

TRIBUNALE ORDINARIO MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. 1102/2023

Giudice dell'esecuzione
DOTT.SSA CATERINA TRENTINI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
LOTTO UNICO
beni immobili situati in
Milano, Via Luigi Ornato n. 82



Custode

AVV.TO G. PIAZZA

Esperto Nominato

ARCH. STEFANIA LUCCHINI

archstefanialucchini@libero.it

Albo degli Architetti della Provincia di LODI al n. 254 / Albo del Tribunale, N. 107/VR

INDICE

INDICE SINTETICO	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI :	4
2. DESCRIZIONE DEI BENI:	7
3. STATO OCCUPATIVO:	10
4. PROVENIENZA:	11
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	12
6. CONDOMINIO:	13
7. VERIFICA URBANISTICA - EDILIZIA - CATASTALE:	14
8. CONSISTENZA	20
9. STIMA	21
10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE	23
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'	23
CRITICITA' DA SEGNALARE	23
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:	24

INDICE SINTETICOLotto **001**

Corpo:	A	Appartamento Via L. Ornato, 82-Milano-
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Livello		Piano 5-6
Categoria:		Abitazione di tipo civile [A/2]
Dati Catastali:		foglio 46 , particella 169 subalterno 749
Corpo:	B	Vano cantina Via L. Ornato, 82-Milano-
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Livello		Piano S3
Categoria:		Deposito [C/2]
Dati Catastali:		foglio 46 , particella 169 subalterno 711
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Corpo:	C	Locale Box/Autorimessa Via L. Ornato, 82 Milano-
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Livello		Piano S3
Categoria:		Locale Box/Autorimessa [C/6]
Dati Catastali:		foglio 46 , particella 169 subalterno 98
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1

Corpo A-B-C

Stato occupativo:

Contratti di locazione in essere
Comproprietari**OCCUPATI**titolo opponibile alla procedura
nessuno

conformità edilizia:

verificata – in parte difforme

conformità catastale:

verificata – in parte difforme

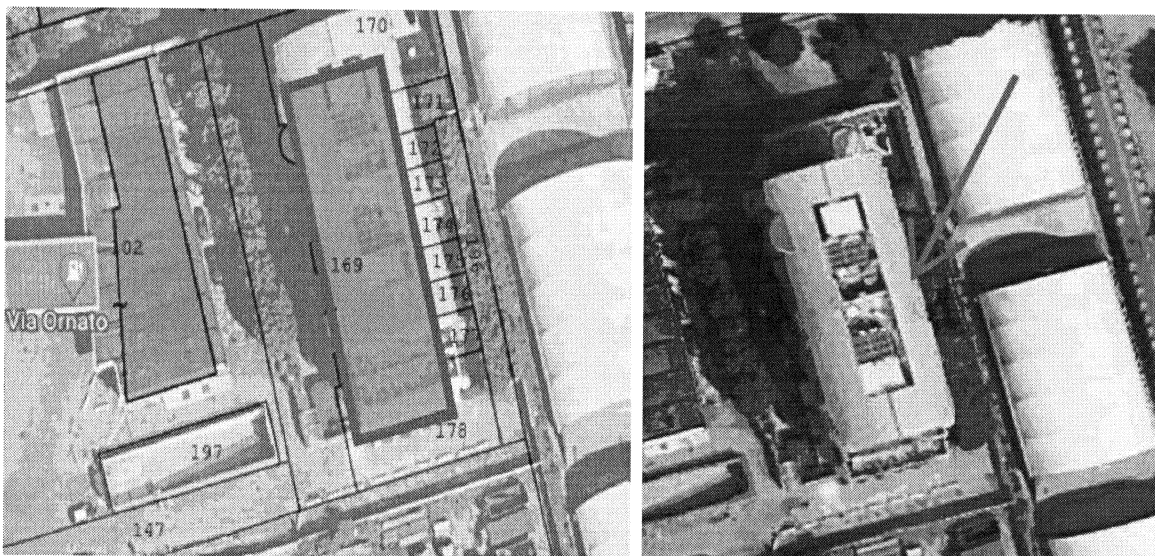
superficie comm.	corpo A	mq	108,00
superficie a corpo	corpo B	mq	4,00
superficie a corpo	corpo C	mq	20,00
valore di mercato stimato			
valore di mercato per quota:		€	390.000,00
Prezzo da Libero		€	<u>390.000,00</u>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)			
Prezzo da occupato:		€	310.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)			

Beni immobili siti in MILANO

Via Luigi Ornato al N.82

LOTTO N° 001

CORPO A Appartamento in condominio P. 5-6 foglio 46 mappale 169 sub.749



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI RELAZIONE:

CORPO A

Descrizione del bene

In Comune di Milano via L. Ornato n. 82, in zona periferica,-Niguarda- trattasi attualmente di **Unità immobiliare [A/2]** in condominio collocata al piano quinto di un fabbricato residenziale/produttivo, non direttamente affacciante sulla pubblica Via. L'alloggio, quale attico (sottotetto) è collocato nella scala C; attualmente è composto da tre locali con parete attrezzata, un locale bagno ed accessori; con sovrastante locale uso serra e terrazzo (piano sesto, collegato al sottostante alloggio da scala interna) in abbinamento un vano cantina collocato al piano catastale terzo interrato (scala A).

- L'unità immobiliare sviluppa una superficie Catastale desunta dalla visura di mq 114,00- P5-6 (Escluse aree scoperte mq 101,00)

NOTA

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

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato

Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento immobiliare grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio

Esecutata:

intestatarario per il diritto proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto fabbricati del comune di Milano come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Milano, via Luigi Ornato n. 82 – P. 5-6
- **intestatari**
 - [REDACTED]
- **dati identificativi**
Fg. n. 46; Mapp. n 169; Sub. 749
- **dati di classamento**
Zona Censuaria 3, Categoria A/2; classe 6; consistenza 5 vani; Superficie catastale totale: 114 mq; Superficiecatastale totale escluse aree scoperte: 101,00 mq; rendita € 542,28;
- **dati derivanti da**
 - Diversa distribuzione degli spazi interni del 29.04.2022. Pratica n. MI 0158344 in atti dal 03.05.2022. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 158344.1/22)
 - Variazione della destinazione del 31.03.2022. Pratica n. MI0113988 in atti dal 01.04.2022 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA MAGAZZINO A ABITAZIONE (N.113988.1/22)

Coerenze da nord in senso orario come da planimetria catastale:

Appartamento:

altra unità imm.re; prospetto su cortile comune per due lati; vano scala comune e prospetto su cortile comune;

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

- **dati identificativi**
Fg. n. 46; Mapp. n 169; Sub. 708
Variazione del 29/09/2010 Pratica MI 0727642 Divisione Cambio d'uso da C3 a C2
- **dati identificativi**
Fg. n. 46; Mapp. n 169; Sub. 43
Variazione del 16/01/2009 Pratica MI 0026496 Unità afferenti edificate su area urbana

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

nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

Nessuna

CORPO B

Descrizione del bene

In Comune di Milano via Luigi Ornato 82, in zona periferica, (Niguarda) trattasi attualmente di vano cantina [C/2] collocato al piano catastale terzo sottostrada annesso al fabbricato residenziale su indicato, collocato alla scala A. Il vano è composto da un locale.

