

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 601/2021

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

INDICE SINTETICO

Dati Catastali LOTTO39

Corpo A

Beni in **Milano via Lodovico il Moro n. 35/Via Morimondo n.26**

Categoria: **C3** [Laboratorio per Arti e Mestieri].

Dati Catastali: **foglio N. 515 particella N. 178 subalterno N.769**

foglio N. 515, particella N.178 sub.770 BCNC (porzione di vano scala)

Corpo B

Beni in: **Milano Via Morimondo n.26**

Categoria: **C6** [Posto auto Scoperto]

Dati Catastali: **foglio N.515, particella N.440, subalterno N. 738**

Corpo C

Beni in: **Milano Via Morimondo snc**

Categoria: **C6** [Locale box/autorimessa]

Dati Catastali: **foglio N.515, particella N.136, subalterno N. 1092**

Stato occupativo

Corpo A: OCCUPATO DA PERSONA GIURIDICA, usufruito attività lavorativa in parte a residenza

Corpo B: OCCUPATO DA PERSONA GIURIDICA senza titolo

Corpo C: LIBERO

Contratti di locazione in essere

Presente opponibile alla procedura CORPO A

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 732.000,00

LOTTO0039

(laboratorio per arti e mestieri)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano via Morimondo 26, con ingresso pedonale anche da Via Lodovico il Moro 35, quale edificio n.16-scala B-; trattasi attualmente di **LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI (USUFRUITO IN PARTE A RESIDENZIALE)** posto al piano 1 e soppalco (sul piano 1); composto da 1 locale autorizzato a laboratorio con isola attrezzata, tripli servizi ed accessori SPP;

Nota perito= si segnala che l' accesso avviene dal piano terra transitando sul mappale 440 BCNC sub.755 **quale sedime in uso esclusivo al mappale 178/767**. Si precisa altresì che l ingresso pedonale (porta di ingresso al vano scala) è collocata sul mappale 440/745 BCNC (che a sua volta risulta in uso esclusivo ad altra unità 178/735-754. Sul punto si rimanda all'atto di ricognizione di diritti reali del 20.06.2011 Notaio Landriscina).

(si segnala che nella documentazione acquisita, nonché dagli atti notarili si segnala l ingresso al civico 25/27 di Via Ludovico il Moro)

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 290,00 (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

dati identificativi: fg.515, part.178 sub.769 (unita imm.re)

dati classamento: Zona Censuaria 3; categoria C3; classe 10; Consistenza 255MQ ; Superficie catastale 300mq; Piano 1; rendita € 1.237,95.

Indirizzo: Via Lodovico il Moro

Intestati:

OMISSIS Proprietà 1/1

dati identificativi: fg.515, part.178 sub.770 BCNC (porzione di vano scala)

categoria: F4- in corso di definizione;

Indirizzo: Via Lodovico il Moro

Nota perito= si segnala che con atto Notaio Landriscina rep. 1124/779 del 20.6.2011 al ARTICOLO 1 si evince: " in particolare, per concorde volontà di tutti i condomini, devono intendersi ricomprese fra le parti comuni condominiali e, quindi sono di proprietà comune dei condomini stessi pro quota millesimale le porzioni del vano scala centrale oggi identificate al **FG 515 PART.178 SUBB.763/768/770** come tali, destinati ad assumere la qualificazione di beni comuni non censibili (BCNC) nella legenda dell'elaborato planimetrico del condominio.

Nota perito= si segnala che la porzione di vano scala è correttamente identificata nell'elaborato planimetrico del 17.6.11 prot. N.553306 documento evaso dall'agenzia del territorio di Milano perchè presente in banca dati ed allegato all'atto su detto. Si segnala però che la visura catastale non è stata aggiornata a seguito dell'atto e riporta ancora la categoria F4.

1.4. Coerenze da nord procedendo in senso orario a corpo come da planimetria catastale PER IL BENE SUB. 769:

Piano primo: altra unità imm.re, vuoto sul cortile, altra unità imm.re per due tratti, vuoto sul cortile;

Piano soppalco: altra unità imm.re, vuoto su piano primo, cortile, altra unità e vuoto su piano primo;

Per ulteriori dettagli si vedano coerenze a pag. 28 atto Landriscina Rep.1123

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

Nessuna

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene:

In Comune di Milano via Morimondo, 26 trattasi attualmente di **Posto auto scoperto** posto al Piano Terra, collocato a sud ed in aderenza all'edificio 16;

L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale desunta in visura di **mq 15,00.**

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**

dati identificativi: fg.515, part. 440 sub.738

dati classamento: Zona Censuaria 3; categoria C6; classe 4; Consistenza 15MQ ; Superficie catastale 15mq; Piano T; rendita € 55,00.

Indirizzo: Via Lodovico il Moro,27

1.4 Coerenze:

Coerenze da nord procedendo in senso orario come da come da atto elaborato planimetrico prot.MI0553306 del 17.06.2011:

BCNC (sub.751), altro posto auto, sedime di corte, altro posto auto;

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

Nessuna

CORPO: C

1.2. Descrizione del bene:

In Comune di Milano via Morimondo snc, trattasi attualmente di **Locale Box/Autorimessa** posto al Piano Primo Interrato, collocato nel complesso Park 17;

L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale desunta in visura di **mq 23,00.**

1.3 Quote e tipologia del diritto gravato:

Sentenza di Fallimento 217/22 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**

dati identificativi: fg.515, part. 136 sub.1092

dati classamento: Zona Censuaria 3; categoria C6; classe 6; Consistenza 21MQ ; Superficie catastale 23mq; Piano S1; rendita € 105,20.

Indirizzo: Via Lodovico il Moro,27

1.4 Coerenze:

Coerenze da nord procedendo in senso orario come da planimetria catastale in baca dati: altra unità imm.re, enti comuni altra unità imm.re, corso di manovra;

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: SEMICENTRALE in zona sud-ovest. L'area è compresa tra due famosi ponti di ferro sul Naviglio Grande. All'altezza della chiesa di San Cristoforo.

Destinazione: Produttivo

L'area era occupata da un impianto industriale dove la Richard Ginori produceva ceramiche, a seguito di una rigenerazione urbana di archeologia industriale oggi l' area ospita un villaggio creativo dedicato al mondo del fashion, design, advertising, arte e media.

Tipologia prevalente: Residenziale/Produttivo e commerciale

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

Servizi offerti dalla zona: adeguati per le primarie necessità

Principali collegamenti pubblici: Tram (2), M2 Porta Genova, Stazione di P.ta Genova

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 due piani fuori terra con soppalchi SPP ai relativi piani e piano interrato costruito intorno agli '40 ristrutturato e riconvertito nel tempo

- struttura: non verificabile; tipo di muratura: non verificabile
- facciate: intonaco plastico tinteggiato;
- accesso: presente vano scala;
- scala condominiale:
- ascensore: presente;
- portineria: presente servizio di portierato;
- condizioni generali dello stabile: a vista, buone

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:

Unità immobiliare C3

trattasi attualmente di **LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI (USUFRUITO IN PARTE A RESIDENZIALE)** posto al piano 1 e soppalco (sul piano 1); composto da 1 locale autorizzato a laboratorio con isola attrezzata, tripli servizi ed accessori SPP; in abbinamento porzione di ballatoio (come da autorizzazione edilizia)

Corpo A:

LOTTO39:

- esposizione: doppio affaccio su cortile interno al comparto;

- pareti: tinteggiate, presenza di rivestimento in pietra/resina nel locale bagni con altezza eventualmente da adeguare alle normative vigenti; PROBABILE presenza di foro per collegamento tubo cappa cucina a induzione (questo da accertare lotto1);
- pavimenti: parquet/cemento liscio o simile/resine;
- infissi esterni: in alluminio con vetro, senza protezioni esterne;
- porta d'accesso: blindata (2);
- porte interne: legno, a tipologia battente/scrinio;

Impianti:

tutti da verificare/accertare nessuna certificazione di conformità impianti o dichiarazione di rispondenza presente;

- imp. Citofonico (audio): presente; a volte non funzionante
- imp. elettrico: presente;
- imp. idrico: presente, presenza di lavatrice posata nell'attuale bagno piano terra;
- imp. termico: presente, autonomo, a pavimento, nei locali bagno presenza di termoarredo ;
- acqua calda sanitaria: presente (unica caldaia);
- servizio igienico: attrezzato con 4 apparecchi;
- servizio igienico Secondario: presente non autorizzato;
- impianto di condizionamento: presente NON FUNZIONANTE;
- altezza dei locali: in parte in difformità rispetto allo stato autorizzato
- condizioni generali : a vista buone/ottime
- **Nota perito:** infiltrazione, (non accertata la causa) sul pavimento in prossimità della serra del piano soppalco (porzione di parquet da sostituire, dopo l'accertamento della causa)

Corpo B LOTTO 39

POSTO AUTO SCOPERTO

- esposizione: posto in corte a ridosso del lato corto del fabbricato;
- pavimenti: presenza di rivestimento a terra.

Corpo C LOTTO 39

LOCALE BOX/AUTORIMESSA

- esposizione: posto al piano primo interrato del mappale 136 (stesso comparto) identificato al Parck.17 con accesso diretto dalla Via Morimondo;
- pavimenti: presenza di cemento liscio.
- Pareti in blocchetti
- Solai in predalles con condotti condominiali
- Punto luce e presa di corrente
- Basculante in lamiera

2.4. Breve descrizione della zona

Una villa suburbana del diciottesimo secolo venne convertita in stabilimento industriale nel 1809 e fino allo smantellamento del 1986, divenne una fabbrica di porcellana. Nel 2003 questo stabilimento di circa 60.000 mq era abbandonato da decenni, con oltre 400 occupanti abusivi; in seguito si riuscì ad ottenere una Convenzione con il comune di Milano acconsentendo di mantenere inalterata l'originale architettura industriale; l'ex stabilimento Richard Ginori è oggi uno dei principali campus aziendali di Milano.

Certificazioni energetiche:

il bene oggetto di stima è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) COD.ID. N. 1514603476819 valido fino al 10.12.29.

- il piano soppalco risulta con la presenza del riscaldamento.

Nota perito: ai sensi dell'art.24 comma 3 bis della legge Regionale 24/06 con s.m Legge Regionale 10/09, vige il divieto con sanzioni amministrative, di climatizzare nel periodo estivo e invernale in cantine, ripostigli, scale, box, e de positi nelle abitazioni indipendentemente dal fatto che in questi ambienti siano rispettate le prescrizioni igienico.

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

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non pervenuti, non allegati alle Pratiche edilizie visionate. Presenza di legge 10/91 (DIA 2008)

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non rinvenuta nel fascicolo edilizio

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene: LOTTO 39

Al momento del sopralluogo, effettuato il 25.02.2022, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, l' unità è stata rinvenuta occupata da persona giuridica; solo in altra data 04.04.2022 è stato eseguito altresì, il rilievo fotografico-doc.all-.

Si segnala che in data 12.08.23 l' occupante ha rilasciato l' immobile; le chiavi già in possesso al custode nominato; in aggiornamento anche il rilievo fotografico.

Esistenza contratti di locazione

Risulta un contratto di locazione (della durata di anni 10) in essere per il bene oggetto di procedura quale **sub. 769** in capo al esecutata, in qualità di dante causa, come verificato: dall'interrogazione dell'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Padova -doc.all- ; registrato al N.13473 serie IT del 01.12.14; atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Milano1 in data 02.12.2014 ai nn. 61061/44325.

Dall' atto si evince: "la locazione avrà durata di **10 (dieci) anni**, con decorrenza dalla data del **1 (uno)febbraio 2015 (duemilaquindici)** e si rinnoverà automaticamente per la durata di ulteriori **anni 10 (dieci)**

L' importo stabilito è di € 18.000,00 annui (con successive rivalutazioni ISTAT), oltre alle spese condominiali ordinarie come segnalato al punto 14.2 del contratto

I beni verranno valutati giuridicamente liberi, a seguito di provvedimento del GE all'udienza del 24.11.22

Nota perito= Escluso dal contratto d'affitto il posto auto al sub. 738

Detenzione del bene: LOTTO39 CORPO C

Al momento del sopralluogo, effettuato nel maggio 2022 (con successivo accesso in dicembre) , nel corso del quale è stato possibile accedere al bene, l' unità è stata rinvenuta occupata dalla proprietà; in pari data è stato eseguito altresì, il rilievo fotografico-doc.all-.

Attualmente l'immobile è libero.

Esistenza contratti di locazione:

Nessuno.

Il bene verrà valutato giuridicamente libero.

4 PROVENIENZA

1.1. Attuali proprietari LOTTO 39: corpo AB

OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà

La Società OMISSIS ha acquisito i beni dalla Società OMISSIS **in data 20.12.2004 con atto di compravendita** a firma del Dott. Raffaella Caputo Notaio in Milano al Rep. 14011 Racc. 8075; registrato Milano DPLI in data 27.12.2004 al n. 17110 serie 1T; trascritto alla Conservatoria di Milano 1 in data 29.12.2004 ai nn. 63313/104022

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.

Nota perito= si segnala che i beni al Lotto 1/2 con i precedenti identificativi – così come segnalato nella nota di trascrizione-non risultano volturati all' Agenzia del Territorio a ditta intestata.

Riferito limitatamente a : beni al fg. 515 mappale 178/440

Corpo C

OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà

La Società OMISSIS in liquidazione ha acquisito i beni dalla Società OMISSIS **in data 11.05.2023 con atto di compravendita** a firma del Dott. Paola Mina - Notaio in Milano -I Rep. 35313 Racc. 20429; registrato Milano DP 1 in data 12.05.2023 al n. 34991 SIT ; trascritto alla Conservatoria di Milano 1 in data 12.05.23 ai nn. 33427/25068

PRECEDENTI PROPRIETARI: corpo ABC

Con **atto di compravendita** a rogito Notaio Francesco Cavallone(in Milano) **in data 27.11.2002** al rep. 187572 Racc. 17478; registrato a Milano1 il 05.12.2002 al n. 5710 Serie 1V;trascritto alla Conservatoria di Milano 1 in data 29.11.2002 ai nn. 45201 di part. la Società OMISSIS acquista i beni (nella maggior consistenza)dalla Società OMISSIS

Riferito limitatamente a : beni al fg. 515 mappale 178

Con **atto di compravendita** a rogito Notaio Michele Marchetti(in Milano) **in data 25.11.1999** al rep. 63706 Racc. 9237; trascritto alla Conservatoria di Milano 1 in data 23.12.1999 al n. 44009 di part. i beni a maggior consistenza sono pervenuti alla OMISSIS mediante fusione ed incorporazione della stessa nella Società OMISSIS. trascritto alla Conservatoria di Milano 1 in data 23.12.1999 ai nn. 44009 di part.

Riferito limitatamente a : beni al fg. 515 mappale 178

Con **atto di compravendita** a rogito Notaio Francesco Cavallone(in Milano) **in data 03.03.2004** al rep. 195800 Racc. 18920; registrato a Milano il 16.03.2004 al n. 162 Serie 1V;trascritto alla Conservatoria di Milano 1 in data 12.03.2004 ai nn. 10330 la Società OMISSIS acquista i beni (nella maggior consistenza)dalla Società OMISSIS.

Riferito limitatamente a : beni al fg. 515 mappale 440

Con **atto di compravendita** a rogito Notaio Francesco Cavallone(in Milano) **in data 27.11.2002** al rep. 187572 Racc. 17478; registrato a Milano1 il 05.12.2002 al n. 5710 Serie 1V;trascritto alla Conservatoria di Milano 1 in data 29.11.2002 ai nn. 45201 di part. la Società OMISSIS acquista i beni (nella maggior consistenza)dalla Società OMISSIS

Riferito limitatamente a : beni al fg. 515 mappale 440

Con **atto di compravendita** a rogito Notaio Michele Marchetti(in Milano) **in data 25.11.1999** al rep. 63706 Racc. 9237; trascritto alla Conservatoria di Milano 1 in data 23.12.1999 al n. 44009 di part. i beni a maggior consistenza sono pervenuti alla OMISSIS mediante fusione ed incorporazione della stessa nella Società OMISSIS.

Riferito limitatamente a : beni al fg. 515 mappale 440

Nota perito:

Dall'atto di compravendita del Notaio Caputo dell' anno 2004 si evince: "

- con atto notaio Cavallone al rep. 195800/18920 la Società OMISSIS *costituiva servitù servitù perpetua di passaggio pedonale a carico di parte dell'area di cui al mappale 440 sub. 703 del fg.15, e precisamente sulla porzione di area individuata in giallo nella planimetria allegata sotto C allo stesso atto, a favore dell'area urbana di proprietà della società OMISSIS di cui al mapp. 414 sub. 733 del fg. 515*".

- che l' immobile è soggetto al vincolo ambientale e relativi criteri di gestione per l' ambito situato tra i Navigli Grande e Pavese in Milano, approvato con delibera della Giunta Regionale n. 5162221 el 30.12.1994 (doc. all.)

Con **atto di compravendita** a rogito Notaio D. Rubineti (in Codogno) **in data 19.06.2007** al

rep. 43322 Racc. 12003; registrato a Codogno il 11.07.2007 al n. 1677 Serie 1T; trascritto alla Conservatoria di Milano 1 in data 12.07.2007 ai nn. 29276 di part. la Società OMISSIS (già OMISSIS) acquista il bene dalla Società OMISSIS.

UTILIZZATORE OMISSIS

Riferito limitatamente a : beni al fg. 515 mappale 136

Con **atto di compravendita** a rogito Notaio Cavallone(in Milano) **in data 27.11.02** al rep. 187572 Racc. 17478; trascritto alla Conservatoria di Milano 1 in data 29.11.2002 ai nn. 45200 di part. la Società OMISSIS acquista i beni

Riferito limitatamente a : beni al fg. 515 mappale 136 (altra identif. catastale)

Con **atto di compravendita** a rogito Notaio Cavallone(in Milano) **in data 27.11.02** al rep. 187572 Racc. 17478; trascritto alla Conservatoria di Milano 1 in data 29.11.2002 ai nn. 45203 di part. la Società OMISSIS acquista i beni

Riferito limitatamente a : beni al fg. 515 mappale 136 (altra identif. catastale)

NOTA PERITO=

Nell'allegato atto del Notaio Rubinetti si vedano i vari passaggi di fusione ed incorporazione delle Società sopra menzionate fino alla costituzione del 13.7.2006 della Società OMISSIS SNC. Con atto in pari data al n. 163389/23848 a firma del Notaio Garbagnati (in Milano) ; trascritto alla Conservatoria di Milano 1 in data 29.11.2002 ai nn. 34022 di part.

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 04.08.2021/30.03.2022/27.06.2022/24.11.2022/13.05.2023) si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **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**

Dall'atto di compravendita del Notaio Caputo dell' anno 2004 si evince: “

- con atto notaio Cavallone al rep. 195800/18920 la Società OMISSIS costituiva servitù perpetua di passaggio pedonale a carico di parte dell'area di cui al mappale 440 sub. 703 del fg.15, e precisamente sulla porzione di area individuata in giallo nella planimetria allegata sotto C allo stesso atto, a favore dell'area urbana di proprietà della società OMISSIS di cui al mapp. 414 sub. 733 del fg. 515”.

- che l' immobile è soggetto al vincolo ambientale e relativi criteri di gestione per l ambito situato tra i Navigli Grande e Pavese in Milano, approvato con delibera della Giunta Regionale n. 5162221 el 30.12.1994 (doc. all.

Dall'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie si evince:

-Costituzione di vincolo a favore del OMISSIS contro OMISSIS+ALTRI

Atto a firma del notaio Landriscina Alessandra (Milano) del 20.06.2011 al Rep. 1123/778; trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Milano1 in data 12.07.2011 ai nn. 44906/30361- doc. all-

Riferito limitatamente a : beni al fg. 15 mappale 178 sub. 769 lotto1

Dalla nota di trascrizione si evince: “ *le parti hanno inteso instaurare il vincolo di pertinenzialità richiesto dal comune per la conclusione delle suddette pratiche edilizie, a tal fine hanno evidenziato in giallo nelle planimetrie catastali delle unità di rispettiva proprietà i vani SPP senza permanenza di persone da porre al servizio di ciascuna porzione , quale pertinenza anche ai sensi dell'art. 817 del cc.Le parti hanno dichiarato di costituire come hanno costituito con*

atto d'obbligo per se , successori ed aventi causa , vincolo pertinenziale tra le unità principali ad uso laboratorio di rispettiva proprietà e 1 vano SPP, in tal senso asserviti.

AI SUB. 769 SPP DI PERTINENZA: 2 DEPOSITI AL P1 evidenziati in giallo nella planimetria catastale dell'unità imm.re principale che è stata allegata all'atto sotto la lettera B2;

Riferito limitatamente a: LOTTO 39

-Ricognizione di diritti reali

Atto a firma del notaio Landriscina Alessandra (Milano) del 20.06.2011 al Rep. 1124/779; trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Milano1 in data 12.07.2011 ai nn. 44907/30362- doc. all-

Riferito limitatamente a : beni al fg. 15 mappale 178 sub. 770.

-Atto di identificazione catastale

Atto a firma del notaio Landriscina Alessandra (Milano) del 20.06.2011 al Rep. 1124/779; trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Milano1 in data 12.07.2011 ai nn. 44908/30363- doc. all-

Riferito limitatamente a: LOTTO 39

- Regolamento di condominio a favore OMISSIS contro OMISSIS+ALTRI

Atto a firma del notaio Landriscina Alessandra (Milano) del 20.06.2011 al Rep. 1124/779; trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Milano1 in data 12.07.2011 ai nn. 44909/30364- doc. all-

Riferito limitatamente a: LOTTO 39

- Locazione ultranovennale a favore della Sig.ra OMISSIS contro la Società OMISSIS, a rogito Notaio Busato Andrea (in Padova) **in data 26.11.2014** al rep. 559 Racc. 372; trascritto alla Conservatoria di Milano 1 in data 02.12.2014 al n. 44324 di part.

Riferito limitatamente a : LOTTO 39 PARTE -SOLO SUB. 769-

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

• **Iscrizioni**

ipoteca volontaria iscritta il **03.02.2006** ai nn. 8219/1618 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Claudio Sironi in data 30.01.2006 al Rep. N. 14469/5967.

A FAVORE DI OMISSIS (sede in Torino- Piazza San Carlo 156-CF=====)

CONTRO LA SOCIETA' OMISSIS.

Importo ipoteca € 1.990.000,00 di cui € 995.000,00 di capitale, tempo di esigibilità del vincolo anni 15

Grava: fg. 515, mapp. 178, sub. 769/770; (mapp.178/707 e mapp.440/707 alle precedenti id. catastali)

Grava: fg. 515, mapp. 178, sub. 738; (mapp.440 subb.717/718/719 alle precedenti id. catastali)

LOTTO39= Via Ludovico il Moro 35/Via Morimondo 26

Documenti successivi correlati: Annotazione (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 , 20 giorni

Grava: LOTTO 39 Via Ludovico il Moro 35/Via Morimondo 26. (nella maggior consistenza su beni non oggetto di relazione)

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

ipoteca giudiziale iscritta il **04.10.2017** ai nn. 12342/69399 derivante da RUOLO ED ADDEBITO ESECUTIVO in data 03.10.2017 rep. 10638/6817;

a favore di OMISSIS (ROMA domicilio ipotecario eletto a Milano Via dell'innovazione 1/b)

contro LA SOCIETA' OMISSIS.

Grava: LOTTO 39 Via Ludovico il Moro 35/Via Morimondo 26.

Importo ipoteca € 72.540,84 di cui € 36.270,42 di capitale.

Nota perito= si segnala che l'ipoteca colpisce anche il sub 770 del Mapp. 178 (BCNC)

• **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. =====

Grava: LOTTO 39 (nella minor consistenza)

Nota perito= si segnala che l'ipoteca colpisce anche il sub 770 del Mapp. 178 (BCNC)

• **Altre trascrizioni**

NESSUNA

2.3. Eventuali note/osservazioni

NESSUNA

6 CONDOMINIO

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

Denominazione del complesso residenziale: CONDOMINIO OMISSIS

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 53,72/1000 SUB. 769 LOTTO 39

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 0,97/1000 SUB. 738 LOTTO 39

3.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile (gestione corrente) LOTTO 39(B/4) € 1.597,94+31,24

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori

alla data della perizia: € 000,00

come da prospetto inviato dall'amministrazione condominiale alla data del 01.04.2022

Nota perito:

come da prospetto trasmesso dall'amministrazione in data 27.9.22

RATA N. 1 E 2 NON PAGATA B4 +PA (2022parziale) € 1.131,97

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera

gravanti sull'immobile per € /nessuno

Nessuna delibera di spesa per Superbonus 110% e Bonus Facciate

cause in corso: Ex Amministratore OMISSIS; ci sono condomini morosi a chiusura 31.12.21 ; Ultima manutenzione straordinaria 2020, conclusa Sistemazione camminamento in legno sul retro.

Regolamento di condominio: presente ed allegato

Eventuali problematiche strutturali: nessuna a conoscenza della scrivente

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.

6a SUPERCONDOMINIO RIF. CORPO C

Lo Studio OMISSIS, con sede in Milano amministra le parti comuni del Supercondominio ed il Parck 17 (Parcheggio interrato 17 di Via Morimondo snc), lo stesso ha fornito le informazione che seguono: “

Denominazione del complesso residenziale: COMPLESSO IMM.RE DI VIA LODOVICO IL MORO 25/27 E VIA MORIMONDO, 26

Millesimi di pertinenza del LOCALE BOX SUB. 1092=5,29/1000

Desunto dalle tabelle del regolamento condominiale allegato

4.1. Spese di gestione condominiale (supercondominio)

Spese ordinarie annue di gestione comparto (gestione 2021) € 242,37

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori

alla data della perizia: € 000,00
 Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera gravanti sull'immobile per € /nessuno
 cause in corso: non a conoscenza
 NOTA PERITO:
 Dall'atto del Notaio Rubinetti si evince: " *l'immobile non partecipa ad alcun Consorzio di Bonifica*"

Regolamento di Supercondominio: allegato

Eventuali problematiche strutturali: nessuna a conoscenza della scrivente
 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 di supercondominio (se presenti) 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.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NOTA PERITO LOTTO 39 si segnala che l'unità al lotto 39-sub.769 è stata autorizzata a laboratorio distinti catastalmente con la categoria C3; da informazioni assunte presso l'amministrazione del supercondominio, Studio OMISSIS-Milano, lo stesso, riferisce che il comune di Milano avrebbe deliberato documentazione e linee guida (in generale per gli edifici del comparto) atta al cambio d'uso da C3 a residenziale. Sul punto alla data del 05.04.2021 con mail riferisce: " *le confermo che la procedura sta proseguendo ed in particolare, sono state fatte le azioni di bonifica e le successive analisi in contraddittorio con Arpa, i risultati delle analisi hanno avuto esito favorevole. Stiamo aspettando la relazione dell'Ente, per il successivo riconoscimento da parte del Comune di Milano, con nuovo rilascio del certificato di bonifica permanente.*"

Si segnala con documentazione pervenuta dall'amministrazione del SuperCondominio in data 5.10.11: "**Conclusioni intervento ex art.242bis e ripristino conformità per uso residenziale**" (doc.all. per predisposizione progetti di Cambio di Destinazione D'Uso.)

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata antecedente al 1967 e successivamente e successivamente è stato oggetto di intervento di riconversione ad archeologia industriale all'inizio degli anni 2000.

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 NON è conforme dal punto di vista urbanistico/edilizio. (si veda precisazioni ai capitoli dedicati)

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Dall'atto del Notaio F. Cavallone anno 2002 al punto d: "

L'immobile è sito nel complesso immobiliare ex Richard Ginori ricompreso nel Piano di Lottizzazione, interessante anche altre aree, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 515 in data 25.07.1984 n. 3000 del 26.04.1984 e definitivamente reso esecutivo dalla Giunta Regionale con comunicazione n. 16966 del 26.07.1984

e) a seguito dell'approvazione del Piano di Lottizzazione, è stata stipulata con il Comune di Milano la Convenzione di Lottizzazione di cui all'atto a rogito Notaio Mario Grossi di Corbetta in data 19.11.1984 n. 32001/3372 di rep., registrato ad Abbiategrasso in data 10.12.1984;

f) l'immobile è soggetto a vincolo ambientale e relativi criteri di gestione per l'ambito situato fra i Navigli Grande e Pavese in Milano approvato con Deliberazione della giunta regionale n. 5162221 del 30.12.1994;

g) la Convenzione di Lottizzazione ha avuto solo parzialmente attuazione , tenuto conto della sopravvenuta insorgenza del Vincolo Ambientale;

l) La Immobiliare Lombarda SPA , unitamente ad altre Società proprietarie di immobili nel

Complesso Immobiliare, ha presentato istanza alle autorità competenti per addivenire ad un Atto Ricognitorio di parziale Attuazione e di Intervenuta decadenza della Convenzione di Lottizzazione, completo di un progetto guida.

nota perito=approvata in data 19.12.2002 a rogito Notaio Cavallone Rep. 188125/17614 (completa di Progetto Guida)

-Convenzione di Lottizzazione all'atto a Rogito Notaio Mario Grossi di Corbetta in data 19.11.1984 n. 32001/3372 di Rep., registrato ad Abbiategrasso in data 10.12.1984

-l' immobile è soggetto al vincolo ambientale e relativi criteri di gestione per l'ambito situato tra i Navigli Grande e Pavese in Milano, approvato con delibera della Giunta Regionale n. 5162221 el 30.12.1994 (doc. all)

-Convenzione Ricognitoria (-convenzione edilizia) a favore del OMISSIS contro OMISSIS dante causa nell'acquisto ab-origine del bene identificato al FG. 515/178/705 (nella minor consistenza delle parti presenti all'atto in formalità contro).

Atto a firma del notaio Cavallone Francesco (Milano) del 19.12.2002 al Rep. 188125/17614; trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Milano1 in data 07.01.2003 ai nn. 738/568- doc. all- Riferito limitatamente a: LOTTO39

Nota perito= segnala la presenza di **UN VINCOLO DI PERTINENZIALITA SULL UNITA' BOX DEL MAPPALE 136 SUB. 1092 -PARK 17 medesimo comparto.**

-Costituzione di vincolo a favore del OMISSIS contro OMISSIS +ALTRI

Atto a firma del notaio Landriscina Alessandra (Milano) del 20.06.2011 al Rep. 1123/778; trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Milano1 in data 12.07.2011 ai nn. 44906/30361- doc. all-

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 convenzionata 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 (pervenuto a mezzo mail-doc.all-) del professionista che ne ha curato la riconversione architettonica dell'intero fabbricato non sussistono finanziamenti agevolati/convenzionati pervenuti da nessun ente.

Riferito limitatamente a: LOTTO39

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

Dall'atto di compravendita del Notaio Cavallone anno 2002 si evince: "

i) **in data 23.10.2001** il comune di Milano ha rilasciato CE in Sanatoria n. 6815 per il Cambio di Destinazione da attività industriale a attività commerciale dei fabbricati compresi nell'area industriale a attività commerciale dei fabbricati compresi nell'area industriale ex Richard Ginori;

h) **in data 06.12.2001** il comune di Milano ha rilasciato CE in Sanatoria n. 7116 a seguito della domanda di condono presentata in data 03.10.1986, prot. gen. 356769;

Dall'atto di compravendita del Notaio Caputo anno 2004 si evince: "

- DIA presentata in data 26.03.2004 PG. 336.236/2004-0 intestata alla Società OMISSIS

- Richiesta di Autorizzazione Paesistica presentata in data 02.11.2004 PG 1095808/2004

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- pervenuta a mezzo pec.:

- **P.E DIA PG 336.236/2004 (W.F.N.2210/04)** per lavori di: Realizzazione di opere ai sensi dell'art. 22 del DPR 380.2001; Opere Interne di manutenzione straordinaria con frazionamento Immobile;

Intestata alla SOCIETA' OMISSIS protocollata in data 26.03.2004

Tra i documenti acquisiti in stralcio, fra gli altri si segnala la seguente nota: "

Le opere risultano essere ammissibili condizionatamente all'asservimento con atto di Pertinenzialità dei locali uso ripostiglio scomputati dalla SLP e del locale non accessibile e senza destinazione d 'uso, al piano primo soppalco, anch' esso scomputato

Nota perito= Rif. atto Landriscina del 20.06.11 rep. 1123/78 (Trascr. 44906/30361)"

- Domanda
- Documenti
- Elaborati grafici

Riferito limitatamente a: LOTTO 39

- **P.E DIA PG 287.833/2005 (W.F.N.2646.05): VAR.2 PG 336.236/2004** per lavori di: Variante in Corso d'Opera in seguito all'ottenimento di autorizzazione paesaggistica per intervento di modifica dei prospetti dell'edificio: modifiche distributive e di suddivisione interna per adeguamento a nuove esigenze; modifiche delle quote interne relative ai due piani fuori terra , realizzazione di vespaio areato ed adeguamenti ex. Art. 29 RE.
Intestata alla SOCIETA' OMISSIS protocollata in data 23.03.2005
 - Domanda
 - Documenti
 - Elaborati graficiRiferito limitatamente a: LOTTO 39
- **Documento Correlato:**
P.E PROVVEDIMENTO DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N.506/04 RIF. RPTO. 443518/2004
Intestata alla SOCIETA' OMISSIS protocollata in data 14.12.2004
- **P.E DIA PG 916.417/2005 (W.F.N.9016.05)VAR.1 PG 336.236/2004** per lavori di: Realizzazione di Locali cantinati insistenti sulle aree di proprietà; modifiche interne alle unità con realizzazione di ripostigli in quota e soppalchi di accesso e distribuzione SPP:
Intestata alla SOCIETA' OMISSIS E OMISSIS protocollata in data 20.09.2005
 - Domanda
 - Documenti
 - Elaborati grafici- dichiarazione di fine lavori del 24.04.2008 con prescrizioni comunali ed integrazioni del professionista con comunicazioni del 23.05.2008 PG 424453/2008
Riferito limitatamente a: LOTTO 39
- **P.E DIA PG 612761/2008 (W.F.N.6468.08)** per lavori di: Modifiche interne per adeguamento alle nuove esigenze con relative fusioni e/o frazionamenti ; Modifiche delle aperture in copertura come da provvedimento di Autorizzazione Paesaggistica;
Intestata alla OMISSIS +ALTRI protocollata in data 29.07.2008
 - Domanda
 - Documenti
 - Elaborati graficiRiferito limitatamente a: LOTTO 39
- **Documento Correlato:**
P.E PROVVEDIMENTO DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N.586/06 RIF. PROT. 1072699/2006
Intestata alla OMISSIS protocollata in data 27.12.2006
- **P.E DIA PG 229786/2009 (W.F.N.1893.09) VAR PG 612761** per lavori di: Adeguamento a quanto in contrasto con R.E. come da comunicazione del 09.01.2009 e notificata in data 20.01.2009
Intestata alla OMISSIS +ALTRI protocollata in data 23.03.2009
 - Domanda
 - Documenti
 - Elaborati graficiRiferito limitatamente a: LOTTO 39

- **P.E DIA PG 664156/2010 (W.F.N.7001.10) VAR PG 612761/08-620659/09** per lavori di: Adeguamento a quanto in contrasto con R.E. come da comunicazione del 09.01.2009 e notificata in data 20.01.2009
Intestata alla OMISSIS +ALTRI protocollata in data 26.08.2010
- Domanda
- Documenti
- Elaborati grafici
Riferito limitatamente a: LOTTO39
- **Documento Correlato:**
P.E PROVVEDIMENTO DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N.186/10 RIF. PROT. 225667/2010
Intestata alla SOCIETA' OMISSIS protocollata in data 03.08.2010
Nota perito:
dall'analisi:
della DIA del 2010 viene segnalata la DIA N. PG. N. 620659/09 non rinvenuta dagli uffici comunali
Nota perito importante: dall'atto del notaio Landriscina Costituzione di vincolo del 20.06.2011 si evince una DIA DEL 16.12.2010 PG 972463/2010 IN VARIANTE DELLA PG 612761/08
(pratica edilizia non pervenuta dal Comune non segnalata dall'analisi delle PE per le unità oggetto di relazione e non riferita dal professionista contattato via mail);
dall'analisi:
della documentazione della DIA 2010 non è stato reperito nel il documento di fin lavori ne di collaudo amministrativo
sempre dall'atto si segnala:
-fine lavori del 16.12.2010 come da Comunicazione di fine lavori, certificazione di collaudo finale presentata in data 16.12.2010 PG 972479/2010-0 al Comune di Milano
(la documentazione mancante è stata richieste al professionista incaricato, che con mail -doc. all-confermava il protocollo sull' ultima variante della fine lavori;
sul punto la scrivente depositerà un aggiornamento).
nessuna documentazione risulta pervenuta, è stata protocollata un istanza dedicata di accesso atti sia per l'ultima variante PG 972463/2010 (wf 10803/2010) onde accertare che non vi siano ulteriori modifiche autorizzate alle unità oggetto di relazione e Comunicazione di fine lavori del 16.12.2010 PG. 972.749/21010.0
(DALLA CONSULTAZIONE SUL WEB la pratica di ultima variante ha come oggetto: LIEVI MODIFICHE INTERNE. Trattata dall'arch. Premoli risulta ammissibile)
a seguito di accesso atti del luglio 2022 il comune ha fornito:
- **P.E DIA PG 972463/2010 (W.F.N.10803.10) VAR PG 612761/08 (W.F.N.6468.08)** per lavori di: Variante minore a chiusura con lievi variazioni di distribuzione interna
Intestata alla OMISSIS +ALTRI protocollata in data 16.12.2010
- Domanda
- Documenti
- Elaborati grafici
Riferito limitatamente a: LOTTO39
COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E CERTIFICAZIONE DI COLLAUDO FINALE del 16.12.2010 PG 972749/210.0.
Nota perito= in allegato alla comunicazione di fine lavori si segnala documentazione attestante la richiesta del progettista all'ufficio Tecnico del sopralluogo di accertamento dello stato dei luoghi per l' intero edificio. Dall'analisi dei documenti allegati alla pratica si evince che il sopralluogo è stato eseguito con dichiarazione di conformità al progetto.
- **RICHIESTA/RILASCIO CERTIFICATO DI AGIBILITA'.**
NON PERVENUTA NESSUNA PRATICA
Nota perito: da informazioni pervenute dal professionista che ne ha curato l'intervento di

tutte le pratiche in narrativa segnalate avendo le stesse titolo di Manutenzione Straordinaria non è stata necessaria la presentazione di una rinnovata agibilità su locali che erano già agibili. Si segnala altresì che sul portale del comune di Milano – alla sezione -Agibilità ante 1993- sono state reperite dei certificati di agibilità non attestanti però l'oggetto dell'immobile a riferimento della presente relazione.

Riferito limitatamente: a corpo unico lotto39

- **P.E DIA PG 88081000/05 (W.F.N.802/05)** per lavori di: Autorizzazione Paesaggistica per Realizzazione di sistemazione esterne: strade, marciapiedi, parcheggi a raso, verde e illuminazione, tensostruttura e arredo urbano. Intestata alla OMISIS protocollata in data 28.01.2005
 - Domanda Dia
 - Elaborati grafici**Rilascio provvedimento di autorizzazione paesaggistica n. 532/2004 Rif.prot. 682898/04**

Riferito limitatamente: a corpo unico lotto39-posto auto-
- **P.E DIA PG 88081/2005 (W.F.N.802/05)** per lavori di: Realizzazione di sistemazione esterne: strade, marciapiedi, parcheggi a raso, verde e illuminazione, tensostruttura e arredo urbano.
Intestata alla OMISIS protocollata in data 28.01.2005
 - Domanda
 - Elaborati Grafici
 - Relazione tecnicaRiferito limitatamente: a corpo unico lotto39-posto auto-
- **P.E DIA PG 399981/2008 (W.F.N.3934/2008 VAR)** per lavori di: Autorizzazione Paesaggistica per Realizzazione di sistemazione esterne: strade, marciapiedi, parcheggi a raso, verde e illuminazione, tensostruttura e arredo urbano. Intestata alla OMISIS protocollata in data 15/05/2007.
 - Domanda Dia
 - Elaborati grafici**Rilascio provvedimento di autorizzazione paesaggistica n. 186/2008 Rif. prot. 767562/07**

Riferito limitatamente: a corpo unico lotto39-posto auto-
- **P.E DIA PG 399981/2008 (W.F.N.3934/2008 VAR)** per lavori di: Autorizzazione Paesaggistica per Realizzazione di sistemazione esterne: strade, marciapiedi, parcheggi a raso, verde e illuminazione, tensostruttura e arredo urbano. Intestata alla OMISIS protocollata in data 15/05/2007.
 - Domanda Dia
 - Elaborati grafici
 - Relazione TecnicaRiferito limitatamente: a corpo unico lotto39-posto auto-
- **ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI PG 121181/08** per lavori di: Autorizzazione Paesaggistica per Realizzazione di sistemazione esterne: strade, marciapiedi, parcheggi a raso, verde e illuminazione, tensostruttura e arredo urbano. Intestata alla OMISIS protocollata in data 08.02.2008.
Domanda
 - Domanda Dia**Rilascio proroga fino alla data del 28.07.2008**

Riferito limitatamente: a corpo unico lotto39-posto auto-
- **COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI PG 604647/08** per lavori di: Autorizzazione Paesaggistica per Realizzazione di sistemazione esterne: strade, marciapiedi, parcheggi a raso, verde e illuminazione, tensostruttura e arredo urbano. Intestata alla OMISIS protocollata in data 25.07.2008
Riferito limitatamente: a corpo unico lotto39-posto auto-

CORPO C:

Dall'atto del Notaio Rubineti del 19.6.2007 si evince: *le opere relative alle unità in contratto sono state iniziate anteriormente al 1.9.1967*

si segnala:

CONVENZIONE RICOGNITORIA stipulata con il Comune di Milano con atto in data 19.12.2002 N. 188125/17614 Rep, a firma del Notaio F. Cavallone; trascritta a Milano il 7.1.2003 ai NN 738/568

PROVVEDIMENTO PAESISTICO ai sensi del DLgs 490/99 rilasciato dal comune di Milano in data 19.8.2003 N. 500954/03

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA ai sensi dell'art. 159 del DLgs 42/2004 rilasciata dal Comune di Milano in data 5.8.2004 N. 836387/2004.

PROVVEDIMENTO PAESISTICO ai sensi del DLgs 490/99 rilasciato dal comune di Milano in data 01.06.2005 N. 545682/2005.

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 6815 del 23.10.2001

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 7116 del 06.12.2001

DIA presentata al Comune di Milano in data 11.04.2004 N. 852424/04 E SUCCESSIVA VAR. non essenziale quale **DIA** N. 723993 del 21.7.2006

DIA VAR. N. 954325 DEL 12.11.2007

5.2. Conformità edilizia:

Conformità urbanistico edilizia: **non riscontrata**

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi con la planimetria della DIA 2010 (W.F.N.10803.10) sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:

PREMESSA LOTTO39: dal sopralluogo eseguito è emerso che l' unità è collocata al piano primo (ovvero unità 13 come da autorizzazione) con relativo soppalco sul P1; il piano primo è suddiviso in due zone distinte e separate con presenza allo sbarco della scala di due ingressi(ciascuno con posa di porta blindata) uno che immette in locali usufruiti allo svolgimento dell'attività e l'altro ingresso definisce al piano locali usufruiti anche a unità abitativa/residenziale presente ma non autorizzata la posa di una isola attrezzata per cucina (induzione) oltre a locali servizi ed accessori; al piano 1soppalco si distribuisce zona usufruita a notte con locali servizi ed accessori.

UNITA' IMMOBILIARE piano 1° con soppalco :

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/destinazione e consistenza degli spazi/locali;
- rispetto alla distribuzione compositiva dell'elaborato grafico rappresentato nella pratica di Autorizzazione Edilizia (DIA 2010) l' attuale distribuzione non risulta conforme:
- risulta parzialmente demolita la muratura portante alo sbarco della scala per la realizzazione dell' ingresso indipendente ove sono collocati i locali usufruiti ad ufficio;
- il relativo bagno in questa ala dell'unità non possiede un locale disimpegno definito con porta;
- nell' ala destinata a laboratorio/residenza all'ingresso è stato realizzato un controsoffitto con corpi illuminanti ad altezza da pavimento h.295 circa (presenza di infiltrazioni non conosciuta la causa);
- il locale autorizzato a deposito, quello a ridosso dell'unità confinante, è stato trasformato a locale bagno completo di 4 apparecchi con zona lavanderia; presenza di un gradino alla zona della doccia (pareti doccia con esfoliazioni di rivestimento)
- la scala realizzata con larghezza cm 0.80 c., in leggera diversa posizione rispetto allo stato autorizzato circa non presenta il relativo parapetto;
- data l'altezza, e relativa inaccessibilità non risultano rilevate la collocazione e dimensionamento delle velux a solaio;
- nella zona giorno è presente un isola con cucina (ad induzione) a ridosso della parete un cassonetto in muratura dedicato al tiraggio della probabile predisposizione della cappa cucina (così come riferito dall'occupante con titolo). La zona cottura non risulta autorizzata;
- data la diversa disposizione delle partizioni interne e relative controsoffittature , non in tutti punti sono state riscontrate le altezze riportate nella sezione di riferimento dell'unità13.

- dovrà essere aggiornata la pianta della copertura, previa relativa autorizzazione edilizia /paesistica.
- il piano primo in generale è usufruito a zona notte in due locali autorizzati a deposito sono stati trasformati, senza autorizzazione, in locale doccia (con problemi di infiltrazione al rivestimento delle relative pareti) e locale WC-Bidet – lavabo.
- sono stati realizzati dei setti murari a separazione delle attuali destinazioni di cui quello realizzato al lato opposto del vano scala rivestito da materiale lapideo sono apposti dei lavabi;
- accanto al locale deposito è stato realizzato senza autorizzato un giardino d'inverno/serra solare con pareti vetrate e porta di accesso. Dovrà essere presentata autorizzazione paesaggistica; diversamente ripristinato lo stato autorizzato ove la modifica non venga ammessa
- il locale usufruito a cabina armadio presenta un'altezza di cm 327 (probabile presenza di controsoffitto)
- si segnalano le aperture finestrate poste ai lati corti per l'intero prospetto sono solo in parte apribili; al piano giorno lato laboratorio/residenza è stata realizzata senza autorizzazione una porta finestra, (dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato).
- per tutte quelle difformità di carattere strutturale dovrà essere predisposta relativa perizia statica e/o certificazione di idoneità statica.

Nota perito importante= analizzando le planimetrie dei gialli e rossi (demolizioni e ricostruzioni) allegata all'ultima variante definitiva la quale ricordo è stata comparata allo stato dei luoghi con sopralluogo dedicato da parte del funzionario comunale responsabile del procedimento istruttorio evidenzio che sull'unità sono state apportate lievi modifiche ai due locali deposito del piano primo (rif tavola quota 490) preciso che il locale comunicato, (allo spazio di maggior consistenza), con altezza cm 321 non riporta al suo interno nessuna dicitura in riferimento alla destinazione d'uso; dalla tabellina dei RAI allegata alla PE pg664156/10 si ravvisa una superficie netta di mq 116.84 –quindi parrebbe escludere quel locale a destinazione laboratorio la scheda catastale infatti riporta DEPOSITO nella descrizione della destinazione d'uso e definisce un solo locale LABORATORIO nella maggior consistenza del piano. Si rimanda pertanto alla presa visione anche di tutti gli allegati che compongono le relative pratiche

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi con la planimetria della licenza edilizia VAR. sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:

Nota perito sub.770= si dovrà accertare con l'amministrazione condominiale se i vani scala si possono considerare al finito e procedere al relativo censimento catastale come da atti in narrativa segnalati.

POSTO AUTO SCOPERTO:

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi con la planimetria della DIA 2008 VAR (W.F.N. 3934/08) sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:

- Il posto auto risulta rappresentato ma non definito da quote.

Nota perito lotto39= al seguito delle regolarizzazioni edilizie/o ripristini dello stato autorizzato, dovrà essere eventualmente presentata un aggiornamento della pratica di agibilità (Segnalazione Certificata di Agibilità).

LOCALE BOX AUTORIMESSA:

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi con la planimetria della DIA VAR. 2007) non sono emerse nessuna osservazione /difformità.

Altezza locale 290 cm c.

Regolarizzazione : LOTTO39

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: € 8.000,00

Totali costi oneri/professionali € 9.000,00

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 segnati .

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).

5.3. Conformità catastale

Conformità catastale: **non riscontrata**

Nota:

Unità Immobiliare LOTTO39 ABC:

scheda catastale presentata il 15.03.2011 registrata all' UTE di Milano SCHEDE DI VARIAZIONE N.MI0265266 (laboratorio C3)

scheda catastale presentata il 14.06.2006 registrata all' UTE di Milano SCHEDE DI COSTITUZIONE N.MI0390034 (posto auto scoperto C6)

scheda catastale presentata il 27.3.2023 registrata all' UTE di Milano SCHEDE DI VARIAZIONE N.MI0098213 (locale box/autorimessa C6). Pratica DOCFA ALLEGATA.

CORPO A:

Presente elaborato planimetrico N.MI0553306 del 17.06.2011 (documento da aggiornare al seguito delle regolarizzazioni edilizie o al perfezionamento delle unità in categoria F3 unità in corso di definizione.

CORPO B:

Presente elaborato planimetrico N.MI0739685 del 7.11.05

CORPO C

Presente elaborato planimetrico N.MI1644565 del 24.4.2023

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

UNITA' IMMOBILIARE piano 1° con soppalco :

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/destinazione e consistenza degli spazi/locali;

- rispetto alla distribuzione compositiva DELLA SCHEDE CATASTALE l' attuale distribuzione non risulta conforme:

-risulta parzialmente demolita la muratura portante allo sbarco della scala per la realizzazione dell' ingresso indipendente ove sono collocati i locali usufruiti ad ufficio;

- il relativo bagno in questa ala dell'unità non possiede un locale disimpegno definito con porta;

- nell' ala destinata a laboratorio/residenza all'ingresso è stato realizzato un controsoffitto con corpi illuminanti ad altezza da pavimento h.295 circa (presenza di infiltrazioni non conosciuta la causa);

-il locale autorizzato a deposito, quello a ridosso dell'unità confinante, è stato trasformato a locale bagno completo di 4 apparecchi con zona lavanderia; presenza di un gradino alla zona della doccia (pareti doccia con esfoliazioni di rivestimento)

- la scala realizzata con larghezza cm 0.80 c., in leggera diversa posizione rispetto allo stato autorizzato circa non presenta il relativo parapetto;
- data l'altezza, e relativa inaccessibilità non risultano rilevate la collocazione e dimensionamento delle velux a solaio;
- nella zona giorno è presente un isola con cucina (ad induzione) a ridosso della parete un cassonetto in muratura dedicato al tiraggio della probabile predisposizione della cappa cucina (così come riferito dall'occupante con titolo). La zona cottura non risulta autorizzata;
- data la diversa disposizione delle partizioni interne e relative controsoffittature, non in tutti punti sono state riscontrate le altezze riportate nella sezione di riferimento dell'unità 13.
- dovrà essere aggiornata la pianta della copertura, previa relativa autorizzazione edilizia
- il piano primo in generale è usufruito a zona notte in due locali autorizzati a deposito sono stati trasformati, senza autorizzazione, in locale doccia (con problemi di infiltrazione al rivestimento delle relative pareti) e locale WC-Bidet – lavabo.
- sono stati realizzati dei setti murari a separazione delle attuali destinazioni di cui quello realizzato al lato opposto del vano scala rivestito da materiale lapideo sono apposti dei lavabi;
- accanto al locale deposito è stato realizzato senza autorizzato un giardino d'inverno/serra solare con pareti vetrate e porta di accesso. Dovrà essere presentata autorizzazione paesaggistica; diversamente ripristinato lo stato autorizzato ove la modifica non venga ammessa
- il locale usufruito a cabina armadio presenta un'altezza di cm 327 (probabile presenza di controsoffitto)
- si segnala le aperture finestrate poste ai lati corti per l'intero prospetto sono solo in parte apribili; al piano giorno lato laboratorio/residenza è stata realizzata senza autorizzazione una porta finestra, (dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato).
- la scheda catastale riporta altezze di cm 321 per il locale laboratorio al piano primo, in loco non accertata la reale altezza per la presenza di controsoffitti con corpi illuminanti. I locali depositi sulla scheda hanno un'altezza di cm 209/321; Locale bagno al P1 ad altezza 240 (difformità in loco alle altezze rilevate)

Nota perito sub.770 vano scala= si dovrà accertare con l'amministrazione condominiale se i vani scala si possono considerare al finito e procedere al relativo censimento catastale come da atti in narrativa segnalati.

Nota perito= dall'atto del Notaio Landriscina del 20.06.2011 Rep. 1124/779 all'ARTICOLO 1 si evince: "in particolare, per concorde volontà di tutti i condomini, devono intendersi ricomprese fra le parti comuni condominiali e, quindi sono di proprietà comune dei condomini stessi pro quota millesimale le porzioni del vano scala centrale oggi identificate al

FG 515 PART.178 SUBB.763/768/770 come tali, destinati ad assumere la qualificazione di beni comuni non censibili (BCNC) nella legenda dell'elaborato planimetrico del condominio.

LOTTO39

Nota perito= dall'atto del Notaio Landriscina del 20.06.2011 Rep. 1123/778 alla pag. 23 punto e) si evince: "i sottoscritti intendono instaurare il vincolo di pertinenzialità richiesto dal Comune per la conclusione delle suddette pratiche edilizie e, a tal fine hanno evidenziato in giallo nelle planimetrie catastali delle unità di rispettiva proprietà i vani spp (senza permanenza di persone) da porre al servizio di ciascuna porzione, quale pertinenza ai sensi dell'art. 817 del CC

All'art. 1 si evince: i sottoscritti (fra cui OMISSIS) dichiarano di costituire con atto d'obbligo per se e successori ed aventi causa, vincolo pertinenziale tra le unità principali ad uso laboratorio di rispettiva proprietà e i vani spp, in tal senso asserviti, quali individuati con colore giallo nelle planimetrie delle unità (PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATA ALL'ATTO)

All'art. 3 si evince: a seguito del vincolo di pertinenzialità costituito con la presente scrittura, le unità principali ad uso laboratori ed i vani spp sopra menzionati e rappresentati graficamente nelle allegate planimetrie catastali non potranno essere ceduti separatamente gli uni dagli altri.

All'art. 4 si evince: si impegnano a non modificare la destinazione d'uso degli spazi elencati al precedente art. 3e a non eseguire negli stessi opere tali da compromettere l'uso cui sono vincolati. La possibilità di eseguire le suddette modifiche è ammessa esclusivamente previa presentazione di idonea pratica edilizia che individui altri spazi o locali di dimensioni, ubicazione e caratteristiche idonee all'uso di quelli attualmente esistenti, all'interno delle singole unità principali e comunque da subordinare alla sottoscrizione di analogo atto d'obbligo, ovvero consenta la perequazione con corrispondente slp.

IL TUTTO COMUNQUE NELL'OSSERVANZA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ED EDILIZI DEL TEMPO VIGENTI;

Regolarizzazione: LOTTO39

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)

- AGGIORNAMENTO di elaborato planimetrico - eventuali regolarizzazioni in aggiornamento (pro quota-condominiali) già considerate nel prezzo di cessione.

Costo professionista: € 1000,00 lotto39

Nota perito LOTTO1: le visure non sono correttamente intestate (necessaria voltura a ditta intestata; censimento del sub.770 GIA BCNC), sull'estratto di mappa il bene è identificato; dovranno essere aggiornate le visure anche per la corretta toponomastica e relativi numeri civici.

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

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

6.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Premessa:

L'edificio ove è collocata l'unità al lotto 39 è identificato, con il civico 16 Scala B; piano 1-e piano soppalco sul piano 1

L'ingresso carraio è collocato al civico 26 di Via Morimondo mentre l'accesso pedonale avviene dal civico 35 di Via Lodovico il Moro; si segnala che negli atti ed in alcune pratiche edilizie, segnalate in narrativa vengono citati i civici 25/27 e 31 di Via Lodovico il Moro, non trovando però, da informazioni assunte nessun nesso di riferimento con l'edificio 16. (nota informativa: lo studio OMISSIS riferisce che originariamente l'ingresso al comparto era unico al civico 27)

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

Destinazione LOTTO39	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Piano 1	mq.	130,0	100%	130,0
Locali SPP	mq.	50,0	50%	25,0
Soppaco SPP	mq.	110,0	50%	55,0
		290,0		210,0
		mq. lordi		mq. commerciali

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

Nota perito:

data la difformità distributiva dell'unità al piano primo rispetto allo stato autorizzato nonché alle difformità delle altezze rilevate si evidenzia nella tabellina sopra esposta una superficie di laboratorio come da stato di progetto indicata nello schema allegato alla DIA 2010 pg664156.10 ovvero di mq 116,84 laboratorio+4,54 servizio (logicamente rapportate alla relativa superficie commerciale). I restanti locali valutati a SPP compreso il piano a soppalco.

9 STIMA

7.1. Criterio di stima

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Posto auto scop.	a corpo	0,0	100%	0,0
		0,0 mq. lordi		0,0 mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Locale box/Autor.	a corpo	0,0	100%	0,0
		0,0 mq. lordi		0,0 mq. commerciali

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 esterne, 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.

E' 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. 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.**

7.2. Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano¹, Ufficio Tecnico comune di Milano-Ufficio Visure-; Visura Storica Camerale; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare 2° SEMESTRE (2021) doc.all. ; studio amministrativo condominiale: Studio OMISSIS, (Milano); Supercondominio Studio OMISSIS (Milano); Studi Notarili, Caputo e Landriscina, Mina (Milano), Rubinetti (Codogno -LO-); Offerte 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.

COMPARABILI CORPO C

Atto di compravendita del 10.2021 € 22.00,00 Cat.C6 Mq 19,00 Via Lodovico il Moro 27

Atto di compravendita del 08.2022 € 22.00,00 Cat.C6 Mq 18,00 Via Lodovico il Moro 27

(e così per un prezzo medio stimato di 1.300,00 €/Mq arr. visto il buono stato di manutenzione) si segnala che la scrivente ha individuato altri comparabili di C6 ma legati in tempi recenti ma legati ad unità C3 ove il prezzo segnalato in atto era omnicomprensivo e non dettagliato per il solo box)

7.3. Valutazione LOTTO 0039-corpo A-B-C

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo		
Laboratorio per arti e m.	C3	210,0	€ 3.500,00	€ 735.000,00		
				€ 735.000,00		

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo		
Posto auto Scoperto	C6	a corpo	€ 15.000,00	€ 15.000,00		
				€ 15.000,00		

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo		
Box/ Locale Autorimessa	C6	a corpo	€ 29.900,00	€ 29.900,00		
				€ 29.900,00		

7.4. 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

Valore Lotto 0039- CORPO A	€ 735.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 35.000,00a
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	€ 10.000,00
Riduzione del valore per spese condominiali non versate come da prospetto amministrativo -€ 1.200,00 circa	€ 689.000,00
Prezzo base d'asta Lotto 0039 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 689.000,00

Valore Lotto 0039- CORPO B	€ 15.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 14.500,00a
Valore Lotto 0039- CORPO C	€ 30.000,00a
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 28.500,00a

Prezzo base d'asta Lotto 0039 al netto delle decurtazioni LIBERO € **732.000,00**
Corpo ABC

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

Nota perito: sul punto si segnala di aver depositato relazione dedicata per la determinazione canone vile;

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nota perito= l'unità dovrà essere regolarizzata.

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.

Parabiago li: 05.09.23

l'Esperto Nominato

Architetto Stefania Lucchini

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