

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Davis & Morgan Spa

contro:

N° Gen. Rep. **1019/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 31/05/2022 ore 12.00
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CHIEFFO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE:

Comune di Milano
Viale Ortles 54/A

LOTTO UNICO

Corpo A - Laboratorio
Corpo B - Laboratorio
Corpo C – Posto auto coperto

Esperto alla stima: Ing. Luca Guido
Codice fiscale: GDULCU67L22F205W
Studio in: Viale Certosa n. 182 - 20156 - Milano
Email: l.guido@inglucaguido.it
Pec: luca.guido@ingpec.eu

Custode Giudiziario: Avv. Emanuele GALLIZIA

Lotto Unico in Milano, Viale Ortles 54/A Corpo A - Laboratorio Corpo B - Laboratorio Corpo C – posto auto coperto					
INDICE SINTETICO					
Corpo A – Laboratorio Corpo B – Laboratorio Corpo C – Posto auto coperto In Milano 20139 – Viale Ortles 54/A					
1	Identificazione dati catastali:				
	<p>Corpo A - Laboratorio Foglio 554, mapp. 265, sub. 791, Zona cens 2, Cat. C/3, Classe 10, Cons. 40 mq, Sup Cat. 45 mq, rendita € 190,06, Viale Ortles 54/A piano 2, Scala B.</p> <p>Corpo B - Laboratorio Foglio 554, mapp. 265, sub. 790, graffato al mapp. 27 sub 711, Zona cens 2, Cat. C/3, Classe 10, Cons. 46 mq, Sup Cat. 53 mq, rendita € 218,56, Viale Ortles 54/A piano 2, Scala B.</p> <p>Corpo C – posto auto coperto Foglio 554, mapp. 265, sub. 725, Zona cens 2, Cat. C/6, Classe 5, Cons. 13 mq, Sup Cat. totale 13 mq, rendita € 94,00, Viale Ortles 54/A piano S1</p>				
	<table border="1"> <tr> <td>Conformità catastale</td> <td> Corpo A - Non Conforme Corpo B - Non Conforme Corpo C - Conforme </td> </tr> </table>	Conformità catastale	Corpo A - Non Conforme Corpo B - Non Conforme Corpo C - Conforme		
Conformità catastale	Corpo A - Non Conforme Corpo B - Non Conforme Corpo C - Conforme				
2	Descrizione generale:				
	In zona periferica a sud- est del Comune di Milano, in quartiere Vigentino				
3	Stato di possesso:				
	Occupato con titolo non opponibile alla procedura, in quanto successivo al pignoramento				
4	Vincoli e oneri giuridici:				
	<table border="1"> <tr> <td>Creditore procedente:</td> <td>Davis & Morgan Spa</td> </tr> <tr> <td>Creditore intervenuto:</td> <td>Agenzia delle Entrate Riscossione</td> </tr> </table>	Creditore procedente:	Davis & Morgan Spa	Creditore intervenuto:	Agenzia delle Entrate Riscossione
Creditore procedente:	Davis & Morgan Spa				
Creditore intervenuto:	Agenzia delle Entrate Riscossione				
5	Altre informazioni per l'acquirente:				
	<p>Il compendio si inserisce in un edificio per cui il Comune di Milano ha emesso annullamento del titolo edilizio.</p> <p>Le 2 unità immobiliari a destinazione laboratorio sono state fuse in un'unica unità immobiliare, con evidente destinazione d'uso reale residenziale, in contrasto con il titolo edilizio presentato e le verifiche edilizie e urbanistiche relative.</p> <p>L'Amministratore del condominio ha dichiarato che è in corso una verifica per l'attuazione di una procedura di sanatoria della situazione comune a tutto il condominio, tra il condominio e il Comune, di cui però non ha fornito alcuna specifica o documentazione.</p>				
	<table border="1"> <tr> <td>Attestato di prestazione energetica</td> <td>Non presente in banca dati Cened</td> </tr> <tr> <td>Documentazione relativa agli impianti</td> <td>Conformità impianti - non reperiti</td> </tr> </table>	Attestato di prestazione energetica	Non presente in banca dati Cened	Documentazione relativa agli impianti	Conformità impianti - non reperiti
Attestato di prestazione energetica	Non presente in banca dati Cened				
Documentazione relativa agli impianti	Conformità impianti - non reperiti				
6	Continuità nelle trascrizioni:				
	<table border="1"> <tr> <td>Continuità nelle trascrizioni</td> <td>Si</td> </tr> </table>	Continuità nelle trascrizioni	Si		
Continuità nelle trascrizioni	Si				
7	Pratiche edilizie:				
	DIA Pg 1002140/2006 del 25/10/2006 Variante PG 187749/2008 del 28/02/2008 Variante PG 790702/2009 del 21/10/2009				

