
| <b>Dati della richiesta</b> | Comune di MILANO ( Codice: F205) |  |  |
|                             | Provincia di MILANO              |  |  |
| <b>Catasto Terreni</b>      | Foglio: 395 Particella: 722      |  |  |

### Area di enti urbani e promiscui dal 03/03/2010

| N.              | DATI IDENTIFICATIVI |            |     | DATI CLASSAMENTO |                |                             |       | DATI DERIVANTI DA |  |
|-----------------|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|-----------------------------|-------|-------------------|--|
|                 | Foglio              | Particella | Sub | Portz            | Qualità Classe | Superficie(m²)<br>ha are ca | Deduz |                   | Reddito  |
| 1               | 395                 | 722        | -   | -                | ENTE<br>URBANO | 23 50                       |       |                   | Tipo mappale del 03/03/2010 protocollo n. MI0157100 in atti dal 03/03/2010 presentato il 03/03/2010 (n. 157100.1/2010) |
| <b>Notifica</b> |                     |            |     | Partita          |                |                             |       | 1                 |  |

Mappali Fabbricati Correlati  
Codice Comune F205 - Sezione - SezUrb - Foglio 395 - Particella 722

### Area di enti urbani e promiscui dal 03/03/2010

| N.                 | DATI IDENTIFICATIVI                                    |            |     | DATI CLASSAMENTO |                |                             |       | DATI DERIVANTI DA |   |
|--------------------|--|------------|-----|------------------|----------------|-----------------------------|-------|-------------------|---|
|                    | Foglio   | Particella | Sub | Portz            | Qualità Classe | Superficie(m²)<br>ha are ca | Deduz |                   | Reddito   |
| 1                  | 395  | 722        | -   | -                | ENTE<br>URBANO | 23 50                       |       |                   | Tabella di variazione del 03/03/2010 protocollo n. MI0157100 in atti dal 03/03/2010 presentato il 03/03/2010 (n. 157100.1/2010) |
| <b>Notifica</b>    |  |            |     | Partita          |                |                             |       | 1                 |   |
| <b>Annotazioni</b> | di studio: comprende le particelle:684,408,409,660,410 |            |     |                  |                |                             |       |                   |   |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 395 particella 684 - foglio 395 particella 408 - foglio 395 particella 409 - foglio 395 particella 660 - foglio 395 particella 410



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/05/2021 - Ora: 11.24.06 Fine

Visura n.: T143276 Pag: 2

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2021

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili variati o soppressi, originari del precedente:**

- foglio 395 particella 408
- foglio 395 particella 409
- foglio 395 particella 410
- foglio 395 particella 660
- foglio 395 particella 684

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

N. 167660 Rep.

N. 58265 Fasc.

**V E N D I T A**

Repubblica Italiana

L'anno 2008 (duemilaotto) il giorno 27 (venti-sette) del mese di marzo.

In Milano, via Mazzini n. 20.

Davanti a me dottor LORENZO STUCCHI Notaio residente in Lodi ed iscritto presso il Collegio Notarile di Milano.

Sono personalmente comparsi i signori:

-

quale unico titolare della ditta individuale

REGISTRATO ALL'AGENZIA  
DELLE ENTRATE DI LODI  
IL 10.04.2008  
SERIE 1T N. 3228  
€ 76/68 IMPOSTA REGISTRO  
€ ..... IMPOSTA DI BOLLO

non in proprio ma in rappresentanza della

della quale è Amministratore Unico a quanto sotto autorizzato in forza degli atti sociali.

Persone della cui identità personale io Notaio sono certo.

E quivi:

il signor \_\_\_\_\_ vende alla società \_\_\_\_\_

che,

come sopra rappresentata, accetta ed acquista nominativamente:

In comune di Milano, via Negroli n. 12, complesso immobiliare costituito da capannone ad uso laboratorio e magazzino, uffici con cortile e giardino di pertinenza con sovrastante boxes ad uso autorimessa privata in corpo separato.

Il tutto censito come segue:

CATASTO FABBRICATI di Milano:

Foglio 395 (trecentonovantacinque) - mappali graffati fra di loro 408 (quattrocentootto), 409 (quattrocentonove) subalterno 701 (settecentouno), 410 (quattrocentodieci) subalterno 702 (settecentodue) - via Negroli n. 12 - piano terreno, primo e sotterraneo primo - zona censuaria 2 - Categoria D/7 - rendita catastale Euro 13.014,71.

Foglio 395 (trecentonovantacinque) - mappale 410

(quattrocentodieci) subalterno 701 (settecentouno) - via Negroli n. 12 - piano primo - zona censuaria 2 - Categoria A/10 - classe 5 - vani 4 - superficie catastale mq. 84 - rendita catastale Euro 2.427,35;

Foglio 395 (trecentonovantacinque) - mappale 660 (seicentosessanta) subalterno 701 (settecentouno) - via Negroli n. 12 - piano terreno - zona censuaria 2 - Categoria C/6 - classe 6 - mq. 12 - rendita catastale Euro 101,02.

Foglio 395 (trecentonovantacinque) - mappale 684 (seicentottantaquattro) subalterno 701 (settecentouno) - via Negroli n. 12 - piano terreno - zona censuaria 2 - Categoria C/6 - classe 6 - mq. 13 - superficie catastale mq. 14 - rendita catastale Euro 109,44.

CATASTO TERRENI di Milano:

Foglio 395 (trecentonovantacinque) - mappale 408 (quattrocentootto) di ettari 0.13.12 - ente urbano - senza reddito;

Foglio 395 (trecentonovantacinque) - mappale 409 (quattrocentonove) di ettari 0.01.20 - ente urbano - senza reddito;

Foglio 395 (trecentonovantacinque) - mappale 410 (quattrocentodieci) di ettari 0.08.90 - ente urbano - senza reddito;

Foglio 395 (trecentonovantacinque) - mappale 660 di ettari 0.00.15 - ente urbano - senza reddito;

Foglio 395 (trecentonovantacinque) - mappale 684 di ettari 0.00.13 - ente urbano - senza reddito.

Coerenze:

. a nord: mappali 505, 506, 509, 511, 513, 513 e 514;

. ad est: mappali 412, 411, 610, 413, 429, 613, 614 e 431;

. a sud: mappali 540, 541, 537;

. ad ovest immobili di via Negroli ai civici 10/a e 10/b e via Negroli.

Al complesso si accede dalla via Negroli n. 12 a mezzo degli esistenti cancello e viale in forza di una servitù acquisita a sensi dell'art. 1062 del Codice Civile.

Provenienze:

- per i mappali graffiati fra di loro 408, 409 sub. 701, 410 subalterno 702 e per il mappale 660 subalterno 701 tutti del Foglio 395:

atto di compravendita in data 14 giugno 2007 rep. n. 16011/4661 Notaio Ugo Friedmann, registrato a Milano il 2 luglio 2007 al n. 13952 Serie 1T e trascritto a Milano 1 il 13 luglio 2007

ai nn. 53746/29739.

- per il mappale 684 subalterno 701 del Foglio 395:

atto di compravendita in data 15 giugno 2001 rep. n. 13451/2941 Notaio Ugo Friedmann, registrato a Milano il 29 giugno 2001 al n. 30057 Serie IV e trascritto a Milano il 27 giugno 2001 al n. 39366/26973.

La vendita viene fatta ed accettata per il prezzo di Euro 1.900.000,00 (unmilionenovecentomila) che la parte venditrice riconosce di avere interamente ricevuto dalla parte acquirente alla quale rilascia quietanza di saldo.

Dichiara la parte venditrice di rinunciare ad ogni diritto di ipoteca legale che potesse a lei derivare per qualsiasi motivo dal presente titolo.

#### **PATTI DELLA VENDITA**

I beni sopra descritti sono venduti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni relativa accessione e pertinenza, diritti ed oneri, servitù attive e passive anche non apparenti, così come posseduti dalla parte venditrice di fatto ed in forza delle citate provenienze, i cui titoli si intendono qui integralmente riportati.

La società venditrice si impegna ad eseguire la sottomurazione dei muri di confine in lato sud e nord, la parziale demolizione del fabbricato al mappale 410 (quattrocentodieci) e parte dello scavo in corrispondenza delle sottomurazioni.

Dichiara la parte acquirente di ben conoscere i beni acquistati e li dichiara di suo gradimento.

Possesso e godimento iniziano per la parte acquirente col giorno d'oggi e così da tale giorno in avanti si considerano a suo favore tutti gli utili della proprietà ed a suo carico tutte le spese, tasse, oneri e responsabilità di qualsiasi natura, maturate da tale data in avanti.

Pertanto per ogni eventuale conguaglio fra le parti si farà sempre riferimento alla data stessa.

Garantisce la parte venditrice la piena proprietà e legittima provenienza dei beni venduti, prestando ogni garanzia per l'evizione a sensi di legge.

Garantisce la parte venditrice la libertà dei beni venduti da iscrizioni di ipoteca e da trascrizioni pregiudizievoli.

Danno atto le parti che i beni venduti sono in

parte condotti in locazione da terzi inquilini. Ai sensi dell'art. 40 II Comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche la parte venditrice dichiara che l'immobile qui venduto è stato costruito in forza di concessione:

. n. 2946 - Atti 174790/37168/1952 del 3 dicembre 1952;

. n. 494 - Atti 9161/151/1953 del 3 marzo 1953; cui fece seguito la licenza di occupazione Atti 45130 P.G. e n. 11142 E.P. del giorno 8 luglio 1957;

. n. 676 - Atti n. 243955/23930/70 del 27 aprile 1971;

per il box al mappale 660 (seicentosessanta) subalterno 701 (settecentouno);

per l'unità immobiliare al foglio 395 (trecentonovantacinque) mappale 410 (quattrocentodieci) subalterno 2 (due) è stata inviata al comune di Milano in data 14 maggio 1997 comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere cui ha fatto seguito lettera di presa d'atto in data 9 settembre 1997 comune di Milano - Settore Edilizia Privata - P.G. 9906.170/97 sub. 2 del 30 settembre 1997 - R.I. 03 25.322/97 Segreteria G; dandosi atto che in data 12 aprile 2000 n. 12.320.176/2000 R.I. 20.146/2000 è stata data comunicazione al comune di Milano della tinteggiatura delle facciate esterne.

Successivamente a tali date non sono state apportate modifiche che comportino il rilascio di provvedimenti autorizzativi o concessioni in sanatoria.

Ai sensi del Decreto Legislativo 29 dicembre 2006 n. 311 e successive modifiche, si allega al presente atto sotto la lettera "A" attestato di certificazione energetica depositato presso il comune di Milano.

Ai sensi e per gli effetti del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008, la parte venditrice dichiara che gli impianti che corredano l'immobile venduto, non sono totalmente conformi alle normative vigenti alle normative di sicurezza.

La parte acquirente prende atto di tale dichiarazione e rinuncia ad opporre alla parte venditrice qualsiasi eccezione in merito, intendendo procedere alla ristrutturazione totale dei beni acquistati.

Le parti espressamente e di comune accordo con-

vengono di derogare alla materiale allegazione al presente atto delle dichiarazioni di conformità ovvero di rispondenza degli impianti di cui all'art. 7 del Decreto medesimo.

Spese e tasse del presente atto sono a carico della parte acquirente.

La parte venditrice dichiara di esercitare l'opzione prevista dall'art. 10 comma 8 ter lettera d) del D.P.R. 633/72 e successive modifiche.

Il presente atto è quindi soggetto ad I.V.A. ed a tassa fissa di registro, ipotecaria del 3% (tre per cento) e catastale dell'1% (uno per cento).

Le parti, edotte sulla responsabilità penale cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano ai sensi dell'art. 1 commi 46, 48 e 49 della legge 296 del 27 dicembre 2006:

1. che il corrispettivo come sopra convenuto è stato pagato mediante:

. n. 1 (uno) assegno bancario tratto su

di

Euro 100.000,00 (centomila);

. n. 18 (diciotto) assegni circolari che in copia si allegano al presente atto sotto la lettera "B".

2. di non essersi avvalse di un mediatore.

Omisi lettura degli allegati per volontà dei comparsi.

E richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto scritto a macchina nei modi di legge da persona di mia fiducia e da me completato a mano, del quale ho dato lettura ai comparsi che lo approvano e con me lo sottoscrivono alle ore 12.00 (dodici).

Consta l'atto di tre fogli scritti per nove intere pagine e parte della decima.

F.to

"

" Dottor LORENZO STUCCHI Notaio (L.S.)

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----



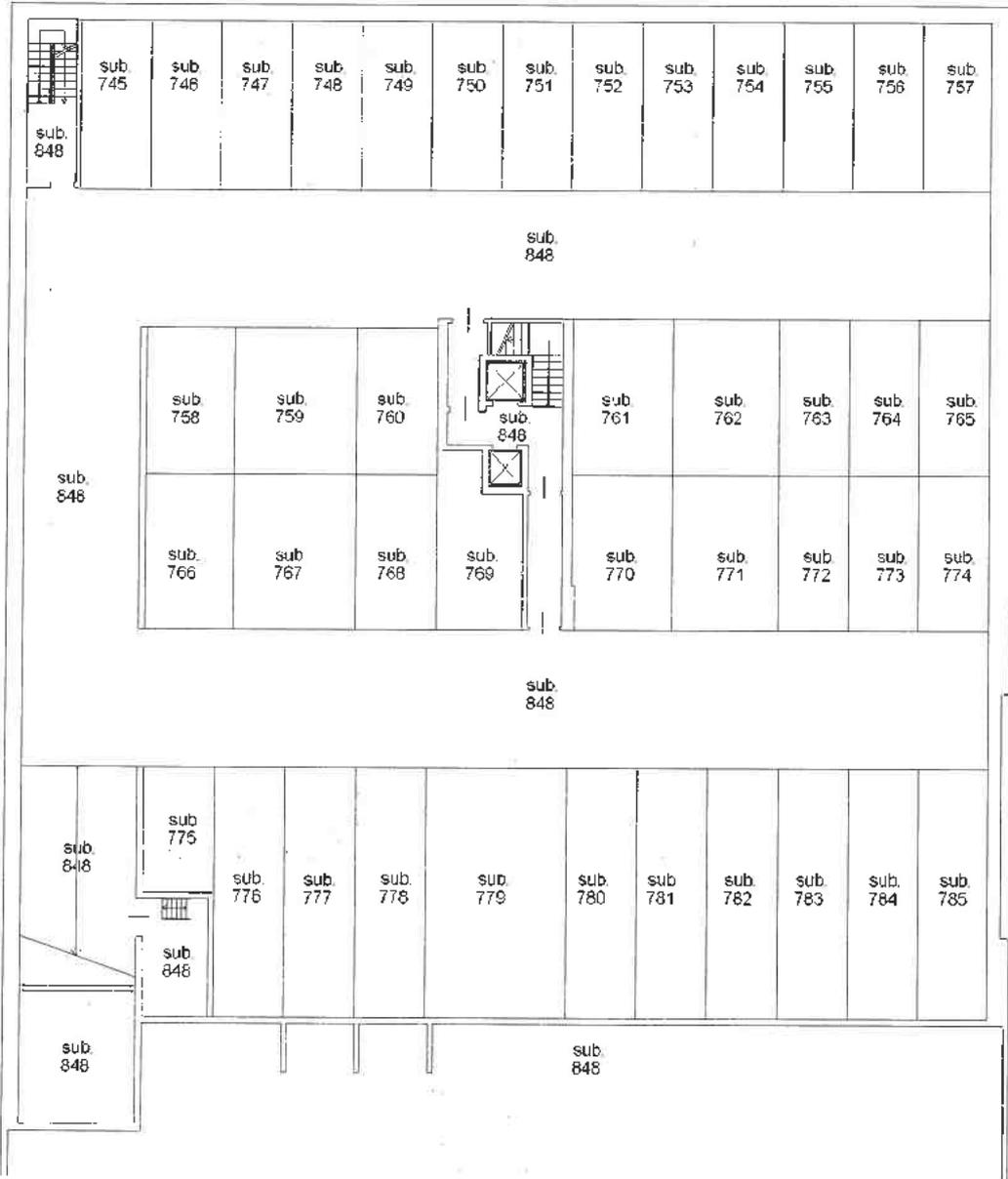
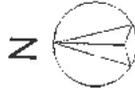
**ELABORATO PLANIMETRICO** Compilato da: **Prov. Milano** N. **17/10/2013**

Comune di Milano Sezione: **Foglio: 395** Particella: **722** Protocollo n. **MH0538705** del **17/10/2013**

Dimostrazione grafica del subalterni **Tipo Mappale n. 157100 del 03/03/2010 Scala 1 : 200**

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Milano

**PIANO INTERRATO**  
 H= 2,45 m





ELABORATO PLANIMETRICO

Completato da:

Prov. Como

Comune di Milano

Iscritto all'albo: Geometri

N.