- Il vano cantina sviluppa una superficie Catastale desunta dalla visura di mq 4,00- PS3

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale/visura depositata presso il N.C.E.U.

Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio

Esecutata:

intestataro per il diritto proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto fabbricati del comune di Milano come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Milano, via L. Ornato n. 82 – PS3
- **intestatari**
o [REDACTED]
- **dati identificativi**
Fg. n. **46**; Mapp. n **169**; Sub. **711**
- **dati di classamento**
Zona Censuaria 3, Categoria C/2; classe 2; consistenza 3mq; Superficie catastale totale: 4 mq; Superficiecatastale totale escluse aree scoperte: 0,00 mq; rendita € 3,87;
- **dati derivanti da**
VARIAZIONE del 29/09/2010 Pratica n. MI0727642 in atti dal 29/09/2010 divisione cambio d`uso da c/3 a c/2 (n. 58661.1/2010)

Coerenze da nord in senso orario come da atto notarile:

Cantina:

corridoio comune da cui si ha l`accesso, ancora corridoio comune, vano scala e passaggio comuni, parti comuni;

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

- **dati identificativi**
Fg. n. 46; Mapp. n 169; Sub. 43
Variazione del 16/01/2009 Pratica MI 0026496 Unità afferenti edificate su area urbana

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

nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

Nessuna

CORPO C

Descrizione del bene

In Comune di Milano via Luigi Ornato 82, in zona periferica, (Niguarda) trattasi attualmente di **Locale Box/Autorimessa [C/6]** collocato al piano catastale terzo sottostrada annesso al fabbricato residenziale su indicato, avente accesso dal Cancellone Carraio. Il vano è composto da un locale.

- Il locale Box/Autorimessa sviluppa una superficie Catastale desunta dalla visura di mq 20,00- PS3

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale/visura depositata presso il N.C.E.U.

Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio

Esecutata:

[REDACTED]
intestatario per il diritto proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto fabbricati del comune di Milano come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Milano, via L. Ornato n. 82 – PS3
- **intestatari**

- [REDACTED]
- **dati identificativi**
Fg. n. 46; Mapp. n 169; Sub. 98
- **dati di classamento**
Zona Censuaria 3, Categoria C/6; classe 7; consistenza 19mq; Superficie catastale totale: 20,00 mq; Superficiecatastale totale escluse aree scoperte: 0,00 mq; rendita € 110,88;
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/205 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario come da planimetria catastale:

Locale Box/Autorimessa:

Corsello comune, altra unità Imm.re per tre lati.

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

● **dati identificativi**

Fg. n. 46; Mapp. n 169; Sub. 43

Variazione del 16/01/2009 Pratica MI 0026496 Unità afferenti edificate su area urbana

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

nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

Nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI:

Descrizione sommaria di quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica, in adiacenza alla zona Niguarda

Destinazione: Residenziale/Commerciale/Terziario

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

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

Servizi offerti dalla zona: in generali buoni

Principali collegamenti pubblici: Queste linee hanno fermate in corrispondenza di Via Luigi Ornato

Bus:40-42-51-52-708

Treno:S11-S4-S9

Metro:M5

Tram:4

Collegamento alla rete autostradale: a breve distanza

Caratteristiche descrittive esterne

Edificio a destinazione residenziale e produttiva a tipologia condominiale, di 5 piani fuori terra (+seminterrato) con piano terrazzi cantine e box, risalente ad epoca degli anni '60 poi ristrutturato ed ampliato negli anni 2000

- **struttura:** si rimanda alla relazione di collaudo statico allegata alle PE (2010);
- **copertura:** struttura voltata

- **facciate interne:** facciate ristrutturate con il bonus statale 2022
- **accesso:** dalla pubblica Via, ma non direttamente affacciante
- **scale interne condominiali:** a sezione rettangolare/semicircolare
- **ascensore condominiale:** presente
- **portineria dedicata:** presente (senza servizio di portierato)
- **accesso ai disabili:** da accertare l' impiantistica di risalita

Caratteristiche descrittive interne

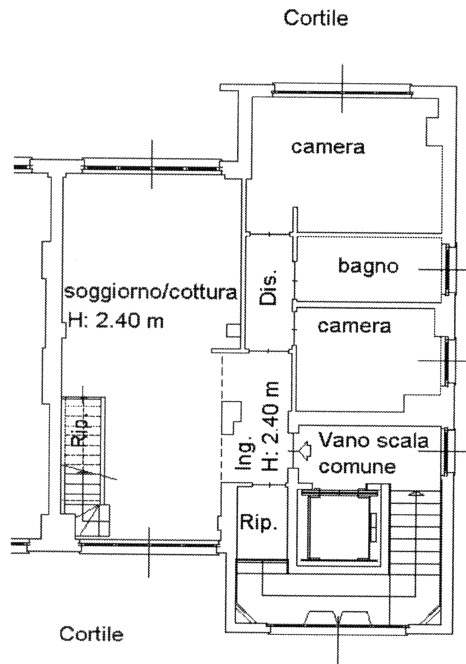
Abitazione di tipo civile [A/2], non direttamente affacciante sulla pubblica Via, a tipologia in linea, oggetto di un importante intervento di ristrutturazione risalente primo decennio degli anni 2000 su iniziativa privata.

Corpo A

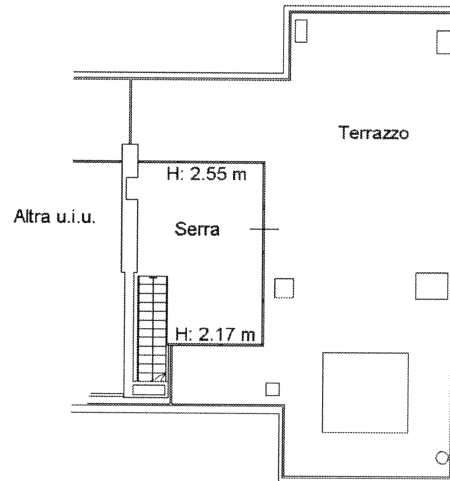
Appartamento –a tipologia attico-

- **esposizione:** triplo affaccio, per l'alloggio con terrazzo panoramico al piano sesto
- **altezza dei locali:** cm 270
- **condizioni generali:** buono, con rifiniture di ottima qualità
- **porta d'accesso:** porta battente a tipologia blindata
- **porte interne:** in legno;
- **tavolati interni/pareti:** pareti tinteggiate
- **rivestimento tipo carta da parati /resina:** in bagno a tutta altezza
- **rivestimento ceramico in cucina/tinello:** organizzazione parete attrezzata a tipologia isola
- **plafoni:** tinteggiati, in parte con presenza di controsoffitto
- **pavimenti:** rivestimento effetto parquet
- **infissi esterni:** doppio vetro con zanzariere
- **sistemi di oscuramento:** nessuno
- **inferriate:** =====
- **zanzariere:** presenti
- **servizio igienico n 1:** presente locale bagno completo di 4 apparecchi
- **finitura tavolati interni:** pareti con tinteggiatura di colore bianco
- **imp. citofonico:** presente audio e video
- **imp. elettrico:** presente
- **imp. idrico:** presente
- **imp. termico:** autonomo
- **Corpi radianti:** nessuno, riscaldamento a pavimento
- **Valvole termostatiche:** ===
- **acqua calda sanitaria:** presente
- **impianto di condizionamento:** presente
- **impianto antintrusione:** presente