Variante PG 988523/2009 del 31/12/2009 Variante PG 904945/2010 del 19/11/2010 Richiesta di agibilità presentata in data 19/11/2010 PG 905015/2010 con fine lavori il 18/11/2010 In data 20/04/2012 PG 283950/2012 Il Comune di Milano emanava "Provvedimento di annullamento del titolo edilizio maturato con denuncia di inizio attività per ristrutturazione edilizia ai sensi art.66.3.3 del R.E in Viale Ortles 54/a.	
Conformità edilizia:	Corpo A - Non Conforme Corpo B - Non Conforme Corpo C - Non Conforme
8	Valutazione del Lotto Unico
Prezzo commerciale a mq Corpo A + B (laboratori)	€/mq 1.007,96
Prezzo commerciale a mq Corpo C (posto auto)	€/mq 987,83
Prezzo commerciale totale lotto Unico	€ 120.270,16
Valutazione lotto da libero	€ 103.796,66 (comprese le decurtazioni di procedura)
Valutazione lotto da occupato (-20%)	€ 83.037,32 (comprese le decurtazioni di procedura)
Note: Custode Giudiziario Avv. Emanuele GALLIZIA	
Date sopralluoghi: 16/12/2021	

Beni in Milano
Viale Ortles 54/A

Nota importante: L'Esperto precisa che le n. 2 unità immobiliari a destinazione laboratorio sono state fuse in un'unica unità con evidente destinazione residenziale effettiva.

Sul fabbricato nel quale sono inserite le unità oggetto di pignoramento, il Comune di Milano ha emesso un provvedimento di annullamento del titolo edilizio per difformità urbanistico/edilizie.

L'Esperto ritiene pertanto di effettuare la valutazione del compendio con destinazione a laboratorio; ciò in funzione del fatto che, nel caso ci fosse l'eventuale possibilità di sanare la situazione esistente, l'acquirente si dovrà comunque accollare i costi e gli oneri sanzionatori relativi.

Al momento tali costi ed oneri non sono quantificabili dall'Esperto, in quanto non è stato possibile reperire informazioni specifiche né dall'Amministratore condominiale, né dal Legale dello stesso, sull'eventuale procedimento in corso.

Le sanzioni verranno calcolate direttamente dall'Agenzia del Territorio e dal Comune di Milano al momento dell'effettivo perfezionamento della pratica di sanatoria.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

CORPO A - Laboratorio

sito in Milano, Viale Ortles 54/A, piano 2, scala B

Quota e tipologia del diritto:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 554, mapp. 265, sub. 791, Zona cens 2, Cat. C/3, Classe 10, Cons. 40 mq, Sup Cat. 45 mq, rendita € 190,06, Viale Ortles 54/A piano 2 scala B.

Derivante da:

Relativamente all'unità immobiliare: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Relativamente all'intestazione:

Visura catastale allegato 8.

Coerenze in contorno da nord in senso orario

Laboratorio: pianerottolo comune ai soli sub 790 e 791, corpo scale comune, altra unità immobiliare (corpo B) sub 790 graffato al mapp 27 sub 711; altra unità al sub 764; altra unità al sub 763, altra proprietà al mapp 21.

Conformità catastale: Non conforme

L'Esperto in sede di sopralluogo, ha rilevato che la distribuzione degli spazi interni non corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale, il terrazzo è stato inglobato nella superficie utile dell'unità immobiliare, attraverso l'eliminazione del serramento tra laboratorio e terrazzo e la realizzazio-

Quota e tipologia del diritto:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Derivante da:

Relativamente all'unità immobiliare: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Relativamente all'intestazione:

Visura catastale allegato 13.

Coerenze in contorno da nord in senso orario

Posto auto scoperto: altro posto auto al sub 726; corsello comune; altro posto auto al sub 724; locale rifiuti

Conformità catastale: Conforme

L'Esperto in sede di sopralluogo, ha rilevato che la conformazione del posto auto coperto corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

Planimetria catastale allegato 14.

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Il compendio immobiliare è situato in zona periferica a sud-est del Comune di Milano.

La zona in cui si inserisce il fabbricato che ricomprende le unità oggetto di perizia, è a destinazione prevalentemente terziario/produttivo, misto a residenza.

Il compendio immobiliare si inserisce in un corpo di fabbrica interno rispetto al fronte strada, da cui si accede, grazie ad una servitù di passo, attraverso l'androne carrabile del corpo di fabbrica sul mappale 264, prospettante su Via Ortles.

Il corpo interno è costituito da 3 volumi, il più alto centrale di 7 piano fuori terra e due laterali contigui di 4 piani fuori terra, oltre al piano interrato.

Dall'androne del mappale 264, si accede al cortile interno ove sono presenti una scala ed una passerella metallica di collegamento al piano rialzato di accesso al corpo scale B, ove a piano secondo sono presenti i due laboratori oggetto di perizia.

Sempre da cortile interno si accede alla rampa carraia di collegamento al piano interrato ove presente il posto auto coperto.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: terziaria/produttiva con traffico locale con parcheggi sufficienti

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: urbanizzate miste.

Attrazioni paesaggistiche: No

Attrazioni storiche: No

Principali collegamenti pubblici.

MM Linea Gialla – stazioni Brenta – a circa 1 km

Stazione ferroviaria Porta Romana 1,5 km

Ingresso A1 (San Donato) 4,5 km
 Viale Ripamonti a 600 mt con numerosi tram e autobus per e fuori Milano.

Servizi offerti dalla zona: Asili nido e materne, scuole elementari e medie (nelle immediate vicinanze) istituti e licei superiori (entro i 3 km), Università Bocconi di Milano (2,2 km) Policlinico di Milano (3.5 Km) Comando dei Carabinieri Stazione di Vigentino (1 km), centri sportivi (nelle immediate vicinanze), farmacie (nelle immediate vicinanze), supermercati (nelle immediate vicinanze), servizi e negozi di vicinato (nelle immediate vicinanze).