Dimostrazione grafica del subalterna

Sezioni: Foglio: 395 Particella: 722

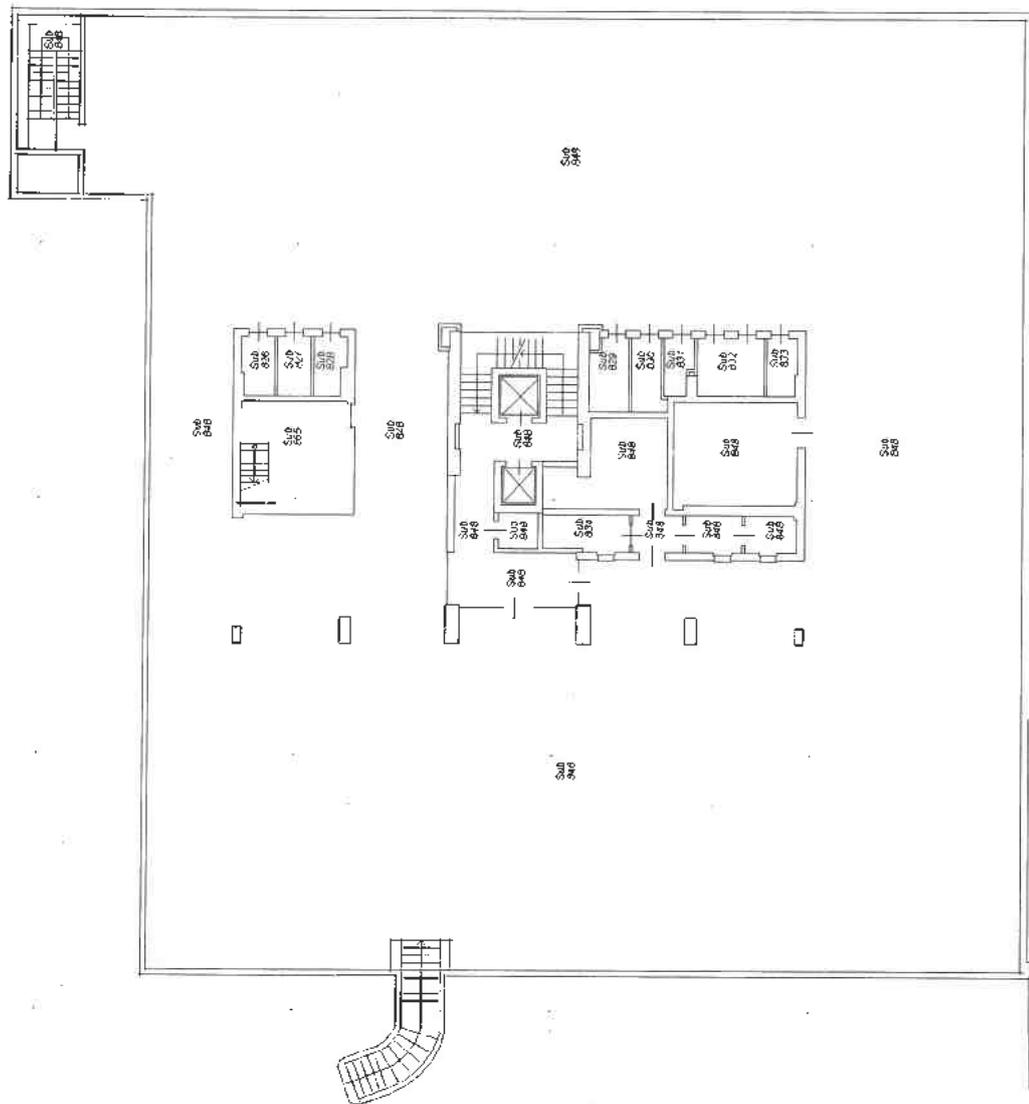
Protocollo n. MMS38705 del 17/10/2013

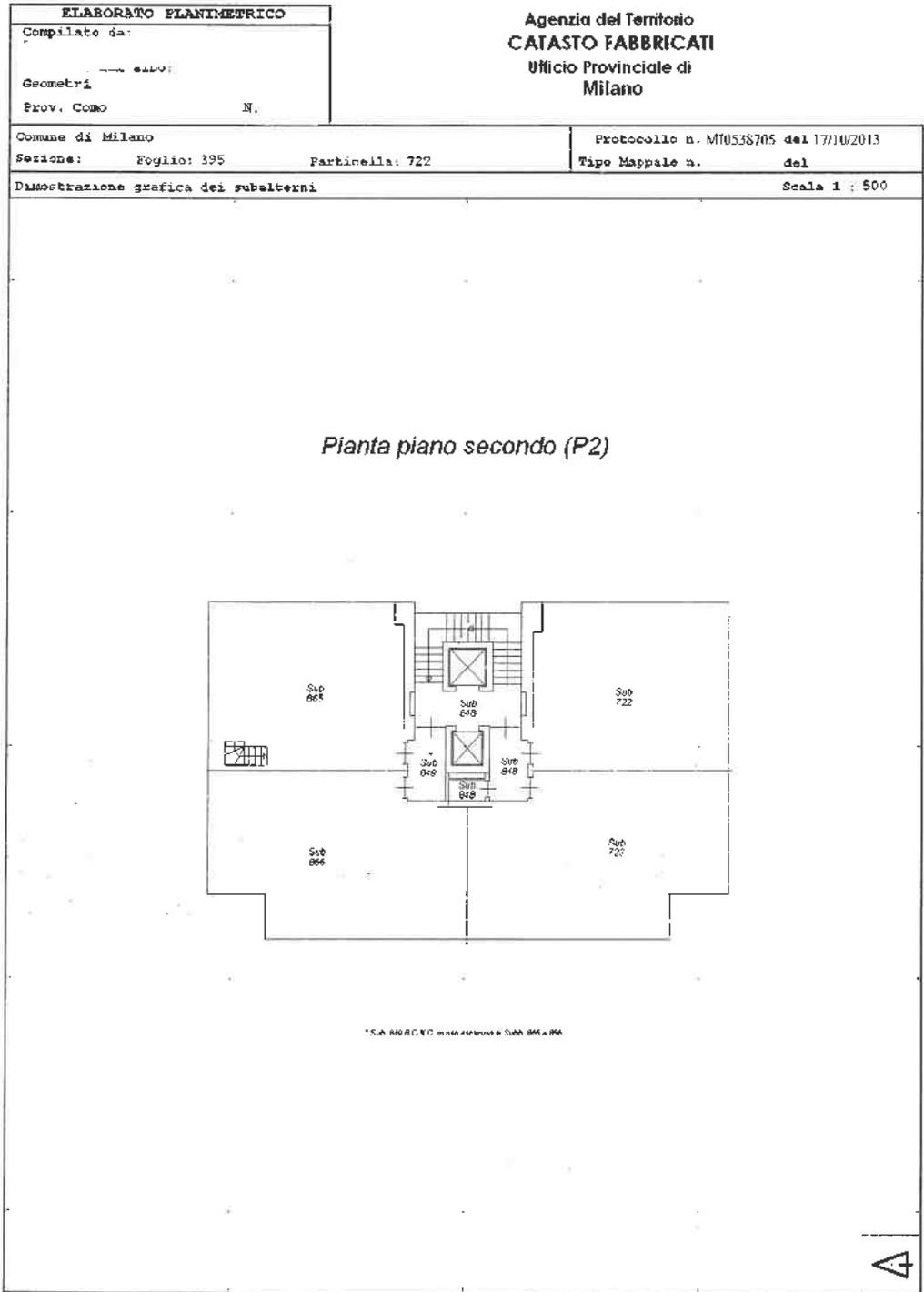
del

del

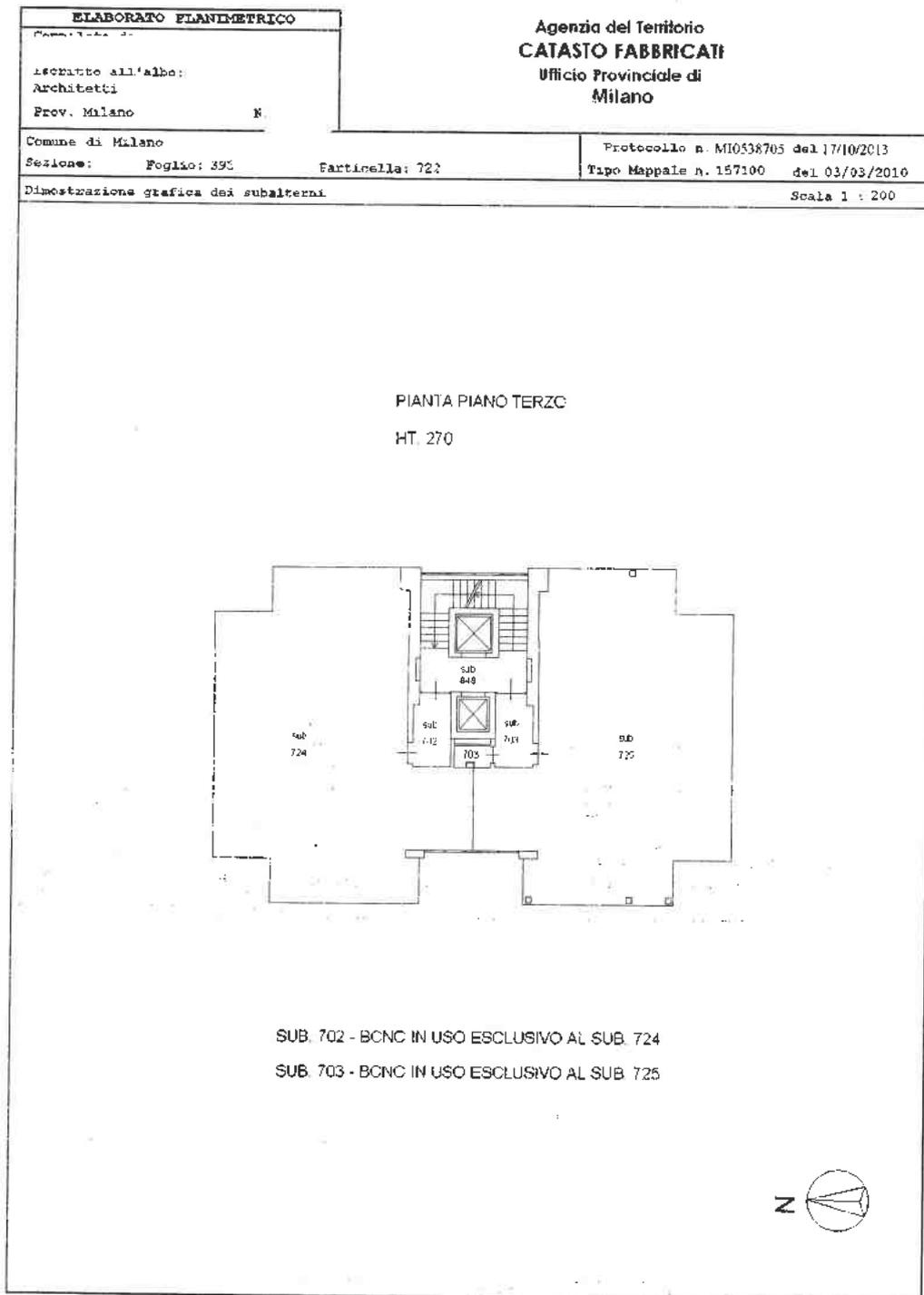
Scala 1 : 500

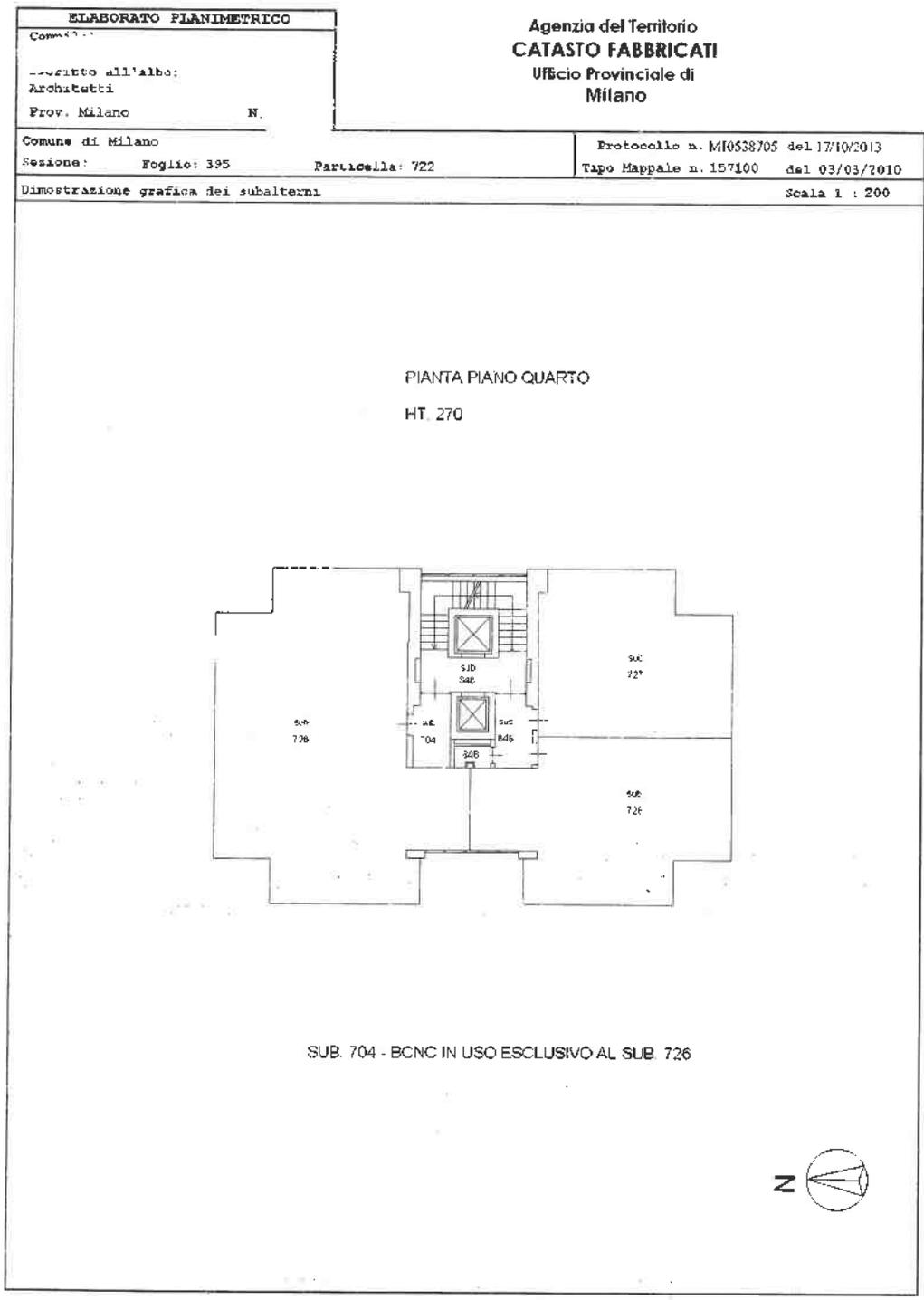
*Pianta piano primo (P1)*



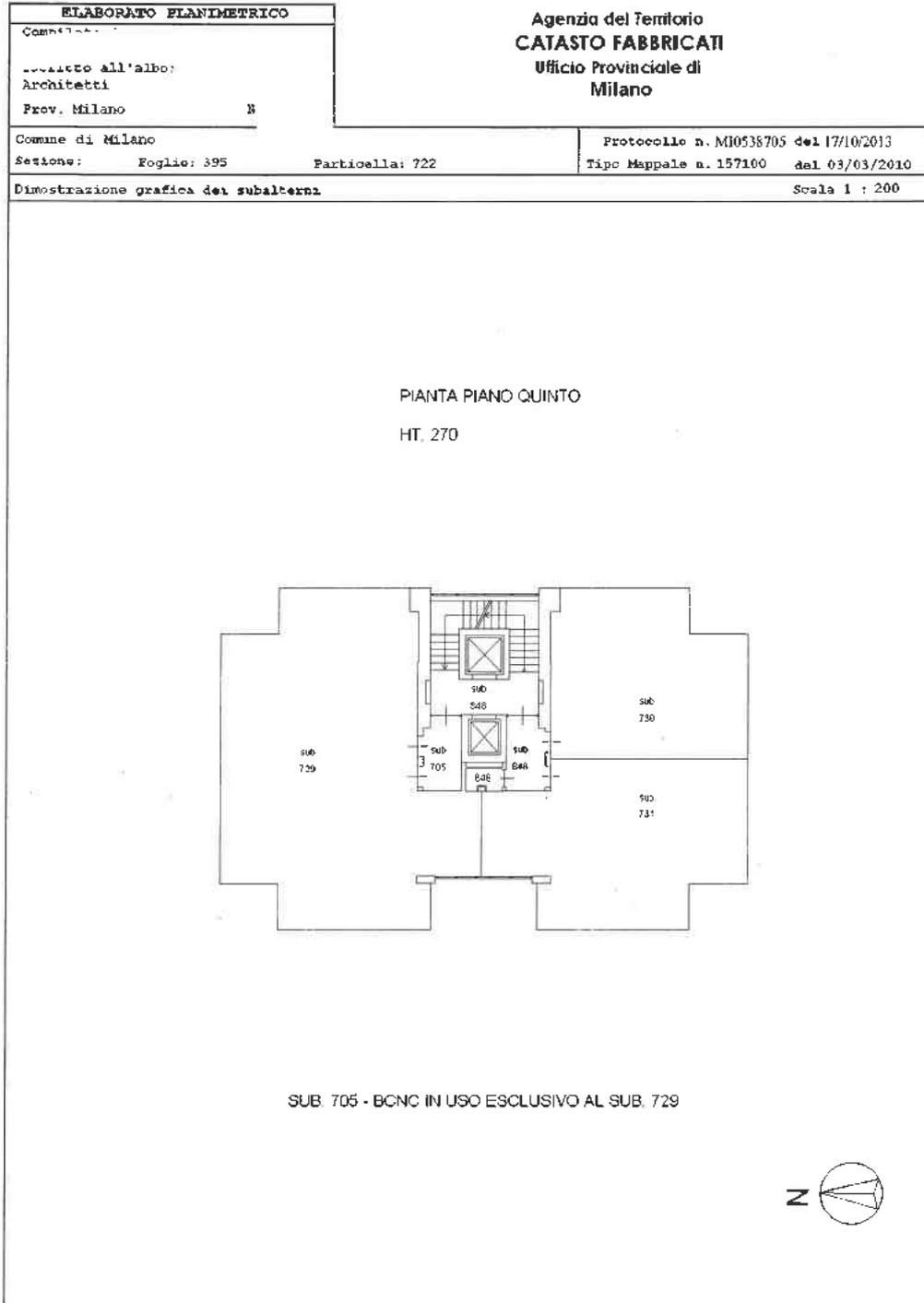


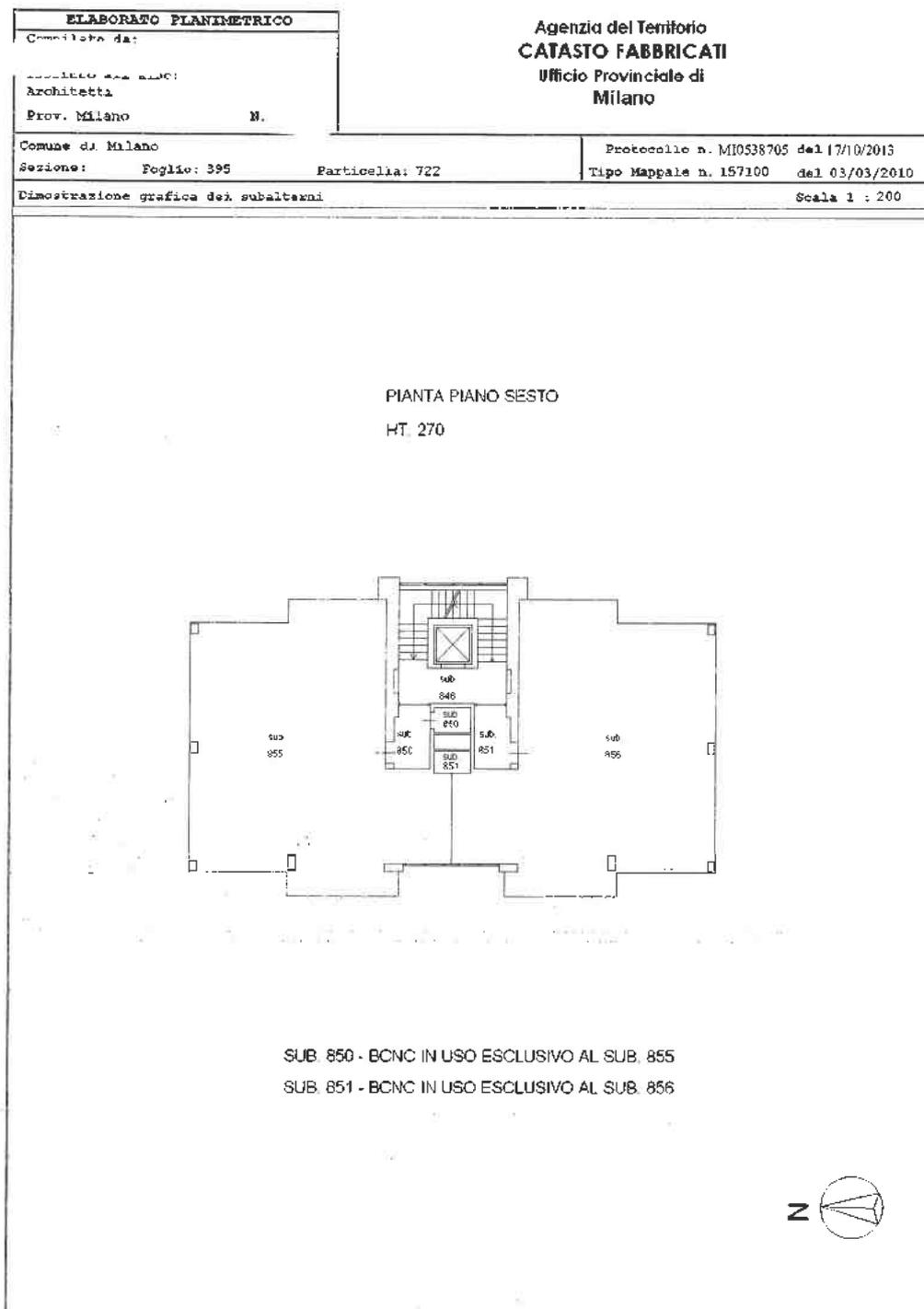
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/05/2021 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 395 - Particella: 722 - Elaborato planimetrico >



