

Tribunale di Milano

PROCEDURA FALLIMENTARE

Fallimento ING. LAMURA IMMOBILIARE S.r.l.

N° Gen. Rep. 325/2022

Giudice Delegato:
Dott. Francesco Pipicelli

Curatore Fallimentare
Avv. Giorgio Zanetti

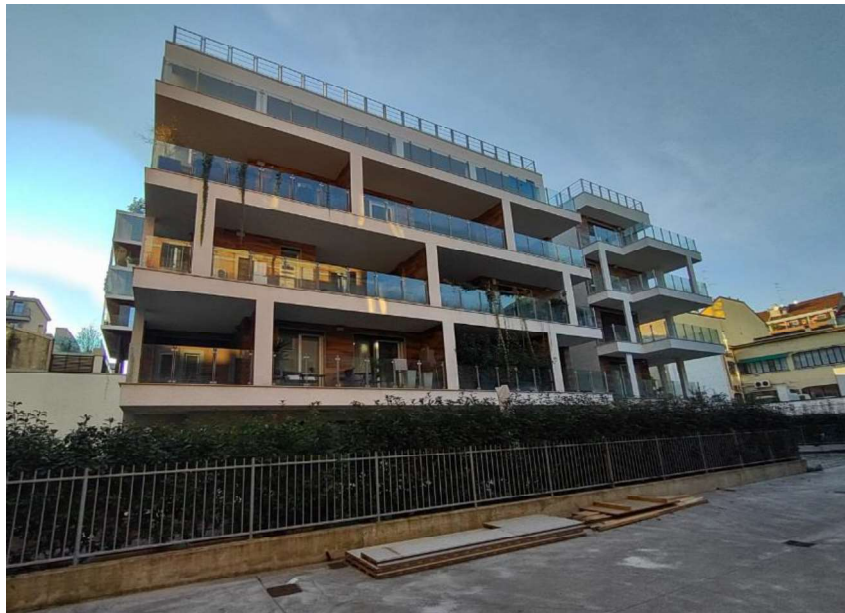
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Residenza Parco Solari

Lotto n. 5

Abitazione, locale ricovero per biciclette e un box

Via Montevideo n. 11 Milano



Arch. YAEL ANATI

Codice fiscale: NTAYLA68B50D612R - Partita IVA: 12605130157

Studio: Via Legnano 18 - 20121 Milano

Telefono: 02-54123779

Email: yael@yaelanati.com - PEC: anati.10645@oamilano.it

1. OGGETTO DI STIMA	4
1. 1 Inquadramento generale	4
1. 2 Ubicazione e accessibilità	7
1. 3 descrizione del fabbricato e dell'area circostante	9
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	10
2. 1 Precedenti e attuali proprietari	12
3. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	20
3.1 GRAVAMI ED ONERI	20
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI.....	24
4.1 Identificazione catastale dei beni comuni condominiali	27
4.2 Stato di possesso e disponibilità	29
5. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO	30
6. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI	38
7. URBANISTICA	44
7. 1 Super Dia del 05/08/2013 PG 520883/2013 Progr. 10981/2013.....	45
7. 2 04/01/2017 - Variante n.1 alla pratica del 2013 - DIA alternativa al Permesso di Costruire PG. 6443183/2016 pratica n. 172/2017	50
7. 3 Domanda di Permesso di Costruire PG 331923/2017 progr. 26729/17 del 18/07/2017 Variante n. 2 alla pratica del 2013.....	52
7. 4 Permesso di Costruire 245 del 19/06/2018 per opere di completamento	52
7. 5 14/03/2019 SCIA Alternativa al permesso di Costruire -pg. 118494/2019 progr. 8801/2019 - Variante al PdC del 245/2018	52
8. EDILIZIA.....	57
8. 1 Autorizzazione paesaggistica	59
8. 2 Impianti.....	59
8. 3 Relazione ex legge 10 – prestazioni energetiche dell'edificio.....	60
8. 4 Strutture.....	61
8. 5 Impatto acustico	63
8. 6 Dichiarazione superamento barriere architettoniche	63
8. 7 Locale rifiuti	63
8. 8 Dichiarazione allaccio alla fognatura	64
8. 9 Oneri di urbanizzazione e contributo commisurato al costo di costruzione.....	64
8.10 Sicurezza antincendio autorimessa.....	65

8.11 Bonifica.....	69
8.12 Agibilità.....	69
8.13 Attestati di prestazione energetica.....	70
8.14 Conformità edilizia.....	70
8.15 Conformità catastale.....	73
8.16 Considerazione conclusive agli aspetti urbanistici edilizi.....	75
9. CONSISTENZA.....	77
9.1 Modalità di calcolo delle consistenze.....	77
10 VALUTAZIONE.....	81
10.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo.....	81
10.2 Immobili venduti all'asta nello stesso fabbricato.....	84
10.3 Andamento del Mercato Immobiliare.....	86
10.4 Coefficienti di differenziazione.....	87
10.5 Valutazione.....	88

PREMESSA

Con informativa al Giudice Delegato Dott. Francesco Pipicelli, il 14/12/2022 il curatore Avv. Giorgio Zanetti, ha incaricato la sottoscritta, Arch. Yael Anati, con studio in Milano Via Legnano n. 18, iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Milano al n. 10645 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 13522, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società Ing. Lamura Immobiliare s.r.l. con sede in Milano Via Montevideo n. 11, in fallimento così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione Fallimentare, con R.G. 325/2022.

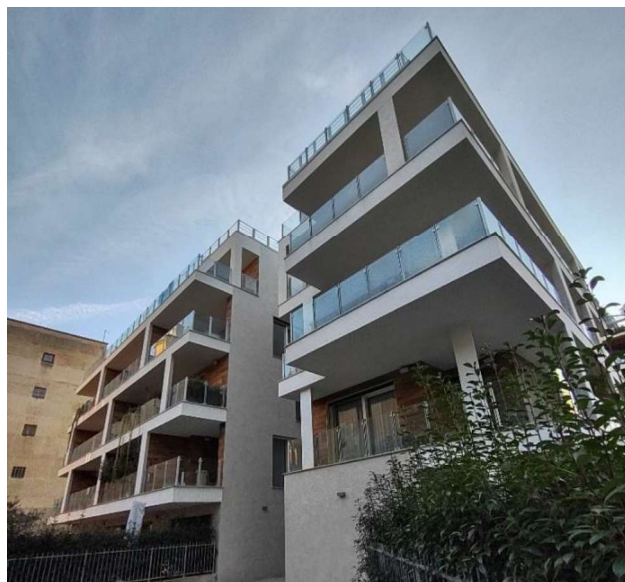
1 OGGETTO DI STIMA

1.1 Inquadramento generale

I beni oggetto di stima si trovano nel Comune di Milano. La presente valutazione verte su:

- Abitazione
- Locale ricovero per biciclette
- un box

posti all'interno di un complesso residenziale, ubicato in Via Montevideo n. 11 a Milano, denominato **Residenza Parco Solari**.



Complesso immobiliare – via Montevideo 11

Il complesso si sviluppa in un unico fabbricato multipiano con due livelli entrotterra e cinque livelli fuori terra, un ingresso pedonale, un ingresso carrabile e una corte in comproprietà con i fabbricati confinanti, posti lungo la via.

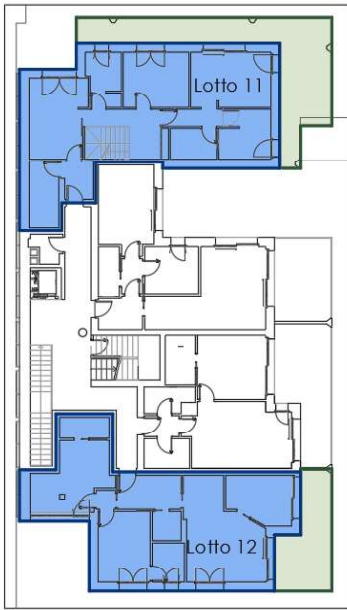
Oltre alle parti comuni interne ed esterne, il complesso si compone di:

- nr. 18 Appartamenti di cui 12 di proprietà del Fall. Ing. Lamura Immobiliare s.r.l.
- nr. 19 Locali deposito, di cui 15 proprietà del Fall. Ing. Lamura Immobiliare s.r.l.
- nr. 63 Box di cui 40 proprietà del Fall. Ing. Lamura Immobiliare s.r.l.
- nr. 2 Lastrici solari

Le unità oggetto della presente relazione sono indicate negli schemi planimetrici che seguono:



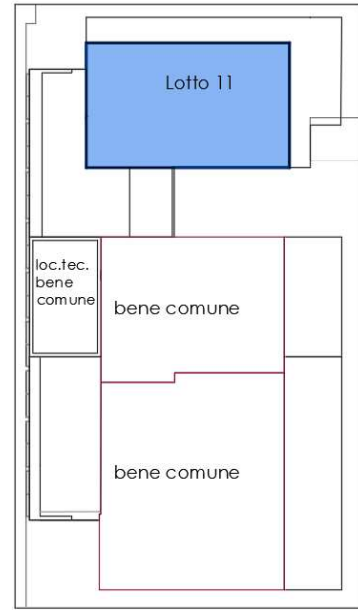
Piano terzo



Piano quarto (ricostruite in base ai disegni)



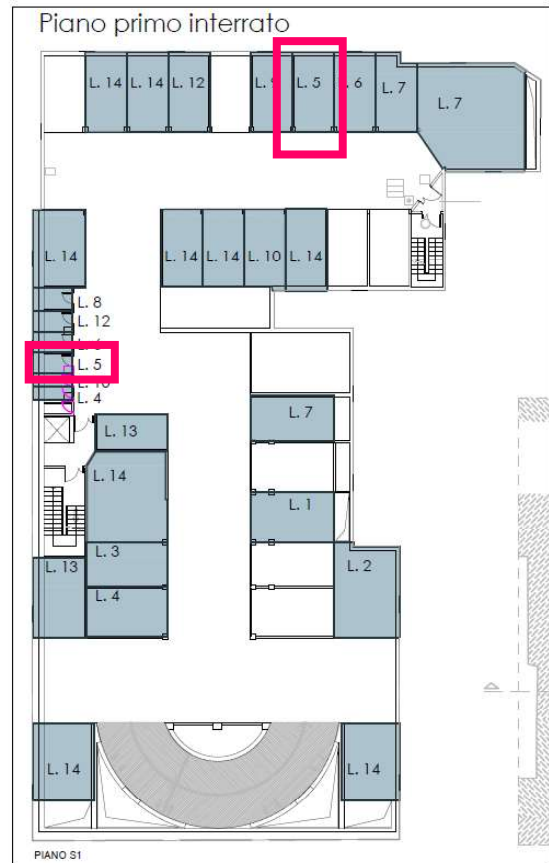
Piano quinto (ricostruite in base ai disegni)



Piano secondo interrato



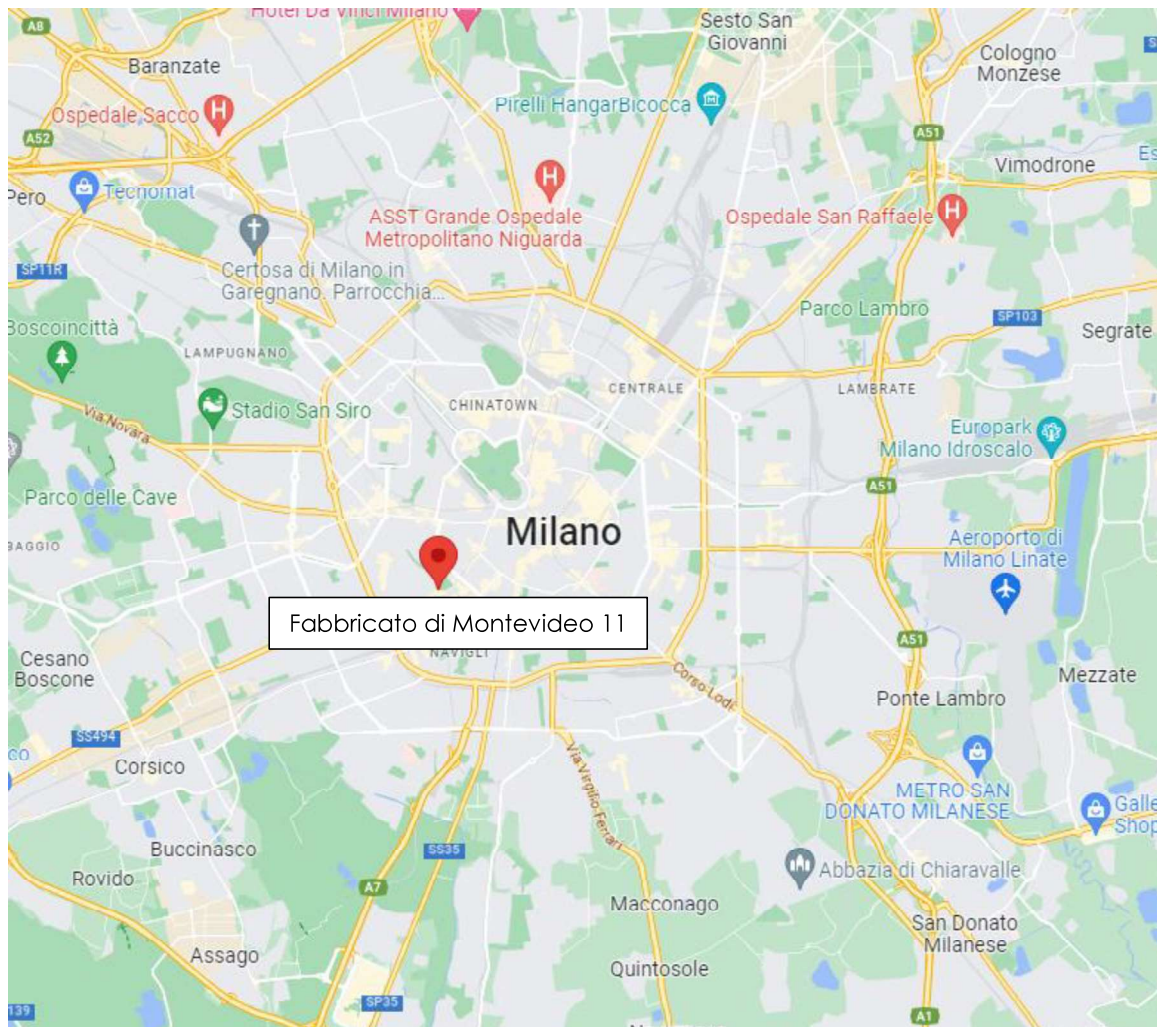
Piano primo interrato



Si segnala che altri 13 lotti sono oggetto di separate relazioni di stima a firma della scrivente.

1.2 Ubicazione e accessibilità

Il fabbricato che ospita gli immobili oggetto di stima si trova a Milano, in zona Solari, nella parte sud ovest della città.



Via Montevideo confina a Ovest con un isolato urbano edificato e a Est con il Parco Solari – Parco Don Luigi Giussano. All'interno del parco si trova la Piscina Solari, una piscina coperta aperta tutto l'anno.

Non lontano si trova la sede principale dell'Università Cattolica, Viale Papiniano famoso per il mercato settimanale, il Naviglio Grande e la Darsena oltre che via Tortona in cui sono presenti le sedi di importanti aziende multinazionali.

Nelle vicinanze si trovano la Basilica di Sant' Ambrogio e la Basilica di Santa Maria delle Grazie, il museo Armani Silos, il Mudec e il Museo della Scienza e della Tecnica.

Nelle strade limitrofe si trovano esercizi commerciali di vario tipo a servizio dei cittadini.



Accessibilità

La zona nella quale si trova il fabbricato è facilmente raggiungibile dalla rete autostradale nazionale. L'uscita più vicina è quella di Vigevano/Milano Lorenteggio sulla A50 - Tangenziale Ovest che dista da via Montevideo circa 8 km. La zona è molto ben servita dai mezzi di trasporto pubblico:

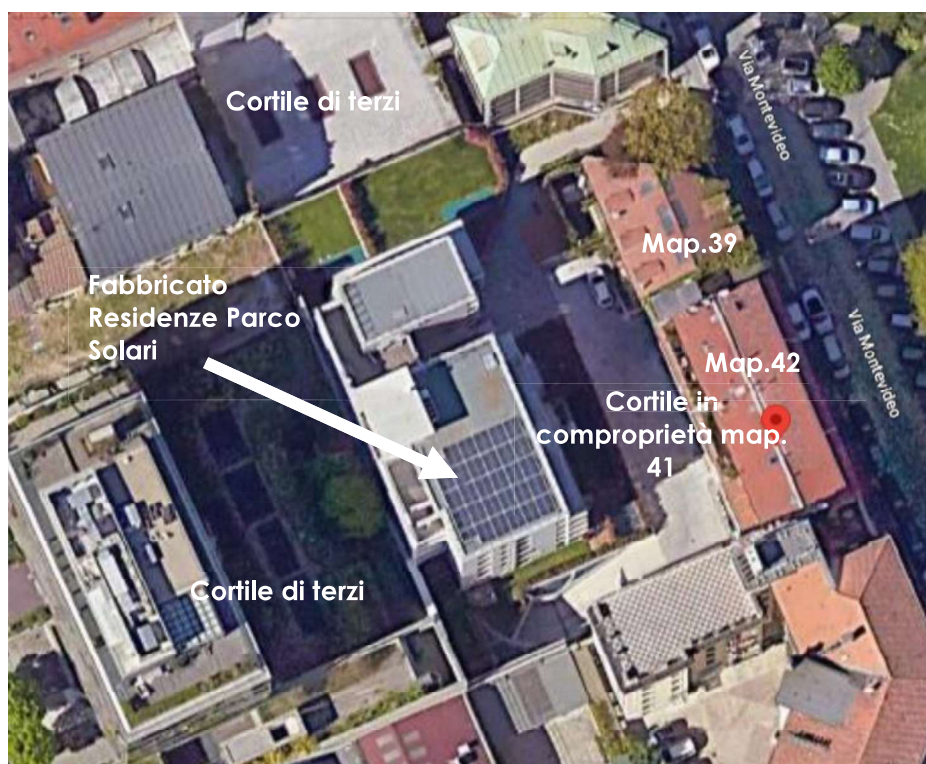
- A circa 500 metri si trova la fermata Sant'Agostino della metropolitana Linea 2 che collega le diverse stazioni Ferroviarie di Milano e della nuova linea 4;
- Verso nord, lungo via Vincenzo Foppa è in costruzione la fermata Parco Solari della linea 4 che collegherà la città con l'aeroporto di Linate;
- Nelle vicine via Solari, via Vigevano e via Valenza sono presenti le fermate delle linee di trasporto pubblico di superficie;
- La stazione ferroviaria di Porta Genova si trova a circa 700 metri;

Nelle vie circostanti si trovano parcheggi pubblici a raso, sia per i residenti, sia a pagamento.

1.3 Descrizione del fabbricato e dell'area circostante

Il fabbricato realizzato si trova all'interno di un isolato urbano. Confina a nord e ovest con cortili di proprietà di terzi, a est con il cortile in comproprietà e verso sud con altri fabbricati.

L'accesso carraiò è in comune con i fabbricati fronte strada identificati alle particelle 39 e 42 comproprietari del cortile identificato alla particella 41.



Stralcio da Google Maps

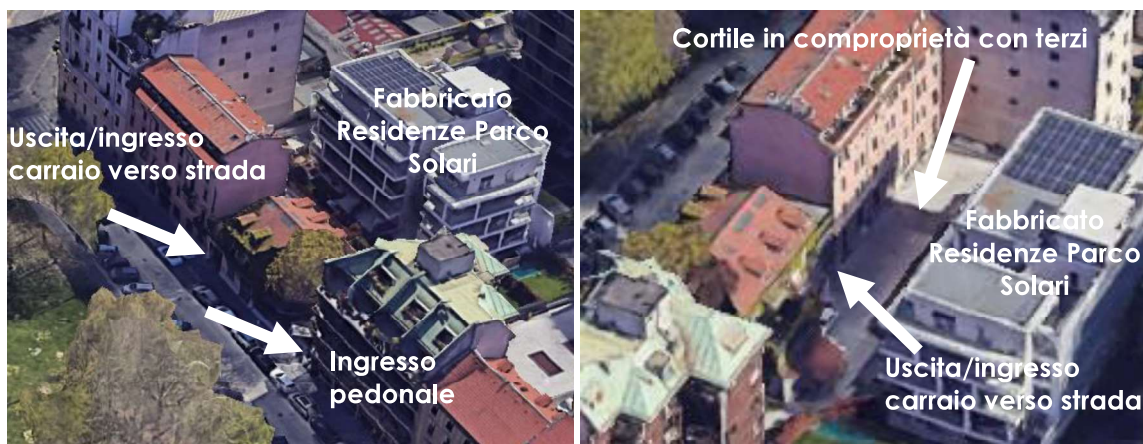


Fronte strada: accesso carraiò e pedonale



Accesso pedonale

L'accesso pedonale, dedicato, si trova leggermente più a nord lungo la via.



Le attività di sviluppo immobiliare sul lotto iniziano nel 2002 quando era ancora occupato da laboratori destinati ad attività artigianale.



Fotografia del lotto antecedente ai lavori

L'edificazione sul lotto inizia nel 2013: con la demolizione dei fabbricati esistenti, la costruzione di un nuovo edificio destinato a laboratori, successivamente demolito nella porzione fuori terra.

Tra il 2014 e il 2017 vengono eseguite le opere di bonifica, propedeutiche al cambio di destinazione da artigianale a residenziale.

I lavori si chiudono nel 2020 anche se alcune opere risultano mancanti.

Per maggiori dettagli si rimanda ai successivi capitoli 7 e 8.

2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Al fine di procedere con la stima dei beni sono state svolte le seguenti attività:

- Accessi agli atti presso il Comune di Milano: 23/01/2023, 26/01/2023, 22/03/2023 e 26/7/2023;
- Accesso agli atti presso i Vigili del Fuoco il 01/02/2023;
- Sopralluoghi per la verifica delle unità: 01/12/2022, 24/01/2023, 19/04/2023 e 21/04/2023;

ed è stata raccolta la seguente documentazione:

Nota di trascrizione del 26/07/2022 di sentenza dichiarativa di fallimento del 04/07/2022 rep. 381	Allegato 1.1
Relazione notarile ventennale del 11/03/2021	Allegato 1.2
Atti di provenienza:	
Atto divisionale rep. n. 44255/5271 del 16/11/1983	Allegato 1.3
Atto di compravendita rep. n.1950/1266 del 03/07/2002	Allegato 1.4
Atto rep. n. 2410/1559 del 03/02/2003	Allegato 1.5
Atto rep. n. 2672/1721 del 18/03/2003	Allegato 1.6
Verbale rep. n. 133516/16496 del 24/05/2007	Allegato 1.7
Atto rep. n. 155380/70284 del 08/09/2015 e scheda catastale Foglio 471, Particella 40 Sub. 705, piani T, 1,2,3 e 4 del 08/09/2015 protocollo n.MI0597662,	Allegato 1.8
Atto rep. n. 10787/5820 del 12/07/2016	Allegato 1.9
Scrittura privata rep. n. 5798/3442 del 01/02/2012	Allegato 1.10
Atto rep. n. 5799/3443 del 01/02/2012	Allegato 1.11
Atto rep. n. 5800/3444 del 01/02/2012	Allegato 1.12
Ispezioni ipotecarie	Allegato 1.13
Documentazione catastale:	
Visura catastale per soggetto del 14/04/2023	Allegato 2.1
Estratto di mappa catastale e visura storica Particella 413	Allegato 2.2
Estratto di mappa catastale e visura storica Particella 414	Allegato 2.3
Estratto di mappa catastale e visura storica Particella 415	Allegato 2.4
Estratto di mappa catastale e visura storica Particella 416	Allegato 2.5
Elaborato Planimetrico del 18/02/2022	Allegato 2.6
Schede catastali immobili del Lotto 5	Allegato 2.7
Documentazione urbanistica ed edilizia:	
Annullamento DIA del 2012	Allegato 3.1
Certificato Urbanistico del 23/03/2010	Allegato 3.2

Atto rep. n. 6770/3949 del 26/07/2013	Allegato 3.3
Atto rep. n. 6671/3950 del 26/07/2013	Allegato 3.4
Documento di richiesta proroga, risposta comune, comunicazione di sospensione lavori	Allegato 3.5
Permesso di costruire n. 245/2018	Allegato 3.6
Relazione tecnica allegata alla domanda di variante	Allegato 3.7
Lettera diffida del Comune del 28/03/2019	Allegato 3.8
Tavole SCIA alternativa al PdC PG 118494/2019	Allegato 3.9
Certificato Urbanistico del 29/03/2023	Allegato 3.10
Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/03/2023	Allegato 3.11
Dichiarazioni di conformità impianti elettrici parti comuni e autorimessa	Allegato 4.1
Dichiarazione conformità ascensore del 20/09/2021	Allegato 4.2
Dichiarazione di conformità del progetto degli scarichi fognari	Allegato 4.3
Dichiarazione di conformità impianti abitazione del lotto 5	Allegato 4.4 Lotto 5
Perizia statica dello stato di fatto del 12/10/2016	Allegato 5.1
Pratica 156 del 2016 e successiva variante del 07/03/2018	Allegato 5.2
Certificato di collaudo Statico del 30/09/2019	Allegato 5.3
Parere per valutazione Previsionale di clima Acustico	Allegato 5.4
Documenti sicurezza antincendio	Allegato 6.1
Certificazione del completamento degli interventi di bonifica del 04/12/2017 prot. N. 280348/2017	Allegato 6.2
Attestato di Prestazione Energetica (APE)	Allegato 7 Lotto 5
Decreti di trasferimento	Allegato 8
Titoli edilizi – vedi capitolo 7	Allegati 3.6 e 3.9

2.1 Precedenti e attuali proprietari

Con riferimento agli atti di provenienza e alla relazione ipotecaria catastale ventennale del 11/03/2021 (di circa 14 mesi antecedente al fallimento), i beni immobili oggetto di stima sono pervenuti tramite i seguenti atti, così come desunto dai documenti allegati:

Atto di divisione del 01/03/1983, repertorio n. 42.515/4932: con l'atto di divisione tra i signori

autenticato dal notaio Gianfranco Farassino di Milano, trascritto a Milano in data 24/3/1983 ai nn. 9855/8132, veniva assegnato a bene riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Milano al Foglio 471, Particella 40, subalterno 4 (già Sub. 1).

| Allegato 1.2 – Relazione ipotecaria e catastale ventennale del 11/03/2021 |

Atto del 16/11/1983 repertorio n. 44255/5271, con il quale

comproprietario con terzi, del fabbricato in Milano, Via Montevideo 11, identificato in mappa del catasto urbano al foglio 471 con le particelle 39-40-41-42, chiedeva di uscire dalla comunione dei beni, mediante assegnazione a titolo di stralcio divisionale, ed in corrispettivo della sua quota di un sesto (per acquisto effettuato con atto 01/03/1983 n. 42515/4932 rep), dei seguenti immobili:

- a) *Un locale ad uso laboratorio al piano terreno, con vano di cantina parzialmente sottostante, censito al catasto urbano al foglio 47 mappale (particella) 42 sub. 1-PT S1-C/3, classe 6 mq. 153 ...;*
- b) *Un vano ad uso laboratorio con cortile annesso, censito in catasto con il mappale (particella) 40 sub.1-P-T.-D/1 ... che ha dato origine al nuovo sub.4:*

...