3. STATO DI POSSESSO:

Il Compendio è occupato con titolo non opponibile alla procedura in quanto successivo al pignoramento,

L'Esperto ha effettuato una richiesta specifica inviando una pec presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I e II di Milano, per verificare la presenza di contratti di locazione in essere.

L'Ufficio DP I Milano 3 ha risposto via pec trasmettendo all'esperto il contratto di locazione in essere come segue:

La destinazione d'uso descritta nel contratto è relativa a uso foresteria per amministratori, dipendenti e/o collaboratori della società conduttrice.

La durata del contratto è di 4 anni dal 01/01/2021 con termine 31/12/2024, decorso il quale si intende rinnovato per egual periodo.

Canone di locazione pari a € 6.000,00 annui oltre Iva, escluse le spese per le utenze e le spese condominiali ordinarie in carico al conduttore.

Allegato 4.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso:

- Servitù di passaggio carraio e pedonale

Atto tra vivi, costituzione dei diritti reali a titolo gratuito, atto notarile pubblico in data 16/11/2006 rep. 96191/26599, a Firma Notaio Barassi Lodovico in Milano a favore di Ortels 54 Real Estate Srl contro Nuova immobiliare Ortles N.I.O. di Maja Rosalba Eisner & C. sas nella sezione D- ulteriori informazioni si legge:

" . . . le parti hanno convenuto che le spese di gestione e di manutenzione dell'area ai mappali 264 sub 702 e 27 sub 703 sulla quale è stata costituita servitù di passaggio pedonale e carraio per l'accesso all'immobile contrattuale, saranno ripartite in ragione di due terzi a carico della Società Ortels 54 Real Estate srl e di un terzo a carico della residua proprietà della società venditrice nuova Immobiliare Ortles N.I.O. di Maja Rosalba Eisner & C. sas

- Atto tra vivi, permuta:
Atto notarile pubblico del 30/01/2008 rep 97523/27317 a firma Notaio Barassi Lodovico in Milano, a favore Imbo Spa è Ortles 54 Real Estate Sr, Contro Imbo Spa e Ortles 54 Real Estate srl, per deroga distanze legali e servitù luci e vedute. Vedasi quanto indicato nella nota di trascrizione alla sezione D- Ulteriori Informazioni

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria Cancellata
Derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico del 16/11/2006 rep. 96193/26601, a firma Notaio Barassi Lodovico in Milano a favore di Banco di Sicilia Spa, contro Ortles 54 Real Estate Srl
Iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 021/11/2006 ai nn. Rg 96419 Rp 20582.
Importo totale : € 12.000.000,00
Importo capitale: € 8.000.000,00
Spese: € 4.000.000,00
Durata 25 anni

Annotazione ad iscrizione

Frazionamento in quota

Atto notarile pubblico del 21/10/2010 rep 100137/28986 a firma Notaio Barassi Lodovico in Brugherio (MI)

Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 21/10/2010 Al nn. Rg 96407 Rp 20582

Corpo A – Sub 791 – Unità negoziale n. 82 € 66.300,00 capitale € 99.450,00 ipoteca

Corpo B – Sub 790 – Unità negoziale n. 81 € 77.700,00 capitale € 116.550,00 ipoteca

Corpo C - Sub 725 – Unità negoziale n. 22 € 16.300,00 capitale € 24.450,00 ipoteca

Annotazione a restrizione di beni

Scrittura privata con sottoscrizione autentica del 28/07/2011 rep 100919/29452 a firma Notaio Barassi Lodovico in Brugherio (MI)

Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 28/07/2011 Al nn. Rg 96407 Rp 20582

P.

Nella sezione D – ulteriori informazioni si legge:

“... risulta estinto il debito per il capitale ed accessori relativo ai lotti n. 81.82.21.22 con atto a rogito del notaio Barassi Lodovico del 16/11/2006 rep 96193/26601 ...”

Relativa a tutte le unità oggetto di pignoramento.

- Ipoteca Volontaria
Derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo - atto notarile pubblico del 28/07/2011 Rep. 100923/29455 a firma Notaio Barassi Lodovico in Brugherio (MI)

Importo totale : € 420.000,00

Importo capitale: € 210.000,00

Durata 18 anni

Relativa alle seguenti unità immobiliari:

Fg 554 mapp 265 sub 791

Fg 554 mapp 265 sub 725

Annotazione

Cessione dell'ipoteca – Scrittura privata con sottoscrizione autentica del 19/01/2021 rep 3400/3033 a firma Notaio Campanile Lucia in Milano

- Ipoteca Volontaria

Derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo - atto notarile pubblico del 28/07/2011 Rep. 100922/29454 a firma Notaio Barassi Lodovico in Brugherio (MI)

Importo totale : € 520.000,00

Importo capitale: € 260.000,00

Durata 18 anni

Relativa alle seguenti unità immobiliari:

Fg 554 mapp 265 sub 790 graffato mapp 27 sub 711

Fg 554 mapp 265 sub 724 (non oggetto di pignoramento)

Annotazione

Cessione dell'ipoteca – Scrittura privata con sottoscrizione autentica del 19/01/2021 rep 3400/3033 a firma Notaio Campanile Lucia in Milano

- Ipoteca Volontaria di secondo grado

Derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia di debiti pecuniari - atto notarile pubblico del 09/12/2021 Rep. 19055/11084 a firma Notaio Givri Paolo in Lavagna (G)

Importo totale : € 155.000,00

Importo capitale: € 155.000,00

Su tutti i beni oggetto di pignoramento.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare v

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Preliminare di compravendita

Atto tra vivi, scrittura privata con sottoscrizione

fi:

Relativamente alle seguenti unità immobiliari:

Fg 554 mapp 265 sub 725

Fg 554 sub mapp 265 sub 790 graffato al foglio 554 mapp 27 sub 711; relativamente a tale tra-

scrizione l'Esperto rileva la non corretta identificazione del bene così individuato:

Fg 554 part 27 sub 711 graffato al foglio 265 part 790.