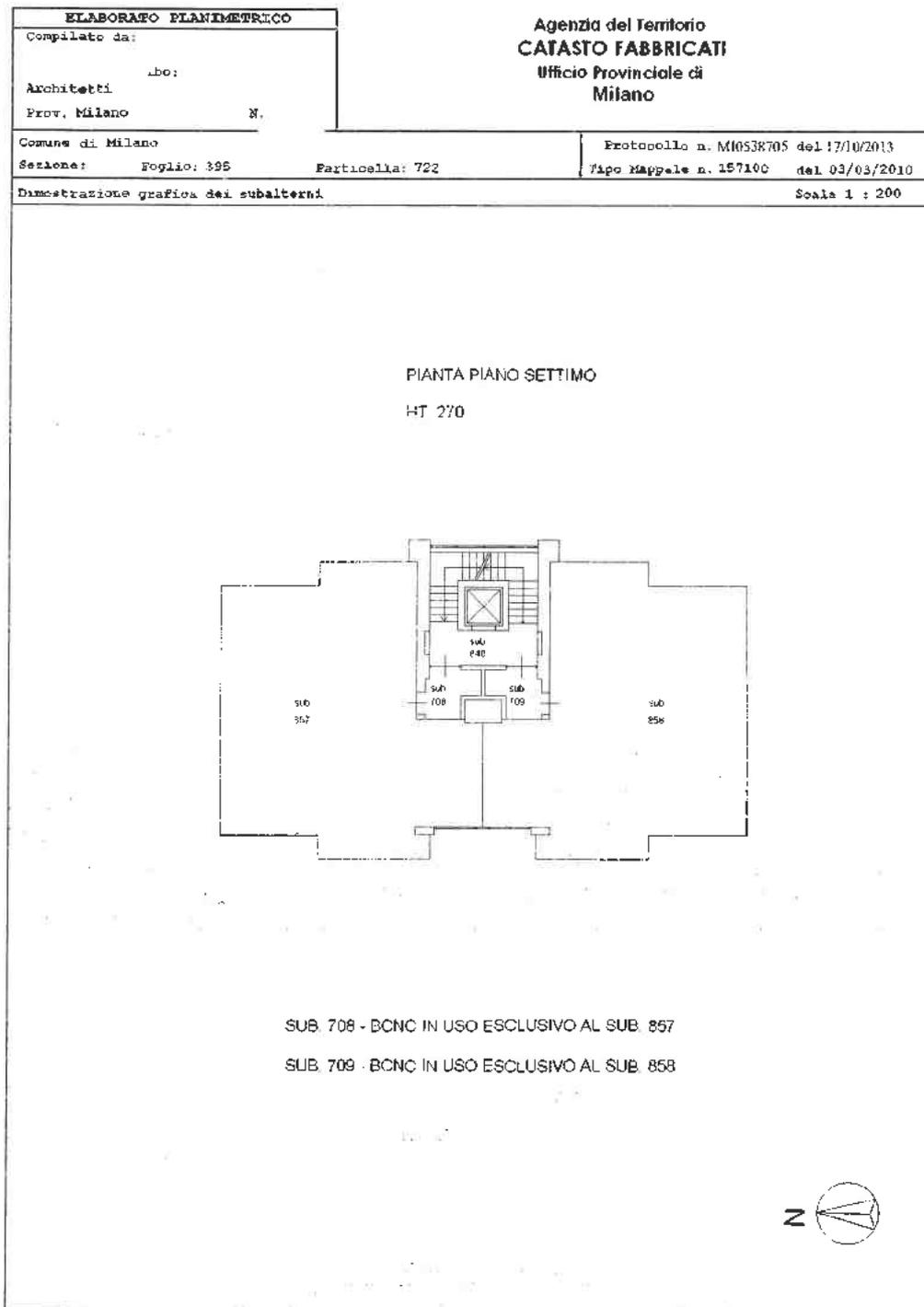


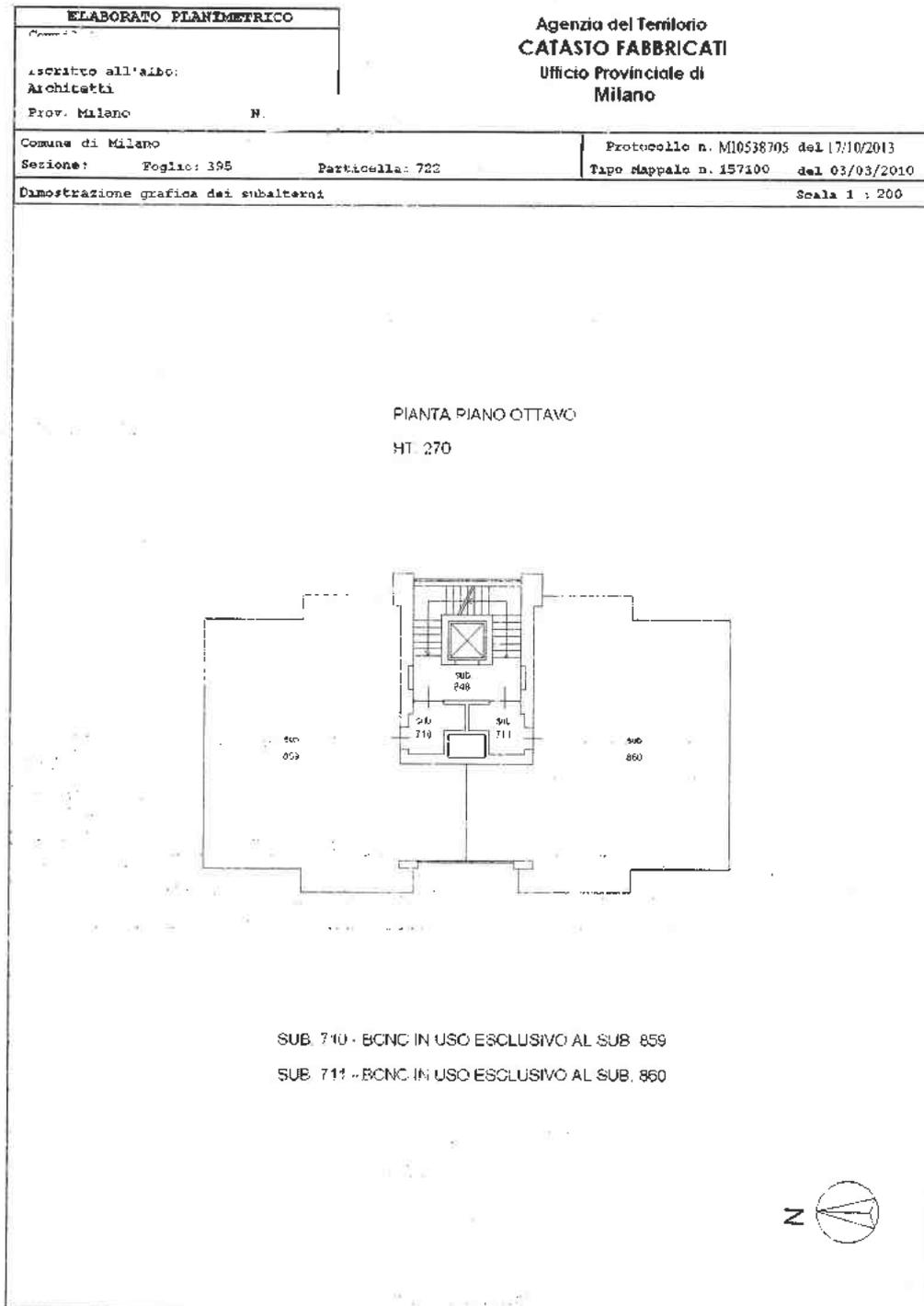
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/05/2021 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 395 - Particella: 722 - Elaborato planimetrico >



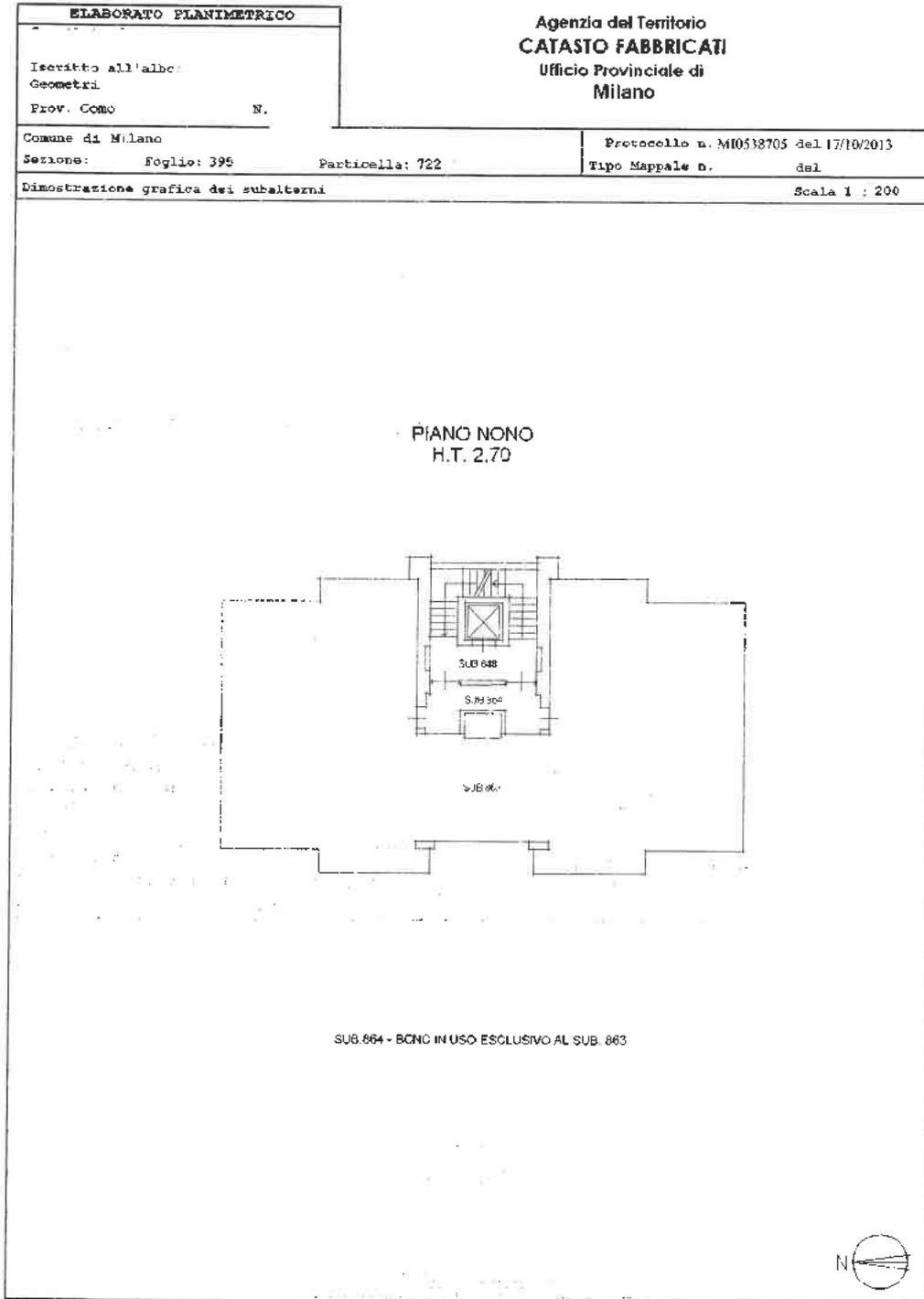


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/05/2021 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 395 - Particella: 722 - Elaborato planimetrico >