Ai beni qui assegnati competono inoltre:

- *Il diritto d'uso, esclusivo e perpetuo, spettante al mappale (particella) 40 sub. 4, di una porzione di cortile comune identificata nel tipo planimetrico di cui in seguito fra le lettere A-B.C.D.*
- *La quota di comproprietà, spettante al mappale (particella) 40 sub. 4, di millesimi 255,64 delle parti comuni al fabbricato al mappale (particella) 40;*
- *La quota di comproprietà, spettante al mappale (particella) 42 sub. 1, delle parti comuni del fabbricato al mappale (particella) 42 in ragione di millesimi 109,15.*

| Allegato 1.3 – Atto divisionale rep n. 44255/5271 del 16/11/1983 |

Atto del 20/12/1983, repertorio n. 44.473/5.342, trascritto a Milano il 18/01/1984 ai

nn. 5123/4373, con il quale i signori _____ i per la quota di 50/250,

_____ i per la quota di 60/250,

_____ per la quota di 43/250,

_____ i per la quota di 43/250,

_____ per la quota di 17/250,

_____ per la quota di 17/250,

_____ per la quota di 30/250 e

_____ per l'usufrutto parziale, trasferisce al signor _____

_____ tra gli altri, il

bene immobile riportato al Catasto Fabbricato del Comune di Milano al foglio 471, Particella 40, subalterno 9, 703 e 704.

Allegato 1.2 – Relazione ipotecaria e catastale ventennale

Atto del 03/07/2002 repertorio n. 1950/1266, a rogito notaio Rosanna di Mauro, di Milano, trascritto a Milano 1 con nota del 05/07/2002 n. 45099/28145, con il quale il signor _____ vende alla soc. _____ la piena proprietà dei seguenti immobili:

“facenti parte dell'edificio in Via Montevideo n. 11, nel corpo di fabbrica interno e precisamente:

*- Tre locali ad uso laboratorio per arti e mestieri, estesi catastalmente mq. 213, il **sub. 703 (ex 6)**, mq. 71 il **sub. 704 (ex 7)** e mq. 34 il **sub. 9**.*

*Si fa presente che le aree cortilizie antistanti rispettivamente il mappale (particella) **40 sub. 703 (ex sub. 6)** contrassegnata nella planimetria che, ...fra le lettere I, L, M, N, il mappale (particella) **40 sub. 704 (ex sub. 7)**, contrassegnata nella detta planimetria fra le lettere M, O, P, Q ed il mappale (particella) **40 sub. 9** contrassegnata nella detta planimetria fra le lettere R, Q, S, T **sono destinate in uso esclusivo alle unità immobiliari** sopra indicate. Il tutto è censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 471, mappale (particella) 40, subalterni:*

- 703, Via Montevideo n. 11, piano T, z.c. 2, cat. C/3, cl. 10, mq. 213, ...

- 704, Via Montevideo n. 11, piano T, z.c. 2, cat. C/3, cl. 10, mq. 71, ...

- 9, Via Montevideo n. 11, piano T, z.c. 2, cat. C/3, cl. 9, mq. 34, ...

Coerenze in corpo ed in linea di contorno dei fabbricati e delle aree in uso esclusivo: proprietà di terzi, giardino demaniale, mappale (particella) 40 sub. 10, cortile comune, mappale (particella) 40 sub. 2.”

| Allegato 1.4 – atto di compravendita rep. n. 1950/1266 del 03/07/2002 |

Atto del 03/02/2003 rep. n. 2410/1559, registrato a Milano il 24/02/2003, trascritto a Milano 1 il 06/02/2003 n. 10559/7406, con il quale il signor _____ vende alla soc. _____ che acquista la piena proprietà del seguente immobile:

“sito in Comune di Milano, facente parte dell'edificio in Via Montevideo n. 11, nel corpo di fabbrica interno e precisamente:

*- Locale ad uso laboratorio per arti e mestieri, esteso catastalmente mq. 394 avente **in uso esclusivo**, con destinazione ad area di sosta **l'area antistante contrassegnata fra le lettere E, F, G, H, ...***

*Censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 471, **mappale** (particella) **40, sub.2**, Via Montevideo n. 11, piano T, z.c. 2, cat. C/3, cl. 10, mq. 394, R.C., ...*

Coerenze in linea di contorno: cortile comune di cui fa parte l'area in uso, mappale (particella) 40 sub. 704(ex sub.7), mappale (particella) 40 sub. 703 (ex sub. 6), proprietà di terzi, proprietà al mappale 40 (particella) sub. 4.”

| Allegato 1.5 – atto rep. n. 2410/1559 del 03/02/2003 |

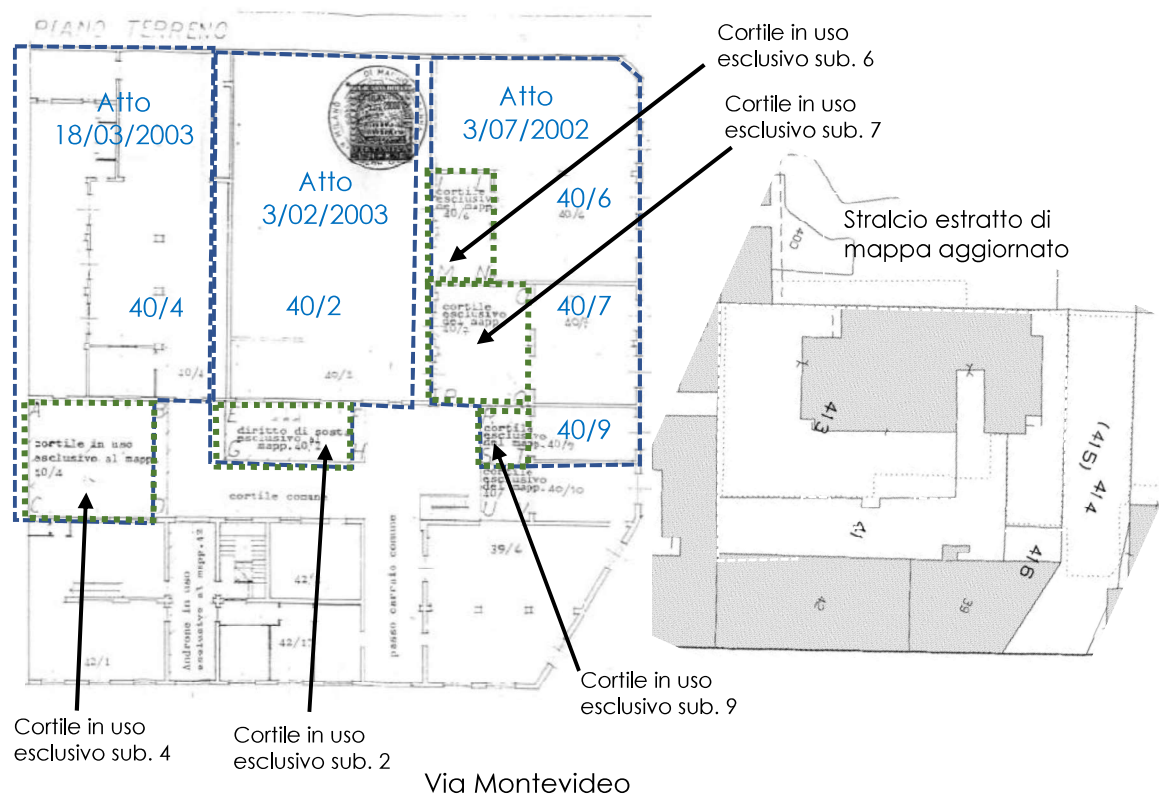
Atto del 18/03/2003 repertorio n. 2672/1721, trascritto in Conservatoria dei RR II di Milano 1, il 19/03/2003 ai nn. 27014/19161, a cura del notaio Rosanna di Mauro di Milano, con il quale il signor _____ vende alla _____, che acquista la piena proprietà del seguente immobile:

“in Milano, Via Montevideo 11: nel corpo di fabbrica interno, laboratorio a piano terra con annesso cortile, tra le coerenze: mapp. 40/2, cortile comune, cortile in uso esclusivo, Via Solari 2

Precensito al N.C.E.U. al fg. 471 mappale (particella) 40 sub 4 p.t. giusta scheda 7.7.1983 n. 4457, porzione A, ...

2) la vendita comprende tutte le accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni e la quota parte degli enti e spazi condominiali ai sensi dell'art. 1117 C.C. nonché l'uso esclusivo e perpetuo di una porzione di cortile comune identificata fra le lettere A-B-C-D. ...

[Allegato 1.6 – atto rep. n. 2672/1721 del 18/03/2003]



Stralcio allegato "A" atto del 2002 con indicati gli immobili acquistati e le porzioni di cortile in uso esclusivo

Stralcio estratto di mappa del 2023

Si segnala che, le porzioni di cortile in uso esclusivo dei sub 6 e 7, rappresentano oggi il percorso pedonale di ingresso, che divide le due porzioni del fabbricato realizzato.

Con i tre atti del 18/03/2003, 03/07/2002 e 03/02/2003 la società diventa proprietaria dei fabbricati oltre che del diritto d'uso esclusivo su porzioni della corte in comproprietà con i due fabbricati fronte strada (Particelle 39 e 42).

Il 24/05/2007 con verbale rep. n. 133516/16496, a cura del notaio Luciano Mariano di Alessandria, la soc. modificava la denominazione in

| Allegato 1.7 – verbale rep. n. 133516/16496 del 24/05/2007 |

Il 08/09/2015 rep. 155380/70284, con atto a cura del notaio dott.ssa Luisa Quaglino Rinaudo, trascritto a Milano il 01/10/2015 n. 54236/37973, la soc. S.r.l. vende alla soc. Ing. Lamura Immobiliare s.r.l. la piena proprietà dei seguenti immobili:

*"in Milano via Montevideo con ingresso pedonale e carraio da via Montevideo 11: **corpo interno elevato a cinque piani fuori terra**, rappresentato nella planimetria ... allegato A, **con l'uso e la proprietà delle aree cortilive** come risulta negli atti di acquisto sopra citati, fra i confini generali di: mappali (particelle) 396 et 379 dello stesso foglio 471, proprietà " " mappali (particelle) 41-43-316 salvo errori.*

*Dichiara la parte venditrice che l'immobile sopra venduto risulta censito a Catasto Fabbricati nel Comune di Milano al **foglio 417 mappale** (particella) **40 subalterno 705** zona censuaria 2 categoria C/3 classe 10, mq 1789, rendita catastale proposta euro 8.500,25, via Montevideo n. 11, **piano: terreno-primo-secondo-terzo-quarto, proveniente dalla fusione dei subalterni, 2, 4 9, 703 et 704 dello stesso foglio** e numero di mappa giusta protocollo numero **MI0597662 dell'8/9/2015**.*

Dichiara la soc. „ che i dati catastali sopra riportati e la planimetria depositata in catasto, sono conformi allo stato di fatto attuale dell'immobile oggetto del presente atto."

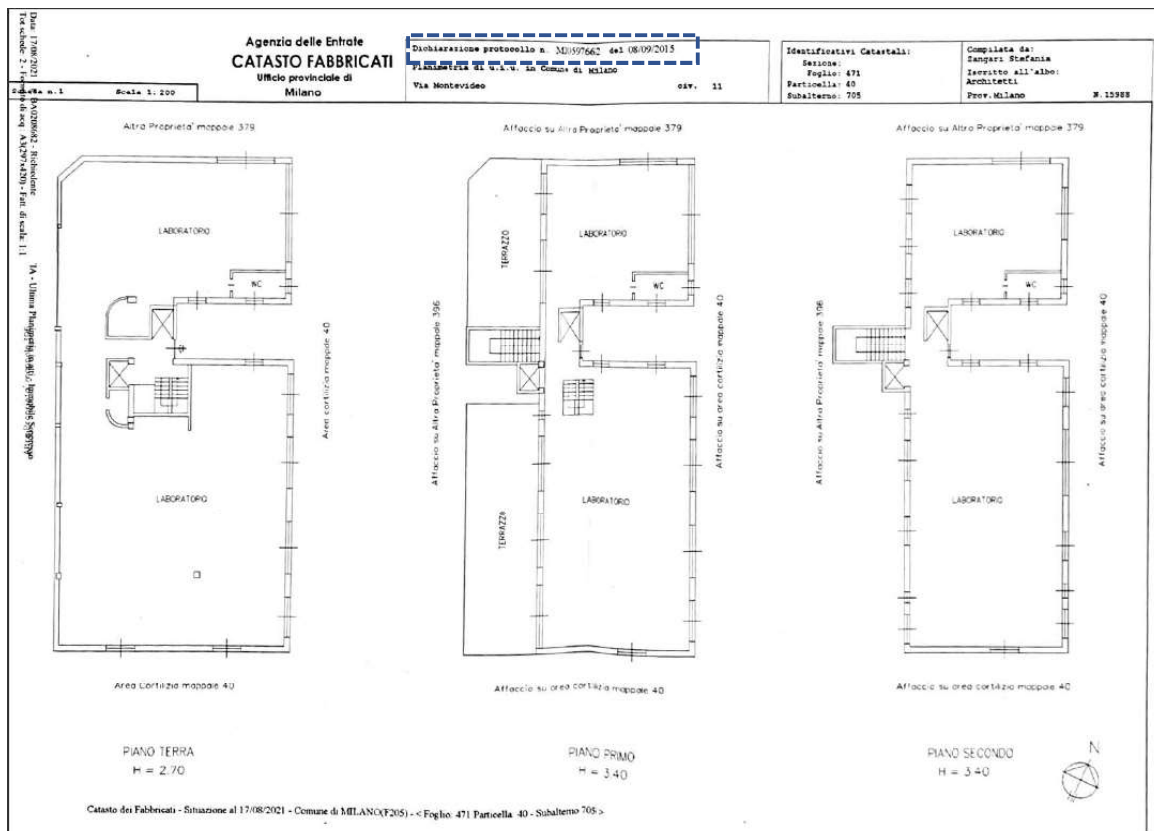
...

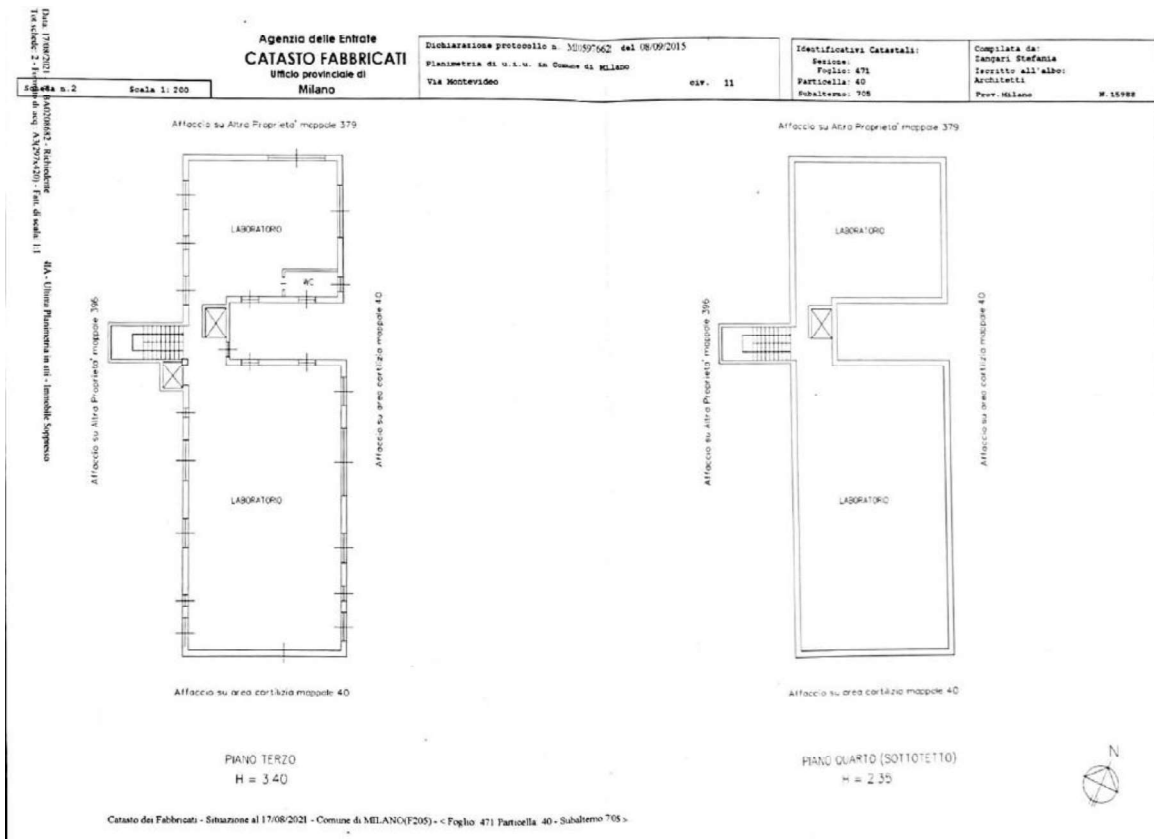
L'immobile su descritto si vende e si acquista a corpo, nello stato in cui si trova, stato ben noto alla parte acquirente che dichiara di accettarlo senza eccezione alcuna, ...dichiarando espressamente la parte acquirente di aver visionato gli impianti esistenti e di accettarli nello stato in cui si trovano."

| Allegato 1.8 – atto rep. 155380/70284 del 08/09/2015 e scheda catastale sub. 705 |



Stralcio estratto di mappa del 20/01/2012





Stralcio scheda catastale del 8/09/2015 Foglio 471, Particella 40 Sub.705, piani T,1,2,3 e 4

Il 12/07/2016 repertorio n. 10787/5820, con atto a rogito del notaio Cesare Gattoni di Milano, trascritto a Milano 1 con nota 26/07/2016 ai numeri 51469/34988

“il Demanio dello Stato con sede in Roma, codice fiscale 80207790587, trasferiva la piena e assoluta proprietà alla società ING. LAMURA IMMOBILIARE S.r.l. dell'area di mq. 382 con accesso dalla Via Montevideo e censita al Catasto Terreni al foglio 471, mappale (particella) 379, rel acq es, ha 00.03.82. Confini: mappali (particelle) 306, 16, altro foglio, mappali (particelle) 39 e 40, mappali 380.”

Nell'atto all'art. 4 viene riportato quanto segue:

“Art. 4 - L'unità immobiliare sopra descritta viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, con tutti i diritti, azioni ed obblighi spettanti al proprietario con posizione dell'acquirente in pieno luogo, ragione e stato del venditore. Nella fattispecie, sull'area esistono delle servitù di fatto relativamente ad affaccio, aperture di vie di fuga e passaggi pedonali a favore dei fabbricati confinanti.”

| Allegato 1.9 – atto rep n. 10787/5820 del 12/07/2016 acquisto area Demanio |

Con il tipo mappale presentato all'Agenzia del Territorio di Milano, Servizi Catastali, **in data 21/11/2019** n. 389492.1/2019, protocollo MI0380492, **la particella 379** del foglio 471 **è stata soppressa e frazionata dando origine alle particelle 414 e 415**, che rappresenta: la prima la porzione al piano terra e la seconda la porzione interrata.

Il 30/12/2019 con pratica n. MI0438943 veniva costituita la particella 416 a seguito di frazionamento della particella 413. Sulla particella 416 sono ubicati la scala di accesso al piano interrato e i contatori coperti da una tettoia.

L'**08/01/2020**, con denuncia di demolizione totale n. 1579.1/2020, protocollo MI0004477 presentata all'Agenzia del Territorio di Milano, Servizi Catastali è stata soppressa la particella 40 e il fabbricato identificato con il sub. 705 ed è stata generata la particella 413.

Il 21/01/2020 con la dichiarazione di variazione unità afferenti edificate su area urbana presentata all'Agenzia del Territorio di Milano, Servizi Catastali, al n. 5953.1/2020, protocollo MI0019209, sono state accatastate le unità, che costituiscono lo stabile di proprietà della società Ing. Lamura Immobiliare S.r.l.

A seguito della suddetta denuncia i beni comuni non censibili risultano identificati al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 471, Particella 413, subalterno 84, Via Montevideo n. 11, piani S1-T-1-2-3-4;

- foglio 471, Particella 414, subalterno 2, Via Montevideo n. 11, piano T;

- foglio 471, Particella 415, subalterno 2, Via Montevideo n. 11, piani S1-S2;

ad eccezione del:

- foglio 471, Particella 41, che risulta accatastato come corte comune ad enti urbani.

Allegato 1.2 – relazione ipotecaria catastale ventennale del 11/03/2021

Il 16/02/2022 con pratica n. MI0054212 per ridefinizione di B.C.N.C., il Sub. 2 della particella 413, acquisisce un nuovo numero di subalterno l'85.

Il certificato notarile del 2021 non riporta gli atti di asservimento sottoscritti a favore del Comune di Milano. Vedi successivo punto 7 (urbanistica).

Lamura Immobiliare s.r.l., **gravante esclusivamente sulla particella 413 subalterni 36,37,38,39,40,42,43,44;**

- e) **trascrizione della domanda giudiziale**, presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 13 maggio 2020 ai nn. 27504/17345, a favore di ... e contro la Ing. Lamura Immobiliare s.r.l.; **si precisa che non è indentificato catastalmente il bene attuale oggetto della suddetta Domanda Giudiziale**
- f) **Trascrizione della domanda giudiziale**, presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 14 febbraio 2020 ai nn. 11847/7296, a favore di ... e contro la Ing. Lamura Immobiliare s.r.l.; **si precisa che non è indentificato catastalmente il bene attuale oggetto della suddetta Domanda Giudiziale.**
- g) **Trascrizione della domanda giudiziale**, presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 13 febbraio 2020 ai nn. 11250/7296, a favore di ... nato a ... e contro la Ing. Lamura Immobiliare s.r.l.; **si precisa che non è indentificato catastalmente il bene attuale oggetto della suddetta Domanda Giudiziale.**

Si segnala che da ispezione ipotecaria del 13/2/2020 il numero di Registro Particolare risulta essere 6934, anziché 7296, come riportato nel certificato notarile.

- h) **Trascrizione della domanda giudiziale**, presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 11 febbraio 2020 ai nn. 10465/6465, a favore di ... nata a ..., e contro la Ing. Lamura Immobiliare s.r.l.; **si precisa che non è indentificato catastalmente il bene attuale oggetto della suddetta Domanda Giudiziale.**
- i) **Trascrizione della domanda giudiziale** – esecuzione in forma specifica, presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 23 dicembre 2020 ai nn. 96992/66812, a favore di ... e contro la Ing. Lamura Immobiliare S.r.l.; **si precisa che non è indentificato catastalmente il bene attuale oggetto della suddetta Domanda Giudiziale.**

Si segnala che da ispezione ipotecaria del 17/08/2021 l'anno di trascrizione risulta essere 2019 anziché 2020, come riportato nel certificato notarile.

- j) **Trascrizione della domanda giudiziale** – esecuzione in forma specifica, presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 10 ottobre 2018 ai n. 77238/53231, a favore di ... e contro la Ing. Lamura Immobiliare S.r.l.; **si precisa che non è indentificato catastalmente il bene attuale oggetto della suddetta Domanda Giudiziale**
- k) **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 5 aprile 2016 ai nn. 27076/4548, in favore di ... (sede...) e contro Ing. Lamura Immobiliare S.r.l., posta a garanzia di pagamento di complessivi Euro 720.000; **si precisa che non è indentificato catastalmente il bene attuale oggetto della suddetta Domanda Giudiziale.**

Si segnala che da ispezione ipotecaria del 17/08/2021 la data di trascrizione risulta essere 29/04/2016, anziché 05/04/2016 come riportato nel certificato notarile.

