

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.: 602/2023

Giudice dell'esecuzione: DOTT.SSA RITA BOTTIGLIERI

Esperto alla stima: Arch. DOMENICO BENUSSI con studio in Milano, Via Inverigo n. 10

Parte Debitrice: [REDACTED]

Parte Creditrice:

assistita dall'avvocato

C.F.

C.F.

Creditore intervenuto: -

Custode giudiziario dei beni pignorati in sostituzione del debitore: avvocato Ferrazzi Elena
con studio in Milano, via Ippodromo 7

LOTTO UNICO

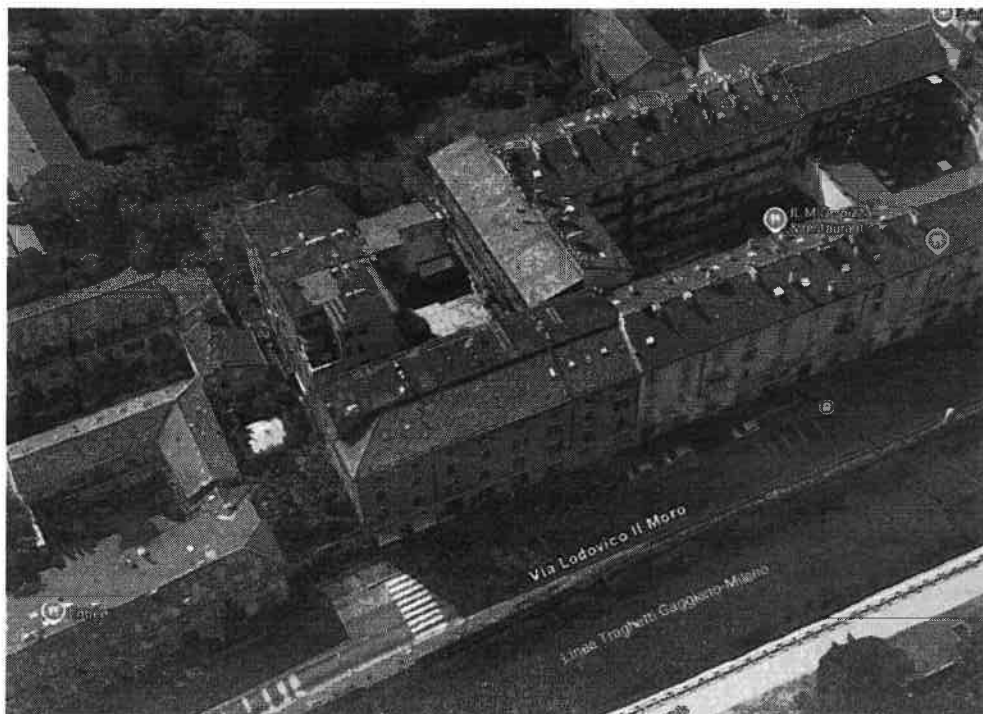
Unità immobiliare ubicata nel comune di MILANO (MI) Via Ludovico il Moro n. 135

- APPARTAMENTO: Foglio 570 Mappale 21 Sub.7 piano primo

Data udienza di comparizione parti: 20/11/2024 ore 10.20 - video call -

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE - LOTTO UNICO -
APPARTAMENTO
VIA LUDOVICO IL MORO 135 MILANO**

VISTA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE INDICE SINTETICO

LOTTO UNICO composto da - dati catastali -:

APPARTAMENTO– Via Ludovico Il Moro n. 135

- Unità immobiliare ubicata nel comune di **MILANO (MI)**
- Categoria: **A3 (Abitazione di tipo economico)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **570**, Mappale **21**, Sub. **7**, Piano **1**, Categoria **A/3**, Classe **4**, Consistenza **1,5 vani**, Rendita **€ 201,42**

STATO OCCUPATIVO

- **Appartamento alla data del sopralluogo immobile abitato -nessuno presente -**

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

- **Nessuno, non sono presenti contratti di locazione opponibili alla procedura**

COMPROPRIETARI

- **Nessuno**

QUOTE E TIPOLOGIA DEL DIRITTO PIGNORATO

- **Pignoramento gravante sulla quota pari al 1/1 del diritto di proprietà**

STATO IMMOBILE LOTTO UNICO: LIBERO

VALORE STIMATO DEL LOTTO SUL MERCATO - LOTTO UNICO: €. 96.600,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO (arrotondato)	€. 87.600,00
---	------------------------

Prezzo base d'asta del lotto 001 al netto degli adeguamenti ed abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova e nello stato di "libero"

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

INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

- 1.1 Oggetto del pignoramento*
- 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato*
- 1.3 Identificazione catastale*
- 1.4 Intestatari a catasto*
- 1.5 Coerenze*
- 1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e nota trascrizione*
- 1.7 Sopralluogo*

2. DESCRIZIONE DEL BENE

- 2.1 Inquadramento territoriale*
- 2.2 Contesto urbano*
- 2.3 Descrizione del complesso condominiale*
- 2.4 Descrizione dell'unità immobiliare*
- 2.5 Certificazione Energetica*
- 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti*

3. STATO OCCUPATIVO

- 3.1 Detenzione del bene*
- 3.2 Esistenza contratti di locazione*
- 3.3 Giudizio di congruità del canone locativo*

4. PROVENIENZA IMMOBILE

- 4.1 Attuale proprietario*
- 4.2 Precedenti proprietari*

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente*
- 5.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura*
 - 5.2.1 Iscrizioni*
 - 5.2.2 Pignoramenti*
 - 5.2.3 Altre trascrizioni*
- 5.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- 6.1 Spese di gestione condominiale*
- 6.2 Certificazione di idoneità statica*
- 6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali*
- 6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili*

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

- 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente ufficio comunale*
- 7.2 Conformità edilizia immobile*
- 7.3 Conformità catastale immobile*
- 7.4 Verifica urbanistica*

8. CONSISTENZA

- 8.1 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)*
- 8.2 Dati metrici del bene*

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

9.2 Fonti di informazione

9.3 Valore applicato nella stima

9.4 Valutazione del lotto

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

9.6 Prezzo base d'asta

10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

10.1 Congruità canone di locazione

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

11.1 Giudizio di comoda divisibilità

12 ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

**LOTTO 001
APPARTAMENTO**

Bene oggetto di stima sito in
VIA LUDOVICO IL MORO N. 135 MILANO (MI)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Oggetto del pignoramento

Nel comune di Milano in **Via Ludovico il Moro n. 135** appartamento posto al piano primo composto da un locale oltre servizi.

Stato dell'immobile: appartamento in cattivo stato di manutenzione, così come il contesto condominiale in cui l'immobile è inserito. Il tutto come documentato dal rilievo fotografico - allegato alla presente relazione di stima -

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota pari al 1/1 di piena proprietà dell'immobile di proprietà di: [REDACTED]

1.3 Identificazione catastale

Immobile identificato al catasto Fabbricati (Visura storica del 02/07/2024):

APPARTAMENTO: Foglio **570** Mappale **21** Sub. **7**, Piano **3-S1**, Categoria **A/3** Classe **4** Consistenza **1,5 vani** Rendita **€. 201,42**.

Categoria catastale A/3 – ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Unità immobiliari poste in fabbricati di costruzione alquanto recente e costituite da alloggi decorosi ma costruiti con la massima economia ed aventi pertanto strutture leggere, pavimenti semplici, vani di ampiezza normale (medio-piccola) con accessori e dipendenze strettamente sufficienti. Munite di riscaldamento centralizzato ma non sempre di ascensore e di citofono, completezza di impianti tecnologici e dotazione di non più di un servizio igienico. Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari (minialloggi) di consistenza inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo economico e quelle appartenenti a quella propria delle abitazioni di tipo economico e quelle appartenenti a fabbricati a schiera, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni propri della categoria. Si trovano generalmente nei grandi centri e costituiscono o grandi isolati a più piani con molti alloggi di tre o quattro vani ciascuno ovvero casette a uno o due piani con pochissimi alloggi. Hanno esposizione prevalente alquanto insoddisfacente.

Dati di superficie

Totale: **32 mq** Totale escluse aree scoperte: **32 mq**

Altre variazioni - planimetria catastale -

Variazione del 04/12/1996 Pratica n. 281201,1/1996 in atti dal 04/12/1996 causale Ristrutturazione.

1.4 Intestatari a catasto

Intestataro attuale a catasto dal 19/05/2006

Precedente intestatario a catasto dal 12/12/1996 al 19/05/2006

1.5 Coerenze

L'appartamento risulta confinante, da nord in senso orario, con: proprietà terzi - affaccio su cortile comune/ballatoio, altro mappale proprietà di terzi, altro mappale proprietà di terzi.

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

Nessuna

1.7 Sopralluogo

Il prescritto sopralluogo interno all'unità immobiliare oggetto di pignoramento per prendere visione dello stato dell'immobile e rilevarne la consistenza al fine della redazione della perizia di stima è stato effettuato il giorno _____ in presenza del custode giudiziario avvocato Ferrazzi Elena.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato essere abitato ma al momento del sopralluogo non era presente alcuno (la porta in vista del previsto sopralluogo era stata lasciata aperta)

Nel corso del sopralluogo dall'esperto sono stati eseguiti il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare.

Il bene oggetto di pignoramento è stato correttamente individuato.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Inquadramento territoriale

Inquadramento territoriale: il lotto oggetto di perizia è sito nella **zona 6**

L'attuale municipio 6 si estende verso sud-ovest dalla cerchia dei Bastioni spagnoli, nel tratto della Darsena di Porta Ticinese, fino ai confini tra la città e Corsico. Comprende l'area dei quartieri Porta Genova, Giambellino, Lorenteggio e Barona, ed è attraversata dal Naviglio Grande. La popolazione complessiva del municipio, tenendo conto anche degli stranieri residenti (15.631 persone, secondo i dati forniti dal Comune aggiornati al 31 dicembre 2006), si aggira sui 150.000 abitanti. Inoltre, una parte del parco agricolo Sud è compreso in quest'area.

Il municipio 6 comprende i seguenti quartieri: Porta Ticinese, Porta Genova, Conchetta, Moncucco, Barona, Quartiere Sant'Ambrogio, Quartiere Cascina Bianca, Boffalora, Quartiere Teramo, San Cristoforo, **Quartiere Lodovico il Moro**, Ronchetto sul Naviglio, Foppette, Quartiere Villa Magentino, Arzaga, Giambellino, Lorenteggio, Bisceglie, Inganni, Primaticcio, Bande Nere, Quartiere Grigioni, Villaggio dei Fiori, Creta.

Stazioni della Metropolitana di Milano:

- **M1** Bisceglie, Inganni, Primaticcio e Bande Nere.
- **M2** Famagosta, Porta Genova e Romolo.
- **M4** Parco Solari, Foppa, Bolivar, Tolstoj, Frattini, Gelsomini, Segneri e **San Cristoforo FS.**

Nei pressi della stazione MM2 - linea verde Famagosta è presente un grande parcheggio di interscambio gestito da ATM.