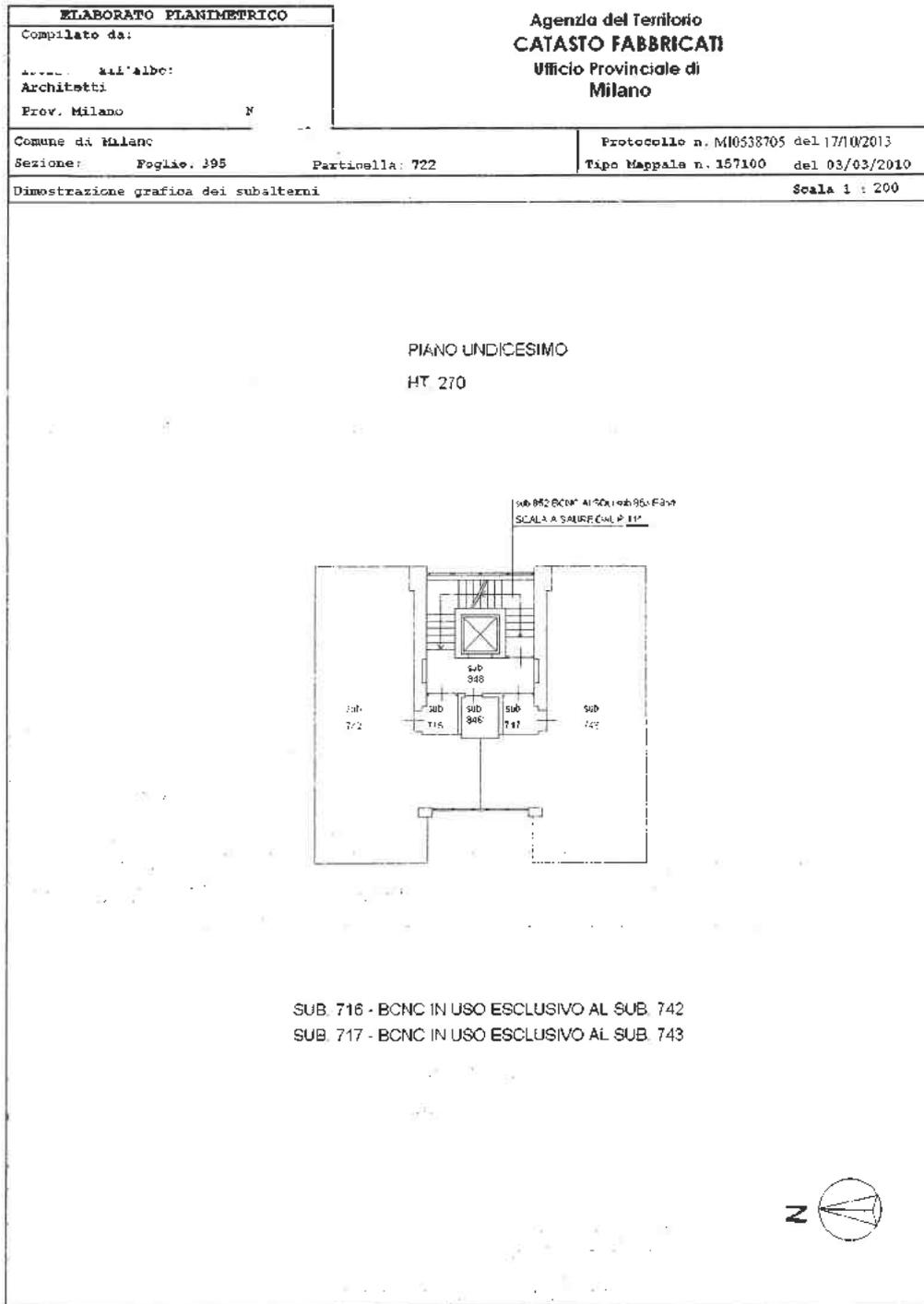




Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/05/2021 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 395 - Particella: 722 - Elaborato planimetrico ->





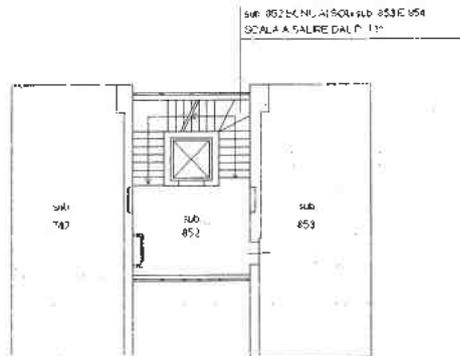


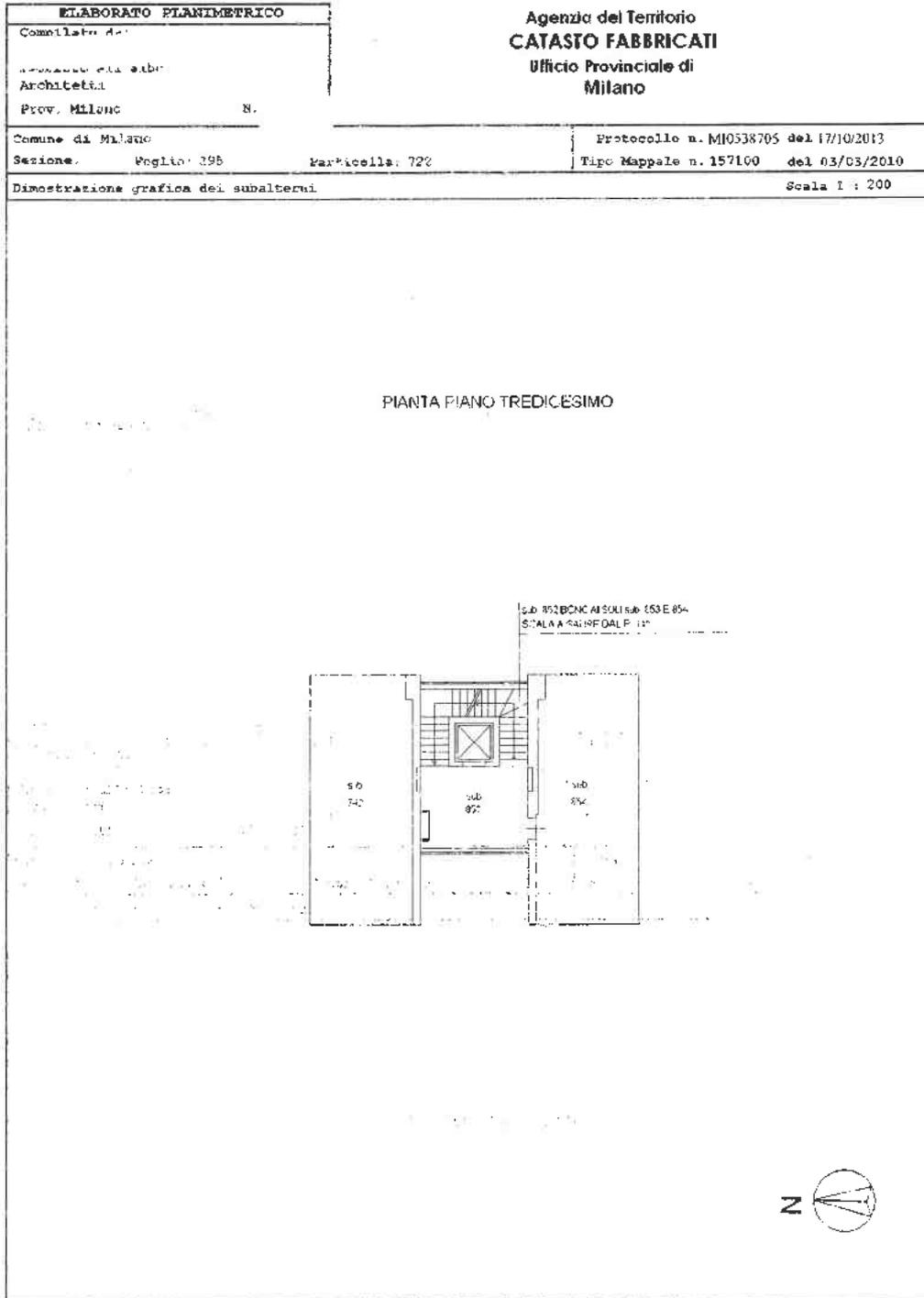
| ELABORATO PLANIMETRICO           |    |
|----------------------------------|----|
| Comune di Milano                 |    |
| Espresso all'albo:<br>Architetti |    |
| Prov. Milano                     | N. |

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Comune di Milano                     | Protocollo n. MI0538705 del 17/10/2013 |
| Sezione: Foglio: 395 Particella: 722 | Tipo Mappale n. 157100 del 03/03/2010  |
| Dimostrazione grafica dei subalterni |  |
| Scala 1 : 200                        |  |

PIANTA PIANO DODICESIMO  
HT 235





Ispezione Numero: **T 176159** del: **09/06/2021** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **2**

Annotamenti in calce individuati: **22**

Comune di: **MILANO(MI)**

Catasto: **T Foglio 395 Particella: 409**

Restrizioni: Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate:

Esclusione trascrizioni non rinnovate:

Motivazione: **pignoramento**

## Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

|   | <a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>  |
|---|---|
| 1 | <input type="checkbox"/> <b>TRASCRIZIONE</b> del 15/04/2008 - Registro Particolare 13344 Registro Generale 22737<br>Pubblico ufficiale STUCCHI LORENZO Repertorio 167660/58265 del 27/03/2008<br><b>ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA</b><br>Nota disponibile in formato elettronico  |
| 2 | <input type="checkbox"/> <b>ISCRIZIONE</b> del 15/04/2008 - Registro Particolare 4888 Registro Generale 22738<br>Pubblico ufficiale STUCCHI LORENZO Repertorio 167661/58266 del 27/03/2008<br><b>IPOTECA VOLONTARIA</b> derivante da <b>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO</b><br>Nota disponibile in formato elettronico<br>Documenti successivi correlati:<br>1 - Annotazione n. 6857 del 25/06/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)<br>2 - Annotazione n. 10589 del 24/10/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)<br>3 - Annotazione n. 367 del 16/01/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)<br>4 - Annotazione n. 3412 del 16/04/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)<br>5 - Annotazione n. 6866 del 03/08/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)<br>6 - Annotazione n. 7122 del 07/08/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)<br>7 - Annotazione n. 8661 del 19/10/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)<br>8 - Annotazione n. 10395 del 10/12/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)<br>9 - Annotazione n. 16 del 05/01/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)<br>10 - Annotazione n. 814 del 29/01/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)<br>11 - Annotazione n. 3099 del 14/04/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)<br>12 - Annotazione n. 3991 del 11/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)<br>13 - Annotazione n. 4343 del 21/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)<br>14 - Annotazione n. 4755 del 04/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)<br>15 - Annotazione n. 4756 del 04/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)<br>16 - Annotazione n. 5132 del 16/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)<br>17 - Annotazione n. 5133 del 16/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)<br>18 - Annotazione n. 5674 del 02/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)<br>19 - Annotazione n. 6771 del 29/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)<br>20 - Annotazione n. 8471 del 15/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)<br>21 - Annotazione n. 8978 del 02/11/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)<br>22 - Annotazione n. 72 del 05/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) |

arch. Francesca Bavestrelli

ctu tribunale Milano

**OGGETTO: richiesta informazioni:**  
**(art. 98/19)**

Comunico che il soggetto sopra indicato NON risulta dante causa in contratti di locazione.

referente:  
responsabile del procedimento: †

**IL DIRETTORE**

(firmato digitalmente)

(\*)firma su atto di delega prot.1057 del 04/03/2021 del Direttore Provinciale Guido Isolabella

*Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente*

# Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2021

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Dati della richiesta</b> | <b>Denominazione</b>  |
| <b>Soggetto individuato</b> | <b>Terreni e Fabbricati siti nel comune di MILANO ( Codice: F205) Provincia di MILANO</b> |

## 1. Unità Immobiliari site nel Comune di MILANO(Codice F205) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     |            | DATI DI CLASSAMENTO |           |        |                   |  | ALTRE INFORMAZIONI |  |                |
|----|---------------------|--------|------------|-----|------------|---------------------|-----------|--------|-------------------|--|--------------------|--|----------------|
|    | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona          | Categoria | Classe | Consistenza       | Superficie Catastale   | Rendita            | Indirizzo  | Dati ulteriori |
| 1  |                     | 395    | 722        | 725 | 2          |                     | A/3       | 6      | 5,5 vani          | Totale: 92 m <sup>2</sup><br>Totale escluse aree scoperte**: 83 m <sup>2</sup> | Euro 1.036,79      | Dati derivanti da VIA NEGROLI n. 12 piano: 3;<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | Annotazione    |
| 2  |                     | 395    | 722        | 762 | 2          |                     | C/6       | 8      | 24 m <sup>2</sup> | Totale: 27 m <sup>2</sup>  | Euro 273,93        | VIA NEGROLI n. 12 piano: S1;<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.                  | Annotazione    |
| 3  |                     | 395    | 722        | 775 | 2          |                     | C/6       | 8      | 14 m <sup>2</sup> | Totale: 16 m <sup>2</sup>  | Euro 159,79        | VIA NEGROLI n. 12 piano: S1;<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.                  | Annotazione    |
| 4  |                     | 395    | 722        | 782 | 2          |                     | C/6       | 8      | 27 m <sup>2</sup> | Totale: 30 m <sup>2</sup>  | Euro 308,17        | VIA NEGROLI n. 12 piano: S1;<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.                  | Annotazione    |
| 5  |                     | 395    | 722        | 783 | 2          |                     | C/6       | 8      | 27 m <sup>2</sup> | Totale: 29 m <sup>2</sup>  | Euro 308,17        | VIA NEGROLI n. 12 piano: S1;<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.                  | Annotazione    |
| 6  |                     | 395    | 722        | 784 | 2          |                     | C/6       | 8      | 27 m <sup>2</sup> | Totale: 29 m <sup>2</sup>  | Euro 308,17        | VIA NEGROLI n. 12 piano: S1;<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.                  | Annotazione    |
| 7  |                     | 395    | 722        | 785 | 2          |                     | C/6       | 8      | 27 m <sup>2</sup> | Totale: 35 m <sup>2</sup>  | Euro 308,17        | VIA NEGROLI n. 12 piano: S1;<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.                  | Annotazione    |
| 8  |                     | 395    | 722        | 808 | 2          |                     | C/6       | 8      | 20 m <sup>2</sup> | Totale: 23 m <sup>2</sup>  | Euro 228,27        | VIA NEGROLI n. 12 piano: T;<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.                   | Annotazione    |
| 9  |                     | 395    | 722        | 829 | 2          |                     | C/2       | 8      | 4 m <sup>3</sup>  | Totale: 7 m <sup>3</sup>   | Euro 11,98         | VIA NEGROLI n. 12 piano: 1;<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.                   | Annotazione    |

# Visura per soggetto

limitata ad un comune

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2021

- Immobilabile 1: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobilabile 2: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobilabile 3: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobilabile 4: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobilabile 5: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobilabile 6: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobilabile 7: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobilabile 8: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobilabile 9: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Totale: vani 5,5 m<sup>2</sup> 170 Rendita: Euro 2.943,44**

## Intestazione degli immobili indicati al n. 1

| N. | DATI ANAGRAFICI |  | CODICE FISCALE |  | DIRITTI E ONERI REALI |  |
|----|-----------------|--|----------------|--|-----------------------|--|
| L. |                 |  |                |  | (1) Proprietà per l/1 |  |

## 2. Unità Immobiliari site nel Comune di MILANO (Codice F205) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        | ALTRE INFORMAZIONI |                           |             |   |                |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|--------------------|---------------------------|-------------|---|----------------|
|    | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza        | Superficie Catastale      | Rendita     | Indirizzo   | Dati ulteriori |
| 1  | 395                 | 722    | 853        | 853 | 2                   |            | C/2       | 8      | 33 m <sup>2</sup>  | Totale: 45 m <sup>2</sup> | Euro 98,85  | VIA NEGROLI n. 12 piano: 12;<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | Annotazione    |
| 2  | 395                 | 722    | 854        | 854 | 2                   |            | C/2       | 8      | 14 m <sup>2</sup>  | Totale: 20 m <sup>2</sup> | Euro 41,94  | VIA NEGROLI n. 12 piano: 13;<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | Annotazione    |
| 3  | 395                 | 722    | 843        | 843 | 2                   |            | C/6       | 8      | 29 m <sup>2</sup>  | Totale: 29 m <sup>2</sup> | Euro 331,00 | VIA NEGROLI n. 12 piano: T;<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  | Annotazione    |



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/06/2021 - Ora: 18.54.53  
Visura n.: T406401 Pag: 3

Fine

# Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2021

- Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)  
**Immobile 2: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)  
**Immobile 3: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)  
**Totale: m<sup>2</sup> 76 Rendita: Euro 471,79**

## Intestazione degli immobili indicati al n. 2

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1  |                 |                | (1) Proprietà per 1/1 |

**Totale Generale: vani 5,5 m<sup>2</sup> 246 Rendita: Euro 3.415,23**

Unità immobiliari n. 12  
Tributi erariali: Euro 1,80

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).