- Preliminare di compravendita

Atto tra vivi, scrittura privata con sottoscrizione.

Relativamente alle seguenti unità immobiliari:

Fg 554 mapp 265 sub 791

Fg 554 mapp 265 sub 724 (non oggetto del presente procedimento)

Relativamente ai passaggi di proprietà si rimanda al capitolo 6.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

Il tutto come in allegato 1.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'esperto ha contattato l'Amministratore condominiale Studio Rapisarda Srl, il quale ha trasmesso le informazioni che si riportano a seguire come da allegato 7.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Corpo A – Laboratorio € 900,00

Corpo B - Laboratorio € 4.250,00

Nota: le cifre assegnate al corpo A e B appaiono all'Esperto estimatore non congruenti con le superfici relative. Tuttavia dall'Amministratore non è stato possibile avere informazioni più precise. E' probabile che alcuni costi siano stati ripartiti a sfavore dell'unità corpo B rispetto all'unità corpo A.

Corpo C – Posto auto coperto € 80,00

Spese straordinarie deliberate, richieste e non ancora saldate: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: L'amministratore comunica che non vi sono condomini morosi.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia relative all'immobile oggetto del procedimento: solo ultimo riparto

Millesimi di proprietà

Corpo A: Laboratorio 9,0800

Corpo B: Laboratorio 11,1500

Corpo C: Posto auto coperto 1,0200

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: i laboratori sono posti a piano 2° e il box a piano interrato.

Per quanto concerne l'accessibilità ai laboratori, non è presente servo scala sulla scala a cielo aperta all'interno del cortile di collegamento alla passerella metallica di accesso ai corpi scale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: - - -

Attestazione Prestazione Energetica: non presente in banca dati Cened

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

L'Amministratore trasmette all'Esperto il Regolamento Condominiale, che è parte integrante della presente relazione all'allegato 7.

NOTA: L'esperto precisa che relativamente all'annullamento del titolo edilizio, l'Amministratore ha comunicato che è in corso un iter procedurale con il Comune di Milano. A tale proposito si rimanda al capitolo 7 della presente relazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio):**Proprietari attuali dal 10/06/2014 ad oggi**

Il presente immobile è stato acquistato in data 10/06/2014 da Immobiliare Riviera Srl con sede in Rozzano, Milano, in esecuzione della sentenza n. 118/2014 del Tribunale di Milano, in forza della quale l'immobile è stato trasferito in proprietà all'attuale proprietario. Il presente immobile è stato trascritto in data 10/06/2014 al Foglio 554 mapp 27 sub 711 graffato al Foglio 554 mapp 265 sub 791 anziché correttamente al sub 790.

Nota:

L'esperto rileva la non corretta individuazione dei beni nella nota di trascrizione relativamente al Corpo B – (Immobile n. 4 nella trascrizione) individuato al Fg 554 mapp 27 sub 711 graffato al Fg 554 mapp 265 sub 791 anziché correttamente al sub 790.

Catastralmente infatti tale immobile risulta ancora intestato a Immobiliare Riviera Srl con sede in Rozzano.

Proprietari attuali dal 28/07/2011 al 10/06/2014

Il presente immobile è stato acquistato in data 28/07/2011 da Immobiliare Riviera Srl con sede in Rozzano, Milano, in esecuzione della sentenza n. 3/2011 del Tribunale di Milano, in forza della quale l'immobile è stato trasferito in proprietà all'attuale proprietario. Il presente immobile è stato trascritto in data 28/07/2011 al Foglio 554 mapp 27 sub 711 graffato al Foglio 554 mapp 265 sub 791 anziché correttamente al sub 790.

Proprietari attuali dal 16/11/2006 al 28/07/2011

Il presente immobile è stato acquistato in data 16/11/2006 da Immobiliare Riviera Srl con sede in Rozzano, Milano, in esecuzione della sentenza n. 106104/2006 del Tribunale di Milano, in forza della quale l'immobile è stato trasferito in proprietà all'attuale proprietario. Il presente immobile è stato trascritto in data 16/11/2006 al Foglio 554 mapp 27 sub 711 graffato al Foglio 554 mapp 265 sub 791 anziché correttamente al sub 790.

Proprietari attuali da 17/06/1998 al 16/11/2006

Il presente immobile è stato acquistato in data 17/06/1998 da Immobiliare Riviera Srl con sede in Rozzano, Milano, in esecuzione della sentenza n. 2007/1998 del Tribunale di Milano, in forza della quale l'immobile è stato trasferito in proprietà all'attuale proprietario. Il presente immobile è stato trascritto in data 17/06/1998 al Foglio 554 mapp 27 sub 711 graffato al Foglio 554 mapp 265 sub 791 anziché correttamente al sub 790.

L'esperto rileva la continuità delle trascrizioni come all'allegato n. 1 ribadendo gli errori di trascrizioni evidenziati in precedenza.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'Esperto ha effettuato richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano ed in data 24/03/2022 e 30/04/2022 ha potuto visionare la pratica.

Il complesso edilizio in cui sono inserite le unità oggetto di pignoramento, sono state oggetto di pratiche edilizie come più sotto indicate relativamente ad opere di:

“ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione ai sensi art. 66.3.3 del Regolamento edilizio del Comune di Milano e dell'art. 27.1 lett. d) della LR12/05”

DIA Pg 1002140/2006 del 25/10/2006

Variante PG 187749/2008 del 28/02/2008

Variante PG 790702/2009 del 21/10/2009

Variante PG 988523/2009 del 31/12/2009

Variante PG 904945/2010 del 19/11/2010

Richiesta di agibilità (con destinazione laboratori) presentata in data 19/11/2010 PG 905015/2010 con fine lavori il 18/11/2010.

Allegato 5.

Il Fabbricato oggetto di trasformazione, originariamente era a destinazione produttiva con relativi uffici, fabbricato originario del 1967 circa.

L'intervento effettuato dalla Nuova Immobiliare Ortles tra il 2006 ad il 2010, ha comportato una serie di opere che hanno trasformato l'originario fabbricato, in uno geometricamente differente, ma con la medesima destinazione produttiva, come previsto dalle prescrizioni urbanistiche.

In data 20/04/2012 - PG 283950/2012 il Comune di Milano ha emanato il "Provvedimento di annullamento del titolo edilizio maturato con denuncia di inizio attività per ristrutturazione edilizia ai sensi art.66.3.3 del R.E in Via Ortles 54 per le seguenti motivazioni:

"L'intervento in questione prevede la ristrutturazione di un edificio artigianale di quattro piani fuori terra a destinazione magazzini più un piano seminterrato a destinazione officina con traslazione di S.l.p. derivante dalla trasformazione del piano seminterrato in autorimessa e demolizione dei corpi scala ascensore e trasformazione della s.l.p. ai piani superiori formando un edificio di 7 piani fuori terra a destinazione artigianale con unità dichiarate a laboratori di piccole dimensioni (50/60 mq), secondo una tipologia architettonica riconducibile tutt'al più ad una destinazione terziaria, se non, in alcuni casi addirittura a quella residenziale, ma difficilmente riconducibile, sotto un profilo architettonico, a quella industriale/produttiva;

Negli anni scorsi si sono verificati dei casi analoghi in cui a seguito di realizzazione di laboratori di questa tipologia, poi le singole unità immobiliari sono state in realtà trasformate in residenza, in palese contrasto con la destinazione di PRG e con la normativa vigente in materia di bonifica dei suoli contaminati.

Nel caso in esame la funzione residenziale non è consentita dal PRG, mentre quella terziaria comporterebbe, il pagamento di un contributo di costruzione (ed il conferimento di standard urbanistici) in misura molto maggiore rispetto alla destinazione produttiva.

Tutto ciò premesso, viste le disposizioni dell'art. 42 della LR 12/05 e dell'artt. 27 e seguenti del DPR 6.6.2001 n. 380, richiamato l'art. 21 - nones della L. 241/90 per propria competenza, ai sensi dell'art. 107 comma 2 e art. 3 del DLgs 267/2000, dispone l'annullamento del titolo abilitativo . . . "

Dalla documentazione reperita durante l'accesso atti, l'Esperto ha rilevato che la società

Lombard

In data 18/07/2012, il Comune di Milano ha emanato una integrazione al provvedimento di annullamento del titolo edilizio maturato con denuncia di inizio attività per ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 66.3.3 del RE e successive varianti in Viale Ortles 54/A:

" . . . che a seguito di approfondimenti istruttori si è rilevato quanto segue:

- *La Polizia Municipale di zona 5 in data 12/01/2012, a seguito di sopralluogo, ha segnalato allo scrivente ufficio che alcune unità risultano adibite ad abitazione in violazione quindi delle destinazioni funzionali denunciate nella D.I.A. suddetta;*
- *A corredo della dichiarazione di fine lavori e richiesta di certificato di agibilità di cui agli art. 24 e 25 del DPR 380/2001, presentata in data 19/11/2010 in atti PG 905015/2010, risultano depositate dichiarazione di conformità degli impianti a regola d'arte DM 37/08, rilasciate per edificio adibito ad uso civile (in particolare risultano presenti le seguenti certificazioni: per impianti a gas metano e per impianti tecnici per parti comuni, centrale termica, condizionamento centralizzato, impianto antincendio, autoclave, contabilizzazione consumi, colonne generale sino ad ogni appartamento, rilasciate da . . . ; impianto elettrico parti comuni rilasciata da . . . Inoltre il depositato parere di conformità rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Milano riporta quale loro protocollo in uscita: Registro Ufficiale – Uscita prot n. 0050163 del 20/10/2010 536/032101.01.05.04 Insedimenti civili ed indica fra le attività presenti nell'intervento, ex DM 16/02/1982 la seguente: N. 94 - edifici destinati a civile abitazione con altezza in gronda superiore a 24 metri."*

Considerato che la risultanza della documentazione sopra elencata, riconduce la destinazione dello stabile in questione a quella di civile abitazione in luogo di quella industriale/produttiva dichiarata, tutto ciò premesso, dispone l'integrazione dell'atto di annullamento in atti PG 283950/12 del 20/04/2012 secondo le motivazioni indicate nelle premesse del presente provvedimento.

L'esperto ha inoltre rilevato che a seguito della conferma di annullamento con sentenza del TAR Lombardia, n. 00971/2013, il tutto come da allegato 6.

NOTA IMPORTANTE: a fronte delle risultanze dell'accesso agli atti, l'Esperto ha chiesto immediato riscontro all'amministratore condominiale Studio Rapisarda, circa l'eventuale posizione del condominio sulla vicenda. L'amministratore ha comunicato che è in corso un iter procedurale con il Comune di Milano, per la verifica di una eventuale possibilità di sanatoria, senza entrare nel merito, rimandando qualsiasi richiesta di chiarimenti all'Avvocato di parte che sta seguendo il procedimento, il quale tuttavia non ha rilasciato alcun tipo di informazione ritenendo di non doverne dare conto.

7.1. Conformità edilizia/urbanistica:

L'Esperto per quanto sopra evidenziato rileva la non conformità edilizia/urbanistica dei beni oggetto di pignoramento ed in particolare:

- Utilizzo delle due unità immobiliari a destinazione laboratorio come residenza, in contrasto con quanto stabilito dalle destinazioni funzionali denunciate con DIA del 06/11/2006.
- Fusione delle due unità a laboratorio a piano secondo in un'unica unità immobiliare, con ampliamento della SIp, con utilizzo improprio del terrazzo quale spazio abitativo, oltre all'ampliamento per fusione con parte del corridoio comune di accesso alle due unità.
- Diversa distribuzione degli spazi interni.

Per sanare la situazione l'Esperto, non avendo avuto riscontro circa l'iter in corso tra il Condominio e il Comune di Milano, non può che rifarsi alla Normativa vigente per l'eventuale possibilità di sanatoria ed in particolare:

- Art. 38 D.P.R. 380/2021 relativamente al titolo edilizio annullato:
"Art. 1 : In caso di annullamento del permesso di costruire, 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 delle opere o loro parti abusive 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 dirigente o del responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.
Art.2 : L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'art. 36.
Art. 2- bis: Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'art. 23 comma 1, in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo.
- Art. 33.2 D.P.R. 380/2021 relativamente al cambio d'uso da laboratorio a residenza che cita: "qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27/07/1978 n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione con l'equiparazione alle categoria A/1 delle categorie non comprese nell'art. 16 della medesima legge. Per gli edifici ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del venale dell'immobile determinato a cura dell'Agenzia del Territorio.

Oltre a ciò si dovrà verificare la possibilità dell'ampliamento della Slp relativamente alla pozione di terrazzo e della parte comune del corridoio di accesso.

L'esperto ritiene che non sia possibile al momento determinare i costi per le sanzioni, e gli oneri necessari alla eventuale sanatoria per quanto riguarda il Corpo A ed il Corpo B a destinazione laboratori e per il posto auto Corpo C.

In particolare per il corpo C, nonostante la destinazione sia corretta, poiché il titolo autorizzativo è stato annullato, sarà necessario pagare delle sanzioni in sanatoria.

Descrizione di cui al punto CORPO A – Laboratorio CORPO B – Laboratorio

NOTA: le 2 unità sono state fuse in un'unica unità immobiliare non facilmente divisibile.

L'unità immobiliare come rilevato in sede di sopralluogo si presenta così composta: ingresso/disimpegno, soggiorno con cucina a vista, un bagno, due camere da letto, un disimpegno ed un ulteriore bagno. Le due camere da letto e la cucina si affacciano direttamente su di un ampio terrazzo. Il tutto in ottimo stato di manutenzione.

NOTA: L'esperto precisa che la valutazione delle unità relative al Corpo A e Corpo B è stata effettuata con destinazione a laboratorio, con individuazione delle superfici originarie come indicate nelle planimetrie catastali.

Ciò in funzione del fatto che il futuro aggiudicatario dovrà percorrere l'iter per la regolarizzazione del cambio di destinazione d'uso a residenza (sempre se possibile), accollandosi i costi e gli oneri sanzionatori relativi, oltre a quelli di regolarizzazione edilizia e catastale con l'eventuale possibilità di ampliamento e fusione.

CORPO - A

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 554, mapp. 265, sub. 791, Zona cens 2, Cat. C/3, Classe 10, Cons. 40 mq, Sup Cat. 45 mq, rendita € 190,06, Viale Ortles 54/A piano 2 scala B.

Superficie lorda commerciale complessiva di circa mq 48,61

E' posto al piano: 2° Piano

L'edificio è stato edificato nel 2006, l'unità immobiliare ha un'altezza interna di m 3,30

L'edificio nel suo complesso si presenta in un buono stato di manutenzione

L'Unità immobiliare si presenta in ottimo stato di manutenzione

CORPO - B

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 554, mapp. 265, sub. 790, graffato al mapp 27 sub 711, Zona cens 2, Cat. C/3, Classe 10, Cons. 46 mq, Sup Cat. 53 mq, rendita € 218,56, Viale Ortles 54/A piano 2 scala B.