Stazioni ferroviarie:

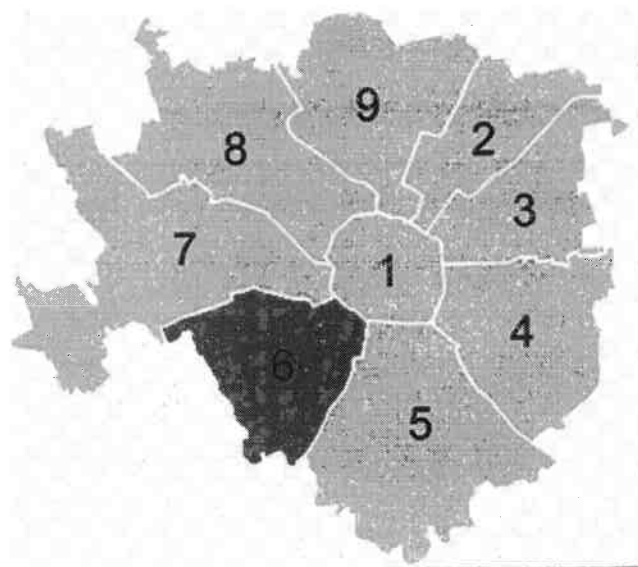
- Ferrovie dello Stato: Porta Genova, Romolo e **San Cristoforo.**

Il quartiere è attraversato dalle linee di autobus urbani 47, 74 e 71 della società ATM, ma soprattutto funge da capolinea alle linee 95 e 98 (prima effettuate dalla sola linea 95), che attraversano rispettivamente le intere zone sud

Parchi:

- Parco Don Giussani 43.100 m²
- Parco dei Fontanili 465.000 m²
- Parco La Spezia 45.000 m²
- Parco Teramo Barona 97.309 m²
- Parco Berna-Ciclamini 56.832 m²
- Giardino Vincenzo Muccioli
- Parco Cascina Bianca / Cascina Carliona

Inquadramento delle varie zone di decentramento del Comune di Milano



2.2 Contesto urbano

Caratteristiche della zona: Periferica a destinazione residenziale dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, traffico veicolare prettamente locale con scarsa possibilità di parcheggio.

Servizi offerti dalla zona: Sono presenti i servizi essenziali quali scuole, uffici pubblici, supermercati e negozi al dettaglio.

2.3 Descrizione del complesso condominiale

Il complesso condominiale è composto da n. 3 corpi di fabbrica principali di quattro piani fuori terra con piano cantinato e da cortile interno che disimpegna i vani scale dei vari fabbricati.

Fabbricati costruiti nei primi anni del '900. Affaccio principale del complesso condominiale sulla via Ludovico il Moro, facciate interne su cortile comune. Al piano terreno, su strada sono presenti le vetrine di attività commerciali. Accesso al cortile comune tramite androne.

Il corpo di fabbrica in cui l'immobile oggetto di stima è inserito è interno al complesso condominiale ed ha la facciata principale a disegno semplice intonacata e tinteggiata, caratterizzata da ballatoio accessibile da vano scale interno non dotato di ascensore. Ballatoi realizzati con mensole in granito e piano di calpestio in lastre di beola e ringhiera metallica.

Il fabbricato è realizzato con struttura in muratura e tamponamenti in laterizio, solai con travi in legno, assito e caldana, corpo scale in muratura con gradini in pietra, pareti vano scale in intonaco tinteggiato, tetto a falda con rivestimento in coppi.

Il fabbricato in cui si trova inserito il bene oggetto di stima è in cattivo stato di manutenzione per le facciate, il vano scale e i ballatoi di disimpegno.

Il tutto come meglio evidenziato sul rilievo fotografico allegato alla presente perizia

Stato generale mediocre/cattivo

2.4 Descrizione dell'unità immobiliare

Appartamento: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al piano primo, ed è composta come rilevato nel corso del sopralluogo da: ingresso-soggiorno con angolo cottura, bagno finestrato e locale utilizzato come camera.

Stato dell'immobile: immobile in cattivo stato di manutenzione.

Il tutto come documentato dal rilievo fotografico - allegato alla presente relazione di stima -.

Appartamento che necessita di lavori di ripristino e di messa a norma degli impianti

Il costo delle opere di manutenzione straordinaria e del rifacimento degli impianti sono valutate come riduzione del prezzo di vendita dell'immobile.

Materiali e finiture

Tavolati in forati intonacati e tinteggiati

Pavimenti in piastrelle

Rivestimento pareti bagno e zona fuochi angolo cottura in piastrelle di ceramica

Porta d'ingresso non blindata

Porte interne in legno tamburato a libro e a soffietto

Ribassamento plafone con perlinatura in legno

Serramenti in alluminio.

Bagno dotato di: lavabo, wc, doccia.

Impianti

Impianto citofonico

Impianto elettrico sottotraccia, 220 V

Impianto rete gas: tubazioni a vista, alimentazione a metano

Impianto idrico sottotraccia

Impianto di riscaldamento non presente

Scaldabagno elettrico per la produzione acqua calda sanitaria

2.5 Certificazione energetica

Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.) da verifica nella banca dati Cened **non risulta** per l'immobile (Appartamento) redatto l'Attestazione di Prestazione Energetica.

The screenshot shows the CENED search interface. At the top left is the CENED logo with the text 'Certificazione Energetica (Legge 10/08/05)'. Below the logo is a search bar with the word 'Ricerca'. To the right of the search bar is a message: 'Attenzione non è stata trovata nessuna pratica soddisfacente i criteri di ricerca indicati.' Below the search bar are several input fields for search criteria:

Categoria	Valore	Categoria	Valore
Provincia *	MILANO	Categoria *	MILANO
Provincia contestata	MILANO	Categoria contestata	MILANO
Sezione urbana	01-A	Foglio *	970
Partenza *	21	Subalterno *	7

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Certificazioni impianti: nel corso del sopralluogo non sono state recuperate le certificazioni relative agli impianti interni all'alloggio.

Nota: impianti di cui non si è verificata la funzionalità-

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato essere **abitato**.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato **che non sussistono attualmente contratti di locazione o comodato d'uso** aventi ad oggetto l'unità in esame e come soggetto "dante causa" l'esecutato, così come risulta dall'allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate del **16/07/2024**.

Di seguito comunicazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate

OGGETTO: richiesta informazioni:
Z336X (rge 620/23)

Comunico che il soggetto sopra indicato NON risulta dante causa in contratti di locazione.

referente:

responsabile del procedimento:

L'unità immobiliare in esame è pertanto da considerarsi:

LIBERA AL DECRETO DI TRASFERIMENTO

3.3 Giudizio di congruità del canone locativo

Non richiesto, non sono presenti contratti di locazione per l'immobile oggetto di pignoramento

4. PROVENIENZA IMMOBILE

4.1 Attuali proprietari

Acquista l'immobile
oggetto di esecuzione per la quota di 1/1 di piena proprietà in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Maria Borlone in data 19 maggio 2006, repertorio n. 67495/8783.

TRASCRIZIONE ATTO A MILANO 1 in data 8 giugno 2006 - Registro Particolare n. 25205 Registro Generale n. 44488.

Si allega il presente atto di compravendita recuperato

4.2 Precedenti proprietari

Precedenti proprietari dell'immobile nel ventennio: - come da relazione notarile -

- per la quota pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni per atto di compravendita Notaio Matarrese Pasquale repertorio n. 75211 del 12/12/1996. Trascrizione atto a Milano 1 del 18/12/1996 - Registro Particolare 42113 Registro Generale 30569

Si allega alla presente il certificato notarile ventennale

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Consultazione Telematica Sister -- Agenzia delle Entrate Milano --
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1 - Ispezione n. T342234 del 03/07/2024
Immobili: Comune di Milano catasto fabbricati
Foglio: 570 - Particella 21 - Subalterno 7 - Appartamento -
Periodo da ispezionare: dal 03/07/2004
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

APPARTAMENTO- Via Ludovico il Moro n. 135 MILANO (MI)
Immobile identificato catastalmente al: Foglio **570**, Mappale **21**, Sub. **7**

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Non presenti***
- *Misure penali cautelari: **Non presenti***
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale **Non presenti***
- *Diritto di abitazione del coniuge superstite: **Non presente***
- *Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie: **Non presente***
- *Altre limitazioni d'uso: **Non presenti***

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

5.2.1 Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA

Pubblico ufficiale dott. Maria Borione Repertorio n. 67496/8784 del 19/05/2006
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscrizione del 08/06/2006
Milano 1- Registro Particolare 9214 Registro Generale 44489

A favore di

5.2.2 Pignoramenti:

PIGNORAMENTI IMMOBILE

Trascrizione del 21/07/2023 Milano 1 - Registro Particolare 40377 Registro Generale 53367
Pubblico Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano Repertorio 13139 del 29/05/2023

Il precetto è stato notificato per la complessiva somma di €. 95.985,07 oltre interessi fino al saldo delle spese

5.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna

5.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Niente da rilevare: da ispezione ipotecaria attuale in data **03/07/2024** sul bene non sono emerse nuove formalità post trascrizione del pignoramento del **21/07/2023**.

Si allega alla presente le Ispezioni Ipotecarie effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 per l'appartamento oggetto di pignoramento.

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1 Spese di gestione condominiale

L'immobile è amministrato dallo

Spese di gestione condominiale: SI l'immobile fa parte di un complesso condominiale.

Spese scadute: NO

Totale spese insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima: - €.
NON PRESENTI (annualità 2022 e 2023) come da report amministratore del 16/09/2024 -.

Spese medie annue Lotto 001 circa: € 750,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate e non ancora iniziate: Nessuna

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

6.2 Certificazione di idoneità statica

Certificato di idoneità statica (CIS) -- NON PRESENTE (*Certificato obbligatorio per il solo Comune di Milano*). *Nota: L'art. 11 del regolamento edilizio del Comune di Milano ha introdotto l'obbligo per tutti gli edifici che hanno 50 anni di vita, di effettuare dei controlli sia sulla idoneità statica delle parti strutturali dell'edificio, sia sulle parti secondarie e accessorie.*

Si allega alla presente relazione preliminare dello stato dei fabbricati propedeutica alla redazione del certificato di idoneità statica redatto per il condominio dall'arch. Sironi in data 03/06/2024.

Il fabbricato non presenta, ad occhio nudo per quanto rilevato nel corso del sopralluogo, problematiche di tipo strutturale.

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali relativi alla proprietà e alle rispettive pertinenze di condominio:
Nessuna

6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **NO**

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

La costituzione dell'unità immobiliare è avvenuta **prima del 1° settembre 1967** come dichiarato da parte venditrice nell'atto di compravendita **dell'immobile oggetto di esecuzione** a rogito del Notaio Maria Borlone in data 19 maggio 2006, repertorio n. 67495/8783

...Parte venditrice.... dichiara, à sensi e per gli effetti dell'art. 4 del DPR 28 dicembre 2000 n.445:
- che la costruzione di quanto in oggetto risulta iniziata in data anteriore al primo settembre 1967;
- che relativamente all'immobile di cui in oggetto non sono state effettuate opere che richiedano provvedimenti autorizzativi, ad eccezione di quelle di cui alla Comunicazione al Sindaco del Comune di Milano in data 13 novembre 1990 al n.1060 di prot. per l'esecuzione di opere interne; (realizzazione di locale wc);

E come confermato dal sottoscritto esperto nel corso del suo sopralluogo.

7.2 Conformità edilizia immobile

Nel corso del sopralluogo del 16 settembre 2024 si è rilevato che all'interno dell'appartamento sono state eseguite delle opere abusive e non sanabili.