Situazione aggiornata al : 15/06/2021

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**

Denominazione

Codice Fiscale:

immobili nel comune di: **MILANO** Codice: **F205**

immobili individuati: **12**

Motivazione: **pignoramento**

### Elenco immobili per diritti e quote

| Catasto | Titolarietà       | Ubicazione                            | Foglio | Particella | Sub | Classamento    | Classe | Consistenza | Rendita       | Partita | Altri Dati |
|---------|-------------------|---------------------------------------|--------|------------|-----|----------------|--------|-------------|---------------|---------|------------|
| ○ F     | Proprietà per 1/1 | MILANO (MI) VIA NEGROLLI, 12 Piano S1 | 395    | 722        | 762 | zona2 cat. C/6 | 8      | 24 mq       | Euro 273,93   |         |            |
| ○ F     | Proprietà per 1/1 | MILANO (MI) VIA NEGROLLI, 12 Piano S1 | 395    | 722        | 775 | zona2 cat. C/6 | 8      | 14 mq       | Euro 159,79   |         |            |
| ○ F     | Proprietà per 1/1 | MILANO (MI) VIA NEGROLLI, 12 Piano S1 | 395    | 722        | 782 | zona2 cat. C/6 | 8      | 27 mq       | Euro 308,17   |         |            |
| ○ F     | Proprietà per 1/1 | MILANO (MI) VIA NEGROLLI, 12 Piano S1 | 395    | 722        | 783 | zona2 cat. C/6 | 8      | 27 mq       | Euro 308,17   |         |            |
| ○ F     | Proprietà per 1/1 | MILANO (MI) VIA NEGROLLI, 12 Piano S1 | 395    | 722        | 784 | zona2 cat. C/6 | 8      | 27 mq       | Euro 308,17   |         |            |
| ○ F     | Proprietà per 1/1 | MILANO (MI) VIA NEGROLLI, 12 Piano S1 | 395    | 722        | 785 | zona2 cat. C/6 | 8      | 27 mq       | Euro 308,17   |         |            |
| ○ F     | Proprietà per 1/1 | MILANO (MI) VIA NEGROLLI, 12 Piano T  | 395    | 722        | 808 | zona2 cat. C/6 | 8      | 20 mq       | Euro 228,27   |         |            |
| ○ F     | Proprietà per 1/1 | MILANO (MI) VIA NEGROLLI, 12 Piano T  | 395    | 722        | 843 | zona2 cat. C/6 | 8      | 29 mq       | Euro 331,00   |         |            |
| ○ F     | Proprietà per 1/1 | MILANO (MI) VIA NEGROLLI, 12 Piano 1  | 395    | 722        | 829 | zona2 cat. C/2 | 8      | 4 mq        | Euro 11,98    |         |            |
| ○ F     | Proprietà per 1/1 | MILANO (MI) VIA NEGROLLI, 12 Piano 12 | 395    | 722        | 853 | zona2 cat. C/2 | 8      | 33 mq       | Euro 98,85    |         |            |
| ○ F     | Proprietà per 1/1 | MILANO (MI) VIA NEGROLLI, 12 Piano 13 | 395    | 722        | 854 | zona2 cat. C/2 | 8      | 14 mq       | Euro 41,94    |         |            |
| ○ F     | Proprietà per 1/1 | MILANO (MI) VIA NEGROLLI, 12 Piano 3  | 395    | 722        | 725 | zona2 cat. A/3 | 6      | 5,5 vani    | Euro 1.036,79 |         |            |



ORIGINALE

AL COMUNE DI MILANO  
SETTORE SPORTELLI UNICO  
PER L'EDILIZIA  
Via G.B. Pinelli, 39 - 20124 Milano

COMUNE DI MILANO  
Settore Sportelli Unico per l'Edilizia  
Progr. 7754/2008  
Data: 15/09/2008  
PG 724724/2008

15/09/2008 PG 724724/2008  
Dir. di Segreteria 120.11  
Rimbors. Spese 0  
Data Ass. in carica  
Data Ass. in carica

### Denuncia di inizio attività (ex regime concessorio) ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale 12/05

IV La sottoscritt/a \_\_\_\_\_  
codice fiscale/partita IVA \_\_\_\_\_  
residente in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ domicilio in Milano presso \_\_\_\_\_  
via \_\_\_\_\_ CAP \_\_\_\_\_  
tel. \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_  
nata per \_\_\_\_\_ nella sua veste di **(1) AMMINISTRATORE UNICO**  
in qualità di:  proprietario  
 avente titolo con delega della proprietà in data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ Dati del proprietario:  
nome e cognome \_\_\_\_\_  
residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_

(1) nel caso di Società/Persone giuridiche indicare il titolo giuridico del titolare: carica sociale, procuratore, delega, ecc.

#### Denuncia:

a partire dal trentesimo giorno dalla presentazione della DIA  
l'esecuzione delle seguenti opere edilizie:

- Ristrutturazione edilizia - artt. 66.3.1 e 66.3.2 del Regolamento Edilizio e art. 27.1 lett. d) L.R. 12/05
- Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione - art. 66.3.3 del Regolamento Edilizio e art. 27.1 lett. d) L.R. 12/05
- Recupero abilitativo di sottotetto - artt. 63, 64, 65 L.R. 12/05 così come modificati dalla L.R. 20/05
- Ristrutturazione urbanistica - art. 27.1 lett. f) L.R. 12/05
- Ampliamento o Sopralzo - art. 67 del Regolamento Edilizio
- Nuova Edificazione - art. 67 del Regolamento Edilizio e art. 27.1 lett. e) L.R. 12/05
- Costruzione Parcheggi non pertinenziali che non prevedano deroga urbanistica - art. 75 del Regolamento Edilizio
- Variante Essenziale - art. 70 del Regolamento Edilizio - al progetto n. 106014/2008  
del 21/07/2008
- Variante Ordinaria - art. 68 del Regolamento Edilizio - al progetto n. \_\_\_\_\_  
del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_
- Variante Minore - art. 63 del Regolamento Edilizio - al progetto n. \_\_\_\_\_  
del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

si dichiara, ai sensi e per gli effetti dell'art. 41.2 L.R. 12/05, rientrando le opere nella fattispecie del suddetto articolo, far venire esecuzione delle opere in variante

Opere di Completamento - art. 105 del Regolamento Edilizio

Per ogni immobile sito in \_\_\_\_\_  
di via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ MB NEGROLI n. \_\_\_\_\_  
di via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ MB \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
di via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ MB \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

14/07/2021 09:33

Pagina 1 di 2 - DIA Milano

DICHIARA:

- a)  di avere titolo ad eseguire le opere oggetto della presente denuncia in quanto:
- proprietario
  - avente titolo (specificare):
- b)  I progetti edilizi sull'area/immobile oggetto dell'intervento sono stati presentati per le seguenti opere edilizie:
- RESTITUZIONE ED. CON REALIZZAZIONE IN ED. RESIDENZ. AD ALTO RISPARMIO ENERGI.** relativamente alle quali è stata presentata la pratica edilizia n. 14/07/2021
- c)  che le opere comportano modifiche in locali NON interessati da domanda di CONDONO edilizio (ex lege 47/85 e/o L.724/94 e/o L.326/03 e successive modifiche)
- che le opere comportano modifiche in locali interessati da domanda di CONDONO edilizio (ex lege 47/85 e/o L.724/94 e/o L.326/03 e successive modifiche) per opere ultimate nell'anno \_\_\_ att. n. \_\_\_ si allega copia della relativa domanda ed eventuali allegati
- che le opere comportano modifiche in locali oggetto di concessione e sanatoria (ex lege 47/85 e/o L.724/94 e/o L.326/03 e successive modifiche) n. \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_
- d)  che essendo previsti interventi su parti degli edifici contenenti fibre di amianto, si impegna ad ottenere, entro l'inizio dei lavori, le prescritte autorizzazioni da parte della A.S.L. competente
- e) che intende affidare la direzione e l'esecuzione lavori a:

DIRETTORE DEI LAVORI

(Se compilato da diverso dall'asseverante, in caso di mancata compilazione la direzione lavori è ritenuta assunta dall'asseverante)

COGNOME e NOME \_\_\_\_\_

codice fiscale \_\_\_\_\_

residente (con studio in) \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

con domicilio in Milano via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

tel. \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

iscritto all'albo de \_\_\_\_\_ prov. di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_

che sottoscrive per accettazione: (firma e timbra)

ASSUNTORE DEI LAVORI

(Si ricorda che la comunicazione del nominativo dell'assuntore è obbligatoria ai sensi dell'art. 42.1 della L.R. 12/05)

ENOMINAZIONE \_\_\_\_\_

codice fiscale \_\_\_\_\_

residente \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

con domicilio in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

iscritto all'albo de \_\_\_\_\_ prov. di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_

che sottoscrive per accettazione: (firma e timbra)

In alternativa nei soli casi di lavori soggetti a procedu \_\_\_\_\_

Si dichiara che, essendo previsto l'affidamento all'esecuzione delle opere attraverso procedura gara d'appalto, il nominativo dell'assuntore verrà comunicato una volta espletata la classe e prima dell'inizio lavori, allegando copia della collocazione d'affidamento.



... in assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'art. 37.5 del DPR 445/2000 entro il termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori  
Si impegna inoltre a produrre, unitamente alle documentazioni sopra previste, la domanda di rilascio del certificato di agibilità a norma degli art. 24 e 25 del DPR 445/2000.

Essendo prevista la modifica di destinazione d'uso in difformità delle previsioni di PRG (punto 2c della Relazione Tecnica di Asseverazione) si impegna a conferire le aree e/o ad effettuare la monetizzazione sostitutiva in relazione all'incremento del fabbisogno degli standard urbanistici conseguente alla modifica di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 42 della L. n. 458/04, come precisato nella relazione di asseverazione.

Firma del Proponente/Avente Titolo

Al sensi degli art. 36, 46 e 47 del DPR 445/2000 si allega, se già non valida, l'autenticità delle sottoscrizioni, copie di documenti d'identità del proprietario e/o dell'avente titolo. Al riguardo si richiamano le sanzioni previste all'art. 76 dello stesso.

Spazio riservato ad eventuali autentiche o dichiarazioni

Informativa ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003 - I dati personali raccolti saranno trattati e diffusi anche con strumenti informatici  
a) nell'ambito del procedimento per il quale gli stessi sono raccolti  
b) in applicazione della disposizione sulle pubblicazioni degli atti, ai sensi della Legge 241/90 e dell'art. 36.7 della L.R. 12/05  
I dati saranno altresì inoltre comunicati, su richiesta, nell'ambito del diritto di informazione e accesso agli atti e nel rispetto delle disposizioni di legge ad esso inerenti.  
Il trattamento dei dati ha natura obbligatoria; in caso di rifiuto non sarà possibile procedere all'accettazione della pratica.  
Titolare del trattamento: Comune di Milano  
Responsabile del trattamento: Arch. Giancarlo Bianchi Janetti

### Relazione Tecnica di Asseverazione

OGGETTO: Realizzazione di opere ai sensi dell'art. 41 L.R. 12/05 sull'area/immobile sito in:

zona di decentramento n. 4 via NEGROLI n. 12  
scala UNICA piano TUTTI interno /  
identificato al N.C.E.U. al foglio 395 mappale 403-409-410 sub  
503-504

Il sottoscrittore

codice fiscale

residente/con studio in

comune di Milano presso

n. 4

CAP

In qualità di progettista

professionista da ARCHITETTI P.R.C.  
di MILANO

dicatore

14/07/2021 09:34  
... da esistente relazione in  
... (ELIMINATO 20/11/21)  
... ALLA APPLICAZIONE DELLA CURC 113/04  
... ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI

Pagina 4 di 8 - DIA numero

**Dichiara altresì**

- 1) che le opere da realizzare insistono su aree comprese dal vigente P.R.G. in zona omogenea B4 con destinazione funzionale E/I
- 1) a  non interessata da Piani Attualivi vigenti e/o adottati  
 b  soggetta al Piano Attualivo \_\_\_\_\_ vigente/adottato dal \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ e che le opere previste non contrastano con le prescrizioni del piano
- 1) b  non vincolata ai sensi di legge  
 c  vincolata ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/04 (ex L. 1089/39)  
 vincolata ai sensi della Parte III del D.Lgs. 42/04 (ex L. 1497/39 e L. 431/85)  
 si dichiara che le opere non alterano lo stato dei luoghi e/o l'esteriore aspetto degli immobili  
 le opere alterano lo stato dei luoghi e/o l'aspetto esteriore degli immobili  
 altri vincoli o servizi (aerportuali, ferroviario, incluso nel Parco... ecc - specificare \_\_\_\_\_)
- 2)  che le opere non comportano modifica della destinazione d'uso dell'immobile  
 c  che, comportando le opere modifica della destinazione d'uso da \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, vengono rispettate le destinazioni e i rapporti percentuali tra le stesse previsti dalla zona funzionale di PRG - si allega la tabella di verifica delle sip per destinazione  
 che, avvalendosi delle facoltà previste dall'art. 13 del Regolamento Edilizio e dall'art. 42.5 della L.R. 12/05, le opere contemplano modifica di destinazione d'uso da \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, oltre le previsioni della NTA e che per effetto di ciò si genera un fabbisogno aggiuntivo per aree a standard pari a 227,25 mq in relazione al quale si propone:  
 la cessione diretta al Comune  
 la monetizzazione sostitutiva mediante il versamento di un importo pari a € 227,25 da effettuarsi entro 30gg. dalla consegna della presente pratica che consistono con la precedente pratica PG 14604/201 del 21/11/2007
- 3) che nell'intervento in progetto:  
 non è previsto l'insediamento di esercizi commerciali  
 è previsto l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato  
 è prevista la realizzazione di:  
 medie strutture di vendita  
 grandi strutture di vendita  
 centri commerciali  
 e quindi grande atto, ai sensi della D.g.r. n. 7/15701 art.10 e n. 7/15716 del 18 dicembre 2003, che il termine di 30 giorni per l'inizio delle opere risulta sospeso fino all'ottenimento della necessaria autorizzazione commerciale da parte del Settore competente
- 4)  che è stata presentata/stipulata convenzione per \_\_\_\_\_ in data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ qui allegata in copia
- 5) che l'intervento:  
 a  non è soggetto al benessere di altri Enti  
 b  è soggetto al benessere di altri Enti  
 si allega il parere/benessere rilasciato da:  
 Conferenze Beni Artistici Architettonici e Ambientali (vedi punto 1 al n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_)  
 Servizio Beni Ambientali n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_  
 Parco Nord n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_  
 Parco Agricolo Sud Milano n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_  
 A.S.L. n. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del  
 Ena F.P.S. n. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del  
 Altro: \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del  
 Altro: \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del

14/07/2021 09:34

2) I dati tecnici principali dell'intervento sono sinteticamente indicati nelle seguenti tabelle:

|                                      | 1              | 2            | 3                        | 4                                |
|--------------------------------------|----------------|--------------|--------------------------|----------------------------------|
|                                      | Sip. esistente | Unità immob. | Sip. ogg. di ristruttur. | Unità immob. ogg. di ristruttur. |
| 1. attrezzature per lo spettacolo    | /              | /            | /                        | /                                |
| 2. attrezzature sportive             | /              | /            | /                        | /                                |
| 3. attrezzature cult. carit. assist. | /              | /            | /                        | /                                |
| 4. direzionale e commerciale         | 258,57         | 1            | /                        | /                                |
| 5. industria artigianale             | /              | /            | /                        | /                                |
| 6. industriale ed artigianale        | 687,64         | 1            | /                        | /                                |
| 7. residenziale escluso sottotetto   | /              | /            | 947,08                   | 28                               |
| 8. residenziale sottotetto           | /              | /            | /                        | /                                |
| 9. servizi di interesse pubblico     | /              | /            | /                        | /                                |
| TOTALE                               | 947,21         | 2            | 947,08                   | 28                               |

Le destinazioni d'uso indicate sono quelle significative ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione.

Alle righe 1, 2, 3 si indicano solo superfici delle attrezzature private per lo spettacolo, sportive o culturali, sanitarie, assistenziali, non regolate da atti di asservimento o regolamento d'uso e quindi non considerabili quali servizi pubblici o di interesse generale ai sensi dell'art. 9.10 della LR 12/05.

Alla riga 9 si indicano le sole attività identificabili come servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, ai sensi della norme sopra citate.

Colonna 1: Indicare le singole unità immobiliari del complesso oggetto di intervento, legittimamente in atto, distinte secondo le destinazioni in essere. Per gli interventi di recupero dei sottotetti, si indichi la superficie del sottotetto oggetto di intervento, anche se allo stato attuale non agibile.

Colonna 2: Indicare le singole unità immobiliari oggetto di ristrutturazione, distinte secondo le destinazioni previste in progetto; andranno qui incluse anche le superfici realizzate a seguito di interventi di parziale o totale demolizione o ricostruzione.

Colonna 3: Indicare le singole unità immobiliari previste in progetto in aggiunta rispetto alle quantità preesistenti.

|                                      | 1                  | 2                          | 3          |
|--------------------------------------|--------------------|----------------------------|------------|
|                                      | Quantità esistenti | Nuove quantità in progetto | TOTALE     |
| 1. Capacità totale calcestruzzo (mq) | 2384,30 mq         |                            | 2384,30 mq |
| 2. Superficie edificabile (mq)       | 2384,30 mq         |                            | 2384,30 mq |
| 3. Superficie occupata               | 1668,13 mq         | + 253,79 mq                | 1921,92 mq |
| 4. Superficie ricoperta              | 1027,00 mq         | + 359,75 mq                | 1386,75 mq |
| 5. Superficie libera                 | 375,14 mq          | - 253,79 mq                | 121,35 mq  |
| 6. Carichi                           | 1,47 mq            | + 2665,37 mq               | 2740,72 mq |
| 7. Carichi                           | 0 mq               | + 88                       | 88         |

Nota 1 - Superficie libera: nel caso include la superficie di proprietà compresa eventuali parti inedificabili e sottotetti a cui sono applicabili le norme della colonna 1.

Nota 2 - Superficie edificabile: indica la superficie di proprietà dotata di capacità edificatoria, il dato della colonna 3 corrisponde a quello della colonna 1.

Nota 3 - Superficie occupata: indica la superficie occupata, coperta, filtrante risultanti nello stato di fatto.

Nota 4 - Superficie ricoperta: indica la superficie ricoperta o decantata per effetto delle opere in progetto. Nota 5 - Superficie libera: indica la superficie libera risultante dalla sottrazione dei dati inseriti nelle colonne 1 e 2.

14/07/2021 09:34



- si allega alla presente dichiarazione asseverata e documentata (descrizione delle attività esercitate, esiti delle prove chimiche e fisiche eseguite sui campioni prelevati...) circa il rispetto dell'unità normativa
- si allega estratto del piano di bonifica presentato al Settore Ambiente
- nell'area sono presenti sorbatoi interali (si vedano in questo caso le apposite linee guida ARPA Lombardia)
- nell'area sono presenti rifiuti abbandonati (in questo caso dovrà essere fatta idonea comunicazione all'ARPA)

Note  
Le trasformazioni fisiche non finalizzate al mutamento di destinazione d'uso, ma che consentano tipologicamente l'insediamento di attività diverse (es. cosiddetti loft) saranno comunque considerate a questi fini quali cambi di destinazione d'uso.

(\*) compilare in alternativa una delle caselle

Tutto ciò premesso, il sottoscritto tecnico, in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 461 del codice penale,

**assevera**

la conformità delle opere sopra indicate, compiutamente descritte negli elaborati progettuali, agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti nonché il rispetto delle norme di sicurezza, di igiene-sanitarie e delle altre vigenti in materia di edilizia e di sicurezza.

