

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 601/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa C. Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 4: laboratorio per arte e mestieri con accessori
in Milano Via Ornato 82



Arch. Stefania Lucchini
Via Rosmini 5/C- 20015 Parabiago (MI)
Tel.e Fax +39 03311745013 - Cell.+39 3476415553
e-mail: archstefanialucchini@libero.it - pec: stefania.lucchini@archiworldpec.it
albo Architetti Lodi n.254 albo periti Tribunale N. 1007

LOTTO 4**(laboratori per arti e mestieri con accessori)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A LOTTO 4****1.1. Descrizione del bene**

PREMESSA:

In Comune di Milano via Luigi Ornato n. 82, trattasi attualmente di unità censite a **LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI (C3)** collocate fra il piano terra (rialzato) ed il piano 5 °/6° di uno stabile recentemente ristrutturato nelle facciate, composto da tre scale A-B-C con sedime di corte comune condominiale, locali cantine e locali box/autorimesse.

Trattasi attualmente di LABORATORIO posto al piano secondo della scala C, composto da due locali con parete cottura oltre ad un servizio ed una loggia; presente una porzione di piano soppalco;

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 97,00 (1)

(1) per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorata

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/1 di piena proprietà** dell'immobile di: OMISSIS con sede in Milano -CF: =====

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati:

OMISSIS **Proprietà 1/1**

Indirizzo: Via Ornato n.82

LOTTO	FG	MAPP.	SUB	ZC	CAT.	CL.	CONS.	SUP.CAT.	REND.	INDIRIZZO
4	46	169	28	3	C/3	9	85MQ	89MQ	€ 351,19	P. 2-S2-Scala C

1.4. Coerenze

da nord procedendo in senso orario a corpo come da scheda catastale:

LABORATORIO:

vuoto sul cortile, vuoto sul cortile, vuoto sul cortile, parti comuni e altra unità imm.re;

CANTINA:

altra unità imm.re, parti comuni, altra cantina, corridoio comune

Per ulteriori precisazioni:

elaborato planimetrico prof. N. MI0007015 del 13.01.2021 censito all'UTE ritenuto dall'esperto il più corretto al fine della predisposizione delle coerenze per ogni singola unità;

BCNC= SUBB.712

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

Nessuna

CORPO: B LOTTO 4

1.1. Descrizione del bene:

PREMESSA:

In Comune di Milano via Luigi Ornato SNC, trattasi attualmente di unità censite a **LOCALI BOX/AUTORIMESSE/POSTO AUTO SCOPERTO (C6)** collocate al piano secondo interrato ed al piano terzo interrato. L'accesso avviene da una traversa di una pubblica Via, (Via Ornato) transitando poi su una rampa che immette ai corselli comuni; i tre corpi scala presenti, con ascensore dedicato, collegano gli accessi del piano terra alle unità di cui al corpo A.

Nota perito CORPO A-B= si segnala che l' Agenzia del Territorio non riconosce la collocazione di unità al piano rialzato ed al piano seminterrato; di fatto i locali SPP abbinati alle unità C3 catastalmente sono identificate al PIANO PRIMO INTERRATO; l'unità stessa di fatto è posta al piano rialzato con identificazione catastale al PIANO TERRA pertanto conseguentemente i locali C6 sono identificati al PIANO SECONDO/TERZO INTERRATO ma di fatto si collocano al piano -1 e -2;

Le unità immobiliari sviluppano una superficie catastale desunta in visura come da tabellina riportata al capitolo 1.3

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di: OMISSIS con sede in Milano -CF: =====

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del comune di Milano come segue:

Intestati:

OMISSIS Proprietà 1/1

Indirizzo: Via Luigi Ornato, snc

LOTTO	FG	MAPP.	SUB	ZC	CAT.	CL.	CONS.	SUP.CAT.	REND.	INDIRIZZO
4	46	169	56	3	C/6	7	15MQ	16MQ	€ 87,54	P. -S2

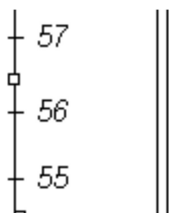
1.4 Coerenze:

da nord procedendo in senso orario a corpo:

altra unità imm.re, terrapieno, altra unità imm.re, parti comuni
BCNC= SUBB.712

Per ulteriori precisazioni:

elaborato planimetrico prot. N. MI0007015 del 13.01.2021 censito all'UTE ritenuto dall'esperto il più corretto al fine della predisposizione delle coerenze per ogni singola unità;



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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: **PERIFERICA** in zona nord. (Rif. zona di riferimento Ospedale Niguarda Parco Nord Milano)

Destinazione: Produttivo

Tipologia prevalente: Residenziale e Commerciale ai piani terra degli stabili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizza-

zione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: adeguati per le primarie necessità

Principali collegamenti pubblici: Tram (4), non a breve distanza MM LILLA-MM GIALLA (Maciachini)

Collegamento alla rete autostradale: Tangenziali e strade extra urbane

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (desunte dalle pratiche EDILIZIE se presenti e segnalate)

Caratteristiche strutturali:

Edificio di 5 piani fuori terra con terrazzi al piano sesto; effettivi due piani interrati (PIANO SECONDO E TERZO INTERRATO –LOTTI box/cantine; costruito originariamente ante 1967 e successivamente oggetto di demolizione e ricostruzione nell'anno 2006. Ristrutturazione facciate nell'anno 21.22

- struttura: non verificabile; tipo di muratura: non verificabile
- facciate: intonaco plastico tinteggiato, rinnovate con l'incentivo BONUS FACCIATE ;
- accesso: presente 3 vani scala A-B-C;
- scale condominiali;
- ascensore: presente e dedicato per ciascuna scala;
- portineria: non presente servizio di portierato;
- condizioni generali dello stabile: buone a seguito del rinnovamento

2.3. Caratteristiche descrittive interne come da attuali finiture interne/e relazioni tecniche strutturali (se presenti allegate alle P.E) UNITA' IMM.RE