Nello specifico è stato diviso il locale principale (monolocale) in due locali più piccoli con la realizzazione di un setto murario e della relativa porta, creando due locali dalle dimensioni rispettivamente di circa 9 mq, locale ingresso-soggiorno angolo cottura, e un secondo locale ad uso camera da letto di circa 11 mq (con quattro posti letto). Misure che non sono compatibili con le misure minime previste dal regolamento d'Igiene e dal Regolamento Edilizio del Comune di Milano.

Misure utili minime degli ambienti Art. 97 come dal R.E.

La superficie minima utile dei locali di abitazione non deve risultare inferiore ai seguenti valori:

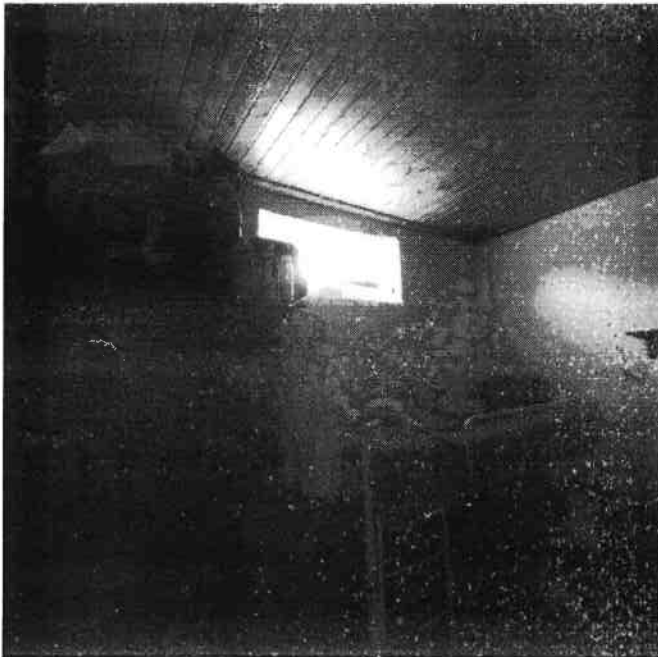
- camere ad un posto letto: 8,00 mq;
- camere a due posti letto: 12,00 mq (alla formazione della superficie della camera da letto non può contribuire la superficie dell'eventuale cabina armadio);
- soggiorno: 14,00 mq;
- soggiorno con spazio di cottura: 17,00 mq;
- cucina: 5,00 mq;
- locale studio: 7,00 mq

Questa muratura realizzata a divisione del locale unico principale forma così due locali ambedue non autorizzabili. Il primo locale finestrato ad uso soggiorno cucina è sotto le misure minime previste dal regolamento edilizio del comune di Milano per essere utilizzato, il secondo locale realizzato è anch'esso non autorizzabile sia per le sue dimensioni come camera è inoltre sprovvisto dell'illuminazione ed aerazione richieste dai vigenti regolamenti. Tali locali sono dunque incompatibili con l'attuale loro utilizzo e l'appartamento è sprovvisto del previsto locale principale, che può ricomprendere anche l'angolo cottura, di almeno 14 mq. Segue fotografia di quanto abusivamente realizzato



Tramezzatura interna a realizzazione di due vani

Si rileva inoltre che sono state realizzate due aperture nella muratura perimetrale del fabbricato in corrispondenza del bagno e del locale camera ed inseriti dei serramenti in alluminio e vetro. Tali serramenti realizzati in quota hanno le dimensioni rispettivamente di cm 40x60 circa per il locale bagno e di 40x90 cm circa nel locale camera. Le due finestre danno sul giardino di altra proprietà. Da comunicazione dell'amministrazione dello stabile - amministrato dallo stesso professionista negli ultimi 20 anni - non risulta nessuna richiesta di autorizzazione per la realizzazione di queste aperture sulla facciata (facciata cieca condominiale sul confine di altra proprietà). Il serramento nel locale camera non soddisfa neanche i requisiti minimi di illuminazione/areazione del locale realizzato.



Apertura finestre su facciata locale camera

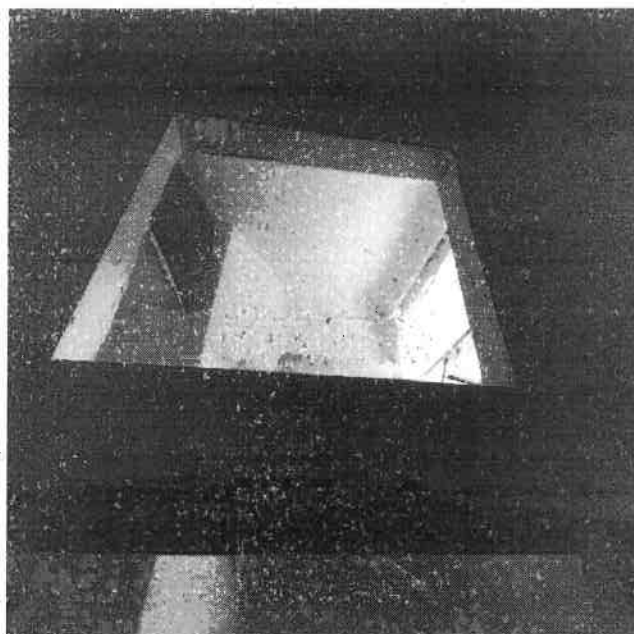


Apertura finestre su facciata locale wc

Si rileva inoltre la mancanza della porta di separazione tra il locale wc e l'antibagno e la realizzazione di un'apertura sopra il vano porta creando così un locale unico bagno non disimpegnato dal locale principale con zona cottura.

Caratteristiche cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici Art. 98 come dal R.E.

- l'ambiente contenente il vaso igienico deve essere delimitato da pareti a tutt'altezza e serramenti; lo stesso dovrà essere disimpegnato dal locale cucina o da quello contenente l'angolo cottura mediante disimpegno dotato di serramenti (antibagno, corridoio/ingresso o altro locale principale-accessorio-servizio avente le medesime caratteristiche).

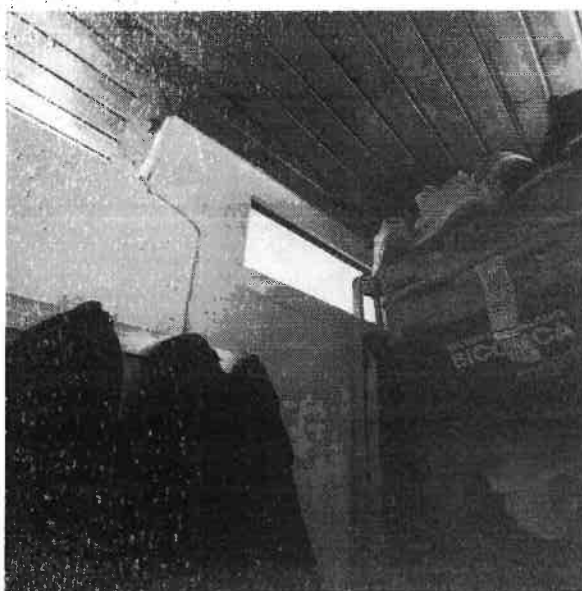
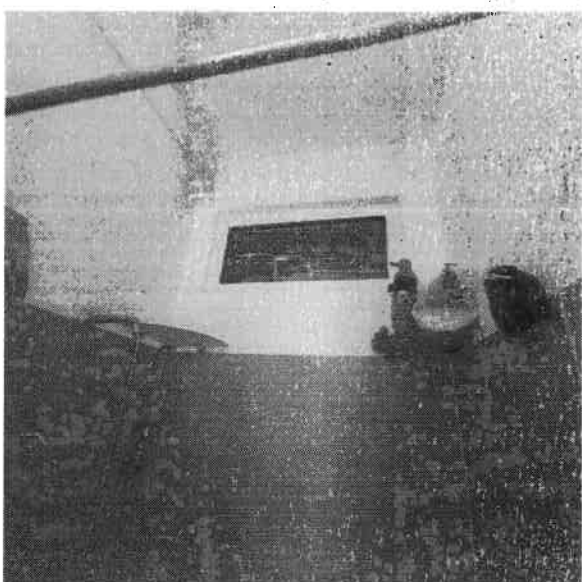


Apertura tra vano wc ed antibagno

Nell'appartamento sono presenti anche due finestrelle fisse realizzate nelle pareti del bagno su locali interni, una nel locale wc con affaccio sul locale ingresso di cm 30x30, l'altra 30x70 circa sul locale ad uso camera da letto, che se come appare sono fisse possono essere mantenute essendo solo un passaggio di luce



Finestreile fissa interna all'appartamento sopra vano servizio igienico



Finestrelle fissa interna all'appartamento sopra vano doccia verso camera

Tali trasformazioni (ad esclusione dell'ultima descritta) **non possono essere autorizzate** sia per il regolamento edilizio del comune sia per il regolamento d'igiene. Tali trasformazioni non sono sanabili e vanno rimosse, così come va ripristinata lo stato della facciata condominiale chiudendo le opere realizzate senza permesso.

Si dichiara la **non conformità edilizia** dell'immobile oggetto di esecuzione

APPARTAMENTO STATO - NON REGOLARE E NON SANABILE

l'appartamento va ripristinato nel suo stato originario - monolocale composto da un unico ambiente con angolo cottura e servizio igienico disimpegno da antibagno -.

Le descritte difformità edilizie (realizzazione di due vani di dimensioni non regolamentari, di cui uno sprovvisto di sufficienti rapporti areanti/illuminanti) non è regolarizzabile e la parete in muratura va demolita presentando una CILA in sanatoria per opere di manutenzione straordinaria per le quali non siano stati depositati atti di Denuncia di inizio attività/segnalazione CILA presso le autorità competenti ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.d. e della normativa comunale vigente. Anche la realizzazione di aperture finestrate su altre proprietà e senza anche autorizzazione condominiale per variazione delle facciate comuni non è sanabile e le stesse vanno chiuse riportando lo stato iniziale dei luoghi. Così come va posta una porta di separazione del locale wc dall'antibagno e chiusa l'apertura realizzata sopra di esso che non permette sia presente un locale di disimpegno tra il locale wc e il locale principale con zona cottura

I costi tecnici per l'esecuzione della pratica di regolarizzazione (CILA in sanatoria per opere non strutturali) e il pagamento della sanzione sono quantificabili in **€. 1.800,00.**

Costi così stimati:

- Sanzione amministrativa **€. 1.000,00.**
- Predisposizione di pratica di sanatoria **€. 800,00**

Le opere edili di rimozione della parete in muratura a separazione locale, chiusura delle finestrelle in quota e posa di porta di separazione zona cottura bagno e chiusura apertura sopra porta, rimozione macerie/serramenti ed opere varie di finitura sono quantificabili in **€. 2.400,00**

Costi così stimati:

- Chiusura dei due vani realizzati nella muratura perimetrale **€. 1.400,00**
- Demolizione parete e ripristini vari **€. 1.200,00**
- Montaggio porta bagno **€. 500,00**

Per un totale complessivo pratica di sanatoria + opere edilizie di €. 4.200,00

Tali in opere sono necessarie per riportare l'immobile al suo stato originario autorizzato come da Comunicazione al Sindaco del Comune di Milano in data 13 novembre 1990 al n.1060 di prot. per l'esecuzione di opere interne; monolocale composto da un unico ambiente con angolo cottura e servizio igienico disimpegnato da antibagno -.