Timbro e Firma del Progettista

MSL - AE M&S Servizi Ambientali  
via Provinciale - 15019 CREVOLE  
15019 Crevole (CN) - Italia  
PESANINAZIONE  
*Francesca Bavestrelli*



**RESERVATO ALL'UFFICIO DI ACCETTAZIONE**

Al tenore dell'art. 38.2 della L.R. 12/05 e degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 281 si comunica che **Responsabile del Procedimento** è l'Ing. *[redacted]*

0-700

Copia delle presenti viene restituita per ricevuta.

Per comunicazione relativa all'intervento oggetto della presente Denuncia d'Inizio Attività, compreso la richiesta di fine lavori, comunicazione di collaudo e richiesta di agibilità, dovrà essere presentato alla stanza di via G.B. Pirelli, 35 - 20124 Milano

L. *[redacted]*

14/07/2021 09:35

Pagine 01 - 04 inviate

DIA PG. 9716/2010 WF.37/2010 del 8.01.2010

ORIGINALI

AL COMUNE DI MILANO  
SETTORE SPORTELLO UNICO  
PER L'EDILIZIA  
Via Pirelli, 38 - 20124 Milano

COMUNE DI MILANO  
Settore Spedite Unico per l'Edilizia  
Progr. 2151/2010  
Data 25/03/2010  
PG 241970/2010

DIA NON. 16.11.09

DIRITTO  
SEGRET  
NON DOV'È  
INDEBITTARE  
L'ARCHITETTO  
52,00

**Denuncia di inizio attività (ex regime autorizzatorio)  
ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale 12/05**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_  
codice fiscale/partita IVA \_\_\_\_\_  
residente (con sede \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ in Milano presso \_\_\_\_\_  
Via \_\_\_\_\_ CAP \_\_\_\_\_  
tel. \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_  
nella persona \_\_\_\_\_  
in qualità di:  proprietario  
 avente titolo con delega della proprietà in data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_. Dati del proprietario:  
nome e cognome \_\_\_\_\_  
residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_

(\*) In caso di Società/Persone giuridiche indicare il titolo giuridico del firmatario: cariche sociali, procuratore, delega, ecc.

**denuncia:**

L'inizio delle opere edilizie, non soggette al pagamento del contributo di costruzione, sul fabbricato sito in  
zona di decentramento o \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ scala \_\_\_\_\_ piano \_\_\_\_\_  
identificato al N.C.E.U.C.T. \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_ mappale \_\_\_\_\_ sub \_\_\_\_\_  
come da progetto allegato a relativa relazione asservita dal progettista abilitato.

I lavori potranno essere intrapresi, previa comunicazione di inizio lavori, decorsi trenta giorni dalla data di  
presentazione o di pervenimento al Settore della presente DIA (data di efficacia) ed entro un anno dalla data di  
efficacia, a pena di decadenza della DIA stessa (salvo il caso di cui alle successive dichiarazioni lettera a - b):

a)  Si dichiara ai sensi e per gli effetti sanzionatori previsti dall'art. 37.5 del DPR 360/2001 che le opere  
sono in corso di esecuzione dalle date del \_\_\_\_\_ (DIA tardiva) pertanto si allega quanto  
richiesto al punto b) pag. 3

b)  Si dichiara che il presente progetto costituisce variante al precedente progetto protocollato al  
n° \_\_\_\_\_ e pertanto le opere inizieranno  
 entro \_\_\_\_\_ giorni trenta o previa emanazione di provvedimento che approva tali opere  
 non sono oggetto di precedente provvedimento e pertanto si comunica che le opere inizieranno non  
prima di \_\_\_\_\_ giorni trenta dalla sua presentazione

Si dichiara che il presente progetto costituisce variante minore - art. 68 RE - al precedente  
progetto protocollato al n° \_\_\_\_\_ pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 41.2  
della L.R. 12/05, entrando le opere nella fattispecie del suddetto articolo, si comunica:  
 il non ancora avvenuto inizio -  l'avvenuto inizio -  l'avvenuta esecuzione delle stesse.

Si dichiara ai sensi dell'art. 42.5 della L.R. n. 12/2005 e dell'art. 105 Regolamento Edilizio che il  
presente progetto riguarda opere di completamento di DIA presentata al n° \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

14/07/2021 09:24

Comunica che \_\_\_\_\_

1 di 9 - DIA non emessa - 16.11.09

1) le opere previste ed illustrate nell'allegata relazione asseverata rientrano nella facoltà prevista dal titolo art. 1 della L. n. 120/05

2)  non sono in corso di trattazione altri progetti edilizi sull'area/immobile/unità immobiliare oggetto dell'intervento

3)  sono in corso di trattazione altri interventi edilizi sull'area/immobile/unità immobiliare oggetto dell'intervento relativamente ai quali è stata presentata pratica edilizia Alt. Prog. \_\_\_\_\_

4)  sono stati ultimati i progetti per le seguenti opere RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA  
GO. DE. SAN. PUBBL. LAVORI. PR. 2430007 R. 0430 DEL 10/03/2010 Prog. \_\_\_\_\_

5)  le opere comportano modifiche in locali NON interessati da domanda di CONDOMIO edilizio (ex lege 47/85 o L. 724/94 o L. 326/03 e successive modifiche)

6)  le opere comportano modifiche in locali interessati da domanda di CONDOMIO edilizio (ex lege 47/85 o L. 724/94 o L. 326/03 e successive modifiche) per opere ultimate nell'anno \_\_\_\_\_ art. n. \_\_\_\_\_ si allega copia della relativa domanda ed eventuali allegati

7)  le opere comportano modifiche in locali oggetto di concessione/permesso di costruire o sanatoria già rilasciati (ex lege 47/85 o L. 724/94 o L. 326/03 e successive modifiche) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ di cui si allega copia

8)  essendo previsti interventi su parti degli edifici contenenti fibre di amianto, si impegna a conseguire entro l'inizio dei lavori, le prescritte autorizzazioni da parte della A.S.L. competente

9)  l'unità immobiliare interessata dall'intervento fa parte di un fabbricato di proprietà esclusiva del sottoscritto, privo di porzioni condominiali

10)  l'unità immobiliare interessata dall'intervento fa parte di un fabbricato condominiale e pertanto si dichiara che:  
 il sottoscritto è in possesso di regolare assenso condominiale all'esecuzione delle opere che riguardano parti comuni dell'edificio di cui si allega copia  
 le opere, pur riguardando parti dell'edificio di proprietà comune, non necessitano di assenso, perché rientrano nella previsione dell'art. 1102 c.c.  
 le opere non riguardano parti comuni dell'edificio, ma solo porzioni immobiliari di proprietà esclusiva del sottoscritto

11)  in ordine alle previste costruzioni o vedute nell'ambito dei confini la situazione dei luoghi è correttamente rappresentata mediante piante o sezioni e in relazione al progetto non vengono violate le norme di Codice Civile o di Regolamento Edilizio

12)  le costruzioni o vedute previste, pur essendo in deroga alle sopracitate normative, vengono assentite dalla/o proprietà confinanti, come da atto redatto secondo la forma di legge da allegare alla presente

13) intendo affidare la direzione e l'esecuzione lavori a:

**DIRETTORE DEI LAVORI**

*(il nominativo in questo caso è quello dell'incaricato, al fine di garantire la completa competenza in direzione lavori e ritenere assenti dall'incarico)*

COGNOME e NOME \_\_\_\_\_

codice fiscale \_\_\_\_\_

residente (con studio in) \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

opp. fornito in affitto via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

tel. \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

prov. di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_

14/07/2021 09:24

**ASSUNTORE DEI LAVORI**  
(impresa affidataria)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

200 - 004 test versione - 10/11/00





Francesco Bavestrelli  
architetto

- 2) b  non vincolate ai sensi di legge  
 vincolate ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/04 (ex Legge 1089/39):  
 b.2  Vincolo Monumentale  
 Si allega benessere n. \_\_\_\_\_ rilasciato in data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ dalla  
 competente Soprintendenza dei Beni Ambientali Architettonici  
 b.3  Vincolo Archeologico  
 Si allega benessere n. \_\_\_\_\_ rilasciato in data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ dalla  
 competente Soprintendenza Archeologica, per i casi previsti dall'art. 98 del Regolamento  
 Edilizio  
 b.4  Ricadendo l'immobile in area a rischio archeologico si dichiara di aver ottemperato a quanto  
 disposto dall'art. 98.3 del Regolamento Edilizio  
 b.5  vincolate ai sensi della Parte III del D.Lgs. 42/04 (ex Legge 1497/39) e che:  
 le opere non alterano lo stato dei luoghi e/o l'esteriore aspetto degli immobili  
 le opere alterano lo stato dei luoghi e/o l'aspetto esteriore degli immobili:  
 pertanto si allega autorizzazione n. \_\_\_\_\_ rilasciata in data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_  
 dell'Ente preposto alla tutela, ovvero  
 pertanto si comunica che è stata richiesta autorizzazione paesistica in data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, ed ai  
 sensi dell'art. 42.13 della L.R. 12/05 si dà atto che i lavori non potranno iniziare prima dei trenta  
 giorni decorrenti dalla data del rilascio del benessere ambientale (del quale ci si impegna a  
 consegnare copia almeno 15 giorni prima dell'effettiva data di inizio lavori) fermo restando  
 l'obbligo di comunicare l'effettiva data di inizio lavori  
 b.6  altri vincoli o fasce rispetto: (stradale, ferroviario, cimiteriale, reticolo idrico, corpi idrici, altro -  
 specificare \_\_\_\_\_)
- 2) c che l'intervento  
 c)  non è soggetto al benessere di altri Enti  
 è soggetto al benessere di altri Enti si allega il parere/benessere rilasciato da:  
 Parco Nord n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ A.S.L. Milano n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_  
 Parco Agricolo Sud Milano n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ Ente F.S. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_  
 Altro n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_
- 2) d che, per gli effetti del D.Lgs. 42/04 art. 10 comma 1, comma 3 lettere a) - d), comma 4 lettere f) - i); art. 12  
 comma 1 e comma 9, l'immobile di cui alla presente DIA:  
 d)  non è oggetto di tutela ai sensi della Legge 1089/39 e del DPR 14 gennaio 1972 n. 3 art. 9 comma 1  
 lettera a)  
 è oggetto di tutela preventivo ai sensi della Legge 1089/39 e del DPR 14 gennaio 1972 n. 3 art. 9 comma  
 1 lettera a) pertanto si allega benessere n. \_\_\_\_\_ rilasciato in data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ dalla  
 competente Soprintendenza Beni Artistici Architettonici e Ambientali
- 3) che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici adottati o approvati, al Regolamento  
 Edilizio, al Regolamento di Pognatura e non contrastano con le disposizioni di sicurezza e igienico-sanitarie e  
 con le altre norme vigenti (salvo quanto dichiarato ai successivi punti 6 e 9).
- 3) 4)  che le opere non comportano modifiche della destinazione d'uso dell'immobile  
 sia comportando le opere modifica della destinazione d'uso da \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_  
 vengono rispettate le destinazioni e i rapporti percentuali tra le stesse previsti dalla zona funzionale di  
 PRG - si allega la tabella di verifica delle alp per destinazione  
 che, avvalendosi delle facoltà previste dall'art. 13 del Regolamento Edilizio e dall'art. 42.5 della L.R.  
 12/05, le opere comportano modifiche della destinazione d'uso verso destinazioni ammissibili  
 (da \_\_\_\_\_) in difformità peraltro dei rapporti percentuali previsti dalla zona  
 funzionale di PRG o verso nuova destinazione per la quale è previsto il conferimento totale dello  
 standard; a tal fine si allega tabelle di verifica delle alp per destinazione con il conteggio delle  
 destinazioni esistenti riferito all'intero lotto (per lotto si deve intendere l'intera area avente accesso dalla  
 pubblica via identificabile con il perimetro di pertinenza individuato nella specifica cartografia tecnica  
 circoscritta al D.M. 1/2000 - Portinerie)
- 5)  che le opere in progetto non sono soggette al parere preventivo dei Vigili del Fuoco in quanto l'unità  
 immobiliare/immobile non sono interessati da attività soggette al parere preventivo di cui al D.M.  
 18.12.1982  
 che le opere in progetto sono soggette al parere preventivo dei Vigili del Fuoco. Si allega copia della  
 richiesta di presentazione del progetto, in data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, al Comando dei Vigili del Fuoco. Con la fine  
 dell'attività, si potrà dichiarare la conformità tra il progetto approvato dal comando del V.V.F. e il  
 progetto attuale di cui alla presente Dia e successive varianti
- 6)  che le opere non comportano deroghe al regolamento di igiene  
 e quanto all'attività in danno alle vigenti disposizioni igienico-sanitarie, si allega la relazione prevista  
 dall'art. 26.6 del Regolamento Edilizio che attesta l'obiettivo miglioramento delle condizioni igieniche  
 prevalenti
- 7)  che le opere sono conformi e non sono soggette all'obbligo di presentazione del progetto degli impianti  
 come previsto dal D.M. 1/37/2008

B.9.9 - DIA non censurata - 16.11.09

14/07/2021 09:25

- 1)  che le opere, ai sensi del D.M. 37/2008, prevedono la presentazione del progetto degli impianti di cui si allega copia
- 2)  che le opere non comportano installazione e/o modifica di condotti di esalazione-ventilazione-fumari
- 3)  che i condotti di esalazione-ventilazione-fumari di nuova installazione e/o modificati rispettano le norme UNI-CIG attualmente in vigore
- 4)  che le opere non causano limitazione all'accessibilità prevista dalle normative vigenti in materia di barriere architettoniche (Legge 13/89, Legge Regionale 6/89, art.24 Legge 104/92)
- 5)  che essendo rispettate le condizioni minime di cui al D.M.236/89 e/o non rientrando nei casi di cui all'art.24 L.104/92 (locali privati aperti al pubblico), ci si avvale della deroga di cui all'art.20 della L.R.6/89 allegando la relazione tecnica prevista dal 3° comma del medesimo articolo
- 6)  che le opere progettate non prevedono l'utilizzo abitativo o con permanenza di persone di locali sotterranei, seminterrati o sottotetto né la realizzazione di soppalchi
- 7)  che è prevista la realizzazione di soppalchi e/o che essendo previsto l'utilizzo abitativo o con permanenza di persone, di locali sotterranei, seminterrati o sottotetti, gli stessi sono provvisti di titolo abilitante all'utilizzo e ci si impegna a fornire copia di tale documentazione, se richiesta dagli uffici
- 8)  che le opere non interessano locali nei quali si esercita o si prevede di esercitare attività per le quali sia richiesto il rilascio di Nulla-osta, Autorizzazione o parere da parte dei competenti servizi A.S.L.
- 9)  che le opere interessano locali nei quali si esercita o si prevede di esercitare attività sottoposte a vigilanza sanitaria e ci si impegna a conseguire i prescritti Nulla-osta, Autorizzazioni o Pareri
- 10)  che le opere non prevedono installazione di nuovi impianti termici o interventi di coibentazione degli Edifici
- 11)  che, comportando le opere interventi compresi nel campo di applicazione del punto 3 e 4 delle "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia" della D.G.R. 26 giugno 2007 n. VIII/5018, viene allegata alla presente DIA in duplice copia in forma cartacea e in unica copia singola in formato digitale ai sensi del punto 9.2 delle Disposizioni sopra citate, la Relazione tecnica prevista dall'art. 26 della L. 10/91
- 12)  che le opere non interessano la statica dell'edificio e non comportano la sostituzione e/o la realizzazione di opere in calcestruzzo armato o di elementi strutturali
- 13)  che le opere non interessano la statica dell'edificio, ma intervenendo su parti strutturali è necessario allegare, in duplice copia, una relazione di calcolo redatta da uno strutturista abilitato
- 14)  che le opere interessano la statica dell'edificio e pertanto va presentata la denuncia di cui all'art. 65 del DPR 380/2001 prima del inizio delle opere strutturali
- 15) che in caso di eventuale necessità di bonifica dei terreni l'attività precedentemente svolta sul sito era (compilare in caso di attività industriali, produttive o commerciali):