Componenti edilizie e costruttive:

LABORATORIO posto al piano secondo della scala C, composto da due locali con parete cottura oltre ad un servizio ed una loggia; presente una porzione di piano soppalco;

Corpo A:

LOTTO 4 :

- esposizione: triplo affaccio su cortile interno;
- pareti: tinteggiate, in alcuni locali si denotano piccoli aloni di umidità e muffa, in alcuni tratti umidità/infiltrazioni, presenza di rivestimento in ceramica nei locale bagno con altezza eventualmente da adeguare alle normative vigenti; si segnala che in non tutte le unità si è ravvisato la presenza di foro per collegamento tubo cappa cucina a induzione/gas (questo da accertare); presente una parete attrezzata, da adeguare/accertare l'altezza del relativo rivestimento a corredo
- pavimenti: gress effetto parquet;
- infissi esterni: in pvc con doppio vetro, protezioni esterne –tapparelle ove posate;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: legno, a tipologia battente/scrigno;

Impianti:

- tutti da verificare/accertare nessuna certificazione di conformità impianti o dichiarazione di rispondenza presente in aggiornamento a quelle allegate alle P.E ;
- imp. citofonico (audio/video): presente;
- imp. elettrico: presente;
- imp. idrico: presente, presenza di lavatrice posata in bagno;
- imp. termico: presente, autonomo, a pavimento;
- acqua calda sanitaria: presente (unica caldaia);
- servizio igienico: attrezzato con 4 apparecchi ;
- servizio igienico Secondario: non presente;
- impianto di condizionamento: presente predisposizione;
- altezza dei locali: ove rilevata a campione: cm 240/470 circa nei locali destinati a laboratorio e bagni, cm 240 nel locale bagno. Si segnala che la parete attrezzata è posto ad h. 240c , ovvero sotto al piano soppalco.
- condizioni generali : a vista buone/ottime

Cantina:

- porta d'accesso: lamiera;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: blocchetti/predalles.

Corpo B

- esposizione: posti al piano secondo interrato;
- pavimenti: presenza di battuto di cemento
- accessori: porta in lamiera, punto luce e presa di corrente/o predisposizione
- tutte le cantine sono collocate nella scala A

2.4. Breve descrizione della zona

Il fabbricato ove le unità della presente relazione sono parte, nella minor consistenza di una stabile, si trova sul fondo di una Via Privata quale traversa di Via Luigi Ornato, alle spalle di un distributore di benzina; l'intorno risulta a differenza del periodo di ristrutturazione, completamente edificato, con edifici residenziali, piccoli insediamenti industriali un impianto sportivo con campi da tennis e da calcio. Come da progetto presentato lo stesso prevedeva:

- la demolizione degli edifici esistenti
- la realizzazione di un edificio nuovo a laboratori su 5 piani
- la realizzazione di un piano seminterrato utilizzabile come deposito
- la realizzazione di due piani interrati a boxes

Certificazioni energetiche:

CORPO A:

LOTTO	APE/ACE	IDENT.	REGISTRATO	SCADUTO*
4/SUB.28	APE	1514601363010	30/06/2010	x

*APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

Nota perito= per gli eventuali rinnovi si segnala che qualora fossero intervenute modiche al generatore di calore, nei casi di obbligatorietà previsti dalla legge, i certificati dovranno essere aggiornati.

CORPO B:

ART.3 COMMA 3, lett. e) DL N. 192/05

3. Sono escluse dall'applicazione del presente decreto le seguenti categorie di edifici:
 e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, resta fermo in ogni caso quanto previsto in materia di integrazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici negli edifici secondo quanto previsto al decreto di cui all'articolo 4, comma 1;

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Visionate nella pratica di fine lavori/richiesta di agibilità. Presenza di legge 10/91

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Rinvenuta nel fascicolo edilizio -doc. all.-

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene: LOTTO 4

Le unità sono gravate da una locazione ultranovennale a firma del Notaio Alessandro Nazari (in Padova) al Rep.6248.4612, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano1. Al momento del 1° sopralluogo, effettuato nell'ottobre 2021, congiuntamente al custode nominato è stato possibile accedere ai beni; si segnala che la minor consistenza del compendio del citato contratto è risultata gravata da contratti di sub locazione.

Nota perito: si segnala che all'interno del contratto sopra citato sono presenti le unità del lotto2 in Via Morimondo 26/Lodovico il Moro.

Esistenza contratti di locazione

Risulta un contratto di locazione in essere per i LOTTI oggetto di procedura in capo alla Società esecutata, in qualità di dante causa, come verificato: dall'interrogazione dell'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Padova -doc.all- ; registrato al N. 015943 serie IT del 10.11.2016; atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Milano1 in data 11.11.2016 ai

nn. 73909.49953

Dall' atto si evince: "la locazione viene convenuta per la durata di **12 (dodici) anni**, con decorrenza dalla data del **1 (uno) novembre 2016 (duemilasedici)** al **31.10.2028** e si rinnoverà automaticamente per la durata di ulteriori **anni 10 (dieci)**

Il canone complessivo di locazione viene convenuto nella misura del **60%** del canone reale di locazione che la parte conduttrice percepirà da ogni singolo conduttore con un importo minimo annuale complessivo per tutto il compendio imm.re quantificato in **€ 12.000,00 (oltre a IVA)**

CORPO A

LOTTO	FG	MAPP.	SUB	CAT.	SUP.CAT.	INDIRIZZO	SUBLOCAZIONE	Importo Sub.Loc.
4	46	169	28	C/3	89MQ	P. 2-S2-Scala C	OMISSIS	€ 14.400,00

CORPO B

LOTTO	FG	MAPP.	SUB	CAT.	SUP.CAT.	INDIRIZZO		
19	46	169	56	C/6	16MQ	P. S2	OMISSIS	

I beni verranno valutati giuridicamente liberi, a seguito di provvedimento del GE all'udienza del 18.05.23

Nota perito:

Si segnala l'esistenza di un: **Contratto d'appalto privato per opere relative a immobili civili**, fra OMISSIS, OMISSIS, E OMISSIS, e contestuale ATTO DI CESSIONE DEL CREDITO del 17.02.2017.