7.3 Conformità catastale immobile

APPARTAMENTO: Foglio **570** Mappale **21** Sub. **7**, Piano **3-S1**, Categoria **A/3** Classe **4** Consistenza **1,5** vani Rendita **€. 201,42.**

In base al raffronto tra l'ultima piantina catastale, recuperata presso l'Agenzia del Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo ***sono stati rilevati dei cambiamenti nelle disposizioni e nelle consistenze dei locali o sono avvenute variazioni di destinazione d'uso dei locali stessi.***

Nello specifico, come già descritto al punto precedente relativo alla conformità edilizia, le opere realizzate abusivamente (tramezzatura che realizza due nuovi vani) va rimossa e l'appartamento ripristinato nel suo stato originario - monolocale composto da un unico ambiente con angolo cottura e servizio igienico disimpegnato da antibagno -.

Tale intervento ripristinerà anche la conformità catastale.

Si dichiara la **non conformità catastale** dell'immobile oggetto di esecuzione con la precisazione di cui sopra

Vedere anche il punto 7.2 Conformità edilizia della presente relazione.

Di seguito la planimetria catastale agli atti ed allegata all'atto di compravendita del Notaio Maria

Borlone del 19 maggio 2006

MODULARIS
F. r. g. tend. 497

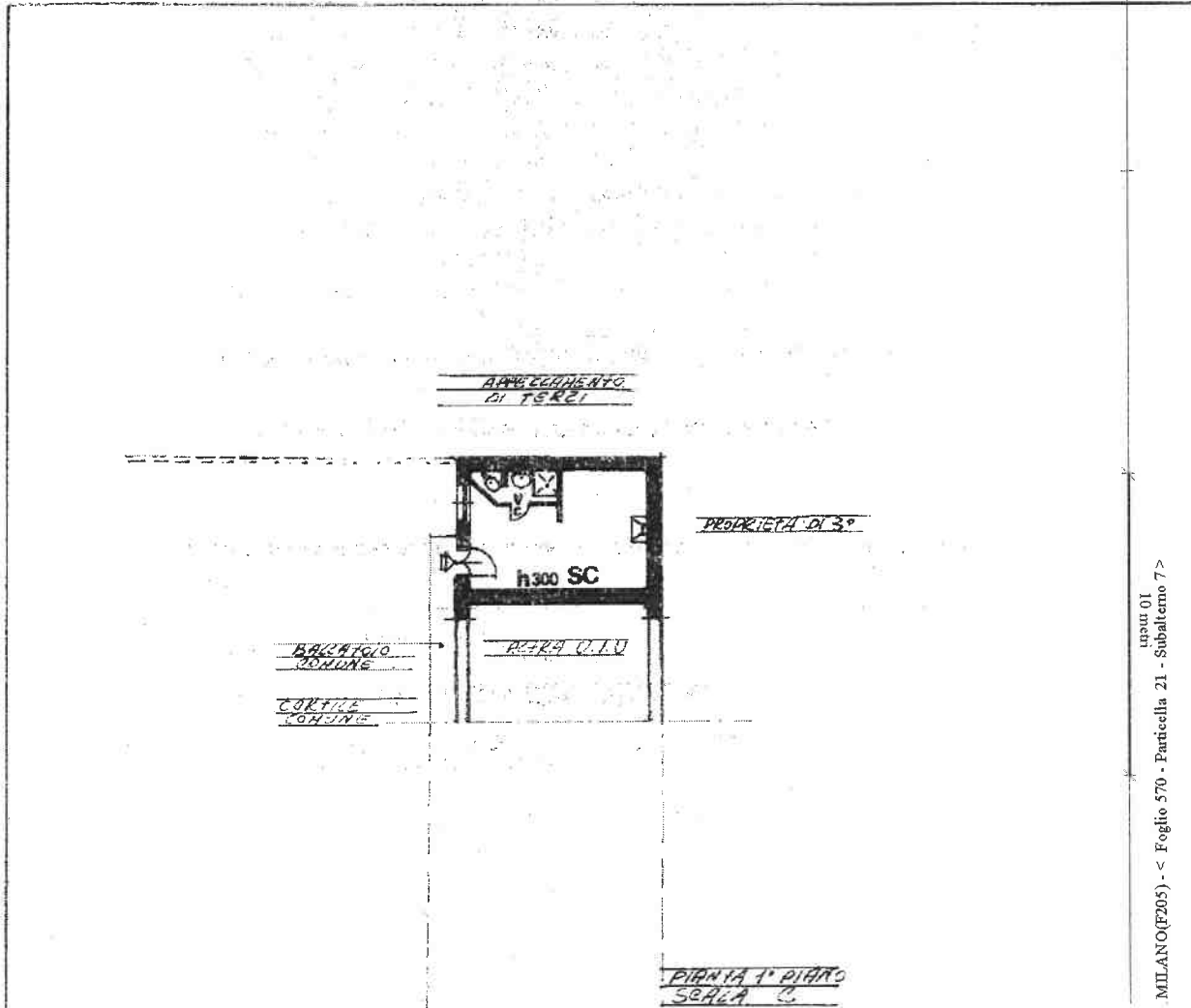


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN ICEU

LIRE
500

Pianimetria di u.t.u. in Comune di MILANO via LODOVICO IL MORO civ. 135



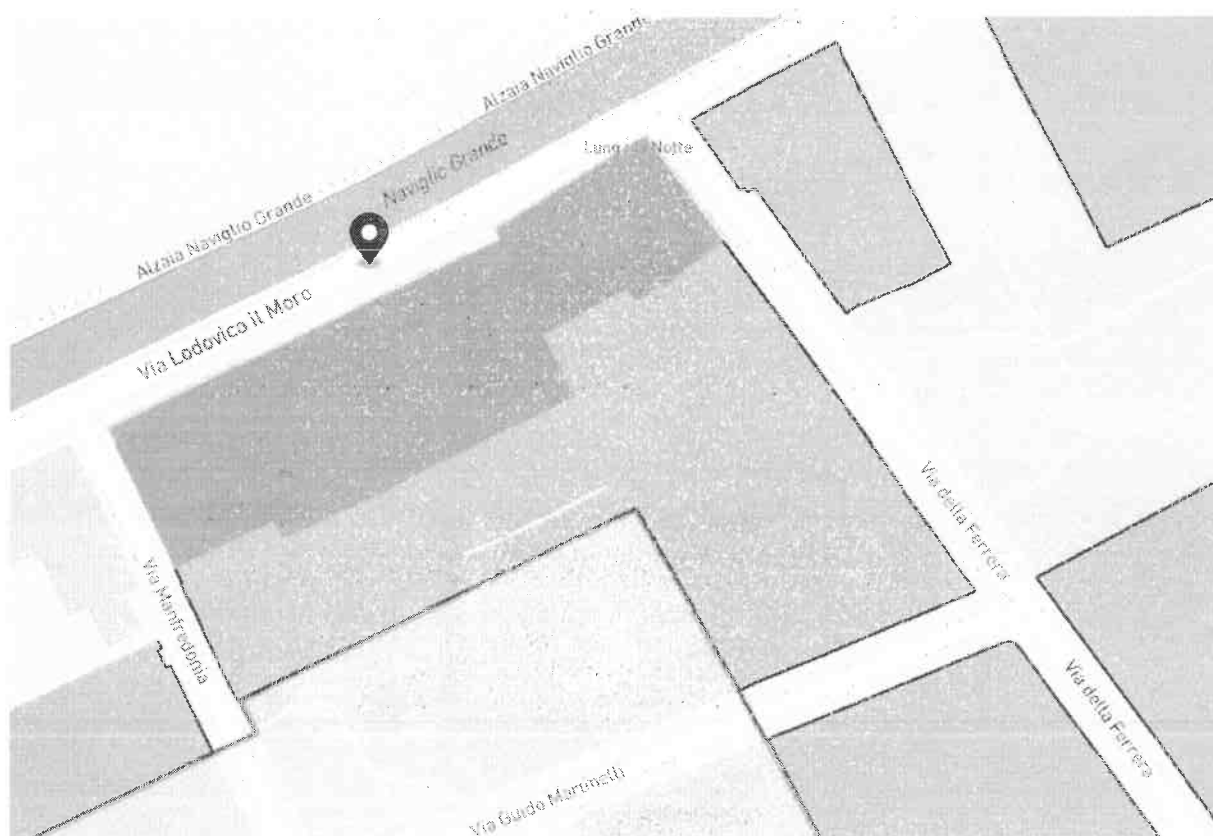
MILANO(F205) - < Foglio 570 - Particella 21 - Subalterno 7 >
invari 01

7.4 Verifica urbanistica







Strumento urbanistico attualmente vigente: **P.G.T.**

Adozione: Delibera n. 2 Seduta Consiliare del 05/03/2019

Approvazione: Delibera n. 34 Seduta Consiliare del 14-10-2019



ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile TITOLO II - CAPO V

	Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21.2)		Sistemi urbani unitari (Art. 21.6)
	Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 21.3)		
	Tessuti urbani della città giardino (Art. 21.4)		
	Tipologia rurale (Art. 21.5)		
	Composizione architettonica e vegetale con carattere storico-artistico-testimoniale (Art. 21.7)		

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta come da vigente PGT in:

Ambito ADR contraddistinto da un disegno urbanistico riconoscibile

Parti del territorio TUC – Tessuto urbano consolidato - (Tessuti urbani compatti a cortina) (art. 21.2)

Modalità d'intervento

Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo (art. 21.2)

Nei Tessuti urbani compatti a cortina, gli interventi edilizi diretti seguono le seguenti indicazioni:

- a. la costruzione in cortina deve arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione; laddove quest'ultimo fosse più basso rispetto all'altezza esistente è fatto salvo il mantenimento dell'altezza esistente; è data facoltà di superamento dell'Indice di edificabilità Territoriale (IT) massimo mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di diritti edificatori anche perequati, premialità di cui all'articolo 13 comma 11 e quote di Edilizia Residenziale Sociale;
- b. all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti;
- c. in presenza di frontespizi ciechi l'edificazione deve essere in aderenza, salva la dimostrazione di impossibilità.
- d. all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), in tutti gli interventi edilizi, la realizzazione e la modifica di spazi sottotetto è consentita unicamente con altezze interne inferiori, in ogni punto, a m 1,80.

- Immobile soggetto a convenzione: **NO**
- Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**
- Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **NO**
- Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **NO**
- Note sulla conformità urbanistica: **Nessuna**

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico e non è soggetto a vincoli di carattere urbanistico.

Si allegano alla presente relazione estratti della zona dal Piano delle regole del vigente P.G.T. e delle N.TA.

8. CONSISTENZA

8.1 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)

LOTTO 001: APPARTAMENTO al piano primo

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Superficie commerciale - Le normative di riferimento -

Le norme di riferimento per la stima di un immobile è dunque utili anche al calcolo della sua superficie commerciale, sono essenzialmente due: il **D.P.R. n. 138/98**, allegato C, e la UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla **UNI EN 15733/2011**. In entrambe le norme i metri quadrati commerciali di un'abitazione sono comprensivi delle murature interne ed esterne ed alla determinazione del risultato finale concorrono anche le varie pertinenze. Il calcolo della superficie commerciale per gli immobili residenziali, commerciali, direzionali, turistici ed industriali è dato dalla somma di:

- **La superficie commerciale principale dell'unità immobiliare principale**
- **Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.**
- **Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).**

la superficie commerciale di un immobile, sia esso residenziale, piuttosto che destinato ad altro uso, è dato dalla **somma delle seguenti superfici**, calcolate ciascuna nella misura indicata:

1) **Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale** (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

- 100% superfici calpestabili
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)
- locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate

- elementi di collegamento verticali (ovvero alle scale e/o eventuali ascensori) vengono computati una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini

(comunemente chiamate "superfici scoperte") In linea di massima:

- 30% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- fino a 35% patii e porticati
- fino a 60% verande
- 15% giardini di appartamento
- 10% ville e giardini.

Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione.

Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi.

3) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti

Anche in questo caso le percentuali utilizzate nel calcolo possono variare a seconda di qualità, dimensione ed ubicazione delle stesse e degli immobili, una differenza sostanziale si registra tra i locali direttamente collegati all'abitazione e quelli invece che non sono in diretta comunicazione. In linea di massima:

- Cantina e/o solaio 20%-50%
- box 40-80%
- posto auto coperto/scoperto 25-50%
- mansarde rifinite 80%
- taverna fino al 60%.

8.2 Dati metrici del bene

Dati metrici del bene:

Unità immobiliare: **Appartamento**

Superficie complessiva dell'unità immobiliare: **33,30** mq

Superficie balcone: -

Aree esterne di pertinenza: -

Altezza interna appartamento: **300** cm (escluso ribassamento con perlinatura in legno)

9. STIMA

LOTTO 001 Immobile identificato al catasto Fabbricati

APPARTAMENTO: Foglio **570** Mappale **21** Sub. **7**, Piano **3-S1**, Categoria **A/3** Classe **4** Consistenza **1,5** vani Rendita **€. 201,42**.

Categoria catastale A/3 – ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.1 Criterio di stima

Analogico comparativo

Il criterio di stima adottato, per la valutazione della proprietà esaminata, è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie commerciale per il valore al metro quadro, ottenuto dalle diverse fonti e tenendo conto dei vari coefficienti correttivi.

Le fonti esaminate per la determinazione del valore base di stima, sono di seguito riportate.

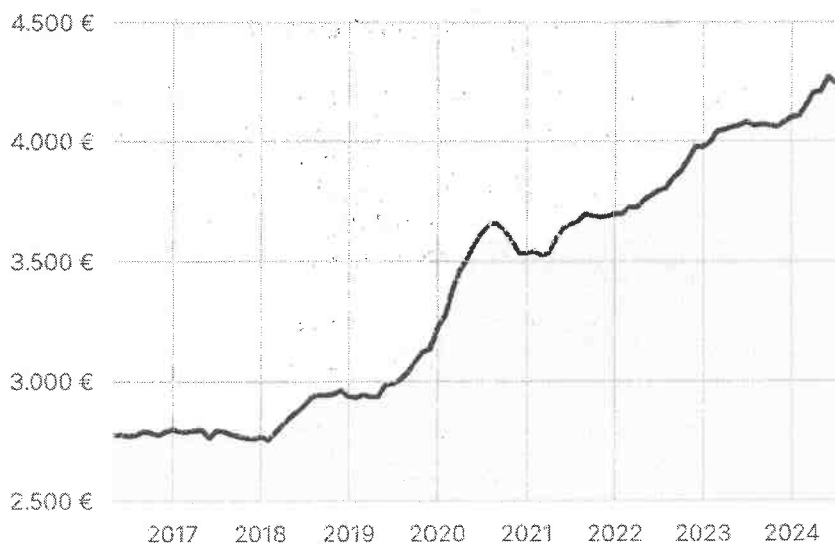
9.2 Fonti d'informazione

- 1) Agenzie locali - siti web specializzati in annunci immobiliari – **periodo attuale**
- 2) Banca dati dell'Agenzia del Territorio O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) – **2° Semestre 2023**

Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Famagosta Barona Report da Immobiliare.it

Il grafico seguente mostra l'andamento dei prezzi di vendita nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona.

€ Prezzo medio vendita (€/m²)



Ad agosto 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€. 4.266** al metro quadro, con un aumento del 4,92% rispetto ad agosto 2023 (4.066 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Famagosta Barona ha raggiunto il suo massimo nel mese di giugno 2024, con un valore di **€. 4.269 al metro quadro**.

9.3 Valore applicato nella stima

1) Offerta di vendita Agenzie immobiliari della zona

È stata recuperata un'offerta di vendita per un appartamento (monolocale) adiacente all'edificio oggetto di stima al civico 137 sempre in edificio di tipologia vecchia Milano e di similare consistenza e posto al piano primo ma nello stato di ottimo/ristrutturato, completo di arredo e con le parti comuni condominiali rifatte nel 2004.

Appartamento in Vendita

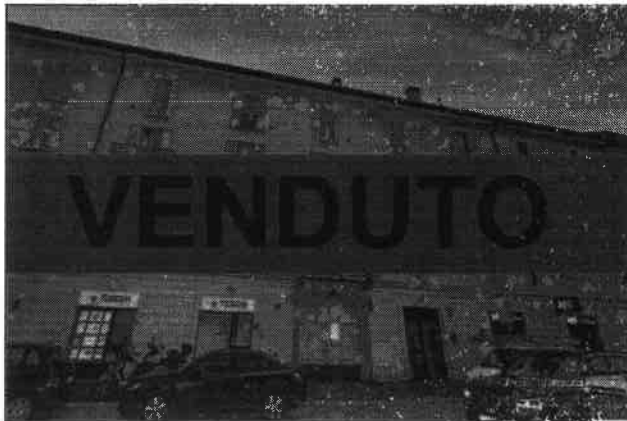
Via Lodovico il Moro 137 20147, Milano (MI)

Zone: Farnagosta, Barona

Quartiere: Tre Castelli - Faenze

€ 155.000

Riferimento: MORO137A



Locali: 1

Anno di costruzione: 1930

Piano: 1

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Arredamento: Arredato

Bagni: 1

Cucina: Angolo cottura

Totale piani: 3

Spese condominio: € 100/mese

Giardino: Comune

Superficie: 35 m²

Disponibilità: libero

Ascensore: Sì

Balcone: Sì

All'offerta di vendita sono stati applicati dei coefficienti riduttivi o maggiorativi per omogeneizzarne le caratteristiche rispetto all'immobile da stimare (immobile da ristrutturare e non dotato di ascensore in complesso condominiale in cattivo stato manutentivo). È stata applicata la riduzione del prezzo di vendita del 30% dovuta alla necessità di ristrutturazione completa delle finiture ed impianti del bene oggetto di stima oltre che un ulteriore abbattimento per la mancanza di ascensore al piano e per le parti comuni condominiali da riqualificare e il non essere arredato come l'immobile oggetto di raffronto.

Riduzione per immobile non ristrutturato ed arredato -17,5%

Riduzione per mancanza ascensore al piano immobile al piano primo -2,5%

Riduzione per lo stato manutentivo del complesso condominiale -10 %

Essendo questi valori delle "offerte di vendita" e valutando anche l'attuale situazione del mercato immobiliare si reputa congruo l'applicare uno scarto medio tra quanto richiesto in fase di offerta ed il prezzo finale pari al 5%.

Si applica nella presente stima un valore pari a:

Valore agenzie nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 2.945,00/m²

2) O.M.I Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio.

Provincia di Milano

Comune: Milano

Codice zona: D21

Microzona 43

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valore di mercato per **abitazioni di tipo economico stato conservativo ottimo ristrutturato** è di: € 2.550/m² - 3.000/m².

Per un valore medio pari ad € 2.755,00/m².

Dell'Agenzia delle sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative ai comuni

dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva.

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.

Il suddetto valore medio di zona può essere incrementato o diminuito in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile oltre che allo stato e la qualità del fabbricato in cui è inserito.

Su questi valori medi di zona si ritiene congruo applicare i seguenti coefficienti correttivi:

Negatività riscontrate: *Età e stato del complesso immobiliare, stato manutentivo dell'immobile che necessita di ristrutturazione nelle sue finiture ed impianti e mancanza di ascensore*

Negatività:

Vista la necessità di ristrutturazione completa dell'immobile nelle sue finiture ed impianti si valuta un decremento rispetto al valore medio di zona dei -10%

Mancanza di ascensore per un appartamento al primo piano -2,5%

Età del complesso immobiliare e suo stato manutentivo -5%

Positività riscontrate: *Maggior appetibilità/valore di un appartamento di bassa metratura. Localizzazione dell'immobile nelle vicinanze di nuova fermata della linea mm4 linea blu stazione San Cristoforo che rappresenterà l'interscambio ovest con le linee ferroviarie regionali. La stazione godrà di una passerella sopraelevata che la collegherà con la Via Lodovico il Moro. Distanza nuova stazione dal civico 135 circa 300 m.*

Positività:

Taglio alloggio, La maggior appetibilità/valore di un appartamento di bassa metratura +10%

La vicinanza a nuova stazione metropolitana linee linea blu stazione San Cristoforo +10%

Per un correttivo totale rispetto ai valori medi di zona pari al +2.5%

Si applica nella presente stima un valore pari a:

**Valore OMI nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 2.844,40/ m2
arrotondato a : € 2.850,0/ m2**

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, dello stato dell'immobile, alle effettive condizioni del contesto in cui l'immobile oggetto di stima è inserito, all'edificato nella zona considerata ed alla tipologia edilizia oggetto di stima ed in base alle effettive condizioni dell'appartamento si può individuare il valore di seguito espresso, media tra i valori ricavati dalle diverse fonti, come il più probabile valore di mercato di vendita di un immobile nello stato conservativo appurato e data la tipologia dello stesso.

LOTTO 001 APPARTAMENTO

**Valore finale applicato nella presente stima
€ 2.900,00/m2**

9.4 Valutazione del lotto 001

TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE LOTTO 001					
	Superficie	Coffe.	Su. equi.	€/m2	Valore €
Appartamento - monolocale -	m ² 33,30	1	m ² 33,30	2.900,00	96.570,00
Balconi	m ² -	-			
Cantina	m ² -	-			
Solaio	m ² -	-			-
TOTALE				€.	96.570,00
Superficie totale rilevata	m ² 33,30				
Tot. su. commerciale			m ² 33,30		
TOTALE LOTTO 001 (arrotondato)				€.	96.600,00

APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Valore dell'immobile nello stato di fatto e nel contesto in cui si trova:

TOTALE VALORE LOTTO 001	€ 96.600,00
--------------------------------	--------------------

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Regolarizzazioni richieste per la vendita del lotto:

- Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) per l'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito come da disposizione della sezione € - 4.830,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica (indicative): € - 4.200,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale (indicative): € -
- Rimborso spese condominiali insolute nelle ultime due annualità: € -
- Riduzione per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise (non ricorre il caso - vendita intera quota dei beni) € -

Totale adeguamenti e correzioni alla stima €. 9.030,00

Valore lotto al netto degli adeguamenti ed abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova:

VALORE LOTTO 001 (a seguito adeguamenti e correzioni)	€. 87.570,00
--	---------------------

VALORE LOTTO 001 (arrotondato)	€. 87.600,00
---------------------------------------	---------------------

9.6 Prezzo base d'asta

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato) € 86.600,00

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore di vendita del lotto nello stato di "libero"

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

10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

10.1 Congruità canone di locazione

In caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione

Non richiesto – contratto di locazione non presente o scaduto

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

11.1 Giudizio di comoda divisibilità

In caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità; per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;

Non richiesto – vendita dell'intera quota di proprietà del bene

Criticità da segnalare

Criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **Nessuna**. Si segnala la presenza di opere abusive interne all'appartamento non sanabili

Il sottoscritto arch. Domenico Benussi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed eventuali creditori intervenuti, oltre che al custode giudiziario se nominato a mezzo posta elettronica e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Distinti saluti.