- l'area non rientra tra quelle indicate all'art. 95.1 del RE (attività industriali dismesse, attività comportanti deposito e/o commercio di idrocarburi, ovvero utilizzo e/o deposito e/o commercio di sostanze o preparati pericolosi; discariche ininterrotte di rifiuti speciali e/o tossico-pericolosi e/o rifiuti solidi urbani e assimilabili; aree oggetto di piani urbanistici attuativi, anche in variante al P.R.G. in relazione alle quali la competenza Unità operativa dell'ASL, ritenga necessario accertare l'eventuale intervenuta alterazione della qualità del suolo)
- per nessuno delle aree nelle casistiche sopra indicate, non sono previsti: realizzazioni di scavi o interventi di destrutturazione d'uso
- le opere in progetto comportano la necessità di verifica del rispetto dei limiti di accettabilità delle contaminazioni del suolo ai sensi del titolo art. 95 del RE e/o degli artt. 2.6.5-2.6.6 del RI (attività insediamenti di altre classi - aree industriali dismesse) e pertanto:
- si allega alla presente dichiarazione asseverata e documentata (descrizione delle attività esercitate, esiti delle prove chimiche e fisiche eseguite sui campioni prelevati) circa il rispetto dei limiti normativi
- si allega al piano di bonifica presentato al Settore Ambiente
- nel caso di aree presenti cartelli invariati (se vedono in questo caso le apposite linee guida ARPA-Sardegna)
- nel caso di aree presenti cartelli abbandonati (in questo caso dovrà essere inviata idonea comunicazione all'ARPA)

che le opere non comportano installazione e/o modifica di condotti di esalazione-ventilazione-fumari

che i condotti di esalazione-ventilazione-fumari di nuova installazione e/o modificati rispettano le norme UNI-CIG attualmente in vigore

che le opere non causano limitazione all'accessibilità prevista dalle normative vigenti in materia di barriere architettoniche (Legge 13/89, Legge Regionale 6/89, art.24 Legge 104/92)

che essendo rispettate le condizioni minime di cui al D.M.236/89 e/o non rientrando nei casi di cui all'art.24 L.104/92 (locali privati aperti al pubblico), ci si avvale della deroga di cui all'art.20 della L.R.6/89 allegando la relazione tecnica prevista dal 3° comma del medesimo articolo

che le opere progettate non prevedono l'utilizzo abitativo o con permanenza di persone di locali sotterranei, seminterrati o sottotetto né la realizzazione di soppalchi

che è prevista la realizzazione di soppalchi e/o che essendo previsto l'utilizzo abitativo o con permanenza di persone, di locali sotterranei, seminterrati o sottotetti, gli stessi sono provvisti di titolo abilitante all'utilizzo e ci si impegna a fornire copia di tale documentazione, se richiesta dagli uffici

che le opere non interessano locali nei quali si esercita o si prevede di esercitare attività per le quali sia richiesto il rilascio di Nulla-osta, Autorizzazione o parere da parte dei competenti servizi A.S.L.

che le opere interessano locali nei quali si esercita o si prevede di esercitare attività sottoposte a vigilanza sanitaria e ci si impegna a conseguire i prescritti Nulla-osta, Autorizzazioni o Pareri

che le opere non prevedono installazione di nuovi impianti termici o interventi di coibentazione degli Edifici

che, comportando le opere interventi compresi nel campo di applicazione del punto 3 e 4 delle "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia" della D.G.R. 26 giugno 2007 n. VIII/5018, viene allegata alla presente DIA in duplice copia in forma cartacea e in unica copia singola in formato digitale ai sensi del punto 9.2 delle Disposizioni sopra citate, la Relazione tecnica prevista dall'art. 26 della L. 10/91

che le opere non interessano la statica dell'edificio e non comportano la sostituzione e/o la realizzazione di opere in calcestruzzo armato o di elementi strutturali

che le opere non interessano la statica dell'edificio, ma intervenendo su parti strutturali è necessario allegare, in duplice copia, una relazione di calcolo redatta da uno strutturista abilitato

che le opere interessano la statica dell'edificio e pertanto va presentata la denuncia di cui all'art. 65 del DPR 380/2001 prima del inizio delle opere strutturali

in caso di eventuale necessità di bonifica dei terreni l'attività precedentemente svolta sul sito era (compilare in caso di attività industriali, produttive o commerciali):

l'area non rientra tra quelle indicate all'art. 95.1 del RE (attività industriali dismesse, attività comportanti deposito e/o commercio di idrocarburi, ovvero utilizzo e/o deposito e/o commercio di sostanze o preparati pericolosi; discariche ininterrotte di rifiuti speciali e/o tossico-pericolosi e/o rifiuti solidi urbani e assimilabili; aree oggetto di piani urbanistici attuativi, anche in variante al P.R.G. in relazione alle quali la competenza Unità operativa dell'ASL, ritenga necessario accertare l'eventuale intervenuta alterazione della qualità del suolo)

per nessuno delle aree nelle casistiche sopra indicate, non sono previsti: realizzazioni di scavi o interventi di destrutturazione d'uso

le opere in progetto comportano la necessità di verifica del rispetto dei limiti di accettabilità delle contaminazioni del suolo ai sensi del titolo art. 95 del RE e/o degli artt. 2.6.5-2.6.6 del RI (attività insediamenti di altre classi - aree industriali dismesse) e pertanto:

si allega alla presente dichiarazione asseverata e documentata (descrizione delle attività esercitate, esiti delle prove chimiche e fisiche eseguite sui campioni prelevati) circa il rispetto dei limiti normativi

si allega al piano di bonifica presentato al Settore Ambiente

nel caso di aree presenti cartelli invariati (se vedono in questo caso le apposite linee guida ARPA-Sardegna)

nel caso di aree presenti cartelli abbandonati (in questo caso dovrà essere inviata idonea comunicazione all'ARPA)

(\*) compilare in alternativa una delle caselle

14/07/2021 09:25

...rio nel premesso, il sottoscritto tecnico, in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 358 e 481 del codice penale,

assevera

la conformità delle opere sopra indicate, completamente descritte negli elaborati progettuali, agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti nonché il rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico-sanitarie e delle altre vigenti in materia.

Tembo

### DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE

In attuazione di quanto previsto dall'art. 107.3 del Regolamento Edilizio la documentazione prevista dalla firma dell'asseverante e dell'eventuale titolo) concernente il progetto da produrre a carico della D.I.A. è stata determinata come segue:

Nel caso di interventi sull'esistente, per ogni tipologia di rappresentazione grafica dovranno essere prodotte, in unica copia scala 1:100, tavole di rilievo dello stato di fatto quotato, tavole di progetto quotato e tavole di confronto che riportino in colore giallo le demolizioni in colore rosso le nuove costruzioni ed in colore intervallato giallo-rosso le demolizioni con ricostruzione nella medesima collocazione.

Per tutte le tipologie d'intervento dovrà essere prodotto estratto della tavola di P.R.O. con evidenziato l'immobile interessato dalle opere.

#### Manutenzione Straordinaria - modifiche esclusivamente esterne

Documentazione fotografica, prospetti e, nel caso di modifica delle dimensioni delle aperture o di porte d'accesso, piante del piano interessato dalla modifica. Ove la modifica sia esclusivamente cromatica (e con la nuova tinta ci si mantenga nell'ambito delle tonalità esistenti), oppure riguardi singole aperture, può essere evitata la presentazione dei prospetti.

#### Manutenzione Straordinaria - modifiche interne/esterne di latere fabbricato

Documentazione prevista dall'art. 107.C.III e IV; 107.D.II e III. Ove la modifica sia esclusivamente cromatica (e con la nuova tinta ci si mantenga nell'ambito delle tonalità esistenti), oppure riguardi singole aperture, può essere evitata la presentazione dei prospetti.

#### Manutenzione Straordinaria altra tipologia

Documentazione prevista dall'art. 107.C.III e IV; 107.D.II e III.

#### Risarcimento e Risanamento Conservativo

Documentazione prevista dall'art. 107.C.II e IV; 107.D.II e III.

#### Recinzioni, muri di cinta e cancellate

Pianimetria del lotto, prospetti in scala 1:100 e particolare costruttivo scala 1:20, rappresentazione richiesta dall'art. 107.D.IV.

#### Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti

Piante prospetti e sezioni in scala minima 1:100, particolare costruttivo in scala 1:20, documentazione fotografica e pianimetria del lotto (nel caso di interventi sull'esistente); documentazione prevista dall'art. 107.C.III in scala minima 1:50.

#### Impianti tecnologici

Piante prospetti e sezioni in scala minima 1:100, particolare costruttivo in scala 1:20, documentazione fotografica e pianimetria del lotto (nel caso di interventi sull'esistente).

#### Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie

Pianimetria del lotto e piante in scala minima 1:500, prospetti nel caso di opere in elevazione.

#### Parcheggi perveicoli interrati art.74 1° comma del R.E.

Pianimetria del lotto, piano prospetti e sezioni in scala 1:100, rappresentazione richiesta dall'art. 107.D.IV.

#### Parcheggi perveicoli interrati art.74 2° comma del R.E. non in deroga

Documentazione prevista dall'art. 107.C.III e IV; 107.D.II, III, rappresentazione richiesta dall'art. 107.D.IV.

#### Interventi di risarcimento art.74 2° comma del R.E. (solo quelli all'interno di volumi esistenti)

Documentazione prevista dall'art. 107.C.III e IV; 107.D.II, III, rappresentazione richiesta dall'art. 107.D.IV.

#### Demolizioni, interventi e scavi che non riguardano cave o argenti

Principale planimetria e documentazione fotografica, relazione tecnica modalità d'intervento e comunicazione prevista dall'art. 95.3 del regolamento edilizio.

#### Interventi di restauro e manutenzione

Documentazione prevista dall'art. 107.C.III e IV; 107.D.II, III.

La documentazione presentata deve essere corredata di tutta la documentazione prevista dagli specifici punti del regolamento edilizio.

RESERVATO ALL'UFFICIO DI ACCETTAZIONE

Regolamento 1990, n. 241 al comma che Responsabile del  
tel.02

L'Istruttore

7 di 9 (DA non ristampare) - 16.11.99

14/07/2021 09:25

Francesca Bavestrelli  
architetto

Va. 575707  
Di. 913/100107  
IN.LAV.DIA.21.04.06

ORIGINAL E  
AL COMUNE DI MILANO  
SETTORE SPORTELLO UNICO  
PER L'EDILIZIA  
Via Pirelli, 30 - 20124 Milano

COMUNE DI MILANO  
area/anno sub  
PG 459.548/2008-0  
06/06/2008  
EDILIZIA S.R.L.  
(C) PROT. SPORT. UNICO PER I  
06/06/2008

**Comunicazione di inizio lavori ex art. 42.6 L.R. 12/2005**

Il/la sottoscritto/a [redacted]  
residente/contraente [redacted]  
nella persona di [redacted] (1) nel caso di Società [redacted] (della, procuratore, delega, ecc.)  
in qualità di:  proprietario  
 avente titolo  
dell'unità immobiliare/immobile sito in Via/Place NEGROLI, 12  
oggetto della denuncia di inizio attività presentata in data 21/11/2007 atti n° PG 1016019/001/Prog. 973/2007  
che è divenuta efficace al trentesimo giorno dalla data di presentazione (o di pervenimento ex art. 106.2 R.E.) allo Sportello Unico per l'Edilizia

**COMUNICA**  
ai sensi dell'art. 42.6 della L.R. 12/05

che in data 09/06/2008 ..... avranno inizio i lavori di cui alla denuncia di inizio attività sopra citata e si impegna pertanto a consegnare fins lavori e certificato di collaudo entro tre anni dalla medesima data.

**RELATIVAMENTE ALL'ASSUNTORE DEI LAVORI INDICATO NELLA DIA**

DENOMINAZIONE [redacted]  
codice fiscale [redacted]  
codice [redacted]

**ALLEGA**

(non agevole degli effetti relativi all'efficacia della Denuncia di inizio attività indicate)  
ai sensi dell'art. 38 comma 10 lettera b-ter) del D.Lgs. 276/2003 "Legge Biagi" e successive modifiche:  
dichiarazione dell'impresa esecutrice relativa all'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché  
dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più  
rappresentative, applicabile ai lavoratori dipendenti  
attestazione di regolarità contributiva mediante DURC (documento unico di regolarità contributiva - da  
presentare in originale o copie dichiarate dall'assuntore conforme all'originale) o certificazioni INPS  
verificata per le imprese agricole

14/07/2021 09:42

06/06/2008

In [redacted]

**ORIGINALI**  
AL COMUNE DI MILANO  
SETTORE SPORTELLI UNICO PER L'EDILIZIA  
Via Pirelli, 39 - 20124 Milano

**COMUNE DI MILANO**  
Assessorato S.U.B.  
PG 175/206/2010-0  
07/05/2010  
EDIZIONE COSTRUZIONI S.U.  
SPORTELLI UNICO PER L'EDILIZIA

Allegato 2-FIN.LAV.GER.COLL.16.11.09

**Comunicazione di fine lavori certificazione di collaudo finale**

l'atto sottoscritto \_\_\_\_\_  
residente con sede \_\_\_\_\_  
nella persona \_\_\_\_\_  
(In caso di Società, indicare il titolo giuridico del titolare: carica sociale, procuratore, delega, ecc.)  
in qualità di:  proprietario  
 avente titolo

dell'unità immobiliare/immobile sito in Via/P.zza: NEEROLI 13 Fiume 2  
oggetto della denuncia di inizio attività presentata in data 3/03/10 atti n° PG 20192/10 Prog 2010/10

**COMUNICA**  
ai sensi dell'art. 42.6 della L.R. 12/05

che in data 06/05/2010 tutti i lavori di cui alla denuncia di inizio attività sopra citata sono terminati.

In fede \_\_\_\_\_  
(firma per esteso) \_\_\_\_\_

Il sottoscritto \_\_\_\_\_  
Codice Fiscale \_\_\_\_\_  
Della Provincia \_\_\_\_\_  
Con studio \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_

**CERTIFICA**  
ai sensi dell'art. 42.14 della L.R. 12/05

che le opere realizzate sono conformi ai tipi progettuali presentati e sono state collaudate in data 05/05/2010  
ai sensi dell'art. 42.14 della L.R. 12/05

collegi ricevuti dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate  
ovvero  
 dichiara che la classe opere edilizie non hanno comportato modificazioni di classamento

ai sensi del D.M. 10.02.1992  
regolando interventi sulle aree sottoposte a tutela paesaggistica o a parco preventivo V.V.F.

espresso in conformità tra il progetto approvato dal comando dei V.V.F. e il progetto \_\_\_\_\_ della Dia

Il tecnico \_\_\_\_\_  
(firma per esteso o timbro) \_\_\_\_\_

14/07/2021 09:23



### Comunica

che i lavori sopra indicati sono stati ultimati in data 17 MARZO 2010

e conseguentemente

### Chiede

il rilascio del Certificato di Agibilità ai sensi degli artt. 24 e 25 del DPR n° 380/2001

#### Allegando la seguente documentazione:

- 1  copia della ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate **N° 5 FOGLI + N° 137 ALLEGATI (SCHEDE CATASTALI)**
- 2  dichiarazioni del richiedente il certificato e di un tecnico abilitato: di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, di avvenuta prosecuzione dei muri, di salubrità degli ambienti, di collegamento dell'edificio alle reti fognarie comunali, di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche (vedi modello seguente)
- 3  dichiarazioni delle imprese installatrici o certificato di collaudo degli impianti installati (ove previsto dalle norme vigenti), ai sensi del D.M. 37/2008, che attestino la conformità delle opere relative ai seguenti impianti:
  - elettrico **N° 24 ALLEGATI PER UN TOTALE DI N° 119 FOGLI + CATERALE**
  - gas
  - idrico sanitario
  - riscaldamento
  - altri eventuali impianti**N° 25 ALLEGATI PER UN TOTALE DI N° 200 FOGLI**  
**ASENSORI: N° 18 FOGLI**  
**PORTE TAGLIAFUOCO: N° 16 FOGLI**
- 4  asseverazione di conformità al progetto presentato ai sensi della L. 10/91 più attestato di certificazione energetica redatto dal soggetto certificatore ai sensi del punto 9.5 delle "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia" della D.G.R. 26 giugno 2007 n. VIII/5018
- 5  copia del certificato di collaudo statico di cui all'art. 57 del DPR 380/01
- 6  copia del parere di conformità alla normativa di prevenzione incendi, rilasciato dai Vigili del Fuoco, aggiornato all'ultima soluzione progettuale (se non già presentato in precedenza) **N° 24 FOGLI + N° 57 ALLEGATI**
- 7  copia del certificato di prevenzione incendi o dichiarazione che non vi sono attività soggette a controllo di prevenzione incendi o impegnativa a dotarsi del CPI secondo le prescrizioni delle norme vigenti
- 8  elenco delle unità immobiliari

Milano, il 17 MARZO 2010

In fede

[Redacted signature area]

14/07/2021 10:05

AVVERTENZE: Il presente documento è un atto pubblico. Il sottoscritto, in qualità di architetto, ai sensi della Legge 24/1/00 e dell'art. 38 della L. n. 1/2005, ha provveduto a redigere il presente atto in conformità con le norme in materia di trasparenza e accesso agli atti e nel rispetto delle disposizioni in materia di privacy. Il sottoscritto, in qualità di architetto, si impegna a procedere all'archiviazione della pratica. Responsabilità del trattamento: Arch. Giancarlo Bianchi - 02/76000000

Francesca Bavestrelli  
architetto

**Dichiarazione per il rilascio del certificato di agibilita'  
(ex abitabilita')**  
ai sensi del DPR 380/2001

AL COMUNE DI MILANO  
SETTORE SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA  
Servizio Interventi Edilizi Maggiori - Gruppo  
Via Pirelli, 39 - 20124 Milano

Oggetto: **Immobile sito in Via ... N. EGROLI 12**.....

I sottoscritti:

[redacted] in qualità di richiedente il certificato di agibilità  
[redacted] in qualità di tecnico incaricato

relativamente all'immobile in oggetto per il quale:

è stato rilasciato permesso di costruire (o concessione edilizia)

n. .... del ..... atti.....

e successive varianti

n. .... del ..... atti.....

n. .... del ..... atti.....

n. .... del ..... atti.....

è stata presentata DIA

con atti 10160/11 del 21/11/2007 PROGR. 9737/2007

e successive varianti

con atti 724724/2008 del 18/05/2008 PROGR. 7154/2008

con atti 9136/2010 del 08/01/2010 PROGR. 37/2010

con atti ..... del .....