Nell'allegato A la descrizione delle opere di intervento edilizio per unità (non però identificate per subalterno) e così per un totale di 597.381,65

4 PROVENIENZA

1.1. Attuali proprietari LOTTO 4

OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà

La Società OMISSIS ha acquisito i beni dalla Società OMISSIS **in data 28.11.2006 con atto di compravendita** a firma del Dott. C. Sironi Notaio in Milano al Rep. 15422 Racc. 6659; registrato a Monza 2 in data 01.12.2006 al n. 10675 serie 1T; trascritto alla Conservatoria di Milano 1 in data 04.12.2006 ai nn. 100312/59007.

Nota perito: dall'atto si evince: " con particolare riferimento alla esistente servitù, passiva di passo pedonale e carraio a carico del mappale 25 del fg.46, lungo il confine a cavaliere con il mappale 102 e per una lunghezza di metri lineari, 20 circa, a favore del medesimo mappale 102 del fg. 46, nonché alla esistente servitù attiva per il passaggio di condutture a carico del mappale 102 del fg.46 ed a favore del mappale 25 del fg.46, onde consentire lo scarico nel torrente Seveso delle acque chiarificate".

Successivo **atto di trasformazione** di Società da OMISSIS A OMISSIS, **in data 29.06.2010** con atto a firma del Notaio Valmasoni Martino (Notaio in Padova) al Rep. 656 Racc. 468; trascritto alla Conservatoria di Milano 1 in data 21.07.2010 ai nn. 28352.

Precedenti proprietari:

Con **atto di compravendita** a rogito Notaio Giuseppe Bellucci (in Monza) **in data 21.05.2002** al rep. 24772 Racc. 20717; registrato a Monza il 29.05.2002 al n. 1991 Serie 2V;trascritto alla Conservatoria di Milano 1 in data 24.05.2002 ai nn. 34582.22021; la Società OMISSIS acquista i beni dalla alla Società OMISSIS IN LIQUIDAZIONE.

Riferito limitatamente a : beni al fg. 46 mappale 25 e 101

Nota perito= successivo atto di integrazione e rettifica rogito, stesso notaio, del 04.10.2006 rep. 255464/27123; trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 il 13.10.2006 al n. 51345 di particolare.

Con **atto di compravendita** a rogito Notaio Giuseppe Bellucci (in Monza) **in data 01.08.2005** al rep. 253514 Racc. 25510; registrato a Monza il 03.08.2005 al n. 9688/05 Serie 1V;trascritto alla Conservatoria di Milano 1 in data 04.08.2005 ai nn. 61072.33913; la Società OMISSIS acquista i beni dalla alla Società OMISSIS IN LIQUIDAZIONE.

Riferito limitatamente a : beni al fg. 46 mappale 102/sub.702

Nota perito= si precisa che nella certificazione notarile depositata nulla viene segnalato in merito alla presente provenienza, il mappale suddetto (102/702) risulta parte integrante a seguito delle variazioni catastali succedute ai beni oggetto di relazione.

Con **atto di compravendita** a rogito Notaio Mario Orlandoni (in Como) **in data 28.02.1985** al rep. 108661 Racc. 8376; registrato a Como il 06.03.1985 al n. 1156 serie I; trascritto alla Conservatoria di Milano 1 in data 18.03.2005 ai nn. 9754/7478; la Società JOLLY CLUB sas acquista i beni dalla alla Società ARTSANA SPA.

Riferito limitatamente a : beni al fg. 46 mappale 25 e 101

Con **atto di compravendita** a rogito Notaio Francesco Piccaluga (in Carate Brianza) **in data 01.07.1990** al rep. 105474 Racc. 5950; registrato a Desio il 24.07.1990 al n. 1303 Serie 1V; trascritto alla Conservatoria di Milano 1 in data 17.07.1990 ai nn. 28466/20251; la Società OMISSIS acquista i beni dalla alla Società OMISSIS

Riferito limitatamente a : beni al fg. 46 mappale 102/sub.702

Nota perito= si precisa che nella certificazione notarile depositata nulla viene segnalato in merito alla presente provenienza, il mappale suddetto (102/702) risulta parte integrante a seguito delle variazioni catastali succedute ai beni oggetto di relazione

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Niccolò Tiecco alla data del 28.07.2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio alla data del 04.08.2021/30.03.2022/27.06.2022) si evince:

2.1. **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuno

- **Misure Penali**

Nessuno

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

Nessuno

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

1) con atto a firma del Notaio C. Sironi (in Villasanta) in data 27 luglio 2006 n. 15110/6432 di rep., registrato a Monza 2 il 3 agosto 2006 al n. 2285 serie B, la Società "OMISSIS" (dante causa) dell'attuale Società esecutata ebbe a costituire, per l'esecuzione delle opere di nuova costruzione sull'area di pertinenza e di insistenza dei fabbricati sopra descritti, vincolo di asservimento dell'area ai fini del suo sfruttamento secondo gli indici urbanistici previsti dalle Norme Tecniche di attuazione della Variante Generale al P.R.G., ai sensi dell'art. 42 della legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12;

2) con atto a firma del Notaio C. Sironi (in Villastanza) in autentica in data 19 settembre 2006 n. 15171/6471 di rep., registrato a Monza 2 il 26 settembre 2006 al n. 2477 serie B, trascritto a Milano 1 in data 18 ottobre 2006 ai nn. 86811/52008, la Società "OMISSIS" ebbe inoltre a costituire vincolo di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art. 42 della legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, destinando gli immobili, di cui al progetto di ristrutturazione e ampliamento edilizio presentato al Comune di Milano con la denuncia di inizio attività del 3 agosto 2006 P.G. 773384/2006, ad uso laboratori per arti e mestieri e uffici tecnico/amministrativi;