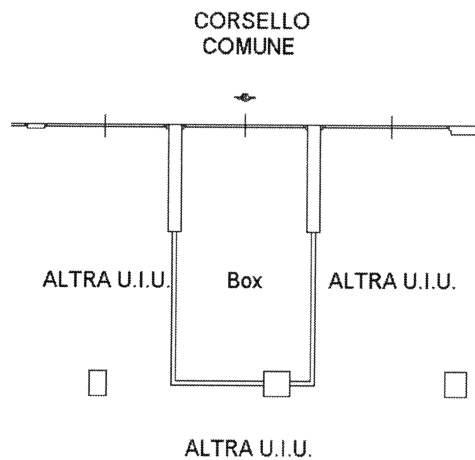
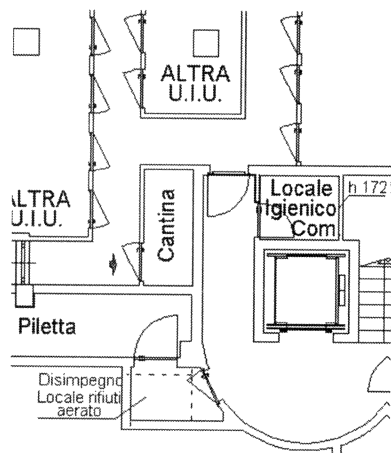
PLANIMETRIE DEPOSITATE PRESSO IL N.C.E.U.



PIANTA PIANO QUINTO
H: 2.40 m



PIANTA P6



Breve descrizione della zona

Quartiere a nord della città, è praticamente un paese a sé stante, abitato da famiglie di ceto medio e popolare, densissimo di strutture associative e cooperative, esercizi commerciali, bar, enoteche e locali per cibo da asporto.

Percorribile anche in tram o in bicicletta, nelle vicinanze la presenza del Parco Nord.

Certificazioni energetiche

Corpo A:

il bene oggetto di stima è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) identificato con n. di protocollo 1514601334422 del 27.03.2022.

Corpo B:

con destinazione a deposito (C2) ed ad autorimessa (C6), non è dovuta la redazione dell'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, in quanto trattasi di unità immobiliari prive di impianto di riscaldamento e nelle quali non deve essere garantito un adeguato comfort abitativo, il tutto ai sensi della lettera d), appendice A, Allegato1 del DM del 26.06.2015 e s.m.i.

Certificazioni di conformità degli impianti

Allegati alla scia alt. anno2022

Certificazioni di idoneità statica CIS

Collaudo statico allegato alle CE

Certificazioni di prevenzione incendi CIP

Rinnovato dall'attuale amministrazione di condominio

Certificato di Agibilità/abitabilità

Allegati alla scia alt. anno2022

Caratteristiche descrittive interne

Vano cantina/deposito [C/2], avente accesso dalla scala n.3 condominiale, stesso fabbricato dell'alloggio.

Corpo B

Cantina/Deposito

- **esposizione:** annessa allo stabile
- **altezza dei locali:** cm 243 circa
- **condizioni generali:** buone
- **porta:** in lamiera
- **pareti:** cls e blocchetti
- **pavimento:** cemento liscio
- **solaio:** tipo predalles
- **imp. Elettrico:** presente
- **Note:** esclusa la presenza di tubazioni condominiali

Locale Box/Autorimessa [C/6], avente accesso pedonale anche dall'interno dello stabile

Corpo C

Locale Box/Autorimessa

- **esposizione:** annesso allo stabile
- **altezza dei locali:** cm 243 circa
- **condizioni generali:** buone
- **porta:** basculante in lamiera
- **pareti:** cls a tratti e blocchetti
- **pavimento:** cemento liscio
- **solaio:** tipo predalles
- **imp. Elettrico:** presente
- **Note:** esclusa la presenza di tubazioni condominiali

3. STATO OCCUPATIVO:

Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 08.03.2024, congiuntamente al custode nominato, era presente un delegato degli occupanti; in luogo è stato eseguito un rilievo metrico e fotografico.

L'immobile ed i relativi locali pertinenziali risultano esseri occupati con titolo, **all'interno gli ambienti sono stati rinvenuti con mobilia e materiale da deposito nei locali pertinenziali.**

I beni verranno valutati giuridicamente liberi/occupati.

Esistenza di contratti di locazione

Risulta un contratto di locazione per i beni oggetto di procedura in capo alla società eseguita, in qualità di dante causa, così come da documentazione pervenuta alla scrivente dall'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Milano.

Contratto di locazione n. 6627 serie 3T-ID. TELEM. TNM22T006627000DD, stipulato il 31.05.2022 e registrato in data 07.06.2022 presso l'ufficio di Milano2. Durata del contratto dal

01.06.2022 al 31.05.2026. Importo annuo del canone di locazione concordato in € 10.000,00. Oltre spese per € 2.000,00 (annue)
(pignoramento notificato in data 30.10.2023)

4. PROVENIENZA:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 14/11/2023 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Storti Maddalena, Coadiutore del notaio Storti Maddalena (in Reggio Emilia), prodotta in atti dal creditore procedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 - cfr. allegato A - ipocatastali - note estratte dall'esperto nominato del 04.02.2024.

Attuali proprietari

Per la quota di 1/1 di piena proprietà

La [REDACTED] [REDACTED] **atto di compravendita** in data **10.11.2020** a firma del Notaio Marco Avagliano, Notaio in Cornaredo (MI), al REP. 15378/Racc.7472; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 17.11.2020 ai nn. 75272/48851;

Riferito limitatamente a : fg. 46 mapp. 169 subb. 749-711-98 (nella minor consistenza)

Nota perito: dall'atto all'art. 2 si evince:

Il presente atto è sottoposto alla condizione sospensiva del buon esito della procedura giudiziale di purgazione delle ipoteche da svolgersi, ai sensi e per gli affetti dell'art. 2889 e seguenti del C.c., presso il Tribunale di Milano.

Dalla Certificazione notarile si evince:

La condizione sospensiva a cui era sottoposto il citato atto si è avverata, come risulta dall'atto ricognitivo di avveramento di condizione sospensiva con **atto** Notaio Marco Avagliano di Cornaredo in data 10.10.2020, rep. n. 15378/7472, annotato a marginee della nota di compravendita in data 21.10.2021 ai nn. 82182/10303.