**Dichiarano**

sotto la propria responsabilità civile e penale, e secondo le proprie rispettive competenze,

1. l'intervento è stato realizzato conformemente al progetto approvato
2. è stata conclusa la pratica di preclusura dei muri
3. sono stati pagati gli oneri
4. l'immobile è collegato alla rete fognaria comune
5. l'immobile è conforme alle prescrizioni in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche
6. l'immobile in questione non è interessato da attività soggette a controlli di prevenzione incendi
7. è stato acquisito il Certificato di Prevenzione Incendi in data .....
8. il Certificato di Prevenzione Incendi sarà acquisito secondo le prescrizioni delle norme vigenti

14/07/2021

11 MAR 2021

[redacted]

[redacted]

6

[redacted]

ARCHELOGICO  
PROVINCIA DI MI  
[redacted]





Francesca Bavestrelli  
architetto

Milano

Comune di Milano - Prot. 01/02/2021.0097654/V



Comune di  
Milano

Milano, 01.02.2021  
Pratica n. 16331/2020

Area Operativa Unica per l'Edilizia  
Unica Telematica 1-1  
Municipio 8

Egr. Sig.

Il Sig. \_\_\_\_\_  
Amministratore del Condominio  
di Via Negrolì, 12  
Milano

Egr. Arch.

Spett.le

E p.c.  
Ufficio Procedure Sanzionatorie e Demolizioni  
d'Ufficio

Oggetto: VIA NEGROLI, 12 - Istanza ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, pratica n. 16331/2020, P.S. n. 490166/2020 del 30.11.2020. Comunicazione di interruzione dei termini del procedimento.

IL DIRIGENTE

14/01/2021  
09:03

\_\_\_\_\_ presentata ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, in data 30.11.2020 dal Sig. \_\_\_\_\_ amministratore del condominio di Via Negrolì, 12, in sub.P.O. 47016/2020, pratica n. 16331/2020, al fine di ottenere l'ammissione di un provvedimento di rimozione del Volo, i quali hanno riportato l'annullamento dei titoli edilizi di cui alla DIA n. 3777/2007 del 21.11.2007 e successive varianti A n. 7194/2008 del 08.01.2008 e DIA n. 37/2010 del 08.01.2010, finalizzati alla attuazione di interventi di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 37 d) del DPR 380/01 e dell'art. 44.3.3 del RE, privilegio mediante demolizione dei capannoni esistenti a destinazione produttiva, per la realizzazione di un edificio residenziale composto da n. 11 piani, più sottotetto con il piano n. 12 e un ulteriore piano soprastante, n. 13, destinato ad ospitare impianti tecnici - con un piano di box fuori terra a due piani, di box interrati;

In l'istanza presentata si richiede inoltre l'applicazione di una sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 33 del P.L. 380/2001, in luogo della demolizione di mq. 62,55, realizzata in eccesso rispetto alla capacità del box derivante dalle SL, emesse.



Comune di  
Milano

Preso atto della relazione redatta dal professionista incaricato, nella quale si fa riferimento, ai fini del rilascio del titolo edilizio, alle disposizioni di cui all'art. 38 del DPR 380/2001, ai fini dell'applicazione della sanzione pecuniaria per l'affermata impossibilità della demolizione;

Richiamato il verbale della Conferenza dei Servizi tenutasi in data 20.01.2021, che si allega, senza la presenza delle parti esterne causa COVID;

Richiamato l'art. 107 del D. Lgs. 267/2000, per propria competenza, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000

#### COMUNICA

L'esito della Conferenza di servizi del 20.01.2021, informando che i termini del procedimento sono interrotti ai sensi dell'art. 18.5 del R.E. e decorreranno nuovamente dal ricevimento del verbale della Commissione Comunale Anticorruzione, che dovrà valutare l'ammissibilità di applicazione della sanzione pecuniaria, come richiesto, in luogo della demolizione delle opere edilizie.

In caso di esito positivo, questi uffici procederanno all'invio della pratica all'Agenzia del Territorio, per la determinazione della sanzione pecuniaria, come disposto dal citato art. 38 del DPR 380/01.

**IL DIRIGENTE DELL'UNITA' - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Arch. \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_ ai sensi di legge

14/07/2021 09:03

Responsabile tecnico: Stefano Lombardo  
Responsabile amministrativo: Annalisa Pedrati

Area Sportiva Unice per l'Edilizia  
Banco Interventi Edilizi Maggiori e Condono  
Ufficio Trattamenti Gruppo M4

Al fine dell'istruttoria della presente istanza, stante la complessa e pregressa trattazione dell'intervento edilizio in esame, di cui si richiamano i precedenti atti, è opportuno ripercorrere quanto avvenuto neppure quanto segue:

In data 21/11/2007 con la DIA in atti PG 1016014000/2007 - WF 9737/2007 e successive varianti in atti PG 724724/2008 - WF 7754/2008 del 18/09/2008 e PG 9716/2010 - WF 37/2010 del 06/01/2010, è stato realizzato in via Negrolì 12, Fg. 395 Mapp. 722, (inizio lavori 06/06/2008 e fine lavori 18/03/2010), un intervento di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3.1.d) del DPR 380/01, e dell'art. 66.3.3 del RE1999, il cui progetto, a fronte della demolizione di capannoni esistenti a destinazione produttiva, di SLP pari a 947,21 mq, ha previsto la formazione di un edificio residenziale composto da n. 11 piani, più sottotetto spp al piano n. 12 e un ulteriore piano soprastante, n. 13, destinato a ospitare impianti tecnici - con un piano di box fuori terra e due piani di box interrati, per una SLP di progetto pari a , dichiarata e calcolata ai sensi della LR 26/95 e della successiva modifica di cui alla LR 33/07, pari a 947,08 mq.

In data 10/05/2011, in atti PG 406336/2011 - WF 37/2010, è stato disposto l'annullamento del titolo abilitativo formatosi a seguito della presentazione dei titoli edilizi su richiamati e, contestualmente, è stata ordinata la demolizione del piano undicesimo, del piano sottotetto e del piano soprastante destinato ad ospitare gli impianti tecnici, in quanto a seguito di verifica d'ufficio l'altezza dell'edificio in progetto è risultata superiore a quella consentita dal vincolo aeroportuale di Linate e inoltre la SLP di progetto, calcolata erroneamente in corrispondenza dei muri delimitanti le unità immobiliari e il vano scala, ha comportato un incremento di SLP, circa 62 mq, non ammissibile.

In data 05/06/2012 con la pubblicazione della Sentenza n. 1562/2012 del TAR Lombardia è stato rigettato il ricorso della Parte nei confronti dell'Amministrazione e pertanto confermata la correttezza e la legittimità del provvedimento di annullamento del titolo edilizio e la fondatezza dei rilievi sollevati in ordine alla violazione dei vincoli di legge relativi all'aeroporto di Linate e l'avvenuta realizzazione di SLP non ammissibile.

In data 20/06/2012 e 23/12/2013 in atti PG 412565/2012 - WF 37/2010 e PG 835440/2013 - WF 37/2010, in esecuzione della suddetta sentenza del TAR Lombardia e per i motivi in essa contenuti, sono state emesse le ordinanze con le quali veniva disposta la demolizione del piano undicesimo, del piano sottotetto e del piano soprastante destinato ad ospitare gli impianti tecnici.

In data 19/12/2012, atti PG 826940/2012 - WF 37/2010, la Parte presenta Istanza di Rimozione e Vizi ai sensi dell'art. 38 del DPR 380/01.

In data 24/04/2014, atti PG 283271/2014 - WF 37/2010, e in data 20/11/2014 atti PG 705393/2014 - WF 37/2010, a seguito di supplemento istruttorio su richiesta della Parte del 06/06/2014 atti PG 366430/2014 e delle ulteriori integrazioni trasmesse, in atti PG 448483/2014 del 10/07/2014, è stata rigettata l'istanza di rimozione dei vizi per il motivo del prevalente interesse pubblico in ordine alla sicurezza e alla pubblica incolumità a esigere il rispetto del vincolo aeroportuale, dato che la stessa, visto anche il parere di ENAC espresso in data 02/12/2013, non esprimeva le azioni da intraprendere al fine di rimuovere i vizi contestati per il mancato rispetto della disciplina dei vincoli aeroportuali prevista dal Codice della Navigazione aerea approvato con DLgs n. 96/05, l'istanza è pertanto stata rigettata con la richiesta di applicazione della sanzione pecuniaria alternativa alla impossibilità di demolire, sulla base delle allegate relazioni tecniche strutturali asseverate da più professionisti e non proponendo idonee opere volte alla riduzione della SLP incrementata e illegittimamente realizzata.

In pari data, con il rigetto dell'istanza di rimozione dei vizi e tenuto conto del tempo trascorso è stato inoltre comunicato alla Parte che l'Amministrazione provvederà a dare esecuzione della Sentenza, n. 1562/12 del TAR Lombardia, a spese dei responsabili dell'abuso e che il fascicolo verrà trasmesso all'Ufficio Demolizioni per l'attivazione della procedura coattiva.

14/07/2021 09:04

Area Operativa Unice per l'Edilizia  
Nuovi Interventi Edilizi Maggiori e Condono  
Ufficio Trattamenti Gruppo M4

In data 21/03/2018, con la sentenza del Consiglio di Stato, n. 360/2018, viene consolidata e resa definitiva la sentenza del TAR Lombardia, n. 1562/2012, e dichiarato perento il ricorso avanzato dalla Parte in data 02/09/2012;

In data 05/07/2018, a seguito delle sentenze emesse e delle ordinanze emanate, nell'ambito della procedura di esecuzione coattiva delle ordinanze di demolizione, attivata da parte dell'Ufficio Demolizioni, in atti PG 317925/2018 - WF 24729/2018 del 28/11/2014,

per cui è stato comunicato, in data 12/06/2018 atti PG 259392/2018 e successivi, l'Avvio del Procedimento a tutti i soggetti divenuti nel frattempo proprietari delle Unità Immobiliari insediate all'interno del realizzato edificio di via Negrolì 12,

è stato svolto dal Responsabile dell'UFF. Demolizioni, con la presenza dell'amministratore dello stabile [redacted] isito dall'a [redacted]

l'accesso alle proprie unità immobiliari, un sopralluogo, dai proprietari e cui è stato chiesto sopralluogo 06.07.18), per accertare lo stato dei luoghi rispetto ai titoli edilizi presentati, accedendo all'interno di n. 5 unità immobiliari poste tra il 10°, 11°, 12° e 13° piano, di cui si riporta uno stralcio:  
Sub. 740 - piano 10° - Proprietà [redacted]

una porzione di terrazzo, di circa 180cm x 220cm, è stata inglobata nel locale cucina;  
Sub. 741 - piano 10° - Proprietà [redacted]

una porzione del terrazzo è stato inglobato nel ripostiglio spp con accesso dal terrazzo (su alcune tavole indicato come "unità esterna per impianti di condizionamento"), ed il locale risultante, circa 220cm x 350cm, è stato trasformato in cucina;

Sub. 742 - piano 11°, 12° e 13° - Proprietà S. [redacted]

una porzione di terrazzo è stato inglobato nel ripostiglio spp con accesso dal terrazzo (su alcune tavole indicato come "unità esterna per impianti di condizionamento"), ed il locale risultante, circa 220cm x 350cm, è stato trasformato in cucina; il piano 11° (abitazione) è collegato da scale interne con il piano 12° e 13°, dichiarati spp, ma di fatto utilizzati come abitazione con modifiche distributive interne;

Sub. 743 - piano 11° - Proprietà [redacted]

una porzione di terrazzo è stato inglobato nel ripostiglio spp con accesso dal terrazzo (su alcune tavole indicato come "unità esterna per impianti di condizionamento"), ed il locale risultante, circa 220cm x 350cm, è stato trasformato in cucina. La zona filtro, posta tra il vano scale e l'unità abitativa, è stata acquistata dalla Sig.ra [redacted] inglobata nell'unità immobiliare e la porta di emergenza, munita di maniglione antipanic, è stata dotata di serratura di sicurezza ed è divenuta l'accesso delle unità abitative;

Sub. 853 e 854 - piano 12° e 13° - Proprietà [redacted]

quest'unità distribuita su due piani, seppur censita con due diverse unità abitative, è stata

non utilizzata e libera da qualunque arredo o apparecchiatura. [redacted]

Si ha dichiarato che questi spazi erano destinati ad impianti tecnologici, non più realizzati, e che non si possa indicare una destinazione, non si può non rilevare che la superficie è

divisa in vani da pareti in laterizio e che in uno di questi vani è installato un piatto doccia.

In data 22/08/2018, atti PG 365269/2018 - WF 28959/2018, la Parte presenta nuova istanza di

rimozione di Vizi, ai sensi dell'art. 38 del DPR 360/01, al fine di evitare la sanzione demolitoria;

In data 25/09/2018, atti PG 413886/2018 - WF 28959/2018, per gli stessi motivi comunicati nel

procedimento di rigetto della precedente Istanza di Rimozione dei Vizi, atti PG 325940/2012 del

18/12/2012, divenuto tra l'altro inoppugnabile, è stata trasmessa alla Parte Comunicazione di

procedibilità e confermate le ordinanze di demolizione.

In data 05/10/2018, stante l'improcedibilità dell'istanza di Rimozione dei Vizi presentata in data

05/09/2018 e per dar seguito al procedimento avviato in data 12/06/2018, l'UFF. Demolizioni

ha emanato gli atti necessari alla procedura di demolizione coattiva al RUP - Area Tecnica Demolizioni

e Beni Comuni Diversi)

14/07/2021 09:04

Area Sportello Unico per l'Edilizia  
Unità Interventi Edilizi Maggiori e Condono  
Ufficio Trattamenti Gruppo M4

In data 10/12/2018, atti PG 527635/2018, con la relazione del RUP viene comunicato all'Area Sportello Unico per l'Edilizia l'improcedibilità all'avvio del processo di demolizione in quanto la progettazione dell'intervento richiesto esula dalle competenze dell'Area Tecnica Demanio e Beni Comunali Diversi.

In data 25/10/2019, su istanza fatta dalla Parte il 13/05/2019, è stato rilasciato un nuovo parere di ENAC, in atti WF 24729/2018 - PG 511282/2019 del 12/11/2019, di cui si riporta parte dei contenuti:

"...si deve ritenere che l'edificio in oggetto non determini implicazioni ai fini della tutela della sicurezza della navigazione aerea, per quanto di competenza della Scrivente; ciò ferme restando le competenze dell'Aeronautica Militare in materia demaniale, di procedure strumentali di volo e volo a bassa quota (rif. circolare allegata al foglio n. 148/394/4422 del 09/08/2000)

...omissis...

...per le successive azioni di competenza del Comune di Milano, che legge in copia, e che potrà valutare la sussistenza delle condizioni per la concessione dell'autorizzazione in sanatoria"

In data 30/11/2020, alla luce del parere ENAC, la Parte ha riformulato una nuova istanza di Rimozione dei Vizi, ai sensi dell'art. 38 del DPR 380/01, chiedendo l'applicazione della sanzione pecuniaria "...alternativa alla demolizione per i 62,59 mq realizzati al piano 11", illegittimamente, a causa di un conteggio errato dello scorporo delle murature del vano scala condominiale."

Per quanto sopra esposto, sulla base del nuovo parere rilasciato da ENAC in data 25/10/2019, si ritiene che la predetta istanza di Rimozione dei Vizi sia procedibile limitatamente alle illecitità progettuali che hanno comportato l'annullamento dei titoli edilizi succitati, relative al vincolo aeroportuale e all'incremento volumetrico dettato dall'errato conteggio dello scorporo delle murature del vano scala condominiale, per una SLP aggiuntiva pari a 62,59 mq.

Per quanto relativo invece alle difformità accertate e riscontrate a seguito del sopralluogo dell'UFF. Demolizioni, avvenuto in data 06/07/2018, che hanno tra l'altro comportato un ulteriore incremento di SLP, sarà necessario procedere con separati atti, ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 390/2001 successivamente al rilascio del provvedimento richiesto. L'avvio delle procedure sanzionatorie per le difformità realizzative sarà successivo quindi al provvedimento di rimozione dei vizi, che viene emesso invece ai sensi dell'art. 38 del DPR 380/2001, e che ha la funzione di "riabilitare" il progetto edilizio e sue varianti, asseverato dalla parte e dall'allora progettista, non certo di sanare anche le difformità realizzate, e riscontrate in sede di sopralluogo.

Si richiamano, per completezza e comodità, le disposizioni di legge:

Art. 38 DPR 380/2001 - Interventi eseguiti in base a permesso annullato

1. In caso di annullamento del permesso, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato del dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorso il termine di impugnativa.

2. L'integrale corrispondenza della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo.

Nel caso di cui trattasi la parte ha richiesto l'applicazione dell'art 38 sia come procedura di rimozione dei vizi sia per l'applicazione della sanzione pecuniaria per i mq 62,59 risultanti da un conteggio errato (per difetto) della SLP realizzata con l'intervento di ristrutturazione edilizia per la realizzazione dell'immobile.

14/07/2021 09:05

Francesca Bavestrelli

architetto

Area Speciale Unica per l'Edilizia  
Obili Interventi Edilizi Inagioni e Condono  
Ufficio Trattamenti Gruppo III

Venendo ora nel merito della richiesta di applicazione della sanzione pecuniaria, la stessa si ritiene applicabile in luogo della demolizione, non potendo individuare una specifica superficie "fisica", in quanto frutto della sommatoria di un errato conteggio su tutti i piani dell'edificio. Considerate le procedure instaurate dall'A.C. in merito all'anticorruzione, si procede ad inviare la pratica alla commissione che dovrà valutare l'indemolibilità o meno delle superficie realizzate di mq. 62,59, per poi procedere, nel caso di esito positivo, all'invio della pratica all'Agenzia del Territorio, per la determinazione della sanzione pecuniaria, come disposto dal citato art. 38 del DPR

Si proceda a trasmettere all'ufficio demolizioni d'ufficio (arch. [redacted]) presente verbale, per conoscenza.

14/07/2021 09:05