3) che, in esito a tabella di variazione e tipo mappale approvati dall'Agenzia del Territorio di Milano in data 1 dicembre 2008 n. 971430.1/2008 (protocollo MI0971430), i mappali 101 e 25 del Foglio 46 sono stati accorpati nel nuovo mappale 169 di ha. 0.18.12;

4) che, in esito a scheda di variazione registrata a Milano il 2 dicembre 2008 al n. 88210.1/2008 (prot. n. MI0981360), presentata per demolizione totale e costituzione area urbana, l'unità immobiliare identificata al Foglio 46 - mappale 25 è stata soppressa originando l'area urbana di mq. 1.812 identificata al Foglio 46 - mappale 169;

5) che, in esito a tipo di frazionamento, tabella di variazione e tipo mappale approvati dall'Agenzia del Territorio di Milano in data 30 dicembre 2008 n. 811.1/2008 (protocollo MI1084636), dal mappale 102 del Foglio 46 è stato originato il nuovo mappale 197 di ha. 0.01.30 ed il predetto mappale 169 del Foglio 46 è stato frazionato nei nuovi mappali 169 di ha. 0.10.83, 170 di ha. 0.02.47, 171 di ha. 0.00.42, 172 di ha

0.00.23, 173 di ha. 0.00.22, 174 di ha. 0.00.28, 175 di ha. 0.00.22, 176 di ha. 0.00.22, 177 di ha. 0.00.28, 178 di ha. 0.01.60 e 196 di ha. 0.01.35;

6) che, in esito a scheda di variazione registrata a Milano il 7 gennaio 2009 al n. 383.1/2009 (prot. n. MI0002793), presentata per variazione della destinazione ufficio - area urbana, l'unità immobiliare identificata al Foglio 46 - mappale 102 - subalterno 702 è stata soppressa originando l'area urbana di mq. 130 identificata al Foglio 46 - mappale 197;

7) che, previa stipula di **atto unilaterale di asservimento** dell'area a firma del Notaio C. Sironi (in Villastanza) in data 18 dicembre 2006 n. 15510/6714 di rep., registrato a Monza il 4 gennaio 2007 al n. 13 serie 1B ed in forza della denuncia di inizio attività presentata al Comune di Milano in data 3 agosto 2006 P.G. 773384/2006, successiva variante in data 28 giugno 2010 P.G. 517316/2010 - progr. 5201/2010 e della denuncia di inizio attività presentata in data 1 dicembre 2009 P.G. 916968/2009 - progr. 8931/2009, la Società "OMISSIS" ha edificato, previa demolizione dei fabbricati esistenti, sull'area di cui ai mappali 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178 e 197 del Foglio 46, un fabbricato di sei piani fuori terra (terreno, primo, secondo, terzo, quarto e quinto), oltre al piano sesto a lastrico solare di copertura e tre piani interrati, con annessa circostante area pertinenziale e rampa di accesso, avente accesso pedonale e carraio da Via Luigi Ornato n. 82;

8) che, in forza di atto a rogito Notaio Cesare Chiodi Daelli di Milano in data 27 febbraio 2007 n. 98442/22966 di rep., registrato a Milano il 19 marzo 2007 al n. 4344 serie 1T, trascritto a Milano il 20 marzo 2007 ai nn. 20044/11606, al fine di permettere l'accesso al fabbricato dalla Via Luigi Ornato mediante la rampa al mappale 197 del Foglio 46, è stata costituita **servitù perpetua di passo pedonale e carraio** da esercitarsi nel sottosuolo di parte del terreno catastalmente identificato al Foglio 46 - mappale 102 ed a favore del terreno allora catastalmente identificato al Foglio 46 - mappale 25;

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

• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il **04.12.2006** ai nn. 100313/21649 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Claudio Sironi in data 30.01.2006 al Rep. N. 15423/6660.

A FAVORE DI OMISSIS (sede in BERGAMO –Piazza Vittorio Veneto n.8-CF=====)

CONTRO LA SOCIETA' OMISSIS

Importo ipoteca € 7.710.000,00 di cui € 5.140.000,00 di capitale, tempo di esigibilità del vincolo anni 20

Grava: Lotto 4 Via L. Ornato, 82

precedenti identificativi fg. 46 mapp. 25

precedenti identificativi fg. 46 mapp. 102/702

precedenti identificativi fg. 46 mapp. 101

Documenti successivi correlati: Annotazioni (restrizione di beni)- si veda nota di trascrizione all.

Ipoteca volontaria iscritta il **09.02.2010** ai nn. 8219/1618 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Claudio Sironi in data 03.02.2010 al Rep. N. 19183/9438.

A FAVORE DI OMISSIS (sede in BERGAMO –Piazza Vittorio Veneto n.8-CF=====)

CONTRO LA SOCIETA' OMISSIS

Importo ipoteca € 1.400.000,00 di cui € 700.000,00 di capitale, tempo di esigibilità del vincolo 1 anno 11 mesi 20gg

Grava: Lotto 4 Via L. Ornato, 82 Documenti successivi correlati:

Annotazioni (restrizione di beni)- si veda nota di trascrizione all.