- l) **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 31 marzo 2016 ai nn. 19784/3233, in favore di ... e contro Ing. Lamura, posta a garanzia di mutuo condizionato di

si precisa che non è indentificato catastalmente il bene attuale oggetto della suddetta Domanda Giudiziale.

- m) **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agazia del Territorio di Milano 1 in data 3 aprile 2015 ai nn. 17046/2699, in favore (sede...) e contro derivante da decreto ingiuntivo per totale Euro
- n) **Trascrizione della domanda giudiziale** – esecuzione in forma specifica, presso l'Agazia del Territorio di Milano 1 in data 22 dicembre 2011 ai nn. 76987/52732, a favore di a ..., € ede ...); **si precisa che non è indentificato catastalmente il bene attuale oggetto della suddetta Domanda Giudiziale.**

Le unità negoziali n. 1 a cui fa riferimento la relazione notarile sono le seguenti:

Foglio 471, particella 413:

appartamenti identificati con i Subalterni **3, 4** graffato alla particella 414 subalterni **5, 6, 7, 8, 9**, 10, 11, 12, **13, 14**, 15, **16, 17**, 18, 19, **20**,

box autorimessa identificati con i Subalterni, 25, 26, 27, 28, 29, **30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46**, 56, 57, 58, 59, **60**, 61, **62**, 63, 64, **65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 79, 80, 81, 82, 83**;

nonché al foglio 471, particella 415:

box autorimessa indentificati con i Subalterni, **11, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22**.

In grassetto sono indicate tutte le unità intestate alla soc. Ing. Lamura Immobiliare s.r.l., mentre sono sottolineate le unità che compongono il lotto oggetto della presente relazione.

Si segnala che l'unità sub. 41, nella relazione notarile è indicata come box, mentre risulta accatastata come C/2 locale deposito/magazzino.

Dalla documentazione ricevuta dalla Curatela risulta inoltre la seguente formalità:

- o) **Trascrizione del 28/05/2021** – Registro Particolare 29258 Registro Generale 41951, Tribunale di Milano, Repertorio n. 22180 del 04/05/2021 DOMANDA GIUDIZIALE ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA, A FAVORE D contro la Ing. Lamura Immobiliare s.r.l., la formalità riguarda l'unità Foglio 41, Particella 413, Subalterno 39

il 10 e 19/05/2023 sono state eseguite ispezioni ipotecarie per le singole unità residenziali, a carico delle quali risultano le seguenti formalità:

- 1) **ISCRIZIONE del 05/08/2020** - Registro Particolare 9296 Registro Generale 52990 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 23592 del 06/11/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

Si segnala che la stessa iscrizione è riportata nel certificato notarile vedi sopra punto c) sub. 17

- 2) **TRASCRIZIONE del 23/04/2020** - Registro Particolare 15660 Registro Generale 24651
Pubblico ufficiale ROVEDA ARRIGO Repertorio 55401/20878 del 22/04/2020 ATTO
TRA VIVI - **PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 11036 del 21/09/2020 (RISOLUZIONE PARZIALE)
- 3) **TRASCRIZIONE del 18/11/2020** - Registro Particolare 49325 Registro Generale 75900
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5/11 del 06/11/2020
DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
- 4) **TRASCRIZIONE del 20/11/2020** - Registro Particolare 49949 Registro Generale 76798
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 13206 del 02/11/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
- 5) **Trascrizione del 30/12/2020** - Registro Particolare 57884 Registro Generale 88143
Pubblico ufficiale Giudiziario Repertorio 15640 del 21/12/2020 **ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Si segnala che la stessa trascrizione è riportata nel certificato notarile vedi sopra punto a)

- 6) **TRASCRIZIONE del 16/02/2021** - Registro Particolare 7256 Registro Generale 10886
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 53925 del 14/12/2020
DOMANDA GIUDIZIALE - RISOLUZIONE DI CONTRATTO
- 7) **TRASCRIZIONE del 04/03/2021** - Registro Particolare 10674 Registro Generale 15830
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1 del 16/02/2021
DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
- 8) **ISCRIZIONE del 12/07/2021** - Registro Particolare 9809 Registro Generale 56685
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 8496 del 21/01/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 9) **TRASCRIZIONE del 09/11/2021** - Registro Particolare 60925 Registro Generale 87677
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2111 del 29/10/2021
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO GIUDIZIALE SOTTOSCRIZIONE ATTI
- 10) **TRASCRIZIONE del 01/04/2022** - Registro Particolare 17315 Registro Generale 24953
Pubblico ufficiale ANZELINI STEFANIA Repertorio 1217/709 del 23/03/2022
ATTO TRA VIVI - **PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**
- 11) **TRASCRIZIONE del 21/02/2022** - Registro Particolare 8391 Registro Generale 12156
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 732/2020 del 19/01/2022
ATTO TRA VIVI - **PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**
- 12) **TRASCRIZIONE del 26/07/2022** - Registro Particolare 43423 Registro Generale 62092
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 381 del 04/07/2022 ATTO GIUDIZIARIO -
SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
- 13) **TRASCRIZIONE del 22/12/2022** - Registro Particolare 69693 Registro Generale 99573
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 325 del 13/12/2022
DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
- 14) **TRASCRIZIONE del 22/12/2022** - Registro Particolare 69694 Registro Generale 99574
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 325 del 13/12/2022

DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

Le sopra elencate formalità sono riferite alle seguenti unità immobiliari:

Formalità	Unità immobiliari relative:
	a) Particella 413, sub, 3, Sub. 4 graff. Particella.414 sub. 4, Sub. 5, 6, 7 , 8, 9, 13, 14, 16, 17, 20, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 60, 62, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 79, 80, 81, 82, 83; Particella 415 Sub. 11, 14, 15, 16, 18, 19 , 20, 21, 22
b, c, 1, 4)	Particella 413 Sub. 17
d)	Particella 413 Subalterni 36, 37,38,39,40,42,43,44;
e, f, g, h, i, j, k, l,	non è indentificato catastalmente il bene attuale oggetto della suddetta Domanda Giudiziale
n)	della suddetta Domanda Giudiziale
o)	Particella 413 Subalterno 39
2)	Particella 413, Subalterni 9,13, 79,30,31,46,41
3)	Particella 413, Subalterni 21,22
5)	Particella 413 Subalterni 3, 4, 5,6, 7 ,8,9,13,14,16,17,20
6)	Particella 413 Subalterno 20
7, 11)	Particella 413, Subalterno 9
8)	Particella 413, Subalterno 6
9)	Particella 413, Subalterni 5,6
10)	Particella 413 Subalterni 7,8,16
12)	Particella 413 Subalterno 3,4,5,6, 7 ,8,9,13,14,16,17,20,21,22, 23,24,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47, 48,49,54,55,60,62,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74, 75 ,76,77,78, 79,80,81,82,83,85 Particella 415, sub.11,14,15,16,18, 19 ,20,21,22
13)	Particella 413 Subalterno 14
14)	Particella 413 Subalterno 20

Allegato 1.2 – relazione ipotecaria catastale ventennale del 11/03/2021

| Allegato 1.13 – ispezioni ipotecarie |

4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

I beni oggetto di stima compresi nel lotto 5 sono individuati al Catasto Terreni come segue:

Foglio	Particella	Qualità / Classe	Sup. (mq)
471	413	Ente Urbano	1.055
471	414	Ente Urbano	382
471	415	Ente Urbano	porzione di parcheggi interrato sotto la particella 414

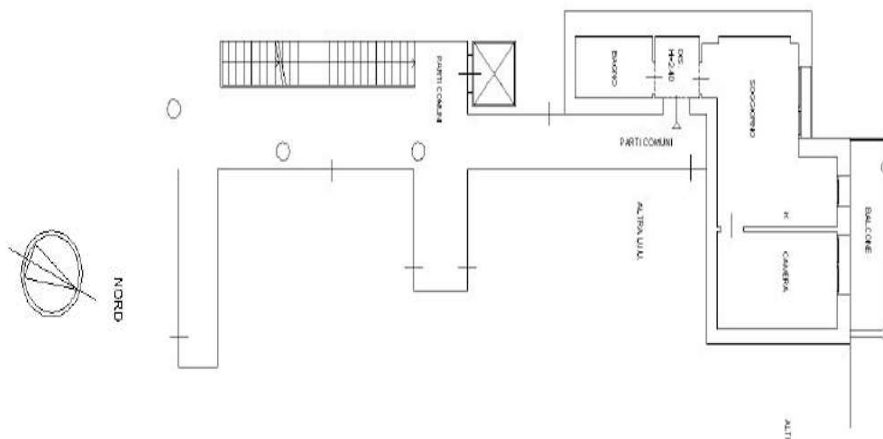


stralcio estratto di mappa

I beni oggetto di stima compresi nel lotto 5 sono individuati al Catasto Fabbricati come segue:

Abitazione							
Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
471	413	7	A/3	3	3,00 vani	Totale: 58,00 mq Totale escluse aree scoperte: 56,00mq	€ 348,61

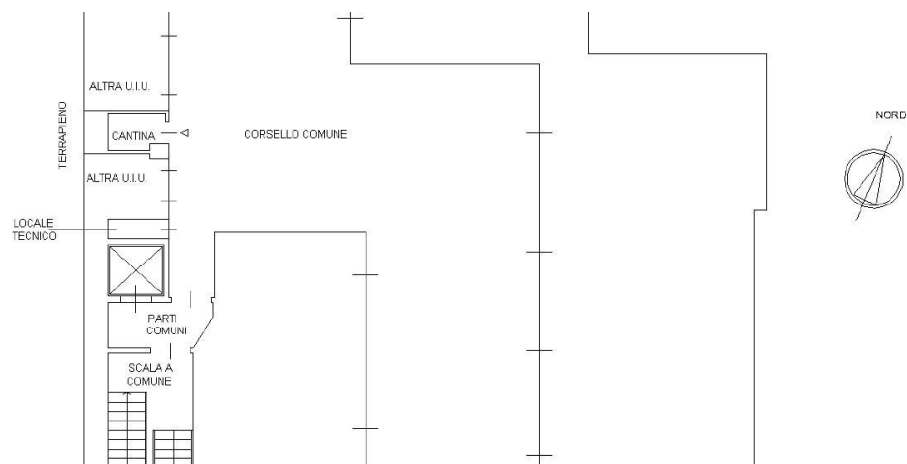
Abitazione - Coerenza da Nord in senso orario: affaccio su area esterna di pertinenza sub.3, altra unità sub.8 su due lati, parte comune sub.84, locale tecnico sub.84, affaccio su altra proprietà mappale 396, affaccio su altra proprietà mappale 380, affaccio su area di pertinenza sub.4.



Stralcio scheda catastale Sub. 7 – piano primo

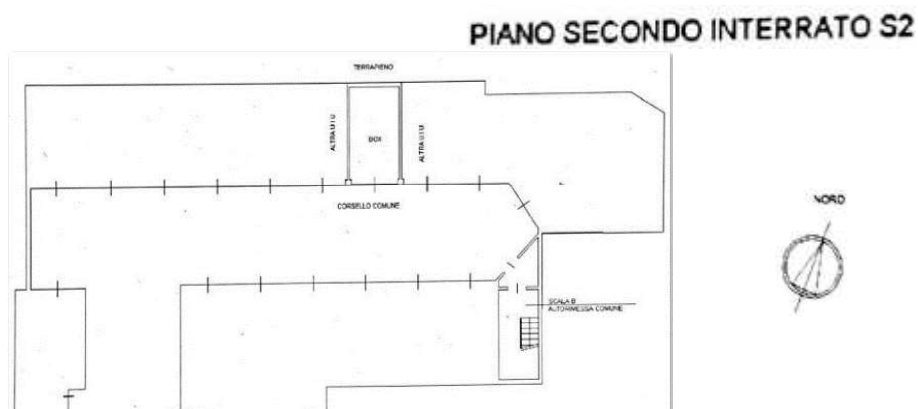
I beni oggetto di stima compresi nel lotto 5 sono individuati al Catasto Fabbricati come segue:

Locale ricovero biciclette/cantina							
Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
471	413	75	C/2	6	2,00mq	3,00 mq	€ 4,34
Abitazione - Coerenza da Nord in senso orario: Corsello comune sub.84, altra unità sub.74, terrapieno lato Est, altra unità sub.76.							



Stralcio scheda catastale Sub. 75 – piano primo interrato

Box							
Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
471	415	19	C/6	6	14,00 mq	15,00 mq	€ 117,86
Coerenza da Nord in senso orario: terrapieno lato Nord, altra unità sub.20. corsello comune sub.2, altra unità sub.18, terrapieno lato Nord/Est.							



Stralcio scheda catastale Sub. 19

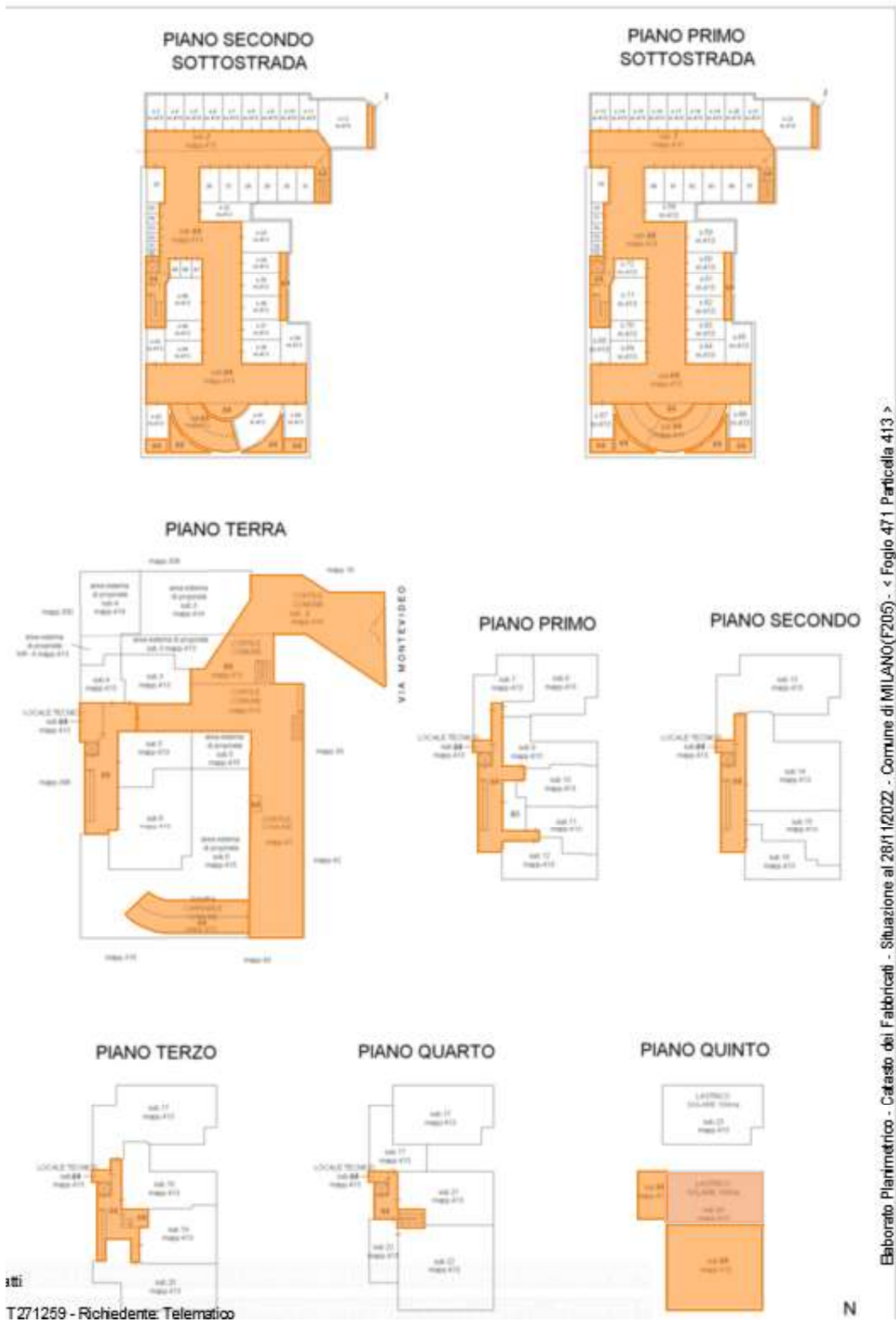
Si segnala che, la scheda catastale del box Sub.19, riporta in alto a destra la dicitura " piano secondo interrato S2", mentre il box si trova al piano primo interrato, come indicato nella visura catastale e nell'elaborato planimetrico.

4.1 Identificazione catastale dei beni comuni condominiali

Il complesso immobiliare è composto dalle seguenti particelle: 413, 414, 415, 416 e dalla particella 41 in comproprietà con terzi.

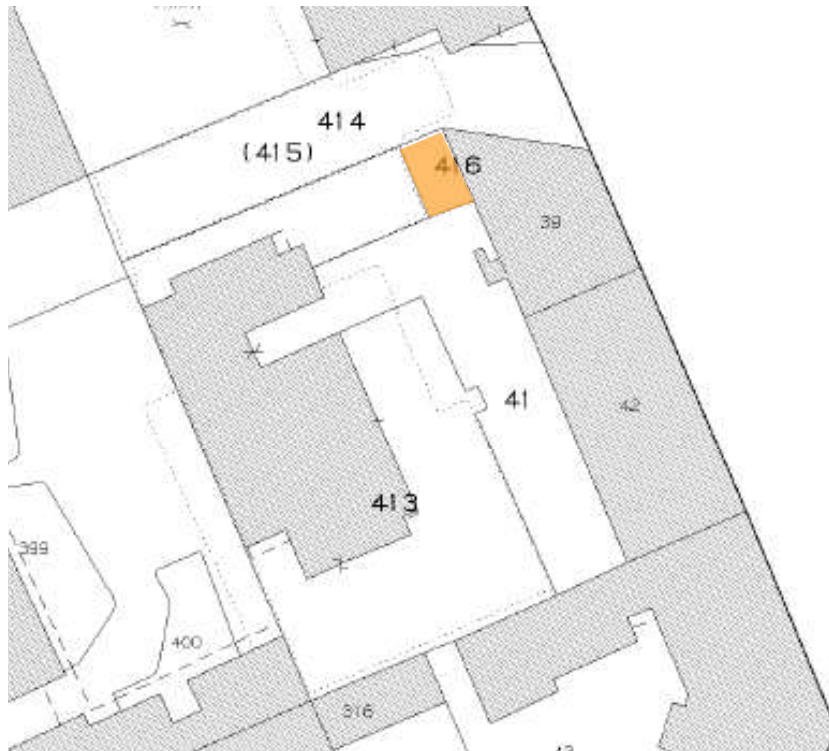
Gli spazi comuni condominiali sono identificati come segue:

Part. 413 sub. 84	BCNC	Rappresenta i corridoi interni al fabbricato, scale, ascensore, locali tecnici comuni ai vari piani, corselli di manovra ai box della particella 414, rampa d'ingresso ai piani interrati, bocche di lupo e griglie di aerazione e lastrico solare sul quale sono stati installati i pannelli fotovoltaici
Part. 413 sub. 85	BCNC	Locale comune condominiale al piano primo
Part. 413 sub. 24	F/5	lastrico solare intestato alla società fallita, sul quale sono stati installati componenti dell'impianto condominiale.
Part. 414 sub. 2	BCNC	Area scoperta parte dell'ingresso pedonale.
Part. 415 sub. 2	BCNC	Corselli di manovra delle vetture per accedere ai box della particella 415.
Part. 416	ente urbano	Scala di accesso al piano interrato e area contatori.



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2022 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio 471 Particella 413 >

Spazi comuni condominiali - stralcio elaborato planimetrico Particella 413



Stralcio estratto di mappa – con indicato in colore arancio la Particella 416

| Allegato 2.1 – Visura catastale per soggetto del 14/04/2023 |

| Allegato 2.2 - Estratto di mappa catastale e visura storica particella 413 |

| Allegato 2.3 - Estratto di mappa catastale e visura storica particella 414 |

| Allegato 2.4 - Estratto di mappa catastale e visura storica particella 415 |

| Allegato 2.5 - Estratto di mappa catastale e visura storica particella 416 |

| Allegato 2.6 – Elaborato Planimetrico del 18/02/2022 |

| Allegato 2.7 – Schede catastali lotto 5 |

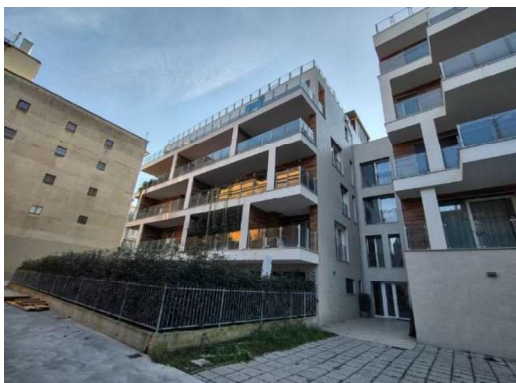
4.2 Stato di possesso e disponibilità

I beni oggetto di stima sono di piena proprietà della società Ing. Lamura Immobiliare s.r.l.

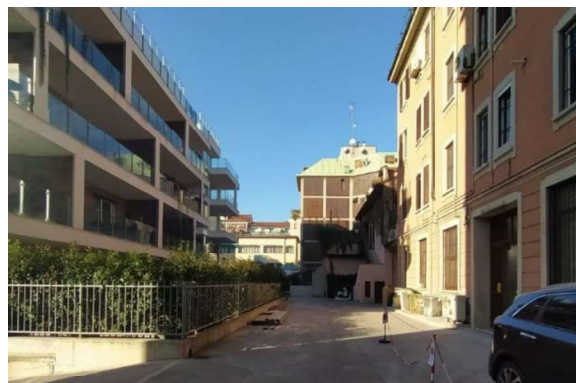
Alla data del sopralluogo, tenutosi il 24/01/2023, gli immobili risultavano occupati. Ai fini della presente stima, come da accordi con la Curatela, gli immobili saranno considerati liberi.

5 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato che ospita le unità oggetto stima è composto da un unico corpo di fabbrica.



Ingresso al fabbricato



Cortile in comproprietà con terzi

- Al piano terra si trovano quattro abitazioni tutte dotate di aree scoperte di proprietà.
- Al piano primo sono stati realizzati sei piccoli appartamenti e una sala comune condominiale.
- Al secondo piano sono stati realizzati quattro abitazioni, delle quali una ingloba il locale condominiale destinato al ricovero delle carrozzine.
- Al piano terzo si trovano quattro abitazioni.
- Al piano quarto, sono stati previsti tre sottotetti senza permanenza di persone, con la probabile intenzione di trasformarli successivamente in abitazioni.

Il vano scala e l'ascensore comuni, sono posti lungo la parete cieca verso ovest. A confine con il vano ascensore, sono stati realizzati a tutti i piani, locali tecnici che ospitano i collegamenti verticali degli impianti.

La scala interna collega tutti i sette piani dello stabile.

Il fabbricato è caratterizzato esternamente per la presenza di ampie logge e balconi di cui sono dotate tutte le abitazioni.

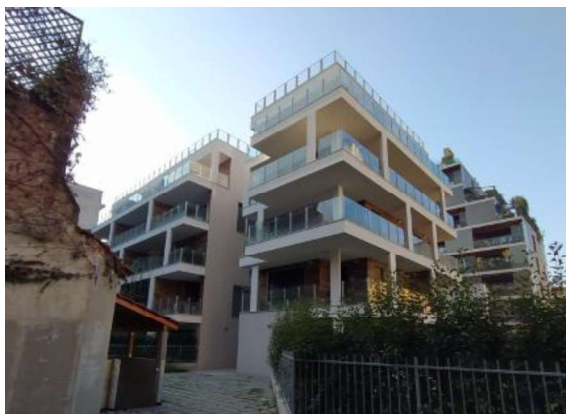


L'involucro esterno del fabbricato è rivestito in piastrelle di gres porcellanato di colore bianco, mentre le pareti delle logge e dei balconi sono rivestite con piastrelle di gres porcellanato effetto legno di tonalità scure.

I pilastri e i solai dei balconi sono intonacati e verniciati di bianco.

I parapetti delle logge e dei balconi sono stati realizzati con lastre di cristallo.

Esternamente, il fabbricato risulta finito, ad eccezione del locale tecnico in copertura e di pochi lavori di finitura al piano quarto e del piano delle coperture



Vista del fabbricato dall'ingresso pedonale



Balcone del complesso

Nel cortile e davanti al fabbricato è stata realizzata una piccola area coperta che ospita i contatori elettrici e una seconda scala che porta ai piani interrati.



Area esterna dedicata ai contatori



Fotografia del cantiere del 2017 - stralcio rel. fotografica alla domanda PdC del 2017

La struttura portante della porzione di fabbricato fuori terra è in acciaio, mentre quella del parcheggio al piano interrato è stata realizzata in calcestruzzo armato. I solai, in cls armato sono stati gettati in opera così come i vani della scala e dell'ascensore.

I tamponamenti esterni sono costituiti da lastre di polistirene espanso estruso intonacati internamente ed esternamente rivestite in piastrelle di gres porcellanato.

Le pareti divisorie, già realizzate all'interno delle abitazioni, sono state realizzate in cartongesso, successivamente rasate e verniciate, così come le porzioni controsoffittate.

I serramenti sono in PVC, di colore bianco. Dalla relazione ex legge 10 risulta che i serramenti sono con triplo vetro e basso emissivi.

Gli avvolgibili, di colore marrone scuro, sono in PVC.