Milano, 26/09/2024

**L'Esperto nominato
arch. Domenico Benussi**



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Domenico Benussi", written over the bottom part of the professional stamp.

12. ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

1. Allegato fotografico appartamento - fotografie esterne ed interne -
2. Visura storica attuale appartamento
3. Planimetria catastale attuale appartamento ed estratto mappa
4. Verifica esistenza certificazione energetica appartamento ed eventuale pratica
5. Avviso di sopralluogo del perito incaricato al custode giudiziario
6. Richiesta indagine contratti Agenzia delle Entrate Risposte Agenzia delle Entrate ed eventuale contratto
7. Copia atto di provenienza/Certificato notarile
8. Copia atto di pignoramento/Nota trascrizione atto di pignoramento
9. Visura ipotecaria attuale
10. Spese condominiali - report amministratore -- ed eventuale documentazione
11. Estratto PGT di zona
12. OMI Banca delle quotazioni immobiliare Agenzia delle Entrate/Offerte di vendita
13. Dichiarazione di invio relazione di stima alle parti
14. Copia privacy della relazione di stima

**TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RILIEVO FOTOGRAFICO CON PLANIMETRIA CATASTALE
IMMOBILE
ALLEGATO ALLA RELAZIONE PERITALE**

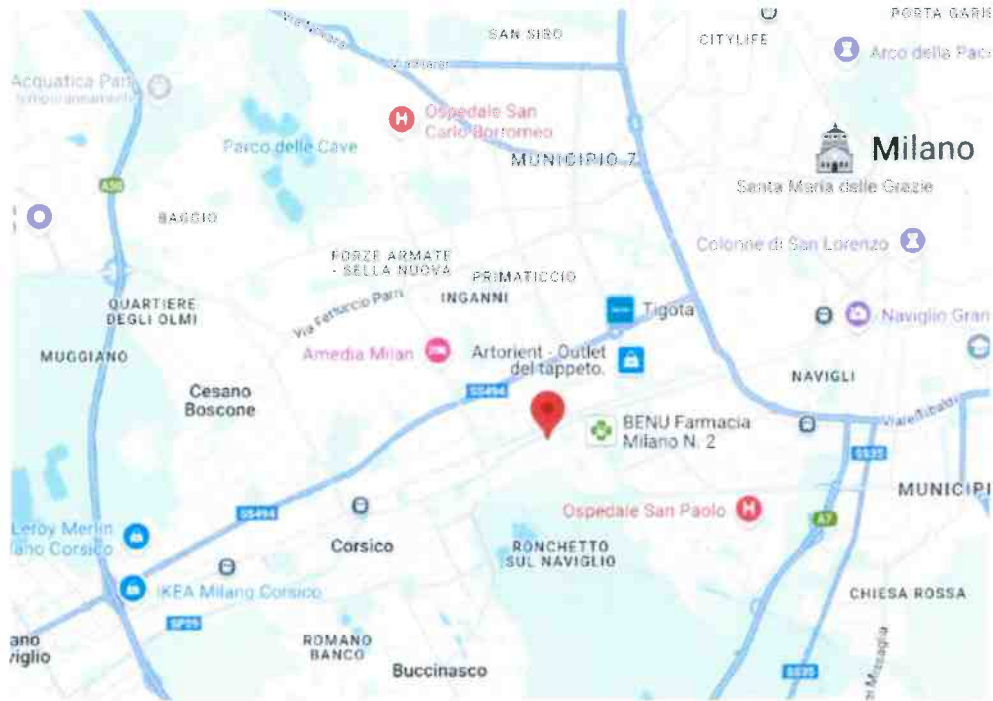
LOTTO UNICO composto da - dati catastali

APPARTAMENTO– Via Ludovico Il Moro n. 135

- Unità immobiliare ubicata nel comune di **MILANO (MI)**
- Categoria: **A3 (Abitazione di tipo economico)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **570**, Mappale **21**, Sub. **7**, Piano **1**, Categoria **A/3**, Classe **4**, Consistenza **1,5 vani**, Rendita **€. 201,42**