• **Pignoramenti**

Pignoramento del **07.05.2021** rep. 7337/2021 trascritto il 24.06.2021 ai nn. 50506/35411 contro **LA SOCIETA' OMISSIS** del diritto di piena proprietà in favore di OMISSIS con sede in CONEGLIANO –TV- C.F. 04951650268

Grava: LOTTO 4 Via Ornato, 82

• **Altre trascrizioni**

NESSUNA

2.2. Eventuali note/osservazioni

Nessuno

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dalla Studio OMISSIS con sede in Milano che ha fornito le informazioni che seguono: "

Denominazione del complesso residenziale: CONDOMINIO ORNATO, 82

CORPO A:

LOTTO	FG	MAPP.	SUB	CAT.	SUP.CAT.	INDIRIZZO	MILLESIMI
4	46	169	28	C/3	89MQ	P. 2-S2-Scala C	23,27

CORPO B:

LOTTO	FG	MAPP.	SUB	CAT.	SUP.CAT.	INDIRIZZO	MILLESIMI
4	46	169	56	C/6	16MQ	P. -S2	1,55

3.1. Spese di gestione condominiale 2022**CORPO A:**

LOTTO	FG	MAPP.	SUB	CAT.	SUP.CAT.	INDIRIZZO	Spese or.€
4	46	169	28	C/3	89MQ	P. 2-S2-Scala C	1.355,57

nota perito= per l'effetto degli arrotondamenti delle valutazioni finali si segnala di aver già considerato le spese insolute del presente paragrafo (C3/C2).

CORPO B:

nota perito= nella proposta del valore di cessione si è già considerata la decurtazione delle spese condominiali tutte

LOTTO	FG	MAPP.	SUB	CAT.	SUP.CAT.	INDIRIZZO	Spese or.
4	46	169	56	C/6	16MQ	P. -S2	94,03

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
come da prospetto inviato dall'amministrazione condominiale alla data del 17.6.22

CORPO A:

LOTTO	FG	MAPP.	SUB	CAT.	SUP.CAT.	INDIRIZZO	ORDINARIA 22	STRAORD.22
4	46	169	28	C/3	89MQ	P. 2-S2-Scala C	281,53	384,68

CORPO B:

LOTTO	FG	MAPP.	SUB	CAT.	SUP.CAT.	INDIRIZZO	ORDINARIA 22	STRAORD.22
4	46	169	56	C/6	16MQ	P. -S2		34,48

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del 20.05.2021(doc.all.) gravanti sull'immobile PER IL RIFACIMENTO DELEL FACCIATE E PARAPETTI (BONUS FACCIATE)

CORPO A:

LOTTO	FG	MAPP.	SUB	CAT.	SUP.CAT.	INDIRIZZO	STRAORDINARIA 22
4	46	169	28	C/3	89MQ	P. 2-S2-Scala C	6.411,24

CORPO B:

LOTTO	FG	MAPP.	SUB	CAT.	SUP.CAT.	INDIRIZZO	STRAORDINARIA 22
4	46	169	56	C/6	16MQ	P. -S2	415,18

cause in corso: insinuazione al passivo nel Fallimento OMISSIS Liquidazione (pendente sul Tribunale di Milano)

Regolamento di condominio: presente ed allegato con relative tabelle.

Nota perito= si segnala di visionare le tabelle allegate per ogni singola unità al fine di verificare eventuale

presenza di servitù.**_ doc. allegato verbale di assemblea del 5.4.22**

Eventuali problematiche strutturali: nessuna a conoscenza della scrivente

Nota perito= si segnala presenza di umidità alle parti comuni condominiali al piano secondo interrato come da stato dei luoghi;

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

3.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali (dall'atto del Notaio Sironi)

9) che, a seguito della scheda di variazione registrata a Milano il 16 gennaio 2009 al n. 2351.1/2009 (prot. n. MI0026496) e delle successive schede di variazione registrate a Milano in data 1 luglio 2010 al n. 3288.1/2010, al n. 41634.1/2010 e al n. 41674.1/2010, in data 29 settembre 2010 al n. 58661.1/2010, al n. 58667.1/2010 e al n. 58691.1/2010, in data 30 settembre 2010 al n. 58948.1/2010, in data 5 novembre 2010 al n. 5367.1/2010, al n. 68528.1/2010, in data 10 novembre 2010 al n. 69645 ed al n. 69649 ed in data 17 dicembre 2010 al n. 81172.1/2010, il fabbricato in oggetto risulta attualmente identificato al Foglio 46 - mappale 169 subalterni da 2 a 36, subalterni 38 e 39, subalterno 42, subalterni da 44 a 99, subalterni da 102 a 112, subalterni da 702 a 711, subalterni da 713 a 718, individuando i mappali 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177 e 178 le aree di pertinenza graffate rispettivamente alle unità immobiliari al mappale 169 subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 ed individuando inoltre il subalterno 712 graffato con il subalterno 702 del mappale 196 e con il subalterno 702 del mappale 197 i beni comuni non censibili, precisandosi che le porzioni di giardino al piano terreno, quali contornate in tinta rossa nel tipo planimetrico come infra allegato sotto la lettera "A", sono attribuite in uso esclusivo e perpetuo alle rispettive prospicienti unità immobiliari individuate con i subalterni 2, 4, 5, 7 e 8;

10) che il fabbricato, nell'intera sua consistenza, risulta graficamente rappresentato nei tipi planimetrici allegati al presente atto sotto le lettere "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G" ed "H", debitamente sottoscritti, ove le singole unità immobiliari risultano contraddistinte con i corrispondenti numeri di subalterno catastale, e nei quali risultano inoltre individuati, in quanto graficamente rappresentabili, gli enti, parti e servizi comuni; precisandosi che nell'allegato "F" risulta, per mero errore materiale, graficamente rappresentato e subalternato anche il tetto comune di copertura del fabbricato al piano settimo;

11) che, per la regolamentazione dei rapporti tra i futuri condomini, è stato predisposto dalla parte venditrice il Regolamento di Condominio con le relative Tabelle Millesimali di comproprietà e partecipazione alle spese (allegato all'atto di Vendita notaio Sironi rep. 20298/10266 del 24.01.2011

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dello stabile, di cui le unità della presente relazione, nella minor consistenza, sono parte è iniziata nell'anno 2006 a seguito della demolizione dei precedenti edifici insistenti nell'area. Gli stessi risultavano autorizzati con:

Dall'atto del Notaio Sironi del 28.11.1996:

-LICENZA EDILIZIA rilasciata dal comune di Milano in data 24.08.1965 n. 1891; ATTI MUNICIPALI N. 249280/24906/1964 DIVENUTA definitiva il 03.12.1978 ed in data 19 maggio 1967 n. 964. ATTI MUNICIPALI N. 11422/5481/1967 che per le opere successivamente realizzate sono state rilasciate dal comune medesimo:

-CONCESSIONE EDILIZIA in data 07.10.1968 n. 3737 ATTI MUNICIPALI N. 168026/23852/1968 e

-CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA in data 10 aprile 1998 n. 7863 – Atti n. 175254.400/86

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano in data 05.02.2020 (data pubblicazione BURL) risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. (in allegato stralcio Tavola PGT;NTA Piano delle regole e piano sei servizi) L'immobile, per alcune unità oggetto di relazione NON è conforme dal punto di vista urbanistico/edilizio. (si veda precisazioni ai capitoli dedicati)

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: si rimanda al capitolo

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

In riferimento al quesito peritale di cui al punto 5.3) verificare presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica con-

venzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020;

Il perito nominato riferisce: " *dalla documentazione pervenuta nonché dal riscontro del professionista (pervenuto a mezzo mail-doc.all-) che ne ha curato il progetto dell'intero fabbricato non sussistono finanziamenti agevolati/convenzionati pervenuti da nessun ente*".

4.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Dall'atto di compravendita del Notaio Sironi rep. 20298/10266 del 24.01.2011 (atto di costituzione Condominio si evince: "

- 1) progetto di ristrutturazione e ampliamento edilizio presentato al Comune di Milano con la denuncia di inizio attività del 3 agosto 2006 P.G. 773384/2006, ad uso laboratori per arti e mestieri e uffici tecnico/amministrativi;
- 2) presentazione in data 30 luglio 2010 P.G. 617.683/2010-0 al Comune di Milano, richiesta di rilascio del certificato di agibilità ai sensi degli artt. 24 e 25 D.P.R. 380/2001, corredata di tutta la documentazione all'uopo richiesta dalla normativa vigente, dichiarando e garantendo la parte venditrice che il Comune di Milano non ha compiuto alcun atto interruttivo alla formazione del silenzio-assenso, previsto dal comma quarto del citato art. 25 al fine dell'attestazione di agibilità.

La richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Milano (ufficio visure) in base anche alle su indicate indicazioni ha prodotto la seguente documentazione –doc.all- confermata a mezzo di colloquio telefonico con il tecnico comunale che ne ha verificato la protocollazione:

- **P.E DIA PG 773384/2006 (W.F. N.7469.06)** per lavori di: Ristrutturazione ed ampliamento edificio; Intestata alla SOCIETA' OMISSIS protocollata in data 03.08.2006.
Riferito limitatamente a: LOTTO 1
- **P.E DIA PG 916968/2009 (W.F.N.8931.05)**: per lavori di: Completamento copertura in lamiera forata , alcuni pavimenti scale , completamento posa serramenti esterni, completamento im. Elettrico condominiale , posa ascensori, opere esterne.
Intestata alla SOCIETA' OMISSIS protocollata in data 01.12.2009
Riferito limitatamente a: LOTTO 1
- **P.E DIA PG 517316/2010 (W.F.N.5201/10)** per lavori di: Varianti esterne ed interne.
Intestata alla SOCIETA' OMISSIS protocollata in data 28.06.2010
Riferito limitatamente a: LOTTO 1
- **DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI -RICHIESTA DI AGIBILITA'PG 617.683/2010** Paesaggistica;
Intestata alla OMISSIS protocollata in data 30.07.2010
Agibilità rilasciata per decorrenza termini
Riferito limitatamente a: LOTTO 1

4.2. Conformità edilizia:

Conformità urbanistico edilizia: **non riscontrata LOTTO 4 –CORPO A-**

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi, a seguito di rilievi e stesura in dwg, con le planimetrie della DIA 2010 sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:

PREMESSA: si segnala che sono state ispezionate tutte le unità, e rilevate a campione le quote principali di tutti i locali, a campione rilevate le dimensioni dei serramenti, dei loggiati, degli aggetti, dei parapetti , delle porte interne e delle altezze interne dei locali; si sono verificate alcune leggere difformità di quote, e alcuni ispessimenti murari che dovranno essere verificati/ confrontati con le tavole dei CA , per la determinazione della natura architettonica o strutturale (se del caso necessita una perizia o certificazione di idoneità statica) .

NOTA PERITO=

si segnala che:

- 1) tutte le unità C3 oggetto della presente relazione sono utilizzate a civile residenza;
Nota informativa perito: Le altre unità dello stabile hanno già subito IL CAMBIO D 'USO, in

tempi diversi ovvero entro i 10 anni dalla fine lavori (2010) ma anche successivamente; l'ultimo cambio d'uso da produttivo a residenziale è avvenuto nel febbraio 2022 così come segnalato in un'intervista telefonica l'arch. Beni (in Milano) che ne ha curato oltre che l'intero progetto tutti i cambi d'uso;

Si segnala la normativa di riferimento:

- Art. 52 legge regionale n.12/2005
- Art. 8 Norme Tecniche di Attuazione (NTA) Piano delle Regole PGT Milano
- Art. 11, comma 3, Norme Tecniche di Attuazione (NTA) Piano dei Servizi PGT Milano

Nota perito:

tutti i locali giorno possiedono una parete attrezzata con cucina ad induzione o a gas (non tutti parrebbe, almeno a vista possedere la predisposizione per lo smaltimento dei fumi e vapori (foro predisposizione montaggio cappa rif. Regolamento edilizio Milano - - Burl 26.11.2014-art. 105); la parete attrezzata è posta sotto la porzione di soppalco ad altezza 240cm c. da pavimento, assente predisposizione foro collegamento cappa (cucina da induzione)

- 2) i locali bagno, nelle unità con un solo locale bagno, sono tutti composti da 4 apparecchi con doccia, i bagni ciechi presentano una ventola (non verificata la funzionalità per le unità non occupate);
- 3) i lotti con unità con doppio affaccio (lati corti) presentano locali bagni ciechi, le unità con il doppio bagno presentano vasca e doccia; l'unità in oggetto presenta un'apertura finestrata e vasca
- 4) LOTTO 4 (unità con soppalco) non presente il locale accessorio (in quota) accessibile dalla botola con scala retrattile (anche questa non presente) il locale accessorio è stato trasformato nella maggior consistenza dal piano soppalco, dovrà essere accertata l'eventuale regolarizzazione in merito alla percentuale ammissibile di porzione da soppalcare; la scala per il collegamento alla porzione di piano soppalco è stata realizzata in difformità sia per composizione sia per collocazione; si richiede una certificazione di idoneità statica o perizia. Verso il loggiato esterno è stato realizzato un ripostiglio in quota accessibile dal locale giorno (non ispezionato per inaccessibilità).
- 5) Tutti i locali bagni come da planimetria di autorizzazione riportano solo una lavabo ed un WC, in loco rilevati bagni completi di 4 apparecchi e lavatrice
- 6) Per i locali con profondità maggiore a 2 volte e mezza l'altezza del voltino (serramento esterno) dovrà essere rispettato l'articolo del regolamento locale di igiene Milano n. 3.4.15. e regolamento edilizio Milano art. 105
- 7) Ove rilevato a campione i locali ed i relativi accessori presentano altezze conformi alle altezze autorizzate.
- 8) Altezza rilevata in loco cm 470 circa e 240 circa; altezza sotto soppalco circa cm240; altezza dal soppalco al solaio cm 209 circa.
- 9) Difformità nella composizione della scala autorizzata con rampa unica ma realizzata elicoidale, la difformità dovrà essere accertata con certificazione di idoneità statica;
- 10) Presenza di umidità da probabile ponte termico nel locale usufruito a camera.

Nota perito = al seguito delle regolarizzazioni edilizie/o ripristini dello stato autorizzato, dovrà essere EVENTUALMENTE presentata un aggiornamento della pratica di agibilità (Segnalazione Certificata di Agibilità) corredata da tutta la documentazione risultata necessaria.

Regolarizzazione : LOTTO 4CORPO A

Accertamento di conformità a mezzo di adeguato titolo abilitativo

Costo oblazione: € 1.000,00 (salvo conguaglio alla presentazione/istruttoria della pratica da determinarsi dall'amministrazione comunale o dall'agenzia delle entrate)

Costo professionista: € 2.500,00

Totali costi oneri/professionali € 3.500,00

Conformità urbanistico edilizia: **non riscontrata LOTTO 4CORPO B**

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi con le planimetrie della DIA 2010 sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:

PREMESSA: si segnala che sono state ispezionate tutte le unità, e rilevate a campione le quote principali di tutti i locali sia box che cantine.

LOCALE BOX/AUTORIMESSE

- si segnala che i locali box autorimesse in generale presentano delle leggere difformità di quote e di conseguenza delle difformità nelle consistenze delle unità; in alcune unità si ravvisano degli ispessimenti murari che dovranno essere confrontati con le tavole degli strutturali. Le altezze ove rilevate, a campione, risultano CIRCA come da autorizzazione della DIA del 2010 per le unità al terzo interrato mentre le unità del secondo interrato l'altezza risulta ad una quota differente rispetto all'autorizzazione del 2006 di cm 350 RIF: sez. AA tavola 17 bis. -corsello box autorizzato cm 350 ove rilevato cm circa 347 -i locali box hanno quote varie (nell'autorizzazione del 2010 nell'elenco tavole trasmesse la sezione dei piani seminterrati e interrati non è presente).
- Si precisa che alcune differenze di quote sono anche date dagli interventi di manutenzioni apportati ai locali box con la realizzazione di contropareti per far fronte alle problematiche di umidità ed infiltrazioni.
- Altezza rilevata in loco cm 363 circa

Regolarizzazione : LOTTO 4 CORPO B

Accertamento di conformità a mezzo di adeguato titolo abilitativo

Costo oblazione: (salvo conguaglio alla presentazione/istruttoria della pratica da determinarsi dall'amministrazione comunale o dall'agenzia delle entrate)

Costo professionista:

Totali costi oneri/professionali: già compreso nel prezzo di cessione

LOTTO 4

Nota perito= solo alla presentazione della pratica il tecnico provvederà a dar corso all'istruttoria per la verifica dell'accertamento di conformità.

Nota perito= si segnala che per l'accertamento di conformità in riferimento all'unità immobiliare e relativi accessori (se presenti) andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia conformità, dei vincoli segnati e delle precisazioni contenute negli atti notarili segnalati.

Nota perito:

si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento dell'immobile essendo lo stesso oggetto di segnalazioni tecniche come in narrativa esposto, tutte le questioni sopra evidenziate, se non esaustive dovranno essere preventivamente riscontrate con il funzionario tecnico comunale al fine di predisporre dopo l'aggiudicazione una consapevole regolarizzazione tecnico/amministrativa (tutta la documentazione tecnico amministrativa /catastale/notarile è allegata alla relazione e considerata parte integrante).

Si segnala che le regolarizzazioni da attuarsi (o ripristini) potrebbero eventualmente comportare una diversa destinazione/distribuzione/dimensione dei locali determinando così variazioni essenziali ai locali valutabili dall'amministrazione comunale solo alla presentazione del progetto di sanatoria.

(spese tutte nulla escluso già comprese nel prezzo di cessione, comprensivi di eventuali oneri/costi di costruzione, esborsi vari, da determinarsi alla presentazione della pratica.)

Per le difformità che possono interessare **parti comuni** è consigliabile un regolarizzazione di tipo condominiale (spese già considerate nella proposta di cessione).

4.3. Conformità catastale

Conformità catastale: **non riscontrata**

Nota:

L'unità risulta correttamente censita e presente in banca dati presso l'Agenzia del Territorio di Milano;

A-SCHEDA DI COSTITUZIONE del 16.01.2009 prot. MI0026496

B-SCHEDA DI COSTITUZIONE del 16/01/2009 prot. MI0026496

Nota: Presente elaborato planimetrico MI0113992 DEL 31/03/2022; si segnala che lo stesso per alcune unità non rappresenta lo stato dei luoghi; risulta necessaria una ricognizione tecnica di tutti gli spazi comuni/condominiali e privati, nell'eventualità dovrà essere eseguito un accertamento sulla rispondenza delle tabelle millesimale redatte. Costi già considerati per ciascuna unità nella proposta del valore di cessione. Si segnala che le difformità sono state riscontrate dal confronto dell'elaborato del 13.1.2021 PROT. MI0007015 (per le parti comuni) sul punto è stato contattato il professionista redattore dell'elaborato planimetrico del del 13.1.21 per avere delucidazioni ma senza successo.

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi, a seguito di rilievo eseguito con la planimetria CATASTALE sono emerse una serie di osservazioni/difformità:

- si intende qui riportato quanto già descritto al cap.to 4.2.
- altezza rilevata sulla scheda corpo A cm 470/240/210
- altezza rilevata sulla scheda corpo B cm 240

Regolarizzazione: LOTTO 4 A+B

rifacimento delle schede catastali (mediante pratica docfa) a seguito di **autorizzazione edilizia** o ripristino dello stato autorizzato; con eventuale aggiornamento dei dati censuari, (aggiornamento previo accertamento)

Costo professionista: € 450,00 A

Costo professionista: € 250,00 B (costi già considerati nella proposta di cessione)

Nota perito: le visure sono correttamente intestate, sull'estratto di mappa il bene è identificato; dovranno essere aggiornate le visure nel corretto numero civico dei locali box/autorimesse in quanto la rampa a scendere è sprovvista di numero civico.

Nota= si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dalla notifica del decreto di trasferimento. **Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, imprecisioni varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono state già considerate e valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali presso gli uffici competenti; le superfici segnalate sono da considerarsi indicative e non definitive; si precisa che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione.**

8 CONSISTENZA

5.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Premessa:

L'edificio ove sono collocate le unità è identificato, con il civico 82 posto in fregio all'ingresso esterno condominiale;

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie commerciale. I vani accessori valutati a corpo.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Destinazione LOTTO4	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Unità	mq.	69,0	100%	69,0
Soppalco	mq.	18,0	25%	4,5
Loggiato	mq.	10,0	30%	3,0
Cantina	a corpo	0,0	0%	0,0
		97,0 mq. lordi		76,5 mq. commerciali

Destinazione LOTTO4	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Locale box	a corpo	a corpo	0%	0,0
		0,0 mq. lordi		0,0 mq. commerciali

9 STIMA

6.1. Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio, delle finiture interne ed ester-

ne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

Per la formulazione della proposta economica (riferita a trattative in condizione di libero mercato) si è tenuto conto della particolare condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

Valutazione Degli Immobili

La teoria estimativa indica che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione della quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato.

Tenuto conto del criterio di stima e delle risultanze descritte, si ritiene attribuibile ai beni, all'attualità, il seguente valore di mercato (valore commerciale), individuato considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione dei beni oggetto della stima stessa.

Per l'unità immobiliare ed i suoi accessori l'importo risultante dalle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica.

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati nel caso confinino al 50%. I balconi sono calcolati fino al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% o a corpo a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità/uso rispetto all'unità principale. **Negli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) viene valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5% questo solo per la prima cessione.** Questione già considerata per tutte le unità della presente relazione, nella proposta del valore di cessione. Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo. Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di box o posto auto e della eventuale portineria. La superficie dell'unità immobiliare con accessori (se presenti) è stata desunta dai rilievi eseguiti in luogo confrontati con le planimetrie autorizzative; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Il tutto con considerazioni ed osservazioni alla tipologia e consistenza dell'unità, al taglio dei locali, **soprattutto: alle precisazioni tecnico amministrative già espresse, agli eventuali adeguamenti da eseguire, allo stato dei luoghi oltre al riferimento della zona di collocazione.**

6.2. Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano¹, Ufficio Tecnico comune di Milano-Ufficio Visure-; Visura Storica Camerale- aggiornata; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare 2° SEMESTRE (2021) doc.all. ; studio amministrativo condominiale: Studio Pettinari (Milano); Studio Notarile Sironi (Milano); Offer-

te Immobiliari sul sito internet www.trovit.it, oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Milano.

6.3. Valutazione LOTTO 004

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo		
Unità con accessori	C3	76,5	€ 2.900,00	€ 221.850,00		
				€ 221.850,00		

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo		
Locale Box	C6	a corpo	a corpo	€ 25.000,00		
				€ 25.000,00		

6.4. 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.

(alle cifre sotto riportate sono state applicate ove necessita arrotondamenti per eccesso o per difetto)

VALORE LOTTO 4 CORPO A	€ 225.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 10.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	€ 4.000,00
Spese ordinarie 2022	€ 1.400,00
Straordinaria deliberata 2021 per rifacimento facciate	€ 6.400,00
Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 205.000,00

VALORE LOTTO 4 CORPO B	€ 25.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 1.000,00
Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 24.000,00

VALORE LOTTO 4 CORPO A+B LIBERO	€ 229.000,00
--	---------------------

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nota perito= le unità a composizione dei lotti sopra segnalati devono essere regolarizzate come segnalato in descrizione

Il sottoscritto Arch. STEFANIA LUCCHINI dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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.

Parabiago li: 01.02.2023

l'Esperto Nominato

Architetto Stefania Lucchini



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Stefania Lucchini". To the right of the signature is a blue circular professional stamp. The stamp contains the text "ORDINE DEGLI ARCHITETTI - LODI" around the perimeter, "STEFANIA LUCCHINI" in the center, and the number "254" below the name.

Allegati in copia (parte integrante dell'elaborato peritale): si veda allegato a parte