Precedenti proprietari (nel ventennio):

Per la quota di 1/1

[REDACTED] a firma del Notaio M. Valmasoni, (in Padova), in data 29.06.2010, Rep. 656/racc.468; registrato a Padova 2, in data 15.07.2010, al n. 13504 serie 1T; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 21.07.2010 ai nn. 44723/28352;

[REDACTED] con **atto di compravendita** a firma del Notaio Claudio Sironi, (Milano), in data 28.11.2006, Rep. 15422/racc.6659; registrato a Monza, in data 01.12.2006, al n. 10675 serie 1T; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 04.12.2006 ai nn. 100312/59007; Riferito limitatamente a: fg.46, mapp.25-mapp. 102 sub. 702 mapp.101;

[REDACTED] **atto di compravendita** a firma del Notaio Claudio Bellucci, (Monza), in data 21.05.2002, Rep. 247782/Racc.20717; registrato a Monza, in data 29.05.2002, al n. 1991 serie 1T; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 24.05.2002 ai nn. 34582/22021; e successivo atto di integrazione e rettifica Notaio Bellucci in data 04.10.2006 al Rep. 25564/27126, registrato a Monza in data 10.10.2006; trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 04.10.2006 ai nn. 85481/51345; Riferito limitatamente a: fg.46 mapp.45+fg.46 mapp. 101

[REDACTED] con **atto di compravendita** a firma del Notaio Claudio Bellucci, (Monza), in data 01.08.2005, Rep. 253514/Racc.25510; registrato a Monza, in data 03.08.2005, al n. 9688; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 04.08.2005 ai nn. 61072/33913; Riferito limitatamente a: fg.46 mapp.102 sub.702

[REDACTED] con **atto di compravendita** a firma del Notaio Mario Orlandoni, (Como), in data 28.02.1985, Rep. 108661/Racc. 8376; registrato a Como, in data 06.03.1985, al n. 1156 serie 1T; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 18.03.1985 ai nn. 9754/7478; Riferito limitatamente a : fg.46 mapp. 25/101

atto di compravendita a firma del Notaio F. Piccaluga, (Carate B.), in data 11.07.1990, Rep. 105474/Racc. 5950; registrato a desio, in data 24.07.1990 al n. 1303 serie 1T; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 17.07.1990 ai nn. 28466/20251;
Riferito limitatamente a : fg.46 mapp. 102 sub.702

di assemblea a firma del Notaio F. Piccaluga (in Carate Brianza), in data 14.12.1990, Rep. 136361/racc.8184; registrato a Desio, in data 29.12.1994, al n. 6542; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 10.01.1995 ai nn. 1113/803;

Eventuali note:

nessuno

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione ipocatastale redatta in data 14.11.2023 dalla Dott.ssa Storti Maddalena, Coadiutore del notaio Storti Maddalena (in Reggio Emilia), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1 - cfr. allegato A - ipocatastali - note estrattedall'esperto nominato in data 17.02.2024.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

nessuna

Misure penali

Nessuna

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

nessuna

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

Dalla certificazione notarile si evince:

_Tra l'appartamento in oggetto (già sub.708) ed il box autorimessa è stato costituito a favore del comune di Milano **un vincolo (PERTINENZIALE)** ai sensi e per gli effetti dell. Art. 64. 3° comma, della legge Regionale 11.03.2005 , n.12 e dell' Art. 66 e seguenti, con atto 19.12.2021 n. 16069/7908 di Rep , a firma del Notaio M. Avagliano (in Cornaredo); trascritto a Milano1 in data 25.10.2021 ai nn. 83345/57946.

_Vincolo di destinazione costituito con atto autentico nelle forma del Notaio Dott. Claudio Sironi (in Cinisello Balsamo) in data 19.09.2006 al Rep. 15171/6471; Trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 18.10.2006 ai nn. 86811/52008; con il quale la [redacted] si impegnava con il Comune di Milano a destinare gli immobili che sarebbero stati realizzati a seguito della ristrutturazione e ampliamento delle unità immobiliari site in Milano individuate al CF di detto Comune al fg. 46, mapp. 25 e mapp. 10/702 e CT fg.46 mapp. 101 , a laboratori per arti e mestieri ed uffici tecnici ed amministrativi

Eventuali note: altra trascrizione:

A titolo informativo si segnala inoltre che con atto autenticato nelle firme dal Notaio Alessandro Nazari di Padova in data 27.10.2016 , al Rep. 6248/4612, trascritto presso l' Ufficio provinciale di Milano 1 in data 11.11.2016 ai nn. 73909/49953 la Società [redacted] aveva concesso in locazione per la durata di anni 12 dal 01.11.2016 al 31.10.2028, le unità immobiliari in oggetto(nella maggior consistenza) alla stessa [redacted] Formalità superata ed inefficace a fronte del titolo di acquisto della Società esecutata.

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

Ipotecche volontarie:

Ipoteca volontaria iscritta il **04.12.2006** ai nn. 100313/21649 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 28.11.2006 rep. 15423/6660; del diritto di piena proprietà a favore di [redacted]

Grava: beni oggetto di relazione ai precedenti identificativi catastali

Nota perito=

La vendita eseguita con **atto di compravendita** in data **10.11.2020** a firma del Notaio Marco Avagliano veniva sottoposta alla condizione sospensiva del buon esito della procedura giudiziale di purgazione delle ipoteche gravanti sui predetti immobili, ex art. 2889 e ss.cc incardinata dal Tribunale di Milano che veniva tuttavia promossa nei soli confronti del creditore ipotecario di secondo grado [REDACTED] e non anche nei confronti dell' ipotecario di primo grado [REDACTED] alla cui garanzia continua a gravare sugli immobili oggetto di compravendita.

Ipotecche giudiziali:

nessuna

Ipotecche legali:

nessuna

Pignoramenti:

Pignoramento del 12.02.2019 rep. 5897/2019; trascritto il 14/03/2019 ai nn. 19261/12873 contro **OMINIA MILANO SRL** del diritto di piena proprietà in favore del [REDACTED]
Grava: fg. 46, mappale 169, subb. 749/711/98

Eventuali note / osservazioni

Atto di intervento di [REDACTED]

per un credito segnalato in atto -20.12.2023-di € 2.000,00 oltre a spese.

Comparsa di costituzione di [REDACTED]

[REDACTED] atto del 05.02.2024

Altre

trascrizioni:

nessuna

Eventuali note / osservazioni

nessuna

6. CONDOMINIO:

L'immobile è amministrato dallo Studio M. Pettinari con sede in Milano, che ha riscontrato alle richieste della scrivente con le seguenti informazioni: "

Denominazione del complesso residenziale: ORNATO,82

Millesimi di pertinenza dell'immobile in oggetto: si veda prospetto allegato

Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2024 (CORPO A+B)	€ 1569,08
--	-----------

Mill.=35,46

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2024 (CORPO C)	€ 80,64
--	---------

Mill.=2,13

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori

alla data della perizia:

€ 0.000,00

Nota perito:

Come da comunicazione condominiale del 21.04.2024 risulta essere già pagata la gestione ordinaria 2024

Saldata la gestione straordinaria per il bonus facciate

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera

non pervenuta

del 14.03.2024 -doc.all-gravanti sull'immobile:

Il totale della spesa deliberata è di € 10.000,00 non ancora rendicontata dall'amministrazione I ammontare a millesimi.

Cause in corso

Presente atto di intervento del Condominio in procedure giudiziaria/e pendente sul tribunale di Milano per il recupero delle spese di gestione.

Eventuali problematiche strutturali

Nessuna a conoscenza, si segnala problematiche di umidità ed infiltrazioni ai piani seminterrati del fabbricato

Nota perito=

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.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda all'atto del Notaio Sironi del 24.01.2011 al Rep. 20298/10266 al quale è allegato il regolamento di Condominio (doc.all) al quale si rimanda anche per altre pattuizioni che qui si intendono trascritte e riportate.

Tra le quali:

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 "████████████████████" 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, e 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;

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accertato se presenti impedimenti di natura impiantistica (scale comuni non dotate di servoscala)

Regolamento di condominio

allegato

6.1 SUPERCONDOMINIO: non presente

Spese di gestione condominiale

Cause in corso

Particolari vincoli e/o dotazioni del super condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Regolamento di super condominio

7. VERIFICA URBANISTICA - EDILIZIA - CATASTALE:

PGT: azzonamento - prescrizioni - vincoli

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO-PIANO DELLE REGOLE-NORME TECNICHE

Il Consiglio comunale del Comune di Milano, in data 14/10/2019, ha approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT) composto dal nuovo Documento di Piano, dalle varianti del Piano dei Servizi, comprensivo del Piano per le Attrezzature Religiose, e del Piano delle Regole e corredato dal nuovo studio geologico.

Il Piano è divenuto efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020.

Il fabbricato di cui è parte il bene 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.

NOTA

Per un'analisi più approfondita degli elementi appena sopra riportati e di tutto quanto prescritto e previsto dallo strumento urbanistico vigente nel comune di Milano si rimanda ad un'attenta ed integrale lettura di tutti i documenti scaricabili dal sito del comune stesso al link di seguito richiamato

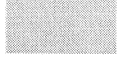
<https://www.pgt.comune.milano.it/>

TAV. PR_R02 - PGT MILANO



ARU - Ambiti di Rinnovamento Urbano (Art. 23)

Rigenerazione



ARU - Ambiti di Rinnovamento Urbano



Rigenerazione ambientale (Art. 15.3)

Si veda relazione urbanistica in allegata

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli

nessuno

In riferimento all'aggiornato quesito peritale il cui testo recita: "*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 che i beni staggiti non rientrano nella fattispecie di *edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata* tuttavia dalla documentazione acquisita dai rogiti notarili, non sussistono finanziamenti agevolati/convenzionati pervenuti da nessun ente.

La costruzione del complesso immobiliare, di cui le unità ne sono oggetto di relazione, è iniziata anteriore al 1967 con successivo intervento di ristrutturazione ed ampliamento.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del comune di Milano

Premesso che:

dall'atto di compravendita del 2020 si evince; "

le porzioni immobiliari in contratto sono state costruite, nella loro originaria consistenza, anteriormente al primo settembre 1967, con licenza edilizia rilasciata dal Comune di Milano, in data 24 agosto 1965, n. 1891 - Atti Municipali n. 249280/24906/1964, divenuta definitiva in data 3 dicembre 1978, e in data 19 maggio 1967, n. 964 - Atti Municipali n. 11422/5481/1967, e che successivamente non sono state eseguite opere che richiedano il rilascio di provvedimenti concessori o autorizzativi, ad eccezione di quelle per le quali sono state rilasciate dal Comune di Milano:

_ Concessione edilizia, in data 7 ottobre 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 e

_ Denuncia di inizio attività per opere di demolizione, ristrutturazione e ampliamento edilizio, presentata al Comune di Milano in data 3 agosto 2006, Protocollo n. 773384/2006;

_ Denuncia di inizio attività presentata al medesimo Comune, in data primo dicembre 2009, protocollo n.916968/2009;

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare n. 1102/2023

_Denuncia di inizio attività presentata sempre al medesimo Comune, in data 28 giugno 2010, progressivo n.517316/2010;

_dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità, presentato al Comune di Milano, in data 30 luglio 2010, progressivo n.617.683/2010-0.

A seguito di consultazione sul web dei registri delle PE si è provveduto a protocollare di istanza di accesso atti 92086/92093 del 17.02.2024 all'ufficio Visure del Comune di Milano per la quale è stata richiesta la seguente documentazione:

➤ **SCIA ALTERNATIVA N. 0596643 DEL 08.11.2021** per lavori di: RECUPERO SOTTOTETTO IN VIA ORNATO 82- MILANO; intestata alla Società [REDACTED]

Presente nel fascicolo telematico:

DOMANDA

ELABORATI GRAFICI

RELAZIONE TECNICA, ACUSTICA

Riferita limitatamente a: nella minor consistenza beni oggetto di relazione (identificati per l'alloggio al sub.708)

➤ **SCIA ALTERNATIVA N. 0125111 DEL 02.03.2021** per lavori di: RECUPERO SOTTOTETTO IN VIA ORNATO 82- MILANO; intestata alla Società [REDACTED]

Presente nel fascicolo telematico:

DOMANDA

ELABORATI GRAFICI

RELAZIONE TECNICA, acustica, dichiarazione legge 10/91

Nota perito= dalla relazione tecnica si evince "In data 22.11.2021 , con riferimento alla pratica 5715/2021 PG 596643/2021 la proprietà veniva affidata dall'intraprendere le opere e venivano rilevate le seguenti carenze

_ mancata allegazione delle sezioni;

_ mancata allegazione di riprese fotografiche delle serre;

_ mancata corrispondenza tra lo stato di progetto e le relazioni energetiche ai sensi della legge 10/91

_ conteggi oneri per la trasformazione da C2 (da DEPOSITO a RESIDENZIALE) A2

SI CHIEDE CHE LA PRATICA 5715/2021 WL PG 596643/2021 VENGA CHIUSA E CHE LA NUOVA PRATICA PRESENTATA POSSA AVERE SEGUITO.

Riferita limitatamente a: nella minor consistenza beni oggetto di relazione (identificati per l'alloggio al sub.708)

➤ **SCIA N. 095123 DEL 15.07.2021** per lavori di: MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DELLA FACCIATA MEDIANTE BONUS FISCALE DEL 90%; intestata al Condominio di Via Ornato 82

Presente nel fascicolo telematico:

DOMANDA

ELABORATI GRAFICI

RELAZIONE TECNICA

Riferita limitatamente a: fg. 46 mappale 169 (fabbricato cielo terra)

➤ **SCA N. 0198408 DEL 06.04.2022** per lavori di: RICHIESTA AGIBILITA' IN RIFERIMENTO ALLA PE SCIA ALTERNATIVA N. 0125111 DEL 02.03.2021; intestata alla Società [REDACTED]

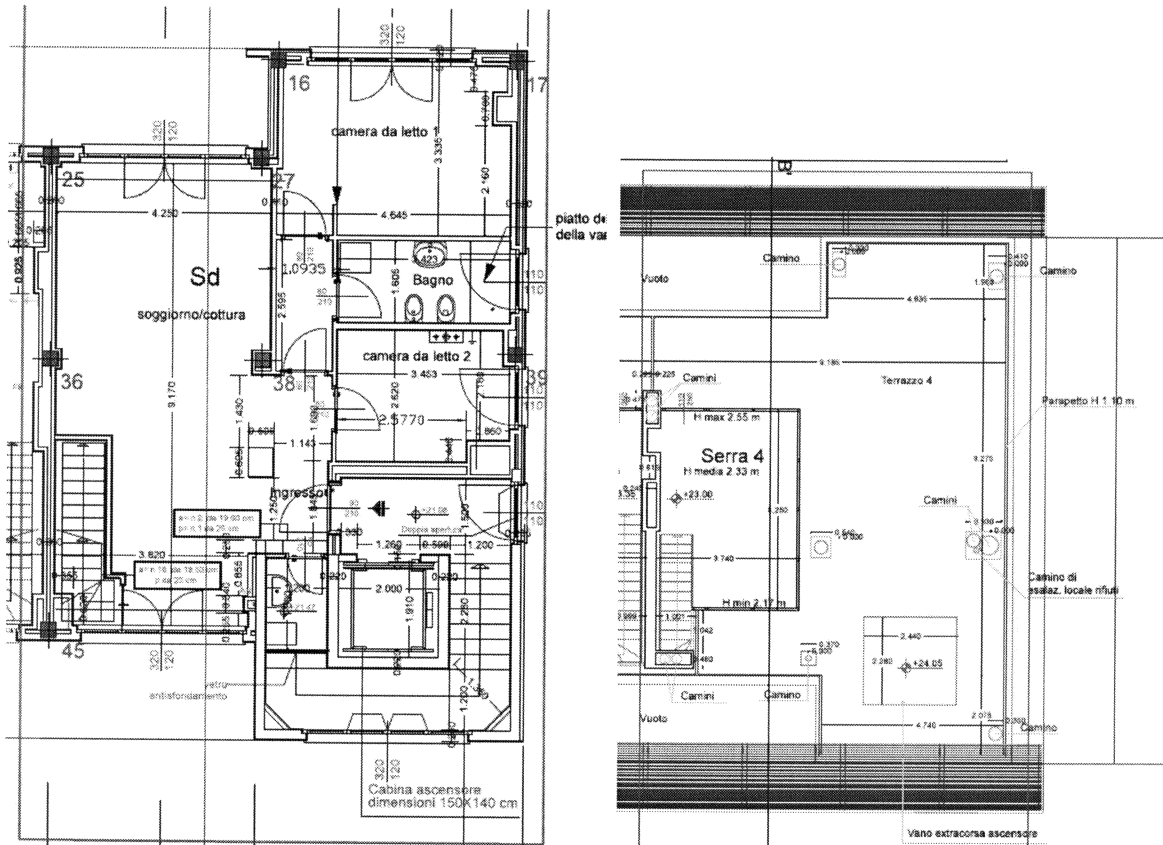
Presente nel fascicolo telematico:

DOMANDA

ELABORATI GRAFICI

FINE LAVORI, COLLAUDO AMMINISTRATIVO, certificazione di conformità impianti, aggiornamento catastale, ape.

Riferita limitatamente a: nella minor consistenza beni oggetto di relazione (identificati per l'alloggio al sub.749 a seguito di aggiornamento catastale allegata alla PE)



Stato di progetto SCIA 0125111 DEL 02.03.2021 Stato di fatto

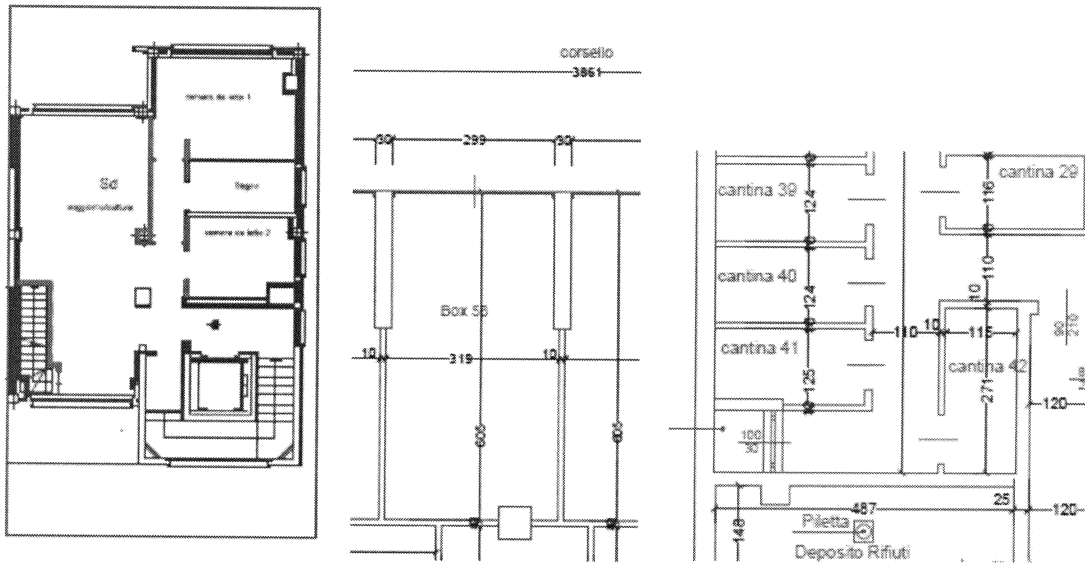


Tavola di comparazione

Stato di progetto 517316/2010

ANALISI DELLE CONFORMITÀ:

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato: in parte difforme

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi a seguito del rilievo eseguito dal perito, con la planimetria della autorizzazione edilizia del 2022 sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:

INFORMAZIONE PERITO=

Ai fini di una puntuale ricostruzione storica dell'unità oggetto di relazione si segnala che dall'accesso atti eseguito non è pervenuto/visionato la tavola di progetto legata al precedente sub. ovvero n. 43 categoria C3, poi soppresso per generazione del sub. 708 categoria C2, (il tutto in evidenza dalla visura storica catastale) quale (unità) stato di fatto rappresentato nella pratica scia del 2022

- non è stata visionata neanche la relativa tavola di demolizione tavolati (stato di comparazione), per poi poter addivenire alla generazione del sub. 708 ovvero lo stato di fatto della scia 2022.

La scrivente precisa che una traccia di quanto sopra espresso è presente solo dall'analisi della documentazione legata alla richiesta di agibilità del 617.683/2010 ovvero nel progetto dell' impianto di riscaldamento per i tutti i piani dell'edificio (escluso il seminterrato e gli interrati) ove al piano sottotetto è rappresentata la situazione distributiva come definito dal sub. 43.

Sentito anche il progettista dell' intero intervento lo stesso riferisce di non avere memoria del passaggio tecnico amministrativo sopra segnato. Si rimanda all'aggiudicatario per ulteriori approfondimenti.

CORPO A:

UNITA IMM.RE –APPARTAMENTO sottotetto

Premesso che:

- risultano leggere difformità nelle quote rilevate

- il tavolato del sottoscala nel lato corto affacciante al soggiorno è stato aperto con posa di porta 60/210 per la realizzazione di un ripostiglio, presente solaio in randa;

-non è presente l' ispessimento murario (piccolo dente) lungo la parete cieca della scala; nella parete opposta è stata creata una spalletta a tutta altezza con prolungamento del setto murario, con conseguente allungamento del disimpegno notte.

- non è presente la predisposizione del foro cappa a solaio/tetto per l'espulsione dei fumi e vapori nella zona della cottura. (benchè la cucina sia ad induzione)

-in camera si rileva accanto alla finestra un ispessimento murario, un cassonetto (non ispezionabile) ad altezza cm 237da pavimento; cassonetti presenti anche nel locale giorno (per presenza di impianti); non visibile il probabile pilastro posto dietro all' armadio a tutta altezza.

- nel locale bagno sotto all' apertura finestrata è stata realizzata una nicchia portaoggetti;

- dalla rappresentazione grafica della tavola di progetto nel locale bagno parrebbe essere stata collocata la lavatrice, questa in luogo non presente perchè alloggiata nel locale serra al piano 6

- presente un controsoffitto nel disimpegno notte ed all'ingresso ad altezza dal pavimento di circa 238/240 cm c.

- presenza di camino elettrico sulla parete della scala

- il probabile pilastro fronte scala (lato lungo) parrebbe essere stato inglobato nell'arredo a misura realizzato nell'ingresso che ha coinvolto le pareti a tutta altezza

- nella tavola di progetto è presente alla sinistra dell' ingresso un piccolo locale (ex ripostiglio) con la posa di un lavabo e altro accessorio (porta di ingresso a spingere cm 65/210) con parete di fondo in vetro; in luogo è stato rinvenuto un locale ripostiglio senza accessori con piccolo rialzo da terra, (gradino ad altezza 16 cm c.) tamponata la parete in vetro

- l' ingresso della camera da letto (singola) avviene dall'interno del disimpegno notte con traslazione dell'apertura.

NOTA PERITO IMPORTANTE:

- si segnala un'altezza di cm 270 circa in virtù dei cm 240 segnalati nel progetto.

Il titolo abilitativo del 2022 prevedeva uno stato dei luoghi aventi altezza 235 (con destinazione C2) a fronte del RE vigente BURL 26.11.2014 art. 114 RECUPERO DEI SOTTOTETTI comma 7: " l' altezza media ponderale dei sottotetti recuperati mediante interventi di modifica della copertura dovrà risultare in ogni caso inferiore a 2,70m. compresi volumi soprastanti , controsoffittature, vani tecnici, isolamenti posti sotto l' intradosso della soletta ecc.

L'intervento descritto (SCIA AL. 2022) nel progetto prevedeva una piccola demolizione del solaio nella misura di 5 cm al fine di addivenire per l' intera unità ad una quota di m. 240 con solaio PIANO. Il rilievo dei luoghi definisce un' altezza di 270 e cm 240 circa alla porzione dei controsoffitti (questi non saggiati per l' eventuale altezza reale sottostante) .

_ si segnala che la scala risulta per qualche gradino non conforme per un ispessimento della parete di struttura.

Si segnala che tutte le questioni di carattere strutturale andranno verificate con certificazione statica

PIANO TERRAZZO/SERRA

La serra: risulta autorizzata con il precedente titolo abilitativo, nel progetto del recupero del sottotetto ai fini residenziali infatti viene indicata come stato di fatto tuttavia si rileva quanto segue:

_ leggere difformità di quota

_ risultano tamponamenti con il muro di spina

_ è stata posata una porta allo sbarco della scala 075/210 c.

_ nella tavola di progetto la serra definisce una quota di mq 20.00 circa in quanto comprende anche parte del vano scala, quest'ultimo però in luogo esterno in quanto la scala risulta chiusa dalla muratura laterale.

_ difformità nell'altezza rilevata altezza max sotto assito cm 245 c., altezza minima sotto assito 231 c. la tavola di progetto rileva un'altezza massima di cm 255 ed una minima di cm 217. Le altezze esterne rilevate misurano cm 225/240. Non presente nella scia 2022 nessun schema per lo scarico delle acque

gialle (lavatrice)

Il terrazzo: preso atto dello stato dei luoghi, si segnala che il terrazzo è stato solo parzialmente rilevato, ovvero dove accessibile con gli strumenti elettronici. Dovrà essere rideterminata l'effettiva consistenza con area di sedime sgombra. Presente un piccolo deposito/fisso per gli attrezzi in fianco alla serra posto al confine con altra proprietà

In progetto, nella tabellina per la determinazione della serra il terrazzo viene dimensionato in 95.00mq circa al (lordo della serra), la tavola allegata alla scia riporta la tabellina per la determinazione della superficie della serra in rapporto alla superficie del terrazzo la stessa dovrà essere rideterminata. Dovrà essere anche rinnovata la legge 10 in rapporto all'effettiva consistenza del terrazzo al netto di camini, fioriere e quant' altro.

_ presente rubinetto/attacco per irrigazione e livello

CORPO B:

VANO CANTINA

Si rilevano leggere differenze di quota, ove potuto battere la misura essendo nel locale presente qualche oggetto di deposito, all'interno non si rilevano tubazioni di origine condominiale e non si ravvisa umidità.

_si rileva in luogo un'altezza di cm 243 c.

CORPO C:

VANO BOX/AUTORIMESSA

Si rilevano leggere differenze di quota, ove potuto battere la misura, il vano rispetto ad altri non è stato oggetto di nessun tipo di intervento di manutenzione, all'interno si segnala per piccoli tratti leggera umidità da risalita alla base della muratura verticale.

_si rileva in luogo un'altezza di cm 243 c.

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

Regolarizzazione :

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: € 4.500,00

Totali costi oneri/professionali € 5.500,00 circa

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.

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

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). La scrivente segnala, per quanto verificato, che non risulta determinabile la regolarizzazione della difformità di altezza dell' unità.

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

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato: in parte difforme

CORPO A:

Nota:

Unità Immobiliare:

scheda catastale presentata il 29.04.2022 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI VARIAZIONE N. MI0158344

CORPO B:

Nota:

Unità Immobiliare:

scheda catastale presentata il 29.09.2010 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI VARIAZIONE N. MI0727642

CORPO C:

Nota:

Unità Immobiliare:

scheda catastale presentata il 16.01.2009 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI COSTITUZIONE N. MI0026496

Nota: presente elaborato planimetrico ultimo in atti al prot. MI0375013 DEL 23/09/2022

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

CORPO A

UNITA' IMMOBILIARE, SERRA E TERRAZZO:

si segnala, e si intende qui trascritto e riportato tutto quando già segnalato al capitolo delle difformità urbanistico edilizie.

Si precisa però che la scheda catastale riporta la presenza dei controsoffitti sia in zona notte che giorno e la maggior consistenza del disimpegno notte

- l'altezza segnalata sulla scheda è di cm 240 in tutta l'unità;

- per la serra ed il terrazzo a seguito delle opportune verifiche metriche/strumentali dovrà esser eventualmente riconsiderata la superficie catastale con rideterminazione della rendita.

CORPO B

VANO CANTINA

La cantina è contraddistinta con il codice SD, si rileva in luogo un'altezza di cm 234c in virtù dei cm 240 segnalati sulla scheda.

CORPO C:

BOX/LOCALE AUTORIMESSA

Il vano box è contraddistinto con il n.58, si rileva in luogo un'altezza di cm 243c in virtù dei cm 240 segnalati sulla scheda

Nota: presente elaborato planimetrico ultimo in atti al prot. MI0017169 17/01/2024.

Si riporta quanto segnalato in premessa al capitolo delle difformità edilizio-urbanistico a riferimento del sub.43

Regolarizzazione: CORPO 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).

Sulle schede dovranno essere eventualmente aggiornate le coerenze

Costo professionista: € 1500,00

Nota perito: la misura è correttamente intestata, sull'estratto di mappa il fabbricato è identificabile.

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. Snecessario, 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

Criterio di calcolo delle superfici

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= Per la determinazione della consistenza del terrazzo e della serra, preso atto che il rilievo è stato eseguito con qualche difficoltà per lo stato dei luoghi assunto che il progetto prevede una superficie di circa 95mq (per la precisione mq 96,22) la scrivente CONVENZIONALMENTE STABILISCE UNA SUPERFICIE DI MQ 90,00 (alla quale verranno applicati e relativi coefficienti di differenziazione).

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001

corpo	destinazione	superficie lorda (m ²)	Coeff.	sup. commerciale (m ²)
A	Alloggio P5	90,00	1,00	90,00
	Terrazzo- Serra P6	90,00	0,20	18,00
B	Vano Cantina S3	A CORPO	A CORPO	0,00
C	Locale Box S3	A CORPO	A CORPO	0,00
	totale	180,00		108,00
TOTALE				108,00

9. STIMA

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 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.

Valutazione degli immobili di stima

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.**

Fonti di informazioni

Agenzia del Territorio di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano1, Ufficio Visure comune di Milano; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato; studio amministrativo condominiale: Pettinari (in Milano); Offerte Immobiliari sul WEB, oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Milano, Comparabili.

Quotazioni Immobiliari Zona Bicocca-Niguarda (Milano)

Periodo: aprile 2024
Zona: Periferica - BICOCCA-NIGURDA
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: Abitazioni di tipo civile
Superficie di riferimento: =
Stato conservativo: normale: =
Valore di mercato (€/mq): 3.644,00

Criteria estimativi Borsinoimmobiliare.it

Periodo: febbraio 2024
Zona: Periferica - BICOCCA-NIGURDA
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: Abitazione in stabile signorile
Valore di mercato min (€/mq): € 392,844,00 (3.637,44€/mq)
Valore di mercato max (€/mq): 540.447,00
Valore di mercato medio (€/mq): 466.646,00

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data rilevazione: aprile 2024
Fonte di informazione: <https://www.cccerchicasa.it/iniziative/ornato-78>
Tipologia: Varie Via Ornato, 78 Milano
STATO: NUOVO INTERVENTO
Mq.: tipologie varie
Piano: vari
RICHIESTA € 3.550,00 €/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data rilevazione: aprile 2024
Fonte di informazione: <https://www.idealista.it>
Tipologia: appartamento Via Ornato, 82 Milano
STATO: intervento del 2006/2010
Mq.: 122.00
Piano: 4+ Cantina e Box
RICHIESTA € 399.000,00 (€ 3.270,00€/mq)

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data rilevazione: aprile 2024
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it>
Tipologia: attico Via Pallanzone, 16 Milano
STATO: intervento del 2007
Mq.: 150.00
Piano: ultimo livello+terrazzo
RICHIESTA € 565.000,00 (3.770,00€/mq)

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data rilevazione: stipula atto maggio 2022
Fonte di informazione: <https://www.stimatrixcity.it/RicercaCompravendite>
Tipologia: attico Via Ornato,82 Milano
STATO: intervento del 2006/2010 (cambio d'uso C3/A2 NEL. 2022)
Mq. 129,00
Piano 5-6 con terrazzo e serra +box e cantina
Prezzo in atto € 467.000,00

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
Data rilevazione: stipula atto aprile 2023
Fonte di informazione: <https://www.stimatrixcity.it/RicercaCompravendite>
Tipologia: appartamento Via Sogno,10- Milano
STATO: nuovo intervento
Mq. 108,00
Piano appartamento +box e cantina
Prezzo in atto € 457.000,00

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **diprezzo medio unitario di mercato** al mq (**superficie commerciale lorda**) pari a circa

3.600,00 €/mq

VALUTAZIONE BENI				
descrizione	Super. Comm. (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
A.Unità Imm.re con accessori	108,00	3.600,00	€ 388.800,00	€ 388.800,00
B.Vano Cantina	A corpo	A corpo	€ 2.500,00	€ 2.500,00
Lotto 1			€ 391.300,00	€ 391.300,00
C.Box/Locale aut.	A corpo	A corpo	€ 29.000,00	€ 29.000,00
Lotto 1 TOTALE			€ 420.300,00	€ 420.300,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 420.000,00A.

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€20.000,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede. Si ricorda la rata straordinaria non ancora emessa considerata nel valore del -5%.	- € 0.000,00
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	- € 7.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 393.000,00

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.

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA	
Libero: (piena proprietà 1/1)	€ 393.000,00
**Occupato: (riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)	€ 312.000,00

10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Preso atto del contratto d'affitto registrato è in corso da parte della scrivente l'analisi per l'accertamento dell'eventuale canone vile, con allegato a parte.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota di proprietà di 1/1

CRITICITA' DA SEGNALARE

L'unità dovrà essere regolarizzata

Si segnala la liquidazione giudiziale della Società esecutata dichiarata il 18.04.2024 al n.

198/24 pendente sul Tribunale di Milano
Parabiago 25.04.2024

L'Esperto Nominato
Arch. Stefania Lucchini

ELENCO ALLEGATI

1) Perizia e rilievo fotografico.

Incarico e verbale di giuramento

Documentazione richiesta dall'esperto:

1) Certificati anagrafici e visura camerale aggiornata

2) Richiesta/rilascio attestazioni/contratti agenzia delle entrate- per eventuali contratti d'affitto registrati –
Presenza di contratto telematico

3) Richiesta/rilascio PRATICHE EDILIZIE — file digitali in pdf

Prodotto dal perito

4a) Richiesta/Rilascio: Atto di compravendita + provenienze

Prodotto dal perito

5) Aggiornamento ispezioni ipotecarie, Trascrizioni ed Iscrizioni

6) Richiesta/rilascio posizione condominiale + Atto di costituzione

7) Estratto di mappa

8) Elaborato planimetrico ultimo in atti

9) Visura catastale aggiornata storica

10) Planimetria (3)

11) APE