Superficie lorda commerciale complessiva di circa mq 57,97

E' posto al piano: 2° Piano

L'edificio è stato edificato nel 2006, l'unità immobiliare ha un'altezza interna di m 3,30

L'edificio nel suo complesso si presenta in un buono stato di manutenzione

L'Unità immobiliare si presenta in ottimo stato di manutenzione

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente e scorrevoli materiale: in PVC con vetrocamera condizioni: ottime protezione/scuri: non presenti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: in legno laminato condizioni: buone
pareti esterne	materiale: tamponamento in laterizio rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: buone
Pavim. interna	Materiale/ ubicazione: Laminato/ camere disimpegni soggiorno, cucina e un bagno Ceramica/ bagno condizioni: ottime
Rivestimenti interni	materiale: ceramica ubicazione: bagni condizioni: ottime
Plafoni e murature interne	materiale: intonacati e tinteggiati condizioni: ottime
Porta di ingresso	materiale: Blindata di sicurezza condizioni: ottime
Pavimentazione terrazza	materiale: ceramica condizioni: ottime
Impianti:	
Citofonico	tipologia: video citofono condizioni: funzionante conformità: non conosciute
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: ottime conformità: non conosciute
Gas	tipologia: non presente La cucina è dotata di piano cottura ad induzione
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: ottime conformità: non conosciute

Termico	Tipologia riscaldamento: riscaldamento/condizionamento centralizzato diffusori: fancoil condizioni: funzionante conformità: non conosciute
Acqua calda sanitaria	Tipologia: centralizzato con contabilizzatori condizioni: funzionante conformità: non conosciute
Ascensore	Presente: Il fabbricato è dotato di n. 1 ascensori Condizioni: funzionante conformità: non conosciute

Come da dossier fotografico allegato 12.

Descrizione di cui al punto CORPO C - Posto auto coperto
--

Trattasi di un posto auto coperto posto a piano interrato, di dimensioni regolari.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 554, mapp. 265 sub. 725, Zona cens 2, Cat. C/6, Classe 5, Cons. 13 mq, Sup Cat. totale 13 mq, rendita € 94,00, Viale Ortles 54/A piano S1.

Superficie lorda commerciale complessiva di circa mq 13,00

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato edificato nel 2006, l'unità immobiliare ha un'altezza interna di m 3,30

L'edificio nel suo complesso si presenta in un buono stato di manutenzione

L'Unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

pareti esterne	materiale: cemento armato condizioni: buone
Pavim. Piano interrato	materiale: battuto di cemento condizioni: ottime
Plafoni e murature interne	Plafoni materiale: solaio tradizionale, intonacato Murature in blocchi di cls condizioni: ottime

Impianti

Elettrico	tipologia: a vista condizioni: discrete conformità: non conosciute
-----------	--

Come da dossier fotografico allegato 15.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per determinare la superficie commerciale dell'immobile, l'Esperto ha fatto riferimento alla Normativa tecnica e a quanto stabilito dal Manuale della banca dati quotazioni OMI che riporta in linea generale i seguenti

criteri di computo della superficie commerciale considerando:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne e perimetrali esterne sino ad uno spessore massimo di 50 cm
- c) 50% delle superfici pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 30% dei balconi e terrazze comunicanti con vani principali fino a 25m; 10% per la quota eccedente i 25 m ;
- 50% dei patii e porticati comunicanti con vani principali;
- 25% dei patii e porticati comunicanti con vani principali;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 50% delle pertinenze esclusive comunicanti con i vani principali;
- 25% delle pertinenze esclusive non comunicanti con i vani principali;
- 10% della superficie scoperta (fino alla superficie dell'unità immobiliare); 2% per parte eccedente detto limite

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

CALCOLO CONSISTENZA : CORPO A

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE REALE in mq	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE in mq
Laboratorio	Sup Lorda di Pavimento	43,00	1,00	43,00
Terrazzo	Sup Lorda di Pavimento	18,72	0,30	5,61
Totale superficie commerciale				48,61

CALCOLO CONSISTENZA : CORPO B

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE REALE in mq	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE in mq
Laboratorio	Sup Lorda di Pavimento	48,30	1,00	48,30
Terrazzo	Sup Lorda di Pavimento	46,75	0,30 fino 25 mq 0,10 oltre i 25 mq	7,50 2,17
Totale superficie commerciale				57,97

CALCOLO CONSISTENZA : CORPO C

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE REALE/POTENZIALE in mq	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE in mq
BOX	Sup Lorda di Pavimento	13,00	1,00	13,00
Totale superficie commerciale				13,00

Per quanto precisato più sopra i criteri estimativi vengono individuati in relazione alla destinazione originaria a Laboratorio.

CRITERI ESTIMATIVI:

Destinazione d'uso: Laboratorio

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valore relativi alla Agenzia delle Entrate - Quotazioni Immobiliari

Periodo: 2-2021

Comune: Milano

Zona: Ortles, Spadolini, Bazzi

Codice Zona: D20

Microzona: 42

Tipo di destinazione: Laboratori

Stato conservativo: normale

Superficie di riferimento: Lorda

Valore relativi Borsino Immobiliare

Periodo: Aprile 2022

Comune: Milano

Zona: Marocchetti, Vigentino, Chiesa Rossa

Tipologia: Laboratori

Superficie di riferimento: Lorda

Valore relativi a Camera Di Commercio Milano - Monza Brianza - Lodi

Periodo: 2-2021

Provincia: Settore sud

Comune: Ripamonti - Vigentino

Tipo di destinazione: Laboratori

Superficie di riferimento: Lorda

DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE A MQ: CORPO A + CORPO B - Laboratori

FONTE	PREZZO MINIMO	PREZZO MASSIMO	PREZZO MEDIO
Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari	€ 800,00	€ 1.200,00	€ 1.000,00
Borsino Immobiliare	€ 637,00	€ 1.062,00	€ 849,00
Camera di Commercio di Milano, Monza Brianza, Lodi	€ 800,00	€ 1.000,00	€ 900,00
VALORE DI STIMA €/mq (medio tra le banche dati)			€ 916,33

COEFFICIENTI CORRETTIVI	% di incremento o decremento
Morfologia del fabbricato	+ 0
Stato di Manutenzione dell'immobile: per la qualità delle finiture	+ 10%
Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto	+ 0

COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE %	10%
--	------------

In conclusione il valore commerciale €/mq dei Laboratori Corpo A + Corpo B è pari a: €/mq 1.007,96

DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE A MQ: CORPO C – posto auto coperto

(*per la determinazione del valore €/mq l'esperto precisa che le fonti contrassegnate con * riportano solo quotazioni per box singoli, pertanto l'esperto utilizza tali valori decurtati del 40%)

FONTI	PREZZO MINIMO	PREZZO MASSIMO	PREZZO MEDIO
* Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari	€ 780,00	€ 1.200,00	€ 990,00
Borsino Immobiliare	€ 821,00	€ 1.166,00	€ 993,50
*Camera di Commercio di Milano, Monza Brianza, Lodi	€ 780,00	€ 1.180,00	€ 980,00
VALORE DI STIMA €/mq (medio tra le banche dati)			€ 987,83

COEFFICIENTI CORRETTIVI	% di incremento o decremento
Morfologia del fabbricato	-0
Stato di Manutenzione dell'immobile	+0
Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto	+0
COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE %	-0%

In conclusione il valore commerciale €/mq del box è pari a: €/mq 987,83

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima:

Per quanto concerne il criterio di calcolo utilizzato per la definizione del valore dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha applicato il metodo comparativo tra diverse fonti di acquisizione dati:

- Agenzia delle entrate - quotazioni immobiliari
- Borsino immobiliare
- Camera di Commercio Milano - Monza Brianza -Lodi
- Coefficienti correttivi
- Verifica del valore commerciale attraverso una analisi dei principali portali di vendita immobiliare

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Milano
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
 Ufficio Tecnico Visure di Milano;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle entrate - quotazioni immobiliari, Camera di Commercio Milano - Monza Brianza -Lodi, Borsino immobiliare

8.3. Valutazione corpi:

CORPO A + CORPO B - Valore commerciale - Laboratori

ID	Valore a mq	Superficie lorda commerciale	Valore intero commerciale
Corpo A - Sub 791	€ 1.007,96	Mq 48,61	€ 48.996,93

Corpo B - sub 790	€ 1.007,96	Mq 57,97	€ 58.431,44
-------------------	------------	----------	-------------

CORPO C - Valore commerciale – Posto auto coperto

ID	Valore a mq	Superficie lorda commerciale	Valore intero commerciale
Corpo C – Sub 725	€ 987,83	Mq 13,00	€ 12.841,79

TOTALE VALUTAZIONE COMMERCIALE - LOTTO UNICO

Corpo A + Corpo B + Corpo C = € 48.996,93 + 58.431,44 + 12.841,79 = € 120.270,16

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 5%)	- € 6.013,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: Corpo A € 1.800 + Corpo B € 8.500 + Corpo C € 160,00	- € 10.460,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale. Non vengono calcolate dall'esperto non potendo stabilire l'entità dei costi, degli oneri e delle sanzioni relativi all'annullamento del titolo edilizio per la difformità di destinazione d'uso, ecc. I costi di regolarizzazione e di cambio d'uso restano a carico dell'aggiudicatario.	- € non calcolati
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del Lotto Unico:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€ 103.796,66
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-20%)	€ 83.037,32

9. ALLEGATI

Si allegano alla presente Perizia di stima le seguenti documentazioni:

1. Elenco sintetico delle formalità, trascrizioni, iscrizioni, annotazioni in cui è presente l'immobile oggetto di perizia e note relative
2. Copia atto di provenienza
3. Mappa catastale + elaborato planimetrico ed elenco unità
4. Risposta Agenzia Entrate per visura atti contratti di locazione
5. Stralcio documentazione relativa accesso atti Comune di Milano
6. Documentazione comune di Milano relativa all'annullamento del titolo edilizio
7. Corrispondenza con Amministrazione condominiale + Regolamento condominiale

Corpo A

8. Visura storica catastale
9. Planimetria catastale

Corpo B

10. Visura storica catastale

11. Planimetria catastale
12. Dossier fotografico Corpo A+B

Corpo C – Posto auto coperto

13. Visura storica catastale
 14. Planimetria catastale
 15. Dossier fotografico
16. Attestazione invio copia presente relazione a: creditore precedente, debitore e intervenuto

Data

29/04/2022

L'Esperto alla stima
Ing Luca Guido