Gli impianti nello stabile sono centralizzati: il locale che ospita la centrale termica si trova all'ultimo piano. Dai colloqui con gli occupanti risulta che gli impianti di riscaldamento, acqua calda sanitaria, aria condizionata e ventilazione sono funzionanti.

Ogni singola abitazione è dotata di contatore volumetrico e rubinetto di intercettazione dell'acqua fredda e calda.

Gli spazi e le aree comuni condominiali sono sostanzialmente finiti e funzionanti ad eccezione dei seguenti impianti e alcune porzioni del fabbricato:

Ascensore - l'ascensore è stato fornito ed installato dalla Kone. A seguito di contatti con la ditta installatrice è stata ricevuta copia della dichiarazione di conformità.

Alla data dei sopralluoghi l'ascensore non era in funzione in quanto risultavano da pagare alcune rate del contratto di manutenzione.

Mancava inoltre la comunicazione del nuovo impianto al Comune e il rilascio del numero di matricola, oltre alla nomina di un ente di certificazione terzo per le verifiche periodiche all'impianto.

L'ascensore dovrebbe essere messo in funzione a seguito dell'espletamento delle pratiche di cui sopra dall'amministrazione del condominio recentemente costituita.

Parcheggio interrato

L'ingresso carraio al parcheggio di due piani interrati, si trova a sud del fabbricato. La rampa di ingresso è continua e porta anche al secondo piano sotto terra.

Le pareti in CLS sono state lasciate al grezzo.

Manca il cancello carraio d'ingresso al parcheggio e la protezione dell'accesso dalla scala posta nell'area contatori.



Interno del parcheggio interrato



Rampa ingresso carraio

Le porte taglia fuoco devono essere registrate per rimanere sempre chiuse. L'impianto di sicurezza antincendio non è sotto pressione.

I locali destinati a cantina, non essendo compartimentati dalle aree destinate a parcheggio devono essere utilizzati solo per il ricovero di biciclette. (vedi punto 8.12)



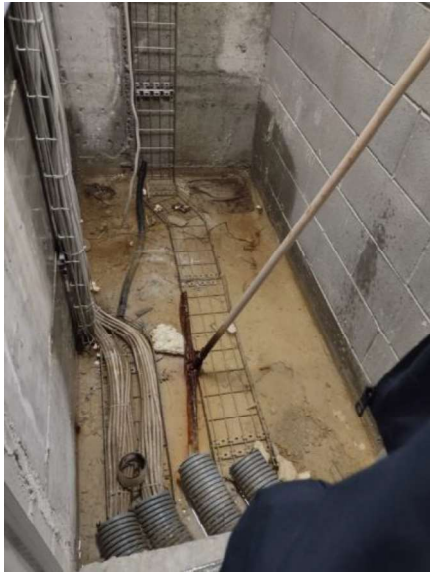
Porte taglia fuoco aperte



Impianto antincendio non in pressione

Sul pavimento dei locali tecnici posti vicino alle scale è presente acqua che sembra provenire da una perdita dell'impianto realizzato al piano terra.

In alcune parti sono evidenti i segni di infiltrazioni di acqua dall'alto.



Locale tecnico piano primo interrato

Impianto fotovoltaico

I pannelli fotovoltaici sono stati forniti e posati e si trovano sulla copertura, nell'area identificata a catasto con il Sub. 84 e Sub. 24.

I pannelli non sono stati collegati all'impianto pertanto non sono funzionanti.



Impianto fotovoltaico



Pannelli non collegati

Locale centrale termica e locali tecnici ai piani.

Il locale degli impianti posto in copertura non è finito, mancano:

- La porta d'ingresso e le finestre;
- Le pareti perimetrali non sono finite;
- La coibentazione delle tubazioni;
- Il pavimento;
- La botola d'ingresso dal piano sottostante.



Locale impianti in copertura



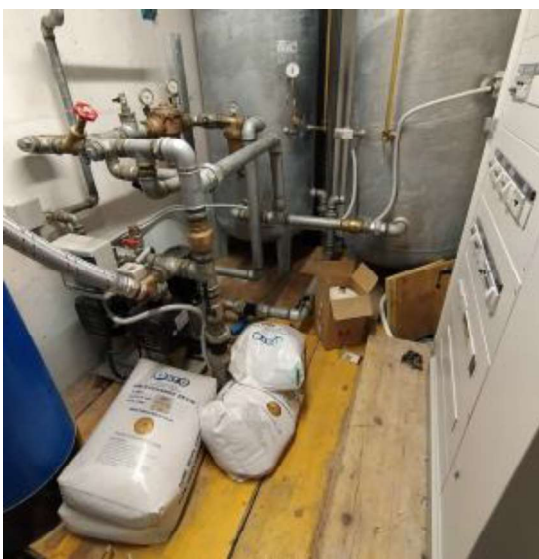
Interno locale impianti in copertura



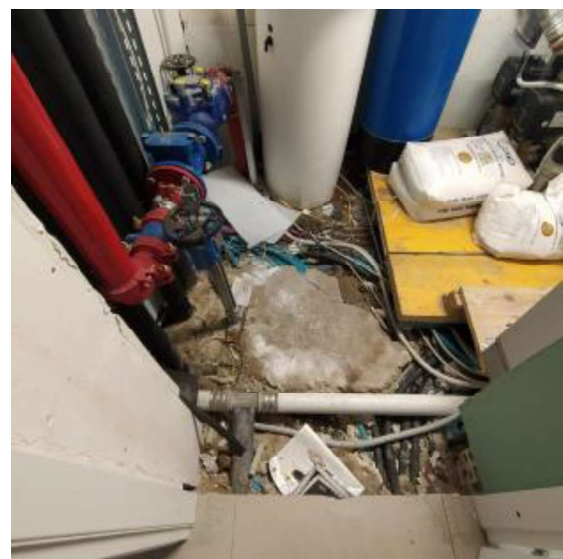
Interno locale impianti in copertura



I locali tecnici che ospitano gli impianti ai vari piani non sono finiti:



Locale impianti piano terra



Locali impianti piano terra

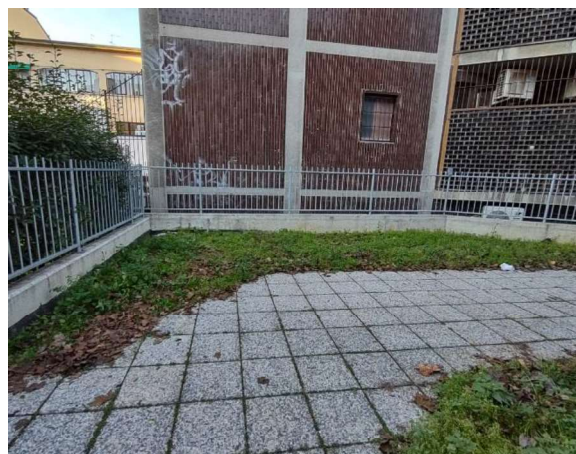
Da colloqui con gli occupanti risulta che, gli impianti di riscaldamento e di aria condizionata nel fabbricato non sono stati realizzati a regola d'arte e in alcuni casi sono malfunzionanti.

Ingresso pedonale

Il cancello dell'ingresso pedonale non risulta finito; le pareti sono ancora al grezzo mentre l'impianto citofonico risulta funzionante.



Ingresso pedonale visto dall'esterno



Aree condominiali interne

Aree verdi condominiali

Le aree scoperte condominiali e le piccole aree destinate a verde, che si trovano in cortile, non sono state piantumate e risultano abbandonate.

Le pareti di delimitazione dei camminamenti risultano ancora allo stato grezzo e dovrebbero essere rivestite.

Tettoia area dedicata ai contatori. L'area dedicata ai contatori e la scala di discesa ai parcheggi posti ai piani interrati non risultano finite: le pareti sono al grezzo, manca la posa del pavimento e l'illuminazione della zona. L'ingresso alla scala che porta ai piani interrati non è protetto.



Area dedicata contatori



Area dedicata ai contatori

Locale rifiuti - Non è stato realizzato un locale rifiuti, al momento gli abitanti utilizzano i bidoni della raccolta differenziata dei fabbricati posti su strada.

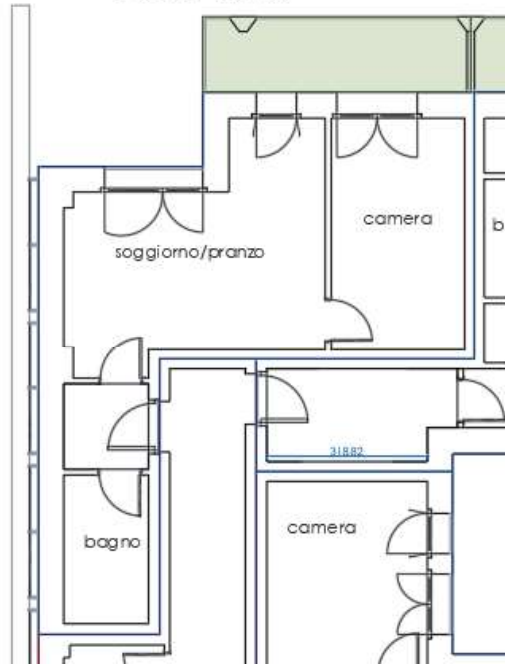
6 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI

L'abitazione oggetto della presente stima si trova al piano primo, il locale ricovero biciclette/cantina e il box si trovano al piano primo interrato.



Posizione dell'abitazione oggetto di stima

Lotto 5



Planimetria dell'abitazione sub. 7 – piano primo

Abitazione Sub. 7

L'abitazione è costituita da: un disimpegno di ingresso, un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno e un balcone. Dal disimpegno si accede sulla sinistra al bagno cieco e sulla destra al soggiorno con angolo cottura, con accesso diretto alla camera da letto.

La porta d'ingresso dell'abitazione è del tipo blindata rivestita dai due lati con pannelli in legno, con serrature non duplicabili senza codice.

Le porte interne sono in legno tamburate, rivestite in laminato di colore bianco.



soggiorno/angolo cottura



angolo cottura



soggiorno/angolo cottura



camera da letto

Il pavimento dell'abitazione è in piastrelle di gres porcellanato di grande formato colore grigio ed ovunque è stato posato lo zoccolino dello stesso colore e materiale. In camera da letto una parete è stata rivestita con carta da parati di colore grigio scuro effetto tessuto, mentre le pareti del bagno sono rivestite in gres porcellanato di colore grigio chiaro. Le pareti e i soffitti sono tutti tinteggiati. I serramenti esterni sono in PVC di colore bianco con ferramenta in acciaio. Il bagno nell'abitazione risulta finito: sanitari e i rubinetti sono montati e funzionanti.



bagno



balcone

Il balcone affaccia sul verso Nord/Ovest e vi si accede sia dalla porta finestra del soggiorno che da quella della camera da letto.

Il pavimento del terrazzo è stato realizzato in piastrelle di gres porcellanato con finitura tipo legno di colore scuro.

La regolazione della temperatura dell'impianto di riscaldamento e dell'aria condizionata sono previsti mediante valvole comandate da termostati d'ambiente.

Il riscaldamento avviene tramite pannelli radianti, l'aria condizionata è a soffitto canalizzata, l'impianto elettrico, del tipo di tipo tradizionale con centralina intelligente che permette di verificare i consumi, e quello di illuminazione è completo e funzionante.

La distribuzione del calore all'interno dell'abitazione avviene sotto pavimento, mentre le griglie di mandata e ripresa dell'aria condizionata si trovano sopra il controsoffitto.

Nel fabbricato inoltre sono stati installati: un impianto di ventilazione meccanica controllata in tutti gli ambienti e un impianto di aspirazione per sostanze gassose, fumi e vapori sopra i piani cottura.

Non è prevista la fornitura/utilizzo di impianti a gas e le apparecchiature sono tutte elettriche.

Nell'abitazione è presente un impianto video-citofonico.

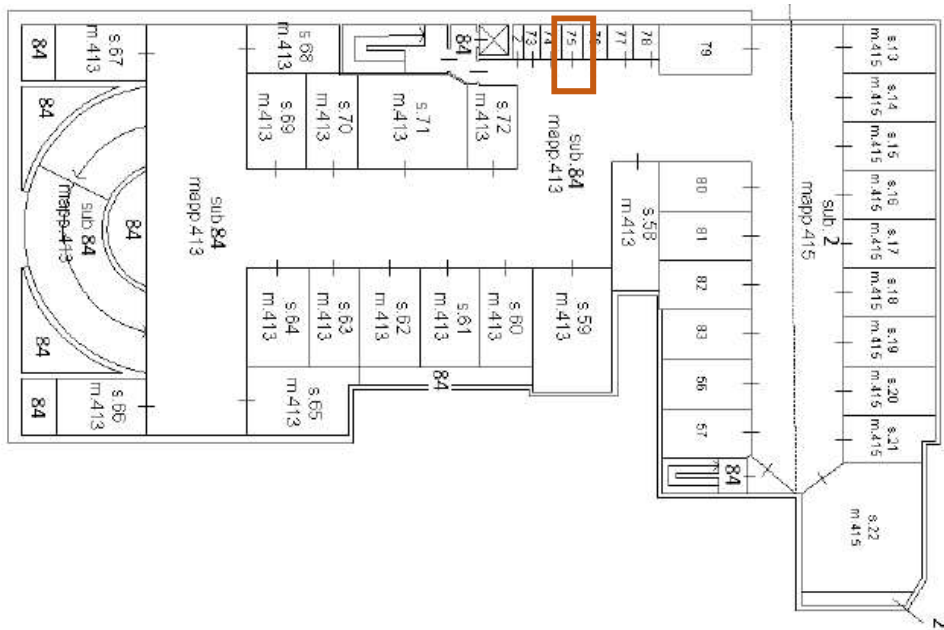
L'altezza interna negli spazi abitabili è 270 cm.

Nel complesso, l'abitazione completamente arredata, si presenta in buono stato di manutenzione.

Locale ricovero biciclette/cantina Sub. 75

Del lotto fa parte un locale ricovero per biciclette posto al piano primo interrato e si trova nella parte Ovest del piano, vicino allo sbarco del corpo scala principale.

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Stralcio elaborato planimetrico posizione locale ricovero biciclette al piano primo interrato

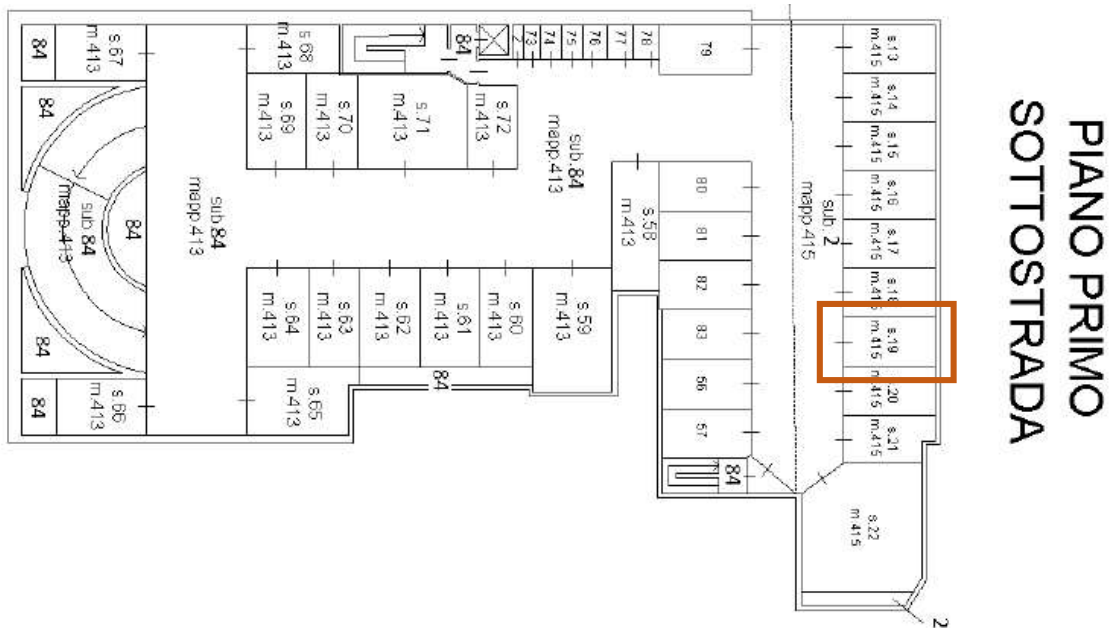
Le pareti del locale ricovero biciclette/cantina sono state realizzate in blocchi di cemento, mentre il pavimento è in cemento liscio, è presente l'impianto di illuminazione e la porta è in lamiera di alluminio.

Sulla parete di fondo sono visibili i segni di infiltrazione d'acqua che rende la parete bagnata.



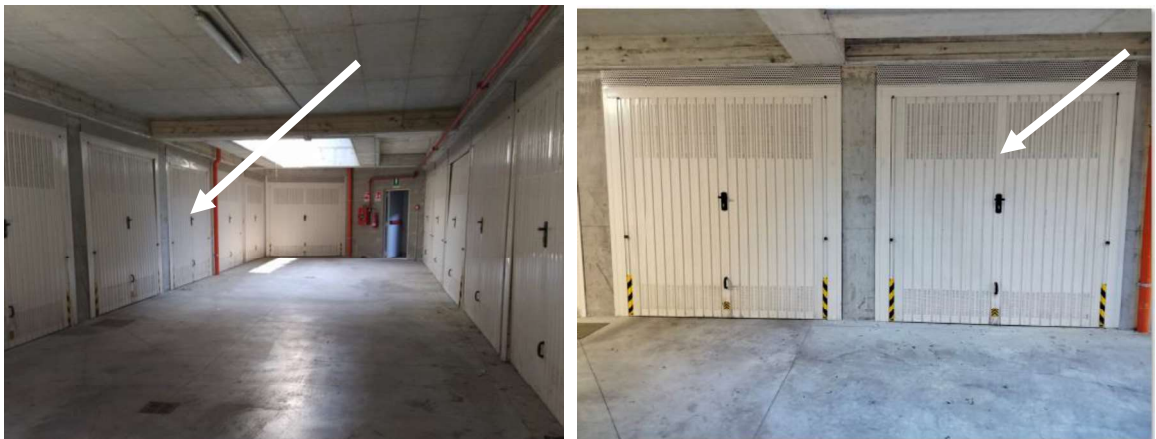
Box sub. 19

Il box identificato con il sub. 19, si trova al piano primo interrato nella parte nord del piano, in prossimità della scala che collega l'autorimessa al cortile comune sub.84.



Stralcio elaborato planimetrico posizione box al piano primo interrato

Il box è dotato di portone basculante motorizzato in lamiera di alluminio.
Durante il sopralluogo non è stato possibile visionare internamente il box.



Box Sub. 19

7 URBANISTICA

Nel 2002 viene presentata, da [redacted] una prima DIA (Dichiarazione Inizio Attività) per ristrutturazione, che prevede la demolizione e successiva ricostruzione mantenendo la stessa destinazione d'uso (laboratori artigianali) e la stessa volumetria dei fabbricati preesistenti.



Fotografie recuperate durante l'accesso agli atti – laboratori artigianali preesistenti

Tra il 2002 e il 2012 vengono demoliti i fabbricati preesistenti e viene realizzato un fabbricato di quattro piani fuori terra e tre interrati successivamente demolito nella parte fuori terra. In quegli anni, l'allora proprietà [redacted] procede con la presentazione di più pratiche edilizie che vengono annullate e/o diffidate.

Per la DIA del 03/02/2012, successivamente annullata per parere negativo della commissione del Paesaggio, sono stati sottoscritti l'1/2/2012 da Parco Solari 2007 S.r.l. tre atti a favore del Comune di Milano:

1. Atto unilaterale di asservimento dell'area del 1/2/2012 Rep. 5.798;
2. Atto unilaterale di vincolo di pertinenzialità del 1/2/2012 Rep. 5.799, con il quale viene imposto il vincolo di pertinenzialità a 24 box posti al piano primo interrato;
3. Atto di vincolo ai sensi dell'art. 10 del vigente Regolamento Edilizio del 01/02/2012 Rep. 5.800, con il quale una superficie di circa 169,33 mq viene esclusa dalla s.l.p. di progetto;

| Allegato 1.10 – atto rep. 5.798/3442 del 01/02/2012 |

| Allegato 1.11 – atto rep. 5.799/3443 del 01/02/2012 |

| Allegato 1.12 – atto rep. 5.800/3444 del 01/02/2012 |

| Allegato 3.1 – annullamento DIA del 2012 |

7.1 Super Dia del 05/08/2013 PG 520883/2013 Progr. 10981/2013

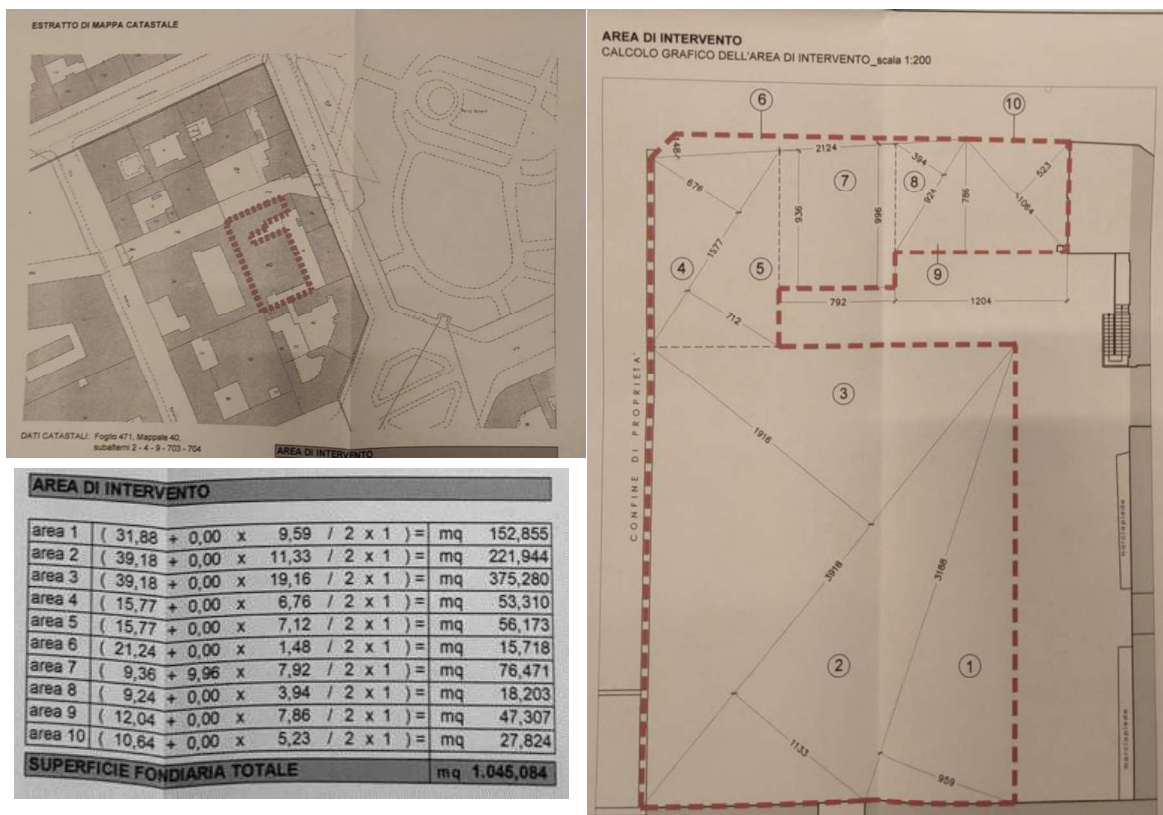
Il 05/08/2013 viene presentata da una Super DIA, che ai fini della presente stima rappresenta il primo titolo edilizio rilevante.

Il progetto presentato si inquadra quale intervento di sostituzione del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 5 della L. R. 4/2012.

In riferimento al certificato urbanistico del 23/032010, l'area è identificata dall'allora PGT vigente all'interno del TRF Tessuto di Recente Formazione – Zona B di recupero n. 6.3 in riferimento alle norme transitorie art. 31 del Piano delle Regole con destinazione funzionale residenziale.

Il lotto funzionale/comparto urbanistico comprendeva anche le particelle 39, 41 e parte della particella 42.

La SLP – Superficie Lorda di Pavimento (oggi SL) realizzabile sull'area corrisponde alla SLP esistente, cioè quella dei laboratori artigianali preesistenti che corrispondeva a 996,88 mq, al netto delle murature perimetrali e 1.045,00 mq al lordo delle murature perimetrali.



Stralci tavola 1 Super Dia del 05/08/2013

Lo stato dei luoghi dichiarato nel 2013 era il seguente:



STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Nello stato attuale il sito è occupato da una costruzione incompiuta, la cui edificazione è stata interrotta nel 2004 lasciando l'immobile al rustico. Il cantiere del fabbricato attualmente insistente sul lotto, è stato avviato dalla precedente proprietà con altro professionista, in forza di D.I.A. n. 3.556.176/2002 del 30.1.2002 e successive varianti, avverso la quale è stato proposto dai confinanti ricorso al TAR Lombardia, ricorso iscritto al R.G. n.940/04. Il TAR ha disposto la sospensione dell'esecuzione degli interventi oggetto di D.I.A. in data 12.3.2004, con ordinanza n.708. Al momento dell'interruzione dei lavori il fabbricato era già stato eseguito al rustico compresa la copertura ed i tamponamenti perimetrali. Dal 2004 ad oggi il cantiere è rimasto in stato di abbandono. Stante l'interruzione dei lavori dal 2004, la costruzione incompleta preesistente, risulta estremamente degradata a causa dell'esposizione delle strutture e degli elementi tecnici agli agenti atmosferici. La presenza di una costruzione in avanzato e progressivo deterioramento è fonte di estremo disagio per gli abitanti del comparto e di dequalificazione complessiva del sito a detrimento di tutte le proprietà adiacenti. La struttura esistente si articola in un piano terreno, da progetto adibito a box e posti auto saturante l'intero lotto, e ulteriori quattro piani fuori terra, compresa una copertura in moduli prefabbricati di lamiera, che costituiscono il sottotetto. E' presente inoltre un piano interrato parziale, a cui non è possibile accedere, che insiste su una piccola parte del lotto e avrebbe dovuto ospitare le cantine.

Stralci tavola 3a Super Dia del 05/08/2013

L'intervento era oneroso ed erano dovuti gli oneri di urbanizzazione I e II e il contributo commisurato al costo di costruzione.

Al momento della presentazione della domanda il cantiere era fermo da anni. La SLP di progetto risultava 1.095,95 mq, applicando alla SLP esistente, esclusa la superficie occupata dalle pareti perimetrali una premialità del 10% in riferimento all'art. 4 L.R. 13/03/2012. Era prevista la realizzazione di 13 unità abitative e tre piani di parcheggio interrato con 42 box.

| Allegato 3.2 – Certificato Urbanistico del 23/03/2010 |

SLP esistente	1045,07mq
Sup. muratura perimetrale	48,19mq
<hr/>	
SLP esistente al netto delle murature perimetrali	996,88mq

CALCOLO DELLA VOLUMETRIA PREMIALE		
L.R. 13 marzo 2012 n.4 - art. 4		
calcolo del 10% della SLP esistente		
996,88 / 100 x 10	mq	99,69
CALCOLO SLP AMMISSIBILE		
SLP esistente	mq	996,88
SLP incrementale	mq	99,69
totale	= mq	1096,57

Stralci tavole Super Dia del 05/08/2013

Il 26/07/2013 vengono sottoscritti dall'allora proprietà, Parco Solari 2007 S.r.l. due atti a favore del Comune di Milano:

- 1) **Atto unilaterale di asservimento dell'area sita ai fini del suo sfruttamento secondo gli indici urbanistici previsti dalle norme tecniche di attuazione della variante generale al piano regolatore, Rep. 6.670**

....

La società medesima intende presentare al Comune di Milano la Denuncia per Progetto di nuova costruzione (sostituzione edilizia ai sensi dell'art. 5 della L.R. Lombardia n. 4 del 13 marzo 2012)

tutto ciò premesso

da atto con la presente scrittura, anche a salvaguardia dei diritti dei terzi, che l'esecuzione delle opere di cui al progetto sopra indicato, determina uno sfruttamento dell'area di proprietà, come sopra identificata, pari ad un indice fondiario di 3,146 (tre virgola centoquarantasei) metri cubi/metro quadrato, calcolato su una superficie fondiaria dichiarata di mq. 1.045,084 con una volumetria totale di metri cubi 3.287,85 (compresa quella già esistente da mantenersi).

Il progetto prevede la nuova costruzione di un edificio per il quale si specifica di seguito il rapporto percentuale della funzione rispetto alla superficie lorda di pavimento (SLP):

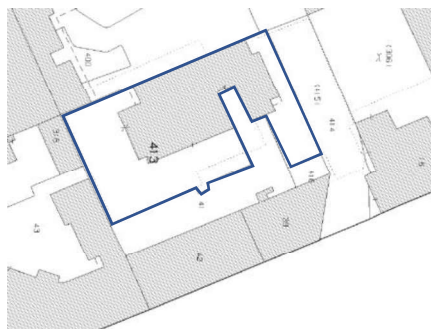
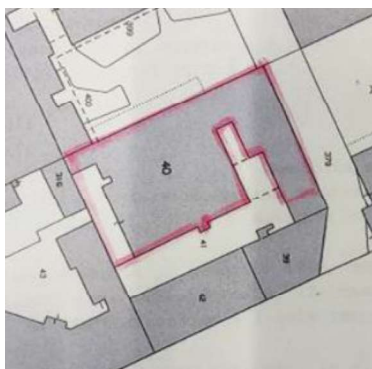
- **destinazione RESIDENZIALE s.l.p. per metri 1095,95 (millenovantacinque virgola novantacinque), pari al 100% (cento per cento) della s.l.p. totale.**

La sottoscritta società, come sopra rappresentata, da atto, inoltre, che l'area come sopra identificata costituisce, nei limiti degli indici sopraindicati, area di pertinenza dell'edificio di cui trattasi e agli effetti dell'articolo 113 del vigente Regolamento Edilizio, costituisce sulla predetta area specifico vincolo di asservimento secondo le prescrizione degli indici urbanistici della Zona Omogenea B2 che prescrivono l'indice di fabbricabilità di mc/mq pari al valore più alto tra 3 (tre) mc/mq e l'indice corrispondente al volume esistente, destinazione funzionale R – residenziale, applicato alla data della presente scrittura.

Per quanto riguarda i rapporti tra le diverse destinazione funzionali previste dall'articolo 30 delle N.T.A., si precisa che il presente progetto prevede l'intera destinazione dell'edificio in costruzione a Residenza/destinazione di tipo terziario, in forza delle disposizioni dell'articolo 13 del Regolamento Edilizia e dell'applicazione della Legge Regionale Lombardia n. 4 del 13 marzo 2012, senza incremento del fabbisogno di aree per standard urbanistici.

Da atto, altresì, che per la redazione della presente scrittura ha fatto riferimento al certificato di destinazione urbanistica richiesto in data 24 maggio 2013, senza che ad oggi siano intervenute modifiche ai dati ivi contenuti.

La particella 40, come da allegato al CU corrisponde all'odierna particella 413.



Il 13/07/2010 viene adottato il nuovo PGT poi approvato il 22/05/2012.

| Allegato 3.3 Atto unilaterale di asservimento area del 26/07/2013 |

| Allegato 3.2 Certificato Urbanistico del 23/03/2010 |

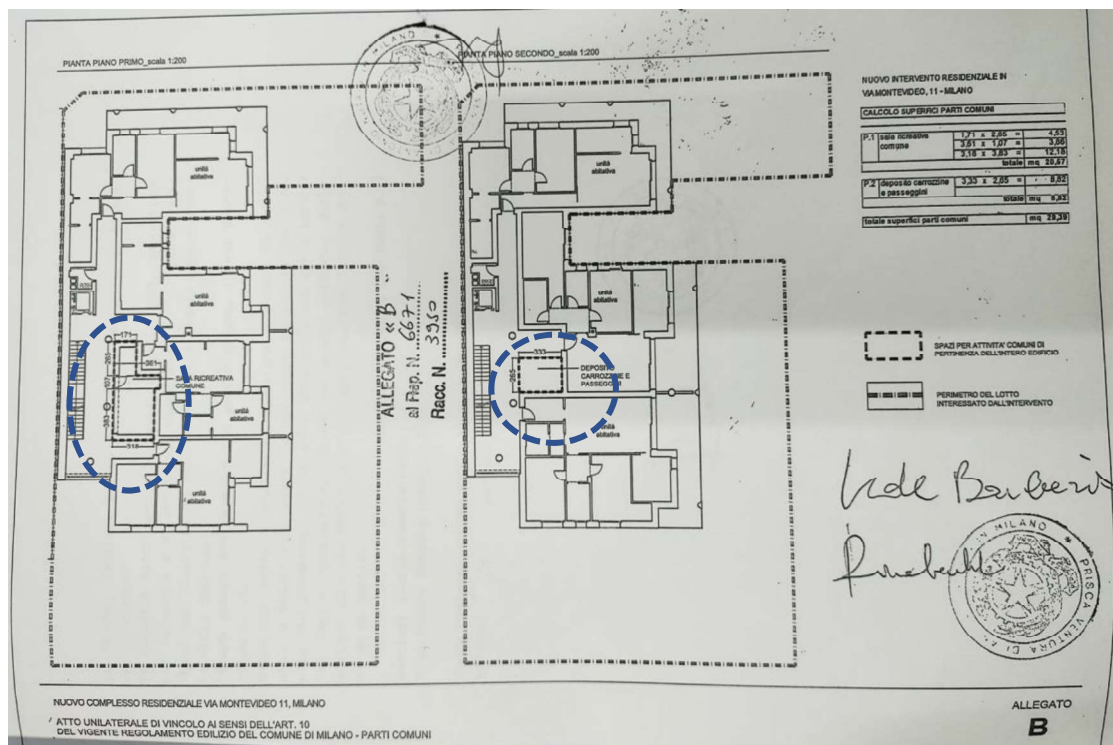
2) Atto di vincolo ai sensi dell'art. 10 del Vigente regolamento edilizio Rep. 6.671

"La società I con il presente atto dichiara di vincolare, ai sensi dell'articolo 10 del vigente Regolamento Edilizio Comunale, e quindi a destinare a pertinenza dell'edificio che sarà costruito sull'area distinta nel Catasto fabbricato del Comune di Miano al foglio 471 (quattrocentosettantuno), mappale (particella) 40 (quaranta), meglio descritto in premessa, ad uso esclusivo e perenne degli utenti dello stesso, i locali comuni situati al piano primo e second e precisamente:

- Locale comune destinata a sala ricreativo, al piano primo, consistente in 20,57 mq;
 - Locale destinato al ricovero carrozzine e passeggini per bambini consistente in mq 8,82;
- Il tutto per totale mq 29,39 ..."

L'Art. 10 del Regolamento Edilizio vigente nel 2013 riporta le tipologie di spazi che possono essere esclusi dal computo della SLP tra i quali anche gli spazi condominiali e i depositi per carrozzine.

Il locale condominiale al piano primo è stato realizzato, mentre l'area sulla quale doveva sorgere il deposito carrozzine al piano secondo è stata inglobata all'interno dell'abitazione identificata con il sub. 14.



Stralcio allegato B atto di vincolo

| Allegato 3.4 Atto di vincolo ai sensi art. 10 del 26/07/2013 |

L'atto del 26/07/2013 rep. 6670/3949, riporta infatti gli stessi dati urbanistici di progetto riportati sugli elaborati grafici:

Superficie Fondiaria: 1.045,084 mq

- Volume massimo consentito: 1.045,084 mq x 3 mc/mq = 3.135,252 mc
- Volume di progetto, comprensivo di quello esistente da mantenersi: 3.287,85 mc che corrisponde a $3.287,85/3=1.095,95$ mq di SLP

L'indice di fabbricabilità dello stato di progetto era di 3,146 mc/mq come riporta l'atto di cui sopra.

Il volume di progetto risulta essere leggermente inferiore a quello massimo consentito, che viene autorizzato in riferimento all'art. 5 della legge n. 4 del 2012.

I due atti di cui sopra non sono mai stati aggiornati in base al progetto poi effettivamente realizzato.

I parametri urbanistici riportati nella domanda erano:

	Esistente (mq)	Nuova in progetto (mq)	Totale (di progetto) (mq)
Superficie del lotto (mq)	1.045,084	0	1.045,084
Superficie edificabile (sf in mq)	1.045,084	0	1.045,084
Superficie occupata(mq)	1.027,94	-87,396	940,554
Superficie coperta(mq)	1.027,94	-611,26	416,68
Superficie filtrante(mq)		104,530	104,53
Parcheggi (mq)		1.897,83	1.897,83
Parcheggi n.		42	42
10% della SLP esistente(mq) 10 % di 996,88		99,70	
SLP massima consentita(mq)	996,88	99,70	1.096,58
SLP di progetto(mq)	996,88	99,07	1.095,95
Unità immobiliari n.			13

La SLP di progetto, 1.095,95 mq, risulta essere di circa 1 mq inferiore alla SLP massima consentita che è 1.096,58 mq e viene mantenuta a riferimento in tutti i successivi titoli edilizi e varianti.

La SLP massima consentita deriva da quella preesistente e non dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo.

Il 17/07/2014 viene presentata la comunicazione di inizio lavori con la quale viene dichiarato che i lavori inizieranno il 18/07/2014, pochi giorni prima della scadenza di un anno dalla presentazione della domanda del 05/08/2013.

Nel frattempo vengono eseguite le opere di bonifica.

Il 01/10/2015 viene comunicato al Comune il cambio di proprietà dato che l'immobile è stato acquistato l'8/09/2015 dalla società Ing. Lamura Immobiliare S.r.l.

Allegato 1.8 – Atto acquisto Ing. Lamura

Il 12/07/2016 Ing. Lamura Immobiliare S.r.l. acquistava dall' Agenzia del Demanio l'area al foglio 471, particella 379 con una superficie catastale di 382 mq.

Allegato 1.9 – Atto di compravendita area demanio

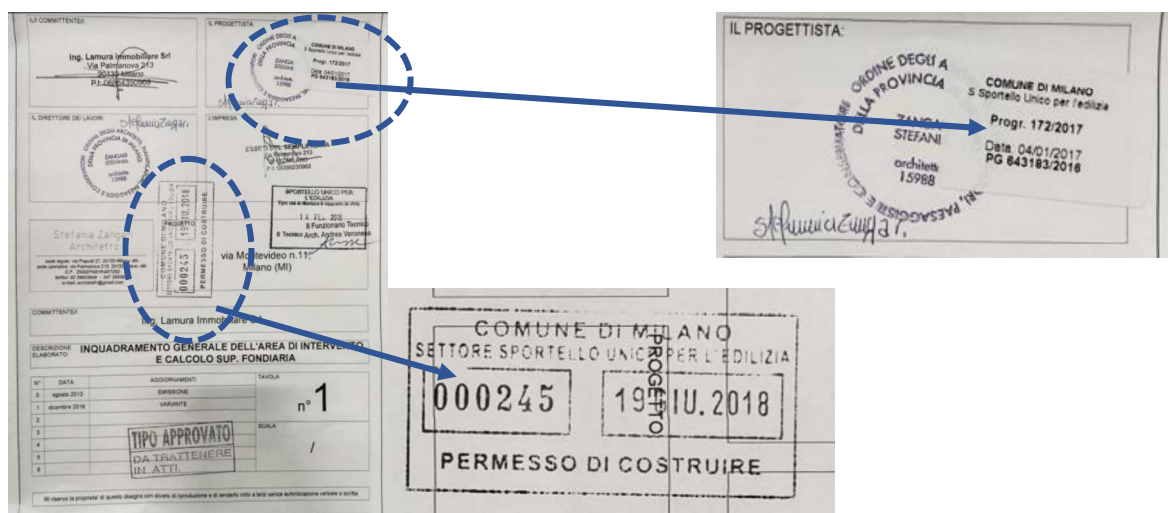
7.2 04/01/2017 - Variante n.1 alla pratica del 2013 - DIA alternativa al Permesso di Costruire PG. 6443183/2016 pratica n. 172/2017

Ad inizio 2017 viene presentata la prima variante al titolo del 2013.

La pratica n. 172, ritenuta una variante non essenziale, prevedeva:

- Ampliamento balconi;
- Ampliamento e diversa distribuzione interna dell' autorimessa;
- Rinuncia alla costruzione del piano terzo interrato;

La pratica visionata durante l'accesso agli atti è priva di allegati grafici, che sono gli stessi allegati al successivo Permesso di Costruire per opere di completamento del 19/06/2018.



Stralcio cartiglio tavola 1

Il 06/07/2017 Ing. Lamura Immobiliare chiede la proroga del termine di fine lavori, dato che il titolo originario scadeva il 18/07/2017 e due giorni dopo, il Comune di

Milano, comunicava che i due titoli precedenti: Super Dia del 2013 e variante del 2017:

“sono da considerarsi decadute a tutti gli effetti per le opere non eseguite nei termini di legge...e pertanto qualsiasi opera edilizia in corso di svolgimento si riterrà priva di titolo abilitativo. Pertanto...

*Si fa comunque presente che per le opere non ultimate nei termini previsti è facoltà procedere alla presentazione di un nuovo titolo edilizio secondo i disposti e le modalità della vigente normativa in materia (art. 105 del previgente R.E.). **In particolare si segnala che legge regionale 4/2012 ha cessato la sua efficacia non essendo più vigente. Pertanto le opere ancora da ultimare devono essere conformi alla normativa del PGT oggi vigente.**”*

La L.R. 4/2012 concedeva una premialità volumetrica di circa 100 mq di SLP, che, in riferimento a quanto sopra, non risultava più utilizzabile. Il Comune con il successivo **PdC per opere di completamento** concedeva la realizzazione della volumetria autorizzata con premialità.

| Allegato 3.5 - Documento di richiesta proroga, risposta comune, comunicazione di sospensione lavori |

Avendo acquisito l'area dal Demanio, il progetto in variante presentato prevede la realizzazione di due soli piani interrati che si estendono anche sotto l'area acquistata.



Stralcio tavola n. 8 allegata al titolo 172/2017 e 245/2018

Realizzando il parcheggio pertinenziale sotto la particella acquistata dal Demanio, la superficie fondiaria della particella viene automaticamente compresa nel lotto funzionale/comparto urbanistico.

7.3 Domanda di Permesso di Costruire PG 331923/2017 progr. 26729/17 del 18/07/2017 Variante n. 2 alla pratica del 2013

Il giorno successivo alla scadenza del titolo del 2013, il 18/07/2017 Ing. Lamura Immobiliare S.r.l. presentava domanda per un nuovo Permesso di Costruire in variante al titolo precedente che, come risulta dalla domanda:

"riguarda opere di completamento consistenti nelle finiture dei tamponamenti esterni e modifiche interne"

7.4 Permesso di Costruire 245 del 19/06/2018 per opere di completamento

Il 19/06/2018 viene rilasciato il Permesso di Costruire per opere di completamento n. 245/2018 che specifica nuovi termini per l'ultimazione di lavori: tre anni dalla data di effettivo inizio, che deve avvenire entro 1 anno dal rilascio del PdC.

L'intervento si qualifica di completamento ai sensi dell'art 73 dell'allora vigente regolamento edilizio.

La superficie fondiaria totale di proprietà, a seguito dell'acquisto dell'area demaniale, risulta di 1.448,667 mq.

La SLP di progetto indicata nella domanda resta quella riportata nei precedenti titoli che è sempre di 1.095,95 mq.

| Allegato 3.6 – Permesso di costruire n. 245/2018 |

7.5 14/03/2019 SCIA Alternativa al permesso di Costruire -pg. 118494/2019 progr. 8801/2019 - Variante al PdC del 245/2018

Nel mese di marzo 2019 Lamura presenta la prima variante al PdC per opere di completamento, con la quale viene dichiarato un aumento volumetrico senza variazione di sagoma. L'aumento di volume dovrebbe essere consentito, secondo Lamura, dall'applicazione dell'indice volumetrico di base di 0,35 mq/mq alla sola area acquistata dall'Agenzia del Demanio e dall'applicazione di un nuovo bonus volumetrico del 5%, derivante dall'applicazione dell'art. 12 DM 28/2011.

Art. 12. Misure di semplificazione

- 1. I progetti di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti su edifici esistenti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'allegato 3, beneficiano, in sede di rilascio del titolo*

edilizio, di un bonus volumetrico del 5 per cento, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze minime tra edifici e distanze minime di protezione del nastro stradale, nei casi previsti e disciplinati dagli strumenti urbanistici comunali, e fatte salve le aree individuate come zona A dal decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.

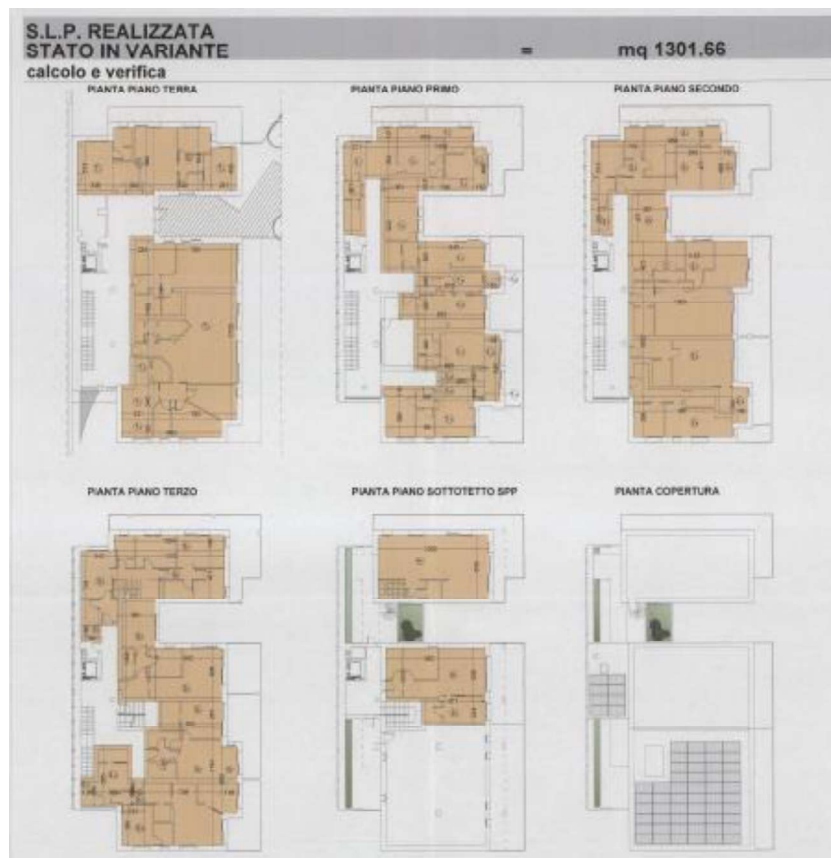
I progetti medesimi non rientrano fra quelli sottoposti al parere consultivo della commissione edilizia eventualmente istituita dai Comuni ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.“

Dagli elaborati grafici risultano le seguenti grandezze urbanistiche:

SLP esistente ed autorizzata (già comprensiva della premialità del 10% derivante dalla L.R. 4/2012 – nel frattempo decaduta)	1.095,95 mq
SLP massima ammissibile con DIA 1098/2013	1.096,57 mq
SLP generata dalla nuova particella acquistata dal Demanio: Volumetria attribuita particella 379: 411,93 mq x 0,35 mq/mq	144,17 mq

Il bonus volumetrico del 5% è stato applicato alla SLP autorizzata che già comprendeva una premialità in riferimento alla L.R. 42/2012 nel frattempo decaduta. La SL dichiarata nello stato in variante è di 1.301,66 mq.

| Allegato 3.7 – Relazione tecnica allegata alla domanda di variante |



Stralcio tavola n. 7 calcolo S.L.P. - Variante al PdC del 2018

Di seguito lo stralcio delle tavole grafiche allegate al titolo, importate nel programma di disegno e opportunamente scalate, nelle quali sono state evidenziate in colore blu la SL "nuova" e con campitura tratteggiata dello stesso colore la SL già autorizzata da scomputare dai nuovi conteggi, in quanto trasformata in spazi comuni e pertanto da escludere dai conteggi dalla nuova SL.



Il 28/03/2019 il Comune di Milano diffida la proprietà dall'eseguire le opere, ritenendo che:

"in mancanza di nuovo certificato urbanistico che ricomprenda il mappale (particella) 379 nel lotto funzionale di cui alla DIA capofila ai sensi della definizione ed art. 4.16 del PdR di PGT, non sia possibile procedere all'esecuzione delle opere sulla base della documentazione presentata, ferma restando...

diffida

la proprietà dall'intraprendere le opere dichiarate nella SCIA alternativa al permesso di costruire atti. Pg. 52088/2013-WF 10981/2013"

| Allegato 3.8 – Lettera diffida del comune |

La variante diffidata presentata dalla soc. Ing. Lamura prevedeva:

- Una distribuzione diversa dei solai del fabbricato facendo sì che l'altezza interna di una parte degli ambienti al quarto piano passi da 240 cm a 270 cm rendendo tali ambienti abitabili (porzione del sub. 17 e sub. 21).



stralcio tavola SCIA alternativa a PdC

- Gli ambienti di cui sopra venivano dichiarati abitazioni, passando da sottotetto a piano quarto;
- Viene modificata quasi tutta la distribuzione interna delle unità immobiliari e la loro conformazione;
- Vengono eliminati il locale rifiuti e il locale ricovero delle carrozzine;
- Vengono modificati i prospetti soprattutto per quanto riguarda le aperture delle porzioni destinate ad abitazione al piano quarto;

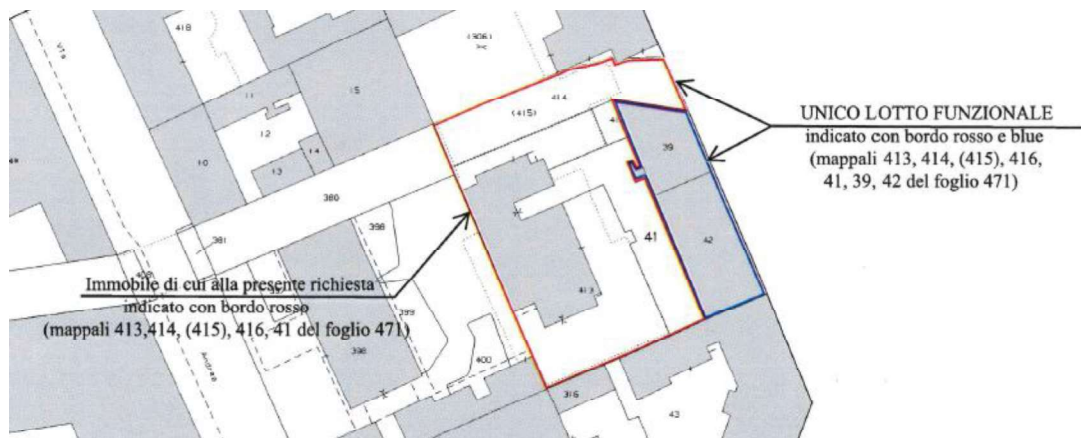
| Allegato 3.9 – tavole SCIA Alternativa al permesso di Costruire-pg. 118494/2019 |

Il Comune erroneamente riporta nel documento il titolo capofila del 2013 anziché il titolo diffidato e rettifica l'errore con lettera del 04/04/2019 PG 156007/2019.

Alla luce di quanto sopra risulta che l'ultimo stato autorizzato è quello rappresentato con il PdC n. 245 del 2018.

Successivamente Ing. Lamura Immobiliare deposita in Comune le dichiarazioni di fine lavori e agibilità vedi successivo punto 8.12.

Il 29/03/2023 è stato ricevuto dal Comune di Milano il Certificato Urbanistico aggiornato. Il lotto funzionale, comprende sia gli edifici su strada sia l'area acquisita dal Demanio.



La superficie fondiaria risulta la seguente:

Particella 413	1.055,00 mq
Particella 416	35,00 mq
Particella 414	382,00 mq
Superficie fondiaria di proprietà	1.472,00 mq
Particella 39 – proprietà di terzi	190,00 mq
Particella 42 - proprietà di terzi	300,00 mq
Particella 41 - cortile comune	370,00 mq
Totale superficie fondiaria	
Lotto funzionale/ comparto urbanistico	2.332,00 mq

SL complessiva sul lotto / comparto urbanistico come rappresentata sullo schema seguente risulta:



piano terra	296,60 mq
piano primo	272,03 mq
piano secondo	310,40 mq

La SL realizzata, superiore a quella dichiarata che era di 1.301,66 di circa 21 mq (1323.08-1301.66), risulta pertanto

piano terzo	304,30 mq
piano quarto	139,75 mq
totale	1.323.08 mq

superiore di circa 232 mq a quella autorizzata che è 1.095,95 mq (1.323,08-1.095,95).

A seguito dei sopralluoghi si è potuto constatare che i lavori eseguiti da Lamura, ad eccezione delle parti interne del quarto piano e una porzione del terzo (sub. 17) sono finiti e corrispondono in larga massima a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla variante del 2019, successivamente diffidata. Pertanto dal punto di vista urbanistico risultano realizzate opere difformi dal titolo edilizio, che costituiscono SL non concessa.

| Allegato 3.10 – Certificato Urbanistico del 29/03/2023 |

8 EDILIZIA

Per il fabbricato che ospita l'unità oggetto di stima sono stati presentati i seguenti titoli edilizi:

	DESCRIZIONE
DIA - 30/01/02 PG. n 3.556.176/2002 Progr. 5123/2002	Ristrutturazione edilizia
DIA - 06/09/02 PG.n 32.647.176/2002 Progr. 46.172/2002	Opere di ristrutturazione edilizia, demolizione e successiva ricostruzione di laboratori, realizzazione piano interrato. Titolo diffidato
DIA - 19/12/02 PG.n.49.286.176/2002 Prog. 71261/2002	Variante essenziale alla concessione edilizia /DIA PG.n. 32.647.176/2002 – progr. 46.712/2002 del 06/09/2002 Realizzazione laboratori su tre piani oltre ai locali sovrastanti, costruzione di parcheggi al piano interrato
DIA - 20/03/03 PG.n.11.769.176/2003 Prog. 17984/2003	Variante essenziale alla concessione edilizia/DIA PG. n. 49.286.176/2002 del 19/12/2002 Prog. 71.261/2002
DIA - 19/09/03 PG. 57.159.0000/2003 Prog. 6162/03	DIA è una variante non essenziale, ma non viene indicato a quale titolo – si suppone sia quello precedente DIA Progr. 17984/2003. La proprietà rinuncia dopo la sospensione del TAR
DIA - 09/09/08 PG.n. 642149/2008 Prog. 7516/2008	Demolizione totale fabbricato in ottemperanza alla sentenza n.10360/06 depositata il 21/09/2006.
PdC - 13/10/10 PG.n.789409/2010 Prog. 8236/2010	Opere di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art.22, comma 1, lettera d, della L.R 11 marzo 2005, n.12. Il settore sportello unico per l'edilizia esprime Parere negativo al rilascio del PdC in quanto risulta ancora aperta una causa aventi il tribunale di Milano (RG.N.3919/2009)

DIA - 03/02/12 PG.n. 80476/2012 Prog.1066/2012	Esecuzione opere edilizie di demolizione e costruzione ai sensi art.5 comma 9, L.106/2011 Dia annullata per parere negativo della commissione del Paesaggio
Super DIA - 05/08/13 PG. n.520883/2013 Prog. 10981/2013	Primo Titolo rilevante DIA per l'esecuzione di opere qualificate di sostituzione del patrimonio edilizio esistente, consistenti nella demolizione di una costruzione incompiuta da destinarsi a laboratori la cui efficacia è stata interrotta nel 2007 a seguito dell'ordinanza n.708 del TAR Lombardi e nella costruzione di nuovo edificio composto da 4 piani fuori terra ad uso residenza, da un piano sottotetto s.p.p e da tre piani interrati ad uso box e cantine usufruendo del bonus volumetrico del 10% secondo art. 5.6 della LR 4/2012 Inizio lavori 17/07/2014
Autorizzazione per opere di bonifica n.542/152 - 25/08/14	15/7/2014 autorizzazione alla società Parco Solari 2007 per opere di bonifica n.542/152
DIA alternativa al PdC 04/01/17 PG.N. 6443183/2016 Pratica n.172/2017	1° variante alla Super DIA PG.n. 520883/2013 Ampliamento balconi, ampliamento e diversa distribuzione interna autorimessa, rinuncia alla costruzione del piano 3° interrato. Il 06/07/2017 viene richiesta proroga di fine lavori che non viene accettata. 19/07/2017 comunicazione decadenza efficacia titolo edilizio Pratica 10981/2013 e pratica 172/2017- sono da considerarsi decadute a tutti gli effetti le opere non eseguite nei termini di legge – le opere in corso sono da sospendere.
PdC – 18/07/17 PG.n.331923/2017 Progr. 26729/17	Domanda di PdC - 2° variante alla Super DIA PG.n. 520883/2013 Esecuzione opere di completamento consistenti nelle finiture dei tamponamenti esterni e modifiche interne 04/12/2017 prot.n.280348/2107 certificazione del completamento delle opere di bonifica condotti presso l'area di via Montevideo PdC rilasciato il 19/06/18 n. 245/2018
SCIA alternativa al PdC - 14/03/19 PG.n. 118494/2019 Progr. 8801/2019	Variante al PdC n. 245 del 19/06/2018 Titolo diffidato
SCIA per l'agibilità 22/05/20 PG.n. 179816/2020 Progr. 267229/2017	Fine lavori e agibilità parziale per i due piani interrati. Dichiarazione di avvenuta variazione catastale del 30/12/2019
SCIA per l'Agibilità 26/10/20 Prot. N. 0420465	Fine lavori e agibilità per la restante parte del fabbricato

Ai fini dell'esame degli aspetti edilizi e ai requisiti richiesti ai fini dell'agibilità si riporta quanto si è potuto verificare in base alla documentazione raccolta:

8.1 Autorizzazione paesaggistica

Il fabbricato, come risulta dai certificati urbanistici, è collocata in area con classe di sensibilità paesaggistica alta e pertanto è soggetto all'approvazione del progetto da parte della commissione del paesaggio.

L'ultimo progetto approvato dalla Commissione Paesistica risulta quello allegato alla Super Dia n.10981/2013 che ha ottenuto parere favorevole dalla Commissione del Paesaggio con seduta n.29 del 05/09/2013.

Con la SCIA alternativa al PdC del 14/03/2019 in variante al PdC n. 245/2018 viene presentata la domanda d'esame di impatto paesistico del progetto, il cui iter non viene mai iniziato in quanto la SCIA viene diffidata poco dopo la sua presentazione.

Le opere eseguite, soprattutto per quanto riguarda il piano quarto, sono difformi dal progetto autorizzato del 2013 che corrisponde a quello del 2018.

Negli elaborati grafici rappresentanti i prospetti allegati al PdC per opere di completamento n. 245/2018 vengono indicati gli ampliamenti dei balconi ma non viene ripresentata una nuova domanda di parere paesaggistico.

Un'eventuale regolarizzazione di quanto già realizzato dovrà comprendere l'approvazione del progetto da parte della commissione per il paesaggio. Gli elaborati grafici dovranno rappresentare lo stato reale del fabbricato e pertanto, tra le innumerevoli variazioni (tra lo stato approvato e quello realizzato) dovranno anche essere indicati le modifiche dei prospetti, dei balconi, delle aperture e la presenza del locale tecnico in copertura, ecc.

8.2 Impianti

A partire dalla Super DIA del 2013 e nelle successive varianti autorizzate viene indicato che l'intervento prevede l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento dei seguenti impianti tecnologici: energia elettrica, radiotelevisivi e antenne, riscaldamento e climatizzazione, idrici sanitari, distribuzione di gas, e protezione antincendio per i quali è indicato l'obbligo di presentazione del progetto e dei relativi elaborati grafici.

Alla Super Dia del 2013 è stata allegata una relazione tecnica di progetto esecutivo degli impianti elettrici del 2009 e una dichiarazione di conformità di impianti comuni del 2011 relativi ad un fabbricato residenziale a Monza.



Durante l'accesso agli atti non è stato recuperato nessun altro progetto relativo agli impianti realizzati nel fabbricato.

Alla dichiarazione di fine lavori e domanda di agibilità sono state allegate le dichiarazioni di conformità relative al solo impianto elettrico per il locale autorimessa, le parti comuni e quelle di tutte le unità abitative, ad eccezione del sub. 13, 21 e 22.

| Allegato 4.1 – dichiarazione conformità impianti elettrici parti comuni e autorimessa |

| Allegato 4.4 – dichiarazione conformità impianto elettrico abitazione Sub. 7 |

8.3 Relazione ex Legge 10 – prestazioni energetiche dell'edificio

A seguito dell'accesso agli atti, ai seguenti titoli sono state allegare diverse versioni della relazione ex legge 10 sulle prestazioni energetiche del fabbricato:

- Super DIA del 05/08/2013 – Relazione Tecnica in materia di contenimento del consumo energetico e elaborati grafici di progetto;
- SCIA alternativa al PdC del 14/03/2019- Relazione Tecnica in materia di contenimento del consumo energetico, nessun elaborato grafico. (Titolo diffidato)

- Scia per l'Agibilità completa e Comunicazione di fine lavori del 26/10/2020- Relazione Tecnica in materia di contenimento del consumo energetico, dichiarazione di rispondenza che quanto realizzato è conforme alla normativa e a quanto indicato nella relazione e negli elaborati progettuali che purtroppo non sono allegati.

Si segnala che alla data del sopralluogo avvenuto il 19/04/2023 non risultano collegati i pannelli fotovoltaici, il locale tecnico in copertura non è terminato e i locali impianti ai piani non risultano finiti.

8.4 Strutture

A seguito degli accessi agli atti del 18/05/2023 e del 26/07/20123 è emerso quanto segue:

- il primo progetto strutturale è stato presentato il 05/04/2016 PG.n. 180196/2016, pratica n.156/2016. Dagli elaborati grafici e dalla relazione tecnica e di calcolo è indicata la realizzazione di una palazzina residenziale con autorimessa interrata (rif. DIA n.10981/2013) in conglomerato cementizio armato a struttura metallica.
- Il 06/07/2017 la società Lamura Immobiliare srl presenta in Comune domanda di proroga per la fine lavori alla quale viene allegata una perizia statica del 12/10/2016 che riporta nelle sue conclusioni:
"l'edificio presenta gravi difetti strutturali localizzati principalmente nei nodi così come evidenziato nelle riprese fotografiche e dalle immagini delle simulazioni; detti difetti inficiano la sicurezza ad ogni livello di valutazione.
Si raccomanda quindi di demolire il manufatto in oggetto "
- La domanda di proroga viene respinta il 18/07/2017 con PG.n.33193/2017 Lamura presenta Richiesta di PdC per opere di completamento della DIA n.10981/2013.

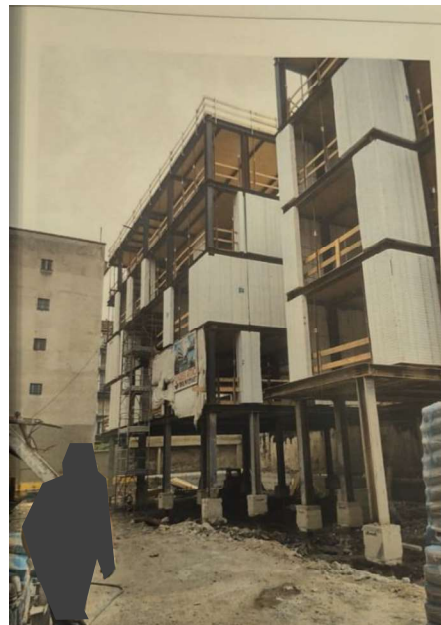
La relazione d'istruttoria redatta dal Comune riporta che nella Richiesta di PdC non risulta protocollata la variante delle opere strutturali in quanto la struttura viene completamente modificata passando da una in cemento armato ad una in acciaio.

- Il 07/03/2018 PG.n. 111539/2018, Lamura presenta variante al progetto strutturale n. 156/2016 parte integrante del PdC n.245/2018 rilasciato successivamente dal Comune.

La palazzina di quattro piani realizzata al grezzo verrà demolita nella sua parte fuori terra e i piani superiori verranno realizzati con una struttura a telaio in calcestruzzo armato e acciaio.



Palazzina al rustico



Fabbricato realizzato

- Il 18/04/2018 PG. n. 179754/2018 viene presentata un'integrazione alla relazione geotecnica.
- Alla richiesta di agibilità del 22/05/2020 vengono allegati:
 - certificato di collaudo statico
 - relazione a strutture ultimate
 - certificati di prova sui materiali

La documentazione strutturale non riporta gli estremi del titolo edilizio che ha legittimato gli interventi e probabilmente per un refuso, la 'relazione di strutture ultimate' è indirizzata all'Ufficio Cementi Armati del Comune di Luino (MI).

| Allegato 5.1 – perizia statica dello stato di fatto del 12/10/2016 |

| Allegato 5.2 – Pratica 156 del 2016 e successiva variante del 07/03/2018 |

| Allegato 5.3 – Certificato di collaudo Statico del 30/09/2019 |

8.5 Impatto acustico

Parere Arpa Lombardia protocollato il 04/05/2018 PG.199137/2018 da cui risulta, che a seguito delle misurazioni di rumore effettuate per definire il clima acustico della zona in cui si trova l'immobile, sono rispettati i limiti di immissione applicabili per la zona di classe acustica III secondo la classificazione acustica vigente nel Comune di Milano.

| Allegato 5.4 - Parere per valutazione Previsionale di clima Acustico |

8.6 Dichiarazione superamento barriere architettoniche

L'attestazione del rispetto delle disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati (art.11, comma 2, D.M.236/89), firmata e timbrata da tecnico abilitato in data 02/08/2013 è stata allegata Super Dia dello stesso anno.

È probabile che, non essendo cambiata la distribuzione interna fino al 2019 ai fini del superamento delle barriere architettoniche, l'attestazione di cui sopra non è stata aggiornata.

L'ascensore, che durante i sopralluoghi non risultava funzionante, è fondamentale per il superamento delle barriere architettoniche.

Dai contatti avuti con la ditta installatrici risulta che l'ascensore è stato collaudato ed è dotato di dichiarazione di conformità. Alla data dei sopralluoghi non era in funzione in quanto non erano stato corrisposti alla ditta installatrice i pagamenti di alcune rate del contratto di manutenzione. E pertanto l'impianto era stato bloccato.

L'amministrazione del condominio, recentemente nominata, si è attivata per mettere a norma l'impianto e renderlo funzionante.

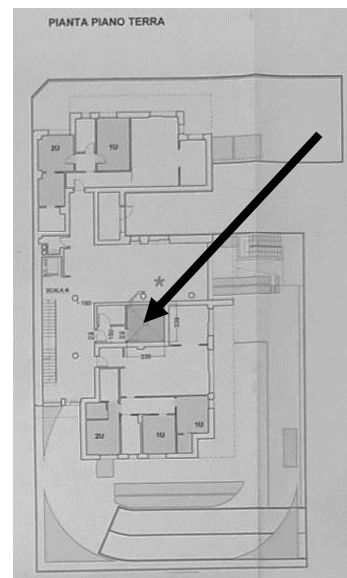
| Allegato 4.2 - Dichiarazione conformità ascensore del 20/09/2021 |

8.7 Locale rifiuti

Nella tavola n.19 allegata al Super DIA del 2013 viene riportato il dimensionamento del locale rifiuti situato al piano terra e viene dichiarato che la superficie è di 11.49 mq ed è conforme ai requisiti indicati dagli art.li 60 e 61 del Regolamento Edilizio. Il locale era stato previsto vicino all'ingresso al piano terra.

A seguito delle varie modifiche apportate, il locale rifiuti nella sua posizione originaria non è stato mantenuto e nelle tavole della SCIA del 2019 non viene più indicato.

Durante i sopralluoghi e i colloqui con gli abitanti, al momento, per la raccolta dei rifiuti vengono utilizzati i contenitori del condominio dei fabbricati su strada che tuttavia non risultano sufficienti.



8.8 Dichiarazione allaccio alla fognatura

Alla Super DIA WF 10981/2013 viene allegata la dichiarazione di conformità del progetto degli scarichi fognari dove dichiara che l'intervento è conforme al Regolamento di Fognatura, al Regolamento Edilizio ed in generale a tutte le normative vigenti in materia.

È probabile che non essendo variati gli allacci l'aggiornamento della dichiarazione non sia stato ritenuto necessario.

| Allegato 4.3 - dichiarazione del progetto degli scarichi fognari |

8.9 Oneri di urbanizzazione e contributo commisurato al costo di costruzione

Il 05/06/2018 a conclusione dell'iter per il rilascio del PDC in variante alla Super DIA WF 10981/2013, il Comune di Milano ha provveduto all'aggiornamento del "Contributo di Costruzione ex art.43 L.R.12/2005"; stabilito nella cifra di 1.901,45€ in aggiunta a quanto già versato. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria invece non erano dovuti in quanto non hanno subito variazioni nel periodo di riferimento 2013/2018.

Dal documento di rilascio del Permesso di Costruire risulta che tutti gli oneri sono stati corrisposti.

I progettisti dichiarano un aumento di volume con la domanda di variante del 2019 ma essendo questa diffidata la questione non ha avuto seguito.

8.10 Sicurezza antincendio autorimessa

Il fabbricato di via Montevideo 11 è dotato di impianti di riscaldamento, raffrescamento e acqua calda sanitaria centralizzati con pompa di calore elettrici. L'unica attività soggetta al controllo dei vigili del fuoco risulta l'autorimessa interrata.

Il 01/02/2023 è stato eseguito l'accesso agli atti presso l'archivio delle pratiche dei VV.F. a Milano. Dalla documentazione raccolta risulta:

- Il 15/04/2020 viene presentata al comando dei VV.F. la domanda di valutazione progetto rif. Pratica VV.F. n. 374155 prot. 16347.

La relazione di progetto riporta, tra le altre indicazioni:

L'attività è identificata al n. 75.2.b dell'allegato 1 del D.P.R. 151/11 – autorimessa privata con superficie superiore a 1.000 mq fino a 3.000 mq.

I due piani interrati sono stati accorpati e vengono considerati un unico compartimento antincendio.

- *ai fini dell'isolamento l'autorimessa sarà separata dagli edifici soprastanti con strutture di tipo almeno REI 90.*
- *I locali destinati ad autorimessa saranno realizzati con strutture non separanti non combustibili di tipo non inferiore a R90. Le strutture di separazione con le altre parti dello stesso edificio (cantine) avranno caratteristiche pari almeno a REI 90.*
- *L'autorimessa non comunicherà direttamente con altre attività o con edifici in essa adiacenti. La comunicazione con l'edificio pertinente, avverrà tramite filtri a prova di fumo con porte d'accesso avente caratteristiche pari a REI 120 e munite di congegno di auto chiusura.*
- *L'autorimessa sarà munita di un sistema di aerazione naturale costituito da aperture ricavate nel soffitto del corsello box al piano s1 e ricavate mediante intercapedine aerati al piano S2, e disposte in modo ...*
- *All'interno dell'attività sarà previsto l'installazione di numero 6 idranti UNI45 corredati ed attacco motopompa VVf al piano terra, posto in posizione facilmente raggiungibile*
Sono previsti mezzi di estinzione portatili

Il 02/05/2020 prot. 00018182 viene trasmessa alla Ing. Lamura Immobiliare S.r.l. il parere di conformità del progetto ai criteri di prevenzione incendi con allegato il verbale di valutazione progetto.

Il 20/05/2020 viene presentata la SCIA ai fini della sicurezza antincendio con i seguenti allegati:

- Asseverazione ai fini della sicurezza antincendio
- Dichiarazione di non aggravio del rischio
- Certificazione di elementi strutturali portanti
- Dichiarazione di corretta posa delle porte REI 120
- Dichiarazione di conformità degli impianti elettrici locali autorimessa

- Dichiarazione di conformità dell'impianto antincendio: rete idranti, gruppo disconnettere e attacco di mandata VV.F. piano terra

Il 22/06/2020 viene inviata alla proprietà il verbale del primo sopralluogo che riporta:

"affinché si possa procedere alla regolarizzazione dell'attività ai fini antincendio, il titolare dovrà provvedere entro 45 (quaranta cinque) giorni dalla data di ricezione del presente verbale, ad attuare le seguenti prescrizioni:

*1. A seguito del sopralluogo si evidenzia la difformità al progetto approvato in data 02/05/2020 prot. 02/05/2020 **in particolare la comunicazione non compartimentata delle cantine con l'attività in oggetto.***

Il titolare dovrà eseguire quanto prescritto nell'elaborato grafico approvato"

A lavori ultimati dovrà essere presentata a questo comando dichiarazione di avvenuto adempimento, come atto notorio o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà second le forme di legge, a firma del responsabile dell'attività allegando un'asseverazione a firma di tecnico abilitato attestante la conformità dell'opera a quanto prescritto

Il 26/06/2020 viene ricevuta dal comando VV.F. una comunicazione della proprietà con la quale viene comunicato che:

*"a differenza di quanto riportato nel progetto approvato in data 02.05.2020, i **locali presenti nei due piani di autorimessa e direttamente comunicanti con corsello di manovra, identificati come cantine, allo stato di fatto, risultano essere locali adibiti al ricovero di biciclette pertanto non necessitano di alcun tipo di compartimentazione mediante strutture REI.***

A ulteriore giustificazione di quanto sopra si allegano asseverazione a firma del tecnico abilitato attestante la conformità dell'opera corredata da un nuovo elaborato grafico contenete le modifiche sopra elencate"

Il 30/06/2020 Il comando dei VV.F. invia alla proprietà il secondo verbale tecnica che riporta:

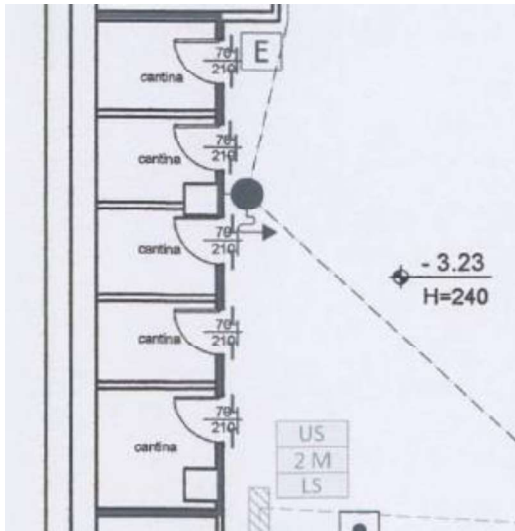
"A seguito della visita di controllo effettuata in data 01/06/2020 presso l'attività in oggetto e alla successiva comunicazione prot. 24795 del 22/06/2020 con la quale si trasmettevano le determinazioni del responsabile del procedimento, in data 26/06/2020 prot. 25723 riceviamo documentazione integrativa.

A seguito del sopralluogo effettuato e dal controllo documentale l'edito della visita tecnica e da ritenersi positivi"

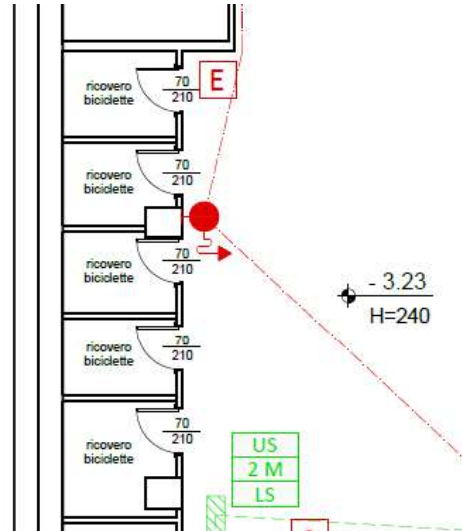
Presso l'archivio del VV.F. non è stato possibile recuperare l'elaborato grafico e la dichiarazione del tecnico abilitato che è stato successivamente contattato e ha fornito la documentazione, che però è priva di protocollo di deposito.

Allo stato i locali cantina realizzati e direttamente comunicanti con il corsello dell'autorimessa possono essere utilizzati solo per il ricovero delle biciclette.

Alla dichiarazione di fine lavori e agibilità presentata il 22/05/2020 è stata allegata la SCIA con l'elaborato grafico che riporta ancora le cantine in quanto precedente alla modifica dell'uso dei locali come dichiarato ai VV.F.



Stralcio tavola allegata alla dichiarazione di fine lavori e agibilità



Stralcio tavola ricevuto dal tecnico abilitato incaricato per il progetto antincendio

A seguito del sopralluogo si è potuto verificare che al piano primo interrato, sono stati realizzati 6 locali ricovero per biciclette/cantine, mentre sugli elaborati grafici ne sono indicati 5 e sulle schede catastali 6.

Al secondo piano interrato sono stati realizzati 5 locali ricovero per biciclette/cantine, che corrispondono a quanto rappresentato negli elaborati grafici, mentre nella documentazione catastale ne sono indicate 6.

Nella documentazione catastale sono riportati 6 cantine al piano primo interrato e 9 al piano secondo interrato.



Piano primo interrato



Piano secondo interrato



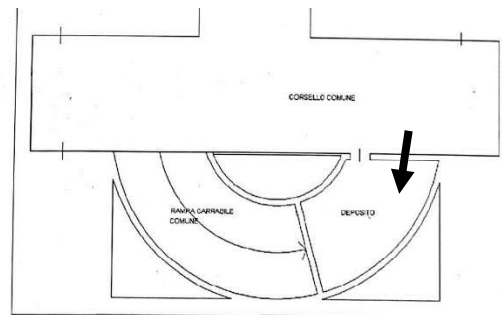
Piano secondo interrato



Piano secondo interrato

Al piano secondo interrato, in luogo di un box sono state realizzate tre cantine/ricovero biciclette che sono state accatastate.

Al piano secondo interrato, è stato realizzato un ampio deposito sotto la rampa carrabile di accesso; il locale è indicate nella documentazione catastale con il sub. 41.



Nell'elaborato grafico presentato ai VV.FF. l'area occupata dal locale risulta chiusa e non accessibile.

Alla luce di quanto sopra gli elaborati grafici presentati ai VV.F. non rappresentano in modo preciso lo stato dei luoghi.

È probabile che le difformità non siano rilevanti ai fini della sicurezza antincendio dato che non sono state rilevate durante la visita di controllo.

Si segnala che negli elaborati grafici ricevuti risultano:

- 69 posti auto mentre ne sono stati realizzati 70
- 10 locali ricovero per biciclette mentre ne sono stati realizzati 14

[Allegato 6.1 – Documenti sicurezza antincendio]

8.11 Bonifica

Le opere di bonifica sono state autorizzate il 28/01/2014 e concluse con il rilascio del Certificato del completamento degli interventi di bonifica condotti presso l'area di Via Montevideo n.11, Comune di Milano. Titolo V, Parte IV del D.lgs.152/06 il 04/12/2017 atti PG.n. 280348/2017.

| Allegato 6.2 – Certificato di avvenuta bonifica |

8.12 Agibilità

Sono state presentate due domande di agibilità e contestuali comunicazioni di fine lavori:

Agibilità parziale per i due piani interrati

La documentazione è stata protocollata in comune il 22/05/2020 Pg. n. 179816/2020 e riguarda solo i due piani interrati dell'autorimessa.

Alla domanda sono stati allegati i seguenti documenti:

- Comunicazione di sostituzione del Direttore Lavori;
- Certificato di collaudo statico a cui sono allegati la relazione strutture ultimate e i certificati di prova sui materiali;
- Segnalazione certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio con asseverazione;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico dei locali autorimessa con Certificato Camera di Commercio delle Kesy srl;
- Modello catastale con elenco di tutte le unità;
- Tavola grafica dei due piani interrato oggetto di richiesta;
- La data di fine lavori indicata è il 21/05/2020.

Agibilità completa

La documentazione è stata protocollata in comune il 26/10/2020 Pg. n. 0420465 e riguarda l'intero edificio:

Alla domanda sono stati allegati i seguenti documenti:

- Relazione strutture ultimate del 01/07/2019;

- Modello unico di aggiornamento catastale di tutte le unità con relative planimetrie – lo stato rappresentato nelle schede corrisponde in larga massima a quanto agli elaborati grafici allegati al titolo diffidato;
- Relazione tecnica di calcolo della prestazione energetica dell'edificio e dichiarazione di rispondenza (ex Legge 10);
- Dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico a regola d'arte per il locale autorimessa, le parti comuni e per tutte le unità abitative, ad eccezione dei sub. 13, 21 e 22;
- Visura camerale e Durc della LT. Building s.r.l.;
- La data di fine lavori indicata è il 18/09/2020.

8.13 Attestati di prestazione energetica

Gli attestati di prestazione energetica sono stati rilasciati il 24/09/2020 dal tecnico incaricato che ha inviato, alla sottoscritta copia degli stessi con mail il 22/05/2023.

| Allegato 7 – Attestato di prestazione energetica del Sub. 7 |

8.14 Conformità edilizia

Il fabbricato realizzato non è conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio autorizzato che è il PdC per opere di completamento del 2018.

Per l'intero fabbricato è stata presentata la dichiarazione di variazione catastale il 21/01/2020 che riguarda tutti i piani.

Quanto rappresentato nelle schede, per quanto riguarda le abitazioni ai piani inferiori al quarto, corrisponde quasi del tutto a quanto è stato realizzato e non a quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio autorizzato.

Oltre all'aumento delle superfici destinate ad abitazioni, la distribuzione interna di quasi tutte le unità è molto diversa da quella rappresentata negli elaborati grafici, come risulta dalle tavole di sovrapposizione allegate alla variante del 2019.

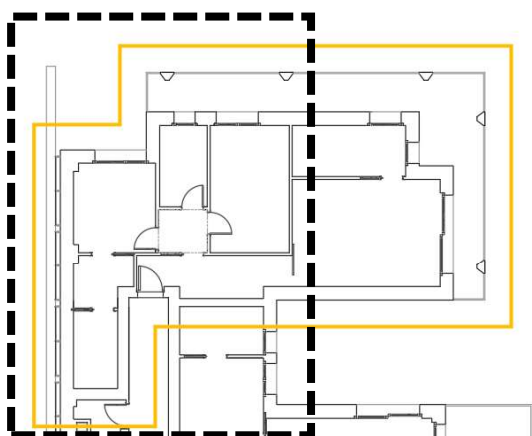
| Allegato 3.9 – tavole variante del 2019 |

Abitazione Sub. 7

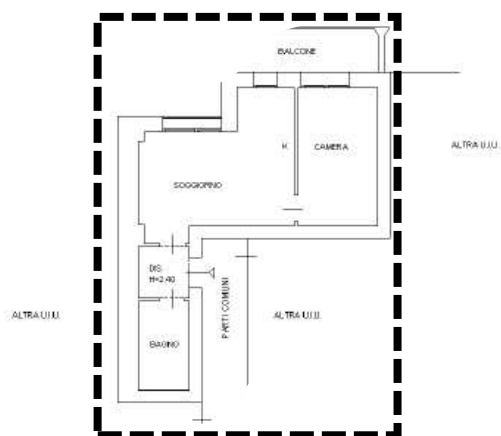
A seguito del sopralluogo del 24/01/2023 si è potuto verificare che l'abitazione al sub.7 non è conforme agli elaborati grafici presentati in comune per il rilascio del

PdC n.245 del 2018 (ultimo titolo autorizzato): nel 2018 nella stessa porzione di fabbricato era prevista un'unica abitazione, mentre ne sono state realizzate due più piccole (sub. 7 e sub. 8). Le modifiche apportate alla distribuzione interna sono rappresentate nello stralcio della planimetria dello stato sovrapposto sotto riportata.

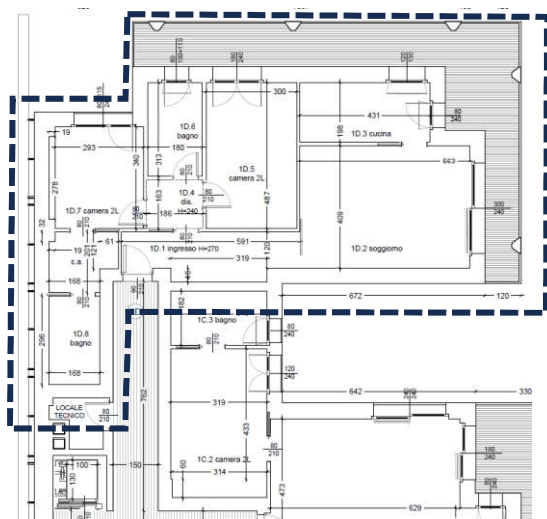
Di seguito gli stralci delle planimetrie per il primo piano: dello stato autorizzato con PdC del 2018 rappresentata in modo semplificato, scheda catastale che rappresenta lo stato di fatto e lo stralcio della planimetria dello stato sovrapposto nella quale sono indicati in giallo le pareti demolite in rosso quelle realizzate.



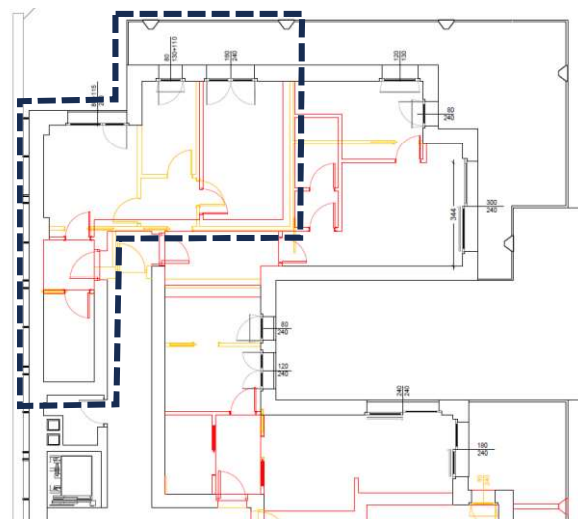
Stato autorizzato PdC 2018
(rappresentazione semplificata)



Stralcio scheda catastale
che corrisponde allo stato reale



Stralcio planimetria piano primo SCIA
2019
stato autorizzato con PdC 2018



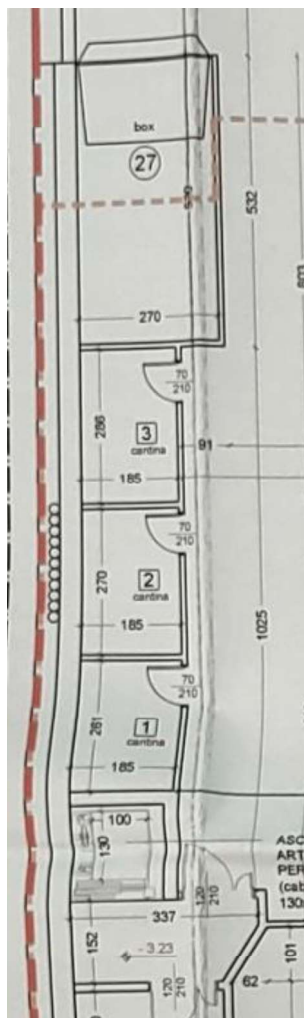
Stralcio planimetria piano primo SCIA 2019
stato sovrapposto

Locale deposito biciclette/Cantina Sub. 75

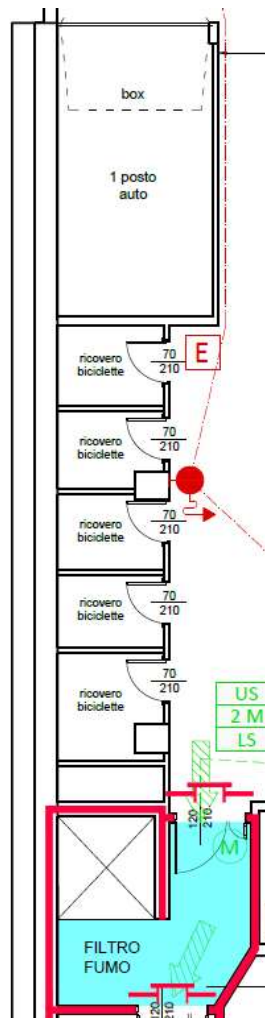
Il locale ricovero biciclette realizzato è individuabile solo sull'elaborato planimetrico.

Nella stessa parte del fabbricato:

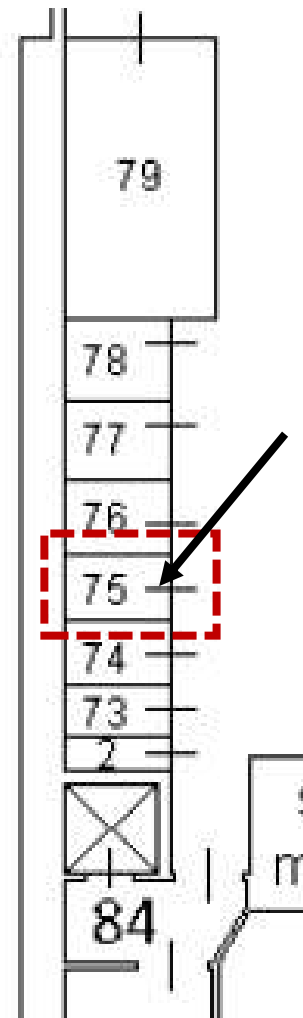
- Nella tavola del PdC n. 245 del 2018, sono rappresentate tre cantine molto più ampie e un locale tecnico condominiale e pertanto non è conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al titolo autorizzato;
- Nelle tavole depositate presso i VV.F. sono rappresentati cinque locali ricovero per biciclette, mentre sulla stessa area ne sono stati realizzati sei;
-



PdC n.245 del 2018
piano primo interrato



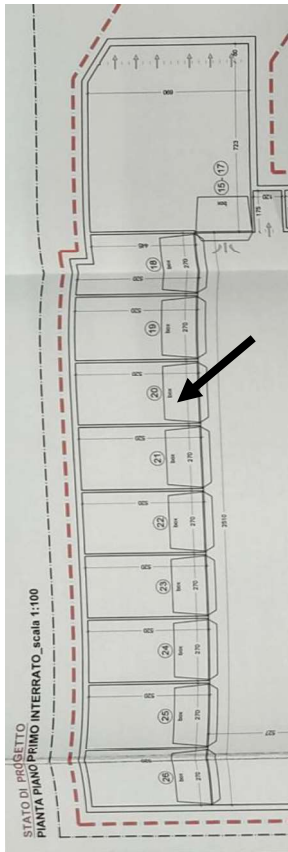
VV.F.
Tavola giugno 2020
aggiornamento layout



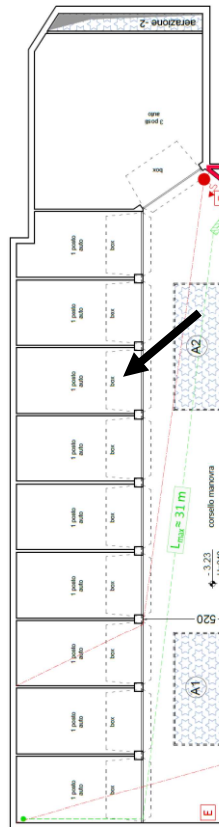
Elaborato planimetrico
piano primo interrato

Box sub. 19

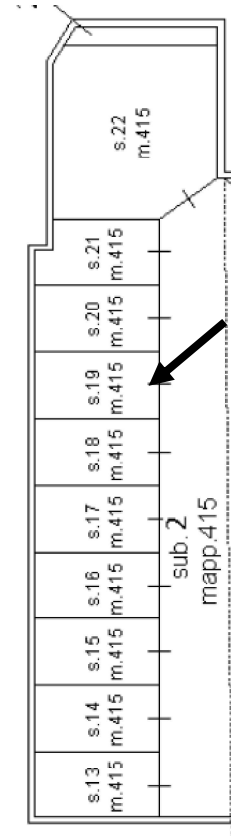
Il box indicato al sub. 19 è conforme agli elaborati grafici presentati in comune per il rilascio del PdC n.245 del 2018.



PDC n. 245 del 2018
piano primo interrato



VV.F.
Tavola giugno 2020
aggiornamento layout



elaborato planimetrico
piano primo interrato

8.15 Conformità catastale

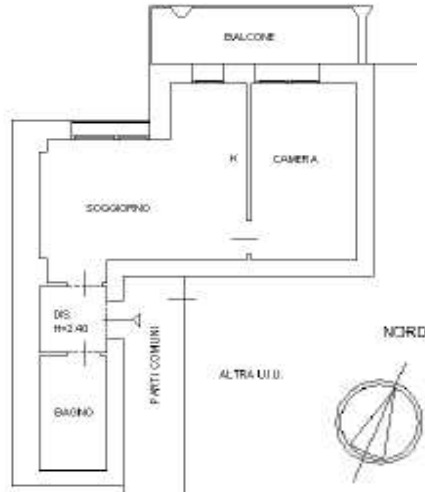
Per l'intero fabbricato è stata presentata la dichiarazione di variazione catastale il 21/01/2020 che riguarda tutti i piani.

Quanto rappresentato nelle schede corrisponde quasi del tutto a quanto è stato realizzato e non a quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio autorizzato.

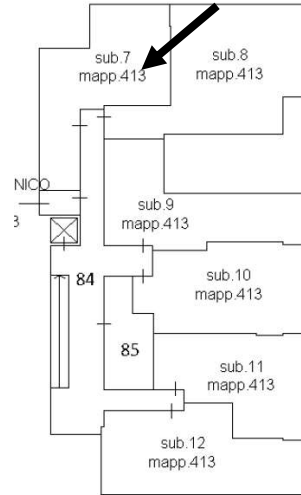
Un'eventuale regolarizzazione di quanto già realizzato dovrà comprendere l'aggiornamento delle schede catastali per le parti che non sono conformi.

Abitazione Sub. 7

L'Abitazione risulta conforme alla scheda catastale presentata il 22/01/2020.



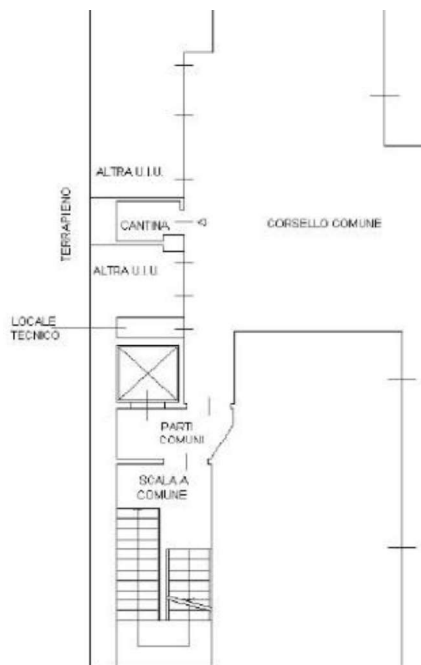
Stralcio scheda catastale Sub. 7



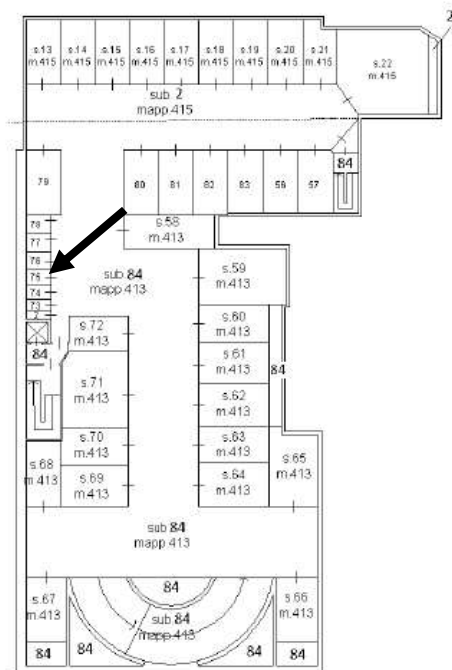
Stralcio elaborato planimetrico piano primo

Locale deposito bici/Cantina Sub. 75

Il locale deposito biciclette identificato al sub.75 è conforme alla scheda catastale presentata il 22/01/2020.

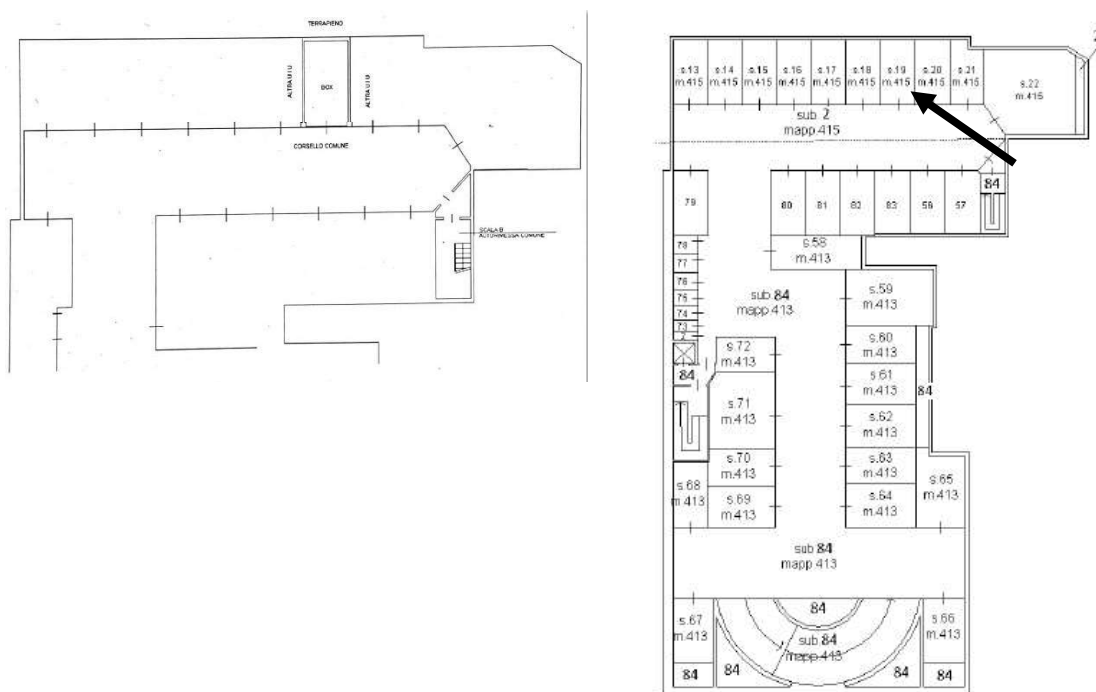


Stralcio scheda catastale Sub. 75



Box Sub. 19

Il box indicato al sub.19, ubicato al piano primo interrato, è conforme alla scheda catastale presentata il 22/01/2020.



Stralcio scheda catastale Sub. 19

Stralcio elaborato planimetrico posizione box al piano primo interrato

Si segnala che ai fini della redazione della presente relazione non è stato eseguito un rilievo, pertanto la rappresentazione grafica di cui sopra è indicativa

8.16 Considerazione conclusive agli aspetti urbanistici edilizi

Alla luce di quanto riportato sopra ed in particolare ai punti 7 e 8, alla data della presente risulta che:

- 1) Le opere realizzate non sono conformi alle norme urbanistiche-edilizio in quanto è stata realizzato più SL di quella autorizzata.
- 2) Le opere realizzate sono inoltre difformi da quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzato: PdC per opere di completamente del 2018.
- 3) È stata presentata la domanda di agibilità per i piani fuori terra e contestuale dichiarazione di fine lavori anche se a parere della scrivente essendo

incompleta e imprecisa per la domanda di agibilità non può maturare il silenzio assenso e pertanto non è valida;

- 4) I lavori nelle unità al quarto piano, nei locali impianti, in alcune parti condominiali scoperte non sono terminati, l'impianto fotovoltaico non è collegato, manca il locale rifiuti;
- 5) Sono state recuperate solo le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici e dell'impianto antincendio dell'autorimessa;
- 6) La documentazione catastale non è aggiornata.

A seguito di colloquio con il tecnico del Comune, al quale sono state esposte le problematiche riscontrate, risulta che, per regolarizzare gli aspetti di carattere urbanistico ed edilizio, è possibile procedere in prima fase con la regolarizzazione di quanto già realizzato, destinando tutto il quarto piano a sottotetto s.p.p. (destinazione da ultimo titolo autorizzato), presentando un PdC per opere di completamento in sanatoria, terminare i lavori e successivamente presentare domanda di agibilità completa della documentazione richiesta.

La SL realizzata dei piani abitabili (escluso il piano quarto) risulta di circa 1.200 mq e pertanto è superiore alla SL concessa che è di 1095,95

Per ridurre la SL realizzata sarà necessario "declassare" degli spazi, destinandoli a funzioni che non vengono computate ai fini della SL, così da non superare la SL autorizzata.

Per una valutazione più dettagliata sugli aspetti urbanistici/edilizi è necessario presentare un progetto senza il quale, i tecnici del comune di Milano, non possono esprimersi in modo preciso e completo.

Si segnala che la pratica edilizia per la regolarizzazione dovrà necessariamente riguardare tutto il fabbricato (non è possibile regolarizzare le singole unità) ed è quindi più che probabile che dovrà essere presentata dal condominio.

Per procedere con la domanda di agibilità sarà necessario, tra le altre cose, completare tutte le lavorazioni mancanti (impianti compresi), prevedere un

locale rifiuti e raccogliere tutte le dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti relativi agli spazi comuni e alle singole unità immobiliari.

In mancanza della dichiarazione di conformità sarà necessario allegare alla domanda di agibilità le dichiarazioni di rispondenza che vengono rilasciate per impianti già realizzati.

I sottotetti SPP posti al quarto piano, secondo quanto riferito dai tecnici del comune, potranno essere trasformati in abitazioni con una pratica di recupero sottotetti ai fini abitativi, che comporta anche il pagamento di oneri, la domanda per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi potrà essere presentata non appena e solo dopo aver chiuso la pratica precedente.

In considerazione delle problematiche riscontrate di carattere urbanistico/edilizio/tecnico e dei tempi non brevissimi per la loro risoluzione il valore complessivo dei lotti verrà deprezzato del 10%.

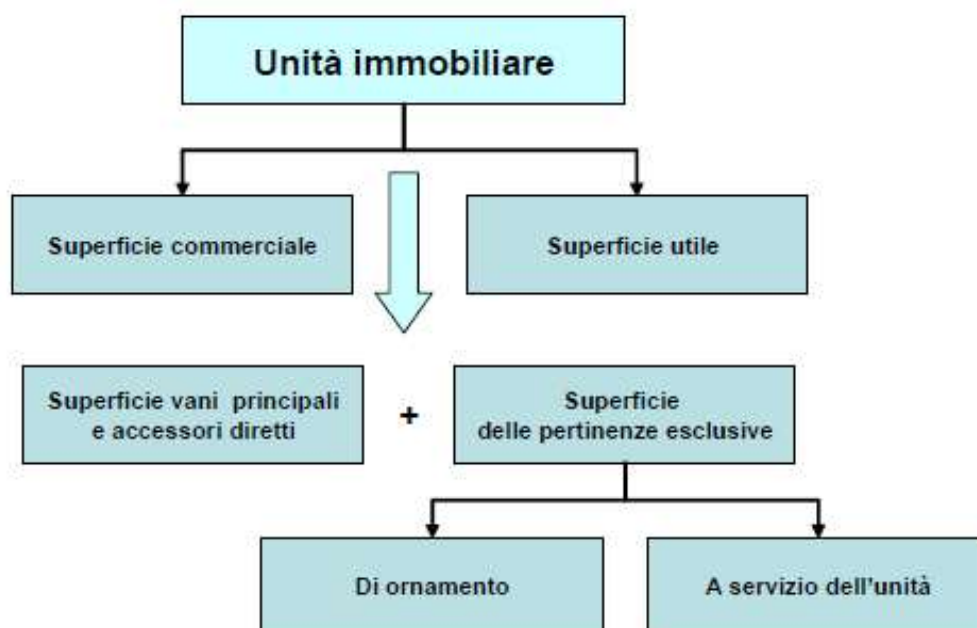
9 CONSISTENZA

9.1 Modalità di calcolo delle consistenze

Per la determinazione della superficie commerciale delle unità si farà riferimento alla metodologia descritta dall'Agenzia delle Entrate nel suo *“Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI, Allegato 5, Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Immobili a destinazione residenziale, unità immobiliari parte di un edificio”*.

Per gli immobili residenziali la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).



Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento: i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, portici, le tettoie aperte, i giardini ecc., mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

In merito al calcolo delle superfici inoltre:

- Non devono essere considerate pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.
- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative agli spazi condominiali in quanto indivisibili e sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento.

Le superfici delle **unità principali** vengono misurate al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

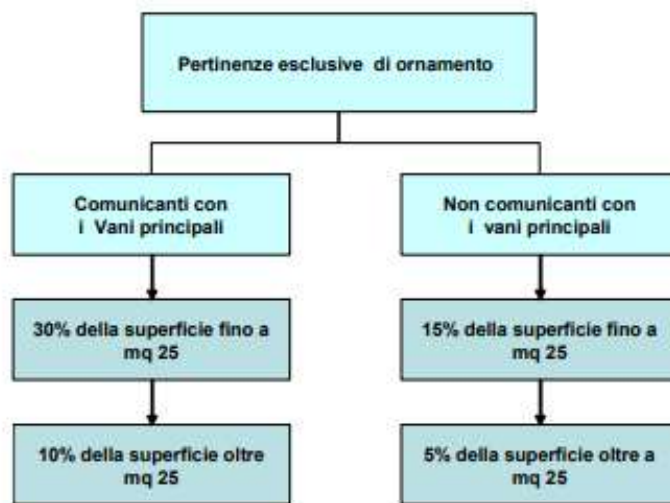
- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

- La superficie delle pertinenze esclusive: cantine, le soffitte o utilizzazioni similari a servizio dell'unità principale si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

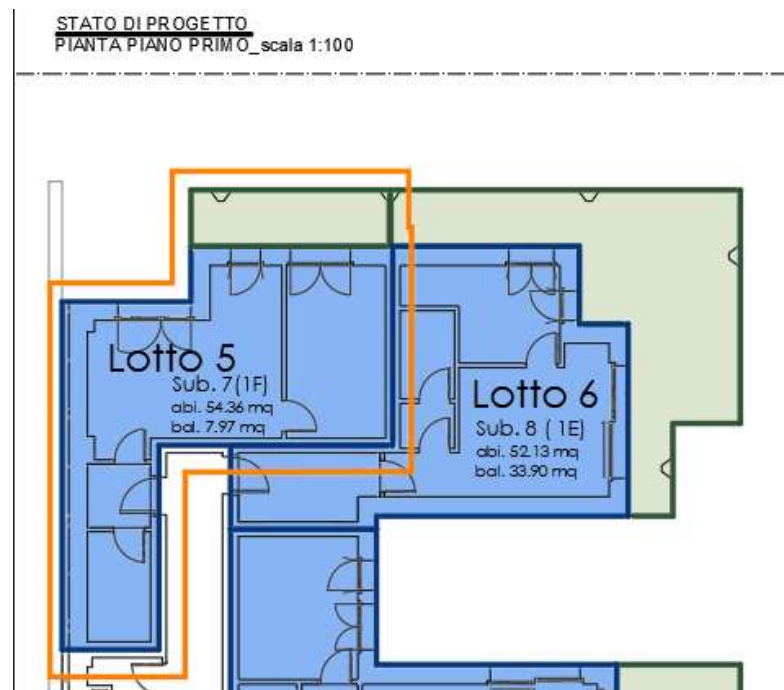
I coefficienti di omogeneizzazione o di riduzione sono i seguenti:

Uso del locale	Coefficiente di omogeneizzazione/riduzione
Superficie residenziale	100%
Aree scoperte fino alla superficie dell'unità immobiliare	10%
Aree scoperte oltre la superficie dell'unità immobiliare	2%
Superficie balconi/terrazzi fino a 25 mq comunicanti	30%
Superficie balconi/terrazzi fino a 25 mq non comunicanti	15%
Superficie balconi/terrazzi oltre i 25 mq comunicanti	10%
Superficie balconi/terrazzi oltre i 25 mq non comunicanti	5%
Superficie sottotetto s.p.p. (senza permanenza di persone) per la sola superficie con altezza superiore 150 cm	50%
Superficie delle pertinenze di servizio comunicanti	50%
Superficie delle pertinenze di servizio non comunicanti	25%
Box/posti auto/parcheeggi coperti e scoperti	100 %



Per la determinazione delle superfici dei piani fuori terra sono stati utilizzati i files in formato PDF ricevuti dalla Curatela il 25/10/2022, allegati al rapporto di valutazione del 09/09/2021, mentre per i piani interrati sono stati utilizzati i files in formato PDF ricevuti dal tecnico incaricato dalla proprietà per la pratica di sicurezza antincendio, che rappresentano gli elaborati grafici allegati alla pratica di sicurezza antincendio.

I files raccolti sono stati importati nel programma di disegno e scalati opportunamente.



Stralcio planimetria abitazione Sub. 7 – piano primo

La consistenza dell'unità risulta:

Residenziale	Sup. reale	Coef. di Raggiungimento	Sup. Commerciale
Abitazione	54,36 mq	100%	54,36 mq
Terrazzi e logge	7,97 mq	30%	2,39 mq
Locale ricovero biciclette/can	3,67 mq	25%	0,92 mq
Totale			57,67 mq
Box	15,17 mq	100%	15,17 mq

La superficie commerciale in base alla quale verrà valutata **l'abitazione, balcone e locale ricovero biciclette /cantina** risulta essere di **57,67** mq, mentre la superficie in base alla quale verrà valutato il **box è 15,17 mq.**

10 VALUTAZIONE

10.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo

La presente stima adotta il metodo sintetico-comparativo che sviluppa una valutazione attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri similari presenti sul mercato.

Una volta determinato il segmento di mercato a cui appartiene il bene in base alla sua tipologia e alla collocazione geografica, vengono consultate le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Agenzia della Entrate, del Borsino Immobiliare e della Camera di Commercio di Milano, Monza e Lodi che pubblicano periodicamente rilevamenti dei prezzi degli immobili per il territorio considerato per le varie tipologie di fabbricati.

I valori pubblicati dalle banche dati verranno successivamente confrontati con i valori di vendita svolte tra il mese di ottobre 2022 e gennaio 2023 all'asta di alcuni immobili posti all'interno dello stabile.

I dati raccolti, vengono successivamente analizzati, alla luce delle caratteristiche e dei fattori specifici del bene oggetto di stima capaci di influenzarne il valore. Tali fattori sono essenzialmente il piano, l'esposizione, lo stato di manutenzione, le pertinenze e quant'altro è rilevante al fine dell'utilizzo del bene stesso.

L'Agenzia del Territorio (glossario delle definizioni tecniche in uso del settore economico – immobiliare) individua tre tipologie di fabbricati e tre tipologie di abitazioni:

FABBRICATO DI TIPOLOGIA SIGNORILE - Edificio, anche plurifamiliare, inquadrato nella categoria catastale A/1, corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98. Le abitazioni sono caratterizzate da ottima esposizione prevalente, ricco grado di rifinitura, grande ampiezza media dei vani, completezza di impianti tecnologici. Presenta generalmente caratteri architettonici di pregio, locali comuni di caratteristiche superiori a quelle possedute dai fabbricati civili, finiture interne accurate con impiego di materiali, impianti completi e di tecnologia superiore.

FABBRICATO DI TIPOLOGIA CIVILE - Edificio a destinazione residenziale con incidenza significativa dei costi relativi alle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, accessori impiantistici). Generalmente ha caratteri distributivi razionali, livello architettonico buono. È un edificio ubicato generalmente in zone residenziali, con abitazioni inquadrate nella categoria catastale A/2, corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98, caratterizzate da ottima esposizione prevalente, grado di rifinitura tra il ricco e l'ordinario, media ampiezza dei vani, completezza di impianti tecnologici e dotazione di almeno due servizi igienici. Non è determinante la presenza o meno dell'alloggio del portiere nell'edificio. Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari di consistenza inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo civile a quelle appartenenti ai fabbricati a schiera, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni proprie della categoria. È ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse o box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale (negozi, magazzini, laboratori, istituti di credito e assicurazioni)

FABBRICATO DI TIPOLOGIA ECONOMICA - Complesso edilizio a destinazione residenziale con incidenza ordinaria dei costi relativi alle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, accessori impiantistici). Generalmente caratterizzato dal massimo sfruttamento della superficie e della volumetria edificabile, con più scale di accesso e pianerottoli che disimpegnano più unità immobiliari. È un edificio generalmente ubicato in località eccentriche, anche se del tipo popolare, con abitazioni solitamente inquadrate nella categoria catastale A/3, (corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98) caratterizzate da buona esposizione prevalente, grado di rifinitura tra l'ordinario ed il semplice, ampiezza dei vani medio piccola, completezza di impianti tecnologici e dotazione generalmente di non più di un servizio igienico. È ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse o box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale (negozi, magazzini, laboratori, istituti di credito e assicurazioni).

Il fabbricato corrisponde alla terza delle tre categorie – Fabbricato di tipologia civile.

ABITAZIONE DI TIPO SIGNORILE - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con caratteri architettonici di pregio (vedi: fabbricato di tipologia signorile). Le rifiniture sono pregio, con materiali che hanno caratteristiche di elevata qualità. Presenta locali e consistenza complessiva superiore a quella ordinaria delle abitazioni di tipo civile. È provvista di impianti di elevata tecnologia.

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile". Presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura, collegamenti verticali ed orizzontali ampi e ben illuminati. Le rifiniture sono di buona o ottima fattura, così come i materiali impiegati. È provvista di impianti di ordinaria tecnologia.

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con tipologia prevalente "economica" (vedi: fabbricato di tipologia economica), con finiture esterne ordinarie prive di elementi di pregio e con collegamenti verticali ed orizzontali di dimensioni limitate. Le rifiniture sono di tipo media fattura, con materiali che non hanno caratteristiche di particolare qualità. È provvista di impianti sufficienti ma, in caso di fabbricati di avanzata vetustà, incompleti.

L'abitazione oggetto di stima è stata accatastata nella categoria A2 – Abitazione Civile.

Banca dati dell'Agenda delle Entrate - OMI

Il fabbricato di Via Montevideo 11 si trova nella zona OMI indicata con la sigla C18 e denominata Semicentrale/Solari, Porta Genova, Ascanio Sforza.

L'immobile si trova vicino al confine nord della zona, in prossimità della Zona OMI indicata con la sigla B21 e denominata Centrale/Porta Ticinese, Porta Genova, Via San Vittore.



OMI		Valore parametrico €/mq		
		minimo	medio	massimo
Abitazioni civili				
Zona C18	Stato conservativo ottimo	5.700,00	6.750,00	7.800,00

Zona B21	Stato conservativo ottimo	6.000,00	6.900,00	7.800,00
Box				
Zona C18	Stato conservativo normale	2.100,00	2.800,00	3.500,00
Zona B21	Stato conservativo normale	2.100,00	2.700,00	3.300,00

Banca dati Borsino Immobiliare

Per le stesse zone, la banca dati Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori parametrici:

Borsino Immobiliare		Valore parametrico €/mq		
Abitazioni civili		minimo	medio	massimo
Zona C18	Abitazione di prima fascia	4.676,00	5.611,00	6.545,00
Zona B21	Stato conservativo ottimo	5.601,00	6.477,00	7.352,00
Box				
Zona C18	Stato conservativo normale	2.082,00	2.611,00	3.141,00
Zona B21	Stato conservativo normale	1.999,00	2.428,00	2.857,00

I valori medi sono stati desunti dai valori pubblicati.

La Camera di Commercio di Milano, Monza Brianza e Lodi sul proprio portale PiùPrezzi riporta per le stesse zone i seguenti valori:

Banca Dati Camera di Commercio		Valore parametrico €/mq		
Abitazioni civili		minimo	medio	massimo
Zona 42	Appartamenti nuovi/Classe energetica A - B	4.500,00	5.800,00	7.100,00
Zona 40	Appartamenti nuovi/Classe energetica A - B	5.700,00	6.800,00	7.900,00
Box – considerando una superficie di 15 mq.				
Zona 42		1.866,66	2.299,99	2.733,33
Zona 40		2.000,00	2.333,33	2.666,66

10.2 Immobili venduti all'asta nello stesso fabbricato

Tra il mese di ottobre 2022 e gennaio 2023, sono stati venduti all'asta una parte degli immobili posti all'interno del fabbricato di Via Montevideo 11.

Di seguito i dati raccolti dai decreti di trasferimento relativi alle unità vendute:

Data atto	sub	piano	Cat.	sup. catastale totale (mq)	Prezzo da atto IVA esclusa (€)	valore parametrico (€/mq)
14/12/22	18	3	A3	79,00	575.000,00 €	7.278,48 €
13/01/23	19	3	A3	70,00	490.000,00 €	7.000,00 €
20/10/22	56	S1	C6	15,00	56.000,00 €	3.733,33 €
21/10/22	57	S1	C6	16,00	66.000,00 €	4.125,00 €
04/10/22	58	S1	C6	21,00	82.800,00 €	3.942,86 €
04/10/22	59	S1	C6	31,00	134.000,00 €	4.322,58 €
09/01/23	25	S2	C6	19,00	67.000,00 €	3.526,32 €
26/01/23	26	S2	C6	14,00	61.000,00 €	4.357,14 €
09/01/23	27	S2	C6	15,00	65.000,00 €	4.333,33 €
09/01/23	28	S2	C6	15,00	66.000,00 €	4.400,00 €
14/12/22	29	S2	C6	16,00	68.000,00 €	4.250,00 €

| Allegato 8 – Decreti di trasferimento |

I valori di vendita, alle aste di poco meno di un anno fa, degli immobili posti all'interno dello stesso fabbricato rappresentano valori di mercato più attendibili di quelli pubblicati dalle banche dati.

I valori medi ed arrotondati degli immobili venduti all'asta risultano i seguenti:

Valori medi €/mq immobili venduti all'asta	Valori arrotondati
Appartamenti posti al piano terzo	7.140,24 €
Box piano S1	4.030,94 €
Box piano S2	4.173,36 €

Dal confronto tra i valori parametrici riportati dall'OMI e quelli di vendita alle aste risulta che gli appartamenti e i box nel fabbricato di via Montevideo sono più appetibili di quelli medi nella zona di riferimento visto che i valori effettivamente corrisposti sono più alti di quelli massimi rilevati dalle banche dati.

È opportuno evidenziare che la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, nel rilevare i prezzi segnala che:

Le quotazioni, fornite con cadenza semestrale, individuano un intervallo minimo - massimo dei valori di mercato e di locazione, per unità di superficie e sono riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia situata in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI.

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse nell'intervallo le quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Nella zona di riferimento sono pochi i fabbricati nuovi; la maggiore parte dei fabbricati residenziali sono molto datati e il tessuto urbano molto densamente edificato.

Da una ricerca sul portale Immobiliare.it nella zona di Solari-Washington sono presenti circa 588 annunci di case e appartamenti in vendita, di cui un certo numero riguardano stessi immobili.

Affinando la ricerca così da ottenere le offerte di vendita di immobili simili a quelli oggetto di stima e includendo solo quelli nuovi e / in costruzione e con garage singolo gli annunci si riducono a 16.

L'offerta di abitazioni in vendita in fabbricati nuovi con garage nella zona è molto limitata.

10.3 Andamento del Mercato Immobiliare

Il portale Immobiliare.it mette a disposizione i dati relativi a prezzi richiesti relativamente agli ultimi sette anni. Per la zona Solari, Washington, nel comune di Milano il grafico mostra quanto segue:

Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Solari, Washington

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona Solari, Washington, sia in vendita sia in affitto.



A Settembre 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 6.860 al metro quadro**, con un aumento del 7,07% rispetto a Settembre 2022 (6.407 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Solari, Washington ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2023, con un valore di **€ 6.860 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 6.311 al metro quadro.

Il grafico evidenzia l'aumento dei valori immobiliari in città e il valore medio di vendita nella zona riportato risulta di 6.860,00 €/mq.

10.4 Coefficienti di differenziazione

Si è ritenuto opportuno, ai fini di una valutazione più mirata, applicare coefficienti di differenziazione in relazione al piano e al numero di affacci dell'abitazione.

1) Coefficiente di differenziazione di Piano:

Il valore di un'unità abitativa è sensibile al piano in cui si colloca all'interno di un immobile; i piani alti hanno solitamente un valore maggiore rispetto a quelli situati ai piani più bassi. Pertanto il valore delle unità, a seconda dei piani in cui si trovano, verrà valorizzato secondo i seguenti parametri:

Piano terra	-10 %
Piano primo	-5 %
Piano Secondo	0 %
Piano terzo	+ 5 %
Piano quarto	+ 10 %

In considerazione che le abitazioni vendute all'asta erano al terzo piano, il valore unitario precedentemente determinato (7.150,00 €) verrà deprezzato del 5% così da rappresentare il valore di base nella valutazione, mentre il valore medio dei box non verrà variato.

I valori unitari utilizzati nelle valutazioni saranno pertanto i seguenti:

Abitazione	6.800,00 €/mq
Box	4.050,00 €/mq

L'abitazione oggetto della presente relazione di stima si trova al piano primo verrà quindi applicato il coefficiente di differenziazione di piano pari a -5,00 %.

2) Coefficiente di differenziazione per numero di affacci:

Altra caratteristica che aggiunge valore alla singola unità è il numero di affacci. Unità affacciate su più lati saranno meglio illuminate e areate, anche durante l'arco della giornata, delle unità con un affaccio solo. Pertanto il valore delle unità aventi due o più affacci verrà aumentato del 5%.

L'abitazione oggetto della presente relazione si affaccia su un lato è pertanto non verrà applicato il coefficiente di affaccio.

10.5 Valutazione

In riferimento al metodo di valutazione utilizzato il valore del lotto 5 risulta essere:

Lotto 5	Sup. Commerciale	Valore parametrico	Totale
Valore iniziale abitazione	57,67 mq	6.800,00€/mq	€ 392.156,00
Coef. di deprezzamento/valorizzazione livello di piano			-5,00 %
Coef. di valorizzazione numero di affaccio			0,00 %
Somma coef. di deprezzamento/valorizzazione dell'unità			-5,00 %
Valore del deprezzamento/valorizzazione dell'unità			€ -19.607,80
Valore dell'abitazione considerato i coefficienti di deprezzamento/valorizzazione di cui sopra			€ 372.548,20
Box: 15,17 mq x 4.050,00 €/mq			€ 61.438,50
Valore lotto comprensivo di box			€ 433.986,70

In considerazione di quanto descritto in modo dettagliato nei paragrafi precedenti, ed in particolare al punto 8.16, per le problematiche riscontrate di carattere urbanistico/edilizio/tecnico e dei tempi non brevissimi per la loro risoluzione, il valore complessivo del lotto verrà deprezzato del 10%:

$$€ 433.986,70 - 10\% (€ -43.398,67) = € 390.588,03$$

il valore di stima, a corpo, del Lotto 5, costituito dai seguenti immobili, nello stato in cui si trovano, tutti al Foglio 471 Catasto del Comune di Milano:

- Abitazione al piano primo part. 413 Sub. 7
- Locale ricovero biciclette/cantina al piano primo interrato part.413 Sub. 75
- Box al piano primo interrato part. 415 Sub. 19

risulta pari a € 390.588,03 che, arrotondato per eccesso, determina un valore a corpo pari a **€ 390.600,00 (euro trecentonovantamilaseicento/00)**.

Milano, 22/12/2023

Arch. Yael Anati



Allegati comuni a tutti i lotti:

- Allegato 1.1 – Nota di trascrizione del 26/07/2022 sentenza di fallimento;
 - Allegato 1.2 - Relazione notarile ventennale del 11/03/2021;
 - Allegato 1.3 - Atto divisionale rep n. 44255/5271 del 16/11/1983 ;
 - Allegato 1.4 - atto di compravendita rep. n. 1950/1266 del 03/07/2002;
 - Allegato 1.5 - atto rep. n. 2410/1559 del 03/02/2003;
 - Allegato 1.6 - atto rep. n. 2672/1721 del 18/03/2003;
 - Allegato 1.7 - verbale rep. n. 133516/16496 del 24/05/2007;
 - Allegato 1.8 - atto rep. 155380/70284 del 08/09/2015 e scheda catastale sub. 705;
 - Allegato 1.9 - atto rep n. 10787/5820 del 12/07/2016;
 - Allegato 1.10 - atto rep. 5.798/3442 del 01/02/2012;
 - Allegato 1.11 - atto rep. 5.799/3443 del 01/02/2012;
 - Allegato 1.12 - atto rep. 5.800/3444 del 01/02/2012;
 - Allegato 1.13 - ispezioni ipotecarie;
 - Allegato 2.1 - Visura catastale per soggetto del 14/04/2023;
 - Allegato 2.2 - Estratto di mappa catastale e visura storica particella 413;
 - Allegato 2.3 - Estratto di mappa catastale e visura storica particella 414;
 - Allegato 2.4 - Estratto di mappa catastale e visura storica particella 415;
 - Allegato 2.5 - Estratto di mappa catastale e visura storica particella 416;
 - Allegato 2.6 - Elaborato Planimetrico del 18/02/2022;
 - Allegato 3.1 - annullamento DIA del 2012;
 - Allegato 3.2 - Certificato Urbanistico del 23/03/2010;
 - Allegato 3.3 - Atto unilaterale di asservimento dell'area del 26/07/2013;
 - Allegato 3.4 - Atto di vincolo ai sensi dell'art. 10 del 26/07/2013;
 - Allegato 3.5 - Documento di richiesta proroga, risposta comune, comunicazione di sospensione lavori ;
 - Allegato 3.6 - Permesso di costruire n. 245/2018;
 - Allegato 3.7 - Relazione tecnica allegata alla domanda di variante;
 - Allegato 3.8 - Lettera diffida del comune del 28/03/2019;
 - Allegato 3.9 - tavole SCIA Alternativa al permesso di Costruire PG 118494/2019;
 - Allegato 3.10 - Certificato Urbanistico del 29/03/2023;
 - Allegato 3.11 – Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/03/2023;
 - Allegato 4.1 - dichiarazione conformità impianti elettrici parti comuni e autorimessa;
 - Allegato 4.2 - Dichiarazione conformità ascensore del 20/09/2021;
 - Allegato 4.3 - dichiarazione del progetto degli scarichi fognari;
 - Allegato 5.1 - perizia statica dello stato di fatto del 12/10/2016;
 - Allegato 5.2 - Pratica 156 del 2016 e successiva variante del 07/03/2018;
 - Allegato 5.3 - Certificato di collaudo Statico del 30/09/2019;
 - Allegato 5.4 - Parere per valutazione Previsionale di clima Acustico;
 - Allegato 6.1 - Documenti sicurezza antincendio;
 - Allegato 6.2 - Certificato di avvenuta bonifica;
 - Allegato 8 - Decreti di trasferimento.
- Allegati specifici per il singolo lotto 5:**
- Allegato 2.7 - Schede catastali;
 - Allegato 4.4 - dichiarazione conformità impianto elettrico abitazione;
 - Allegato 7 - Attestato di prestazione energetica;
 - Allegato 9 – Rapporto fotografico.