**LOTTO 001
(APPARTAMENTO)
VIA LUDOVICO IL MORO N.135 MILANO**

INQUADRAMENTO TERRITORIALE-STRADARIO



AEROFOTOGRAMMETRICO



VISTA AEREA FABBRICATO



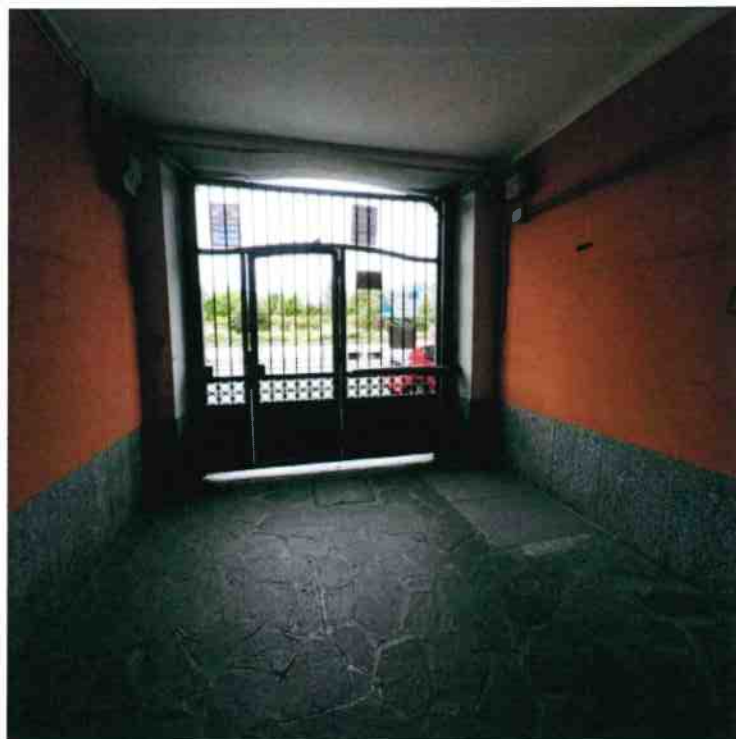


ESTERNO FABBRICATO - PARTI COMUNI







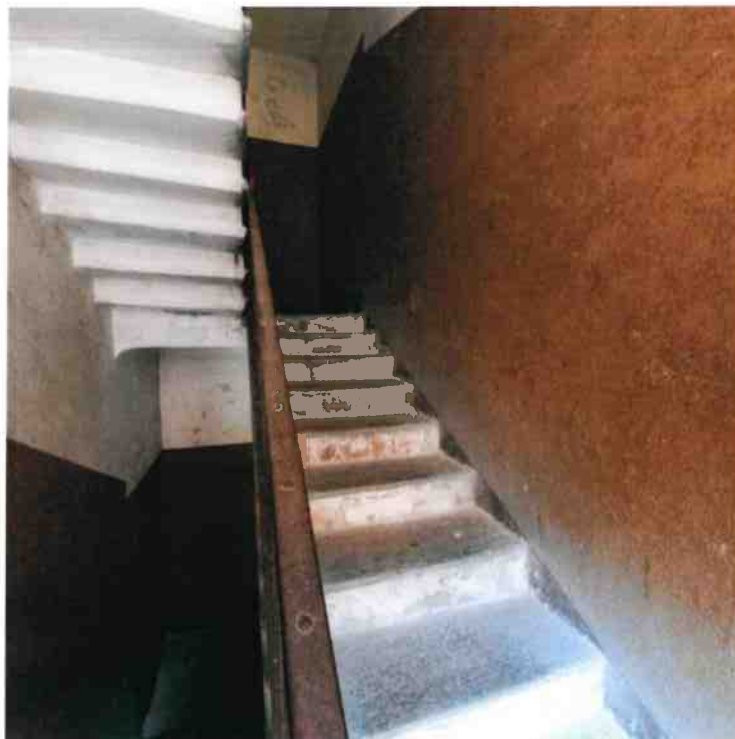


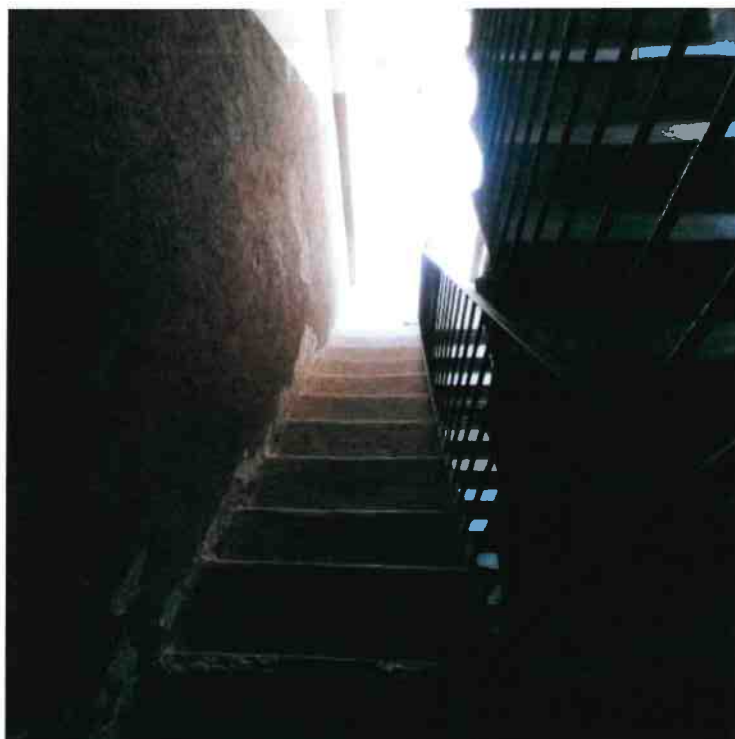




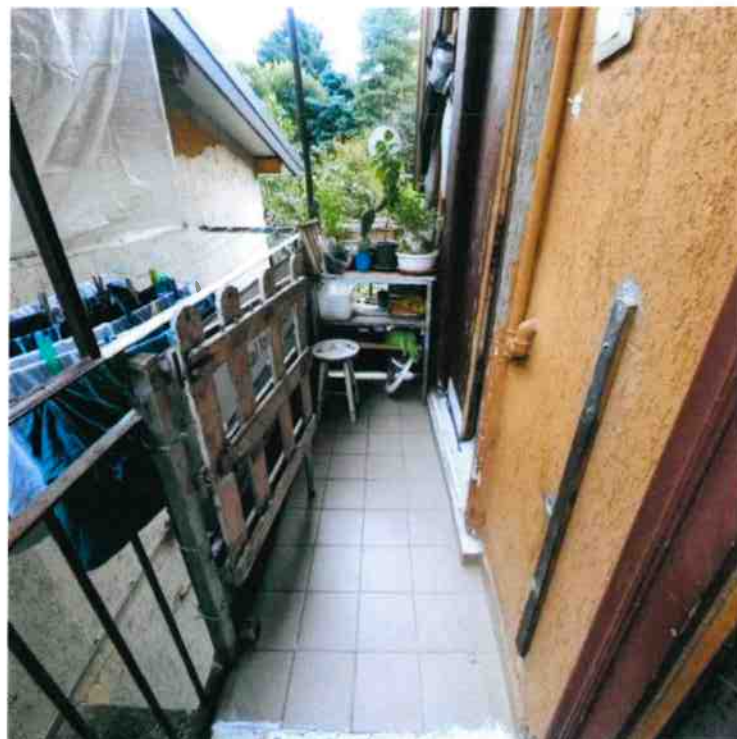




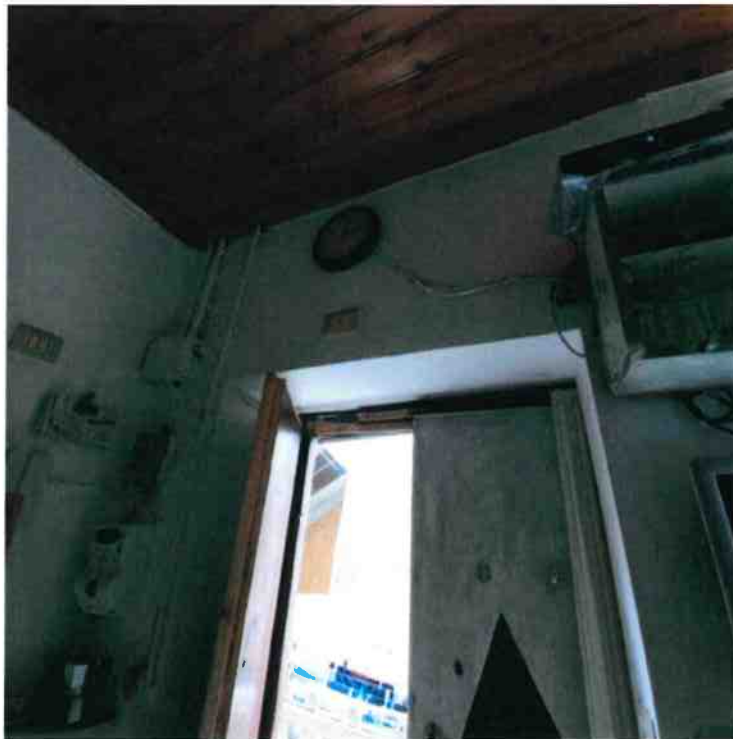








INTERNO APPARTAMENTO









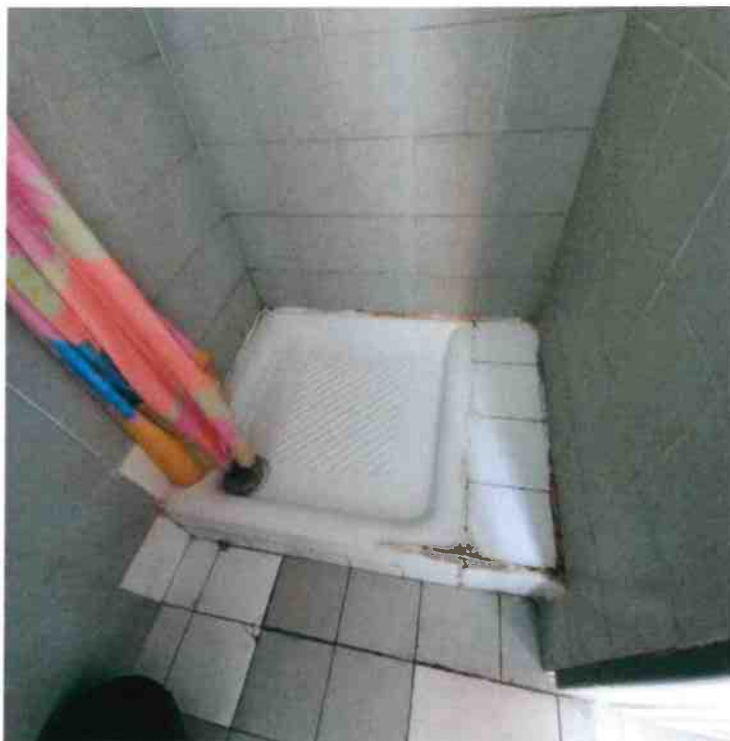

























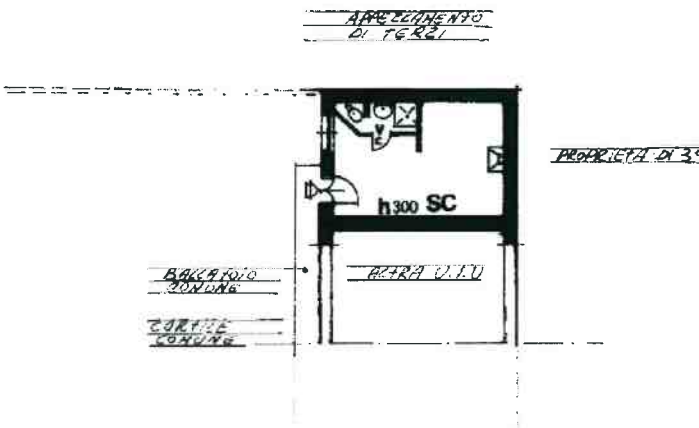










Planimetria catastale APPARTAMENTO

MOD. F.P. 100/157	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. IN ICEU LIRE 500
Planimetria di u.t.u. in Comune di <u>MILANO</u> via <u>LUDOVICO IL MORO</u> civ. <u>135</u>		
		
PIANTA 1° PIANO SCALA C		
		ORIENTAMENTO  N° SCALA DI 1:200
 00626978		
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>		RISERVATO ALL'UFFICIO
Data: 02/07/2024 - n. 1227068 - R. n. 8400 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato st n. 21 sub 7		

Catasto dei Fabbricati - Simazione al 02/07/2024 - Comune di MILANO(F205) - < Foglio 570 - Particella 21 - Subalterno 7 >
VIA LUDOVICO IL MORO n. 135 Scala C Piano I

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/07/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/07/2024

Dati identificativi: Comune di MILANO (F205) (MI)

Foglio 570 Particella 21 Subalterno 7

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MILANO (F205) (MI)

Foglio 570 Particella 21

Classamento:

Rendita: Euro 201,42

Zona censuaria 3,

Categoria A/3^o, Classe 4, Consistenza 1,5 vani

Foglio 570 Particella 21 Subalterno 7

Indirizzo: VIA LUDOVICO IL MORO n. 135 Scala C Piano 1

Dati di superficie: Totale: 32 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 32 m²

> Intestati catastali

> 1.

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

> Dati identificativi

 dall'impianto

Impianto meccanografico del 18/04/1989

Immobile attuale

Comune di MILANO (F205) (MI)

Foglio 570 Particella 21 Subalterno 7

> **Indirizzo**

📅 dal 29/07/1966 al 04/12/1996 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 18/04/1989

Immobile attuale

Comune di **MILANO (F205) (MI)**
Foglio **570** Particella **21** Subalterno **7**
VIA LODOVICO IL MORO n. 135 Piano 1
Partita: **57559**

📅 dal 04/12/1996

VARIAZIONE del 04/12/1996 in atti dal 04/12/1996
RISTRUTTURAZIONE (n. 281201.1/1996)

Immobile attuale

Comune di **MILANO (F205) (MI)**
Foglio **570** Particella **21** Subalterno **7**
VIA LUDOVICO IL MORO n. 135 Scala C Piano 1
Partita: **1762141**

> **Dati di classamento**

📅 dal 29/07/1966 al 01/01/1992

Impianto meccanografico del 18/04/1989 Notifica in
corso con protocollo n. 166856 del 16/02/2001

Immobile attuale

Comune di **MILANO (F205) (MI)**
Foglio **570** Particella **21** Subalterno **7**
Rendita: **Lire 278**
Zona censuaria **3**
Categoria **A/5^o**, Classe **4**, Consistenza **1,0 vani**
Partita: **57559**

📅 dal 01/01/1992 al 04/12/1996

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **MILANO (F205) (MI)**
Foglio **570** Particella **21** Subalterno **7**
Rendita: **Lire 130.000**
Zona censuaria **3**
Categoria **A/5^o**, Classe **4**, Consistenza **1,0 vani**
Partita: **1427453**

📅 dal 04/12/1996 al 22/07/2009

VARIAZIONE del 04/12/1996 in atti dal 04/12/1996
RISTRUTTURAZIONE (n. 281201.1/1996)

Immobile attuale

Comune di **MILANO (F205) (MI)**
Foglio **570** Particella **21** Subalterno **7**
Rendita: **Euro 201,42**
Rendita: **Lire 390.000**
Zona censuaria **3**
Categoria **A/3^o**, Classe **4**, Consistenza **1,5 vani**

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

Partita: **1762141**

📅 dal **22/07/2009**

Immobile attuale

Comune di **MILANO (F205) (MI)**

Foglio **570** Particella **21** Subalterno **7**

Rendita: **Euro 201,42**

Zona censuaria **3**

Categoria **A/3^{dl}**, Classe **4**, Consistenza **1,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/07/2009
Pratica n. MI0743832 in atti dal 22/07/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 169624.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

> **Dati di superficie**

📅 dal **09/11/2015**

Immobile attuale

Comune di **MILANO (F205) (MI)**

Foglio **570** Particella **21** Subalterno **7**

Totale: **32 m²**

Totale escluse aree scoperte : **32 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
04/12/1996, prot. n. 000281201

> **Altre variazioni**

📅 dal **29/07/1966** al **04/12/1996**

Immobile attuale

Comune di **MILANO (F205) (MI)**

Foglio **570** Particella **21** Subalterno **7**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/07/1966 in
atti dal 18/06/1991 (n. 3097.1/1966)

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MILANO (F205)(MI) Foglio 570 Particella 21 Sub. 7

> **1.**

1. Impianto meccanografico del 18/04/1989

📅 dall'impianto al 29/07/1966 antecedente
l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

> **1.**

2. Atto del 29/07/1966 Pubblico ufficiale GIULIANI Sede
MILANO (MI) Repertorio n. 13586 Sede MILANO (MI)
Registrazione n. 24436 registrato in data 01/08/1966 -
Voltura n. 3097.1/1966 in atti dal 18/06/1991

📅 dal 29/07/1966 al 12/12/1996

Diritto di: Proprieta' per 10000/10000 (deriva
dall'atto 2)

> **1.**

3. Atto del 12/12/1996 Pubblico ufficiale MATARRESE
PASQUALE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 75211 -
COMPRAVENDITA Trascrizione n. 30569.1/1996 in atti
dal 26/11/1999

☐ dal 12/12/1996 al 12/12/1996
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni (deriva dall'atto 3)

➤ 2

☐ dal 12/12/1996 al 12/12/1996
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni (deriva dall'atto 3)

➤ 1

☐ dal 12/12/1996 al 19/05/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni (deriva dall'atto 4)

➤ 2

4. Atto del 12/12/1996 Pubblico ufficiale MATARRESE
Sede MILANO (MI) Repertorio n. 75211 - UR Sede
MILANO (MI) Registrazione n. 9663 registrato in data
27/12/1996 - COMPRAVENDITA Voltura n. 423795.1/1997 -
Pratica n. 367114 in atti dal 02/05/2002

☐ dal 12/12/1996 al 19/05/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni (deriva dall'atto 4)

➤ 1

5. Atto del 19/05/2006 Pubblico ufficiale DOTT. MARIA
BORLONE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 67495 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 25205.1/2006 Reparto PI di MILANO 1 in atti dal
12/06/2006

☐ dal 19/05/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 5)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/5: Abitazioni di tipo ultrapolare
- d) A/3: Abitazioni di tipo economico

N=5032000

E=1510400

1 Particella: 21



MODULARIO
n. reg. rend. 497

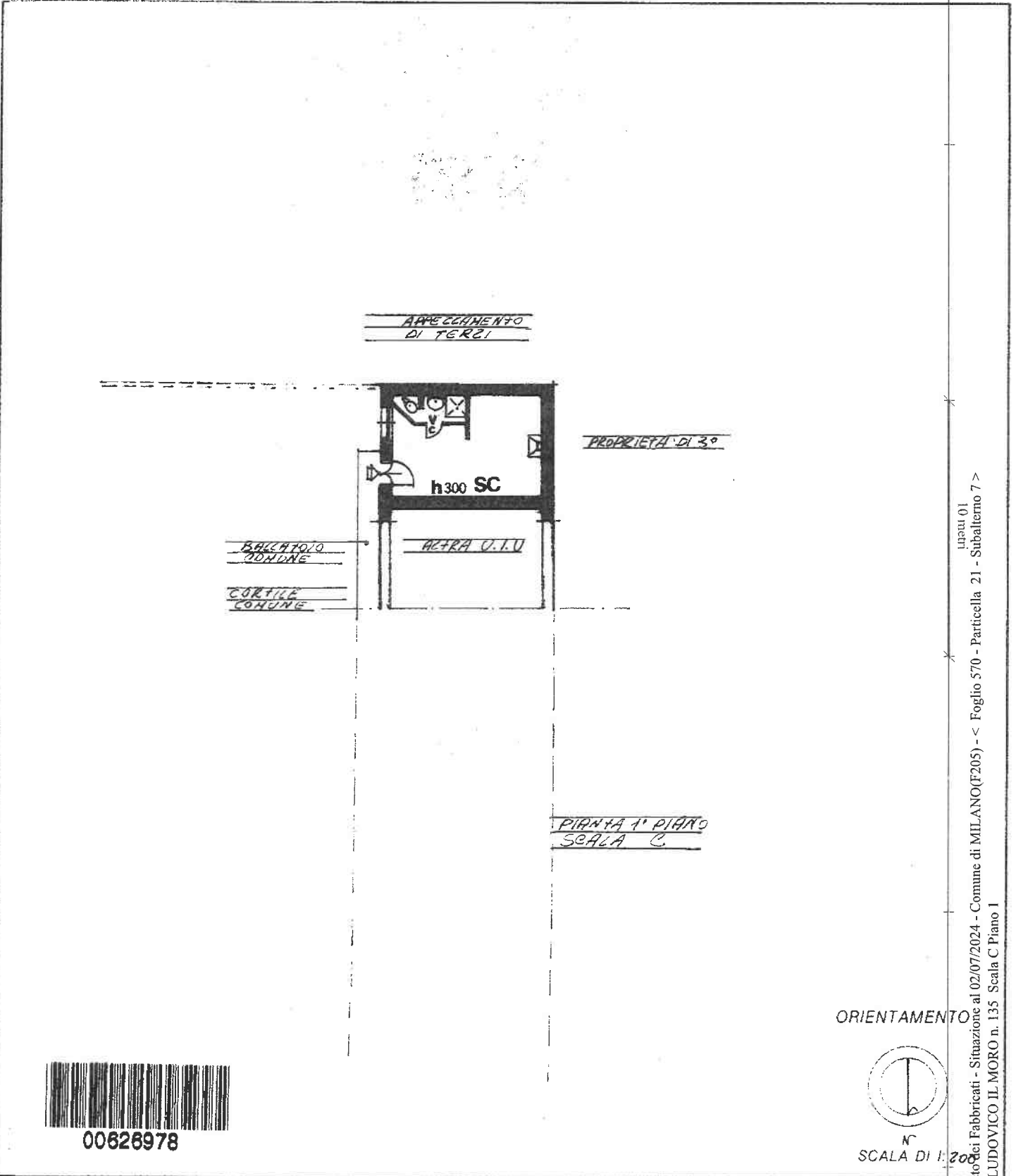


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 61N (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di MILANO via LODOVICO IL MORO civ. 135



linea 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/07/2024 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio 570 - Particella 21 - Subalterno 7 >
VIA LUDOVICO IL MORO n. 135 Scala C Piano I



00626978

ORIENTAMENTO



N°
SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal _____
cognome e nome

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 04/12/1996 - Data: 02/07/2024 - n. T227068 - Richiedente: BNSDNC67C12L8400

Totale schede: 570 Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa: A4 (210x297)

n. 21 sub 7 della provincia di _____ n. _____

data 10/11/96 Firma _____

Ricerca

Attenzione non è stata trovata nessuna pratica soddisfacente i criteri di ricerca indicati.

Codice identificativo APE: **Dati catastali** | **Tagli** | **Informazioni**

Provincia *	MILANO	Comune *	MILANO
Provincia catastale	MILANO	Comune catastale	MILANO
Sezione urbana	EA.A	Foglio *	570
Particella *	21	Subalterno *	7



Direzione Provinciale I di Milano

Ufficio Territoriale di Milano 4

arch. Domenico Benussi
ctu tribunale Milano

benussi.9707@oamilano.it

OGGETTO: richiesta informazioni:
(rge 620/23)

Comunico che il soggetto sopra indicato NON risulta dante causa in contratti di locazione.

referente
responsabile del procedimento:

IL CAPO TEAM

(firmato digitalmente)

(*) firma su atto di delega prot. n. 3970 del 08/05/2023 del Direttore Provinciale

un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Dott. MARIA BORLONE
NOTAIO

20124 MILANO - Piazza della Repubblica 26
TEL. 02-67490146 - 02.67101121
e-mail: studio@mborlone.it

N. 67495 di Repertorio

N. 8783 di Raccolta

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

19 maggio 2006

L'anno duemilasei il giorno diciannove del mese di maggio.

In Milano, Via Cadore n. 52.

Avanti a me dott. Maria Borlone, Notaio in Milano, iscritto presso il collegio Notarile di Milano sono comparsi i signori:

non in proprio ma quale procuratore speciale ed in rappresentanza dei signori:

munito dei necessari poteri per quanto infra in forza della **procura speciale** in data 20 dicembre 2005 n.106287 di rep. in autentica Notaio Pasquale Matarrese di Milano, che in originale qui si allega sotto "A";

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, previa dichiarazione, con ammonizione di me Notaio ex art. 3 e 76 del DPR 28 dicembre 2000 n.445 sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, ai sensi della Legge 151/1975 da parte:

- dei signori

come sopra rappresentati, di essere tra loro coniugati in comunione legale dei beni;

- del signor _____ di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Tutto quanto sopra premesso e confermato, con il presente atto stipulano e convengono quanto segue.

ARTICOLO 1

I signori

come sopra rappresentati, vendono con tutte le garanzie di legge al signor _____ che accetta ed acquista a titolo personale la piena proprietà del seguente bene:

In Comune di **Milano**, via Lodovico il Moro n.135:

- un locale ad uso abitazione più servizio posto al piano primo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Foglio **570**, mappale **21**, sub. **7**, via Ludovico il Moro n.135, P1, scala: C, Z.C. 3, cat. A/3, cl.4, vani 1,5, R.C. Euro 201,42.

Coerenze da nord in senso orario: proprietà di terzi, cortile comune, ballatoio comune, proprietà di terzi per i restanti due lati.



NOTAIO MARIA BORLONE

REGISTRATO A

MILANO 1

il 07 giugno 2006

al N. 8718

Serie 1T

Euro 1.116,00

TRASCritto A

MILANO 1

il 08 giugno 2006

al N. 44488 Gen.

al N. 25205 Part.

Euro 70,00



Il bene in contratto è quello evidenziato nella **planimetria** che si allega al presente atto sotto la lettera "**B**".

Il tutto, inoltre, con la corrispondente proporzionale quota di proprietà nell'area e nelle parti comuni dello stabile di cui fa parte l'immobile in contratto.

Circa la provenienza, la parte venditrice dichiara che quanto venduto ad essa pervenne in forza di atto di compravendita in data 12 dicembre 1996 n.75211/9663 di rep. a rogito notaio Pasquale Matarrese di Milano, registrato a Milano Atti Pubblici in data 27 dicembre 1996 al n.25404 serie 1V, e trascritto a Milano 1 in data 18 dicembre 1996 ai nn.42113/30569, al quale atto si fa riferimento per tutti i patti e le condizioni in esso contenuti e richiamati che si intendono qui integralmente riportati.

ARTICOLO 2

Le parti dichiarano che il prezzo complessivo della presente vendita è stato convenuto in **Euro 103.000,00**, (centotremila), che la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e riconosce di aver ricevuto prima d'ora dalla parte acquirente alla quale rilascia, pertanto, ampia e finale quietanza di saldo del prezzo di questa vendita, con rinuncia ad ogni diritto ad ipoteca legale possa derivare da questo atto.

ARTICOLO 3

L'immobile viene venduto ed acquistato, a corpo e non a misura, con i relativi fissi ed infissi, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, quali competono e incombono alla parte venditrice in virtù dei titoli di proprietà e del possesso e quindi nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (noto alla parte acquirente che dichiara di conoscere il bene in contratto), e con ogni inerente diritto, azione, ragione, venendo la parte acquirente immessa in pieno luogo e stato dalla parte venditrice.

ARTICOLO 4

La parte venditrice, come sopra rappresentata, obbligandosi per l'evizione, dichiara e garantisce che quanto in contratto è tuttora di sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, giusta il titolo di provenienza citato, ed è libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della ipoteca iscritta a Milano 1 in data 18 dicembre 1996 ai nn.8837/42114, a favore della

a garanzia di un debito estinto, per la cui cancellazione viene conerito incarico a me Notaio.

ARTICOLO 5

Con riferimento al disposto dell'articolo 40 comma 2 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e sue successive modifiche ed integrazioni, il signor _____ nella sua indicata qualità, da me Notaio previamente ammonito delle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, dichiara, à sensi e per gli effetti dell'art. 4 del DPR 28 dicembre 2000 n.445:

- che la costruzione di quanto in oggetto risulta iniziata in data anteriore al primo settembre 1967;
- che relativamente all'immobile di cui in oggetto non sono state effettuate opere che richiedano provvedimenti autorizzativi, ad eccezione di quelle di cui alla Comunicazione al Sindaco del Comune



di Milano in data 13 novembre 1990 al n.1060 di prot. per l'esecuzione di opere interne;

- che non sussistono cause di incommerciabilità.

ARTICOLO 6

Gli effetti attivi e passivi del presente atto e l'immissione e l'immissione della parte acquirente nella proprietà, possesso giuridico e godimento di quanto in contratto decorrono da oggi.

Il pagamento di ogni tassa, imposta ed onere, anche condominiale, avente riferimento a data anteriore a quella sopra indicata, rimane a carico della parte venditrice.

ARTICOLO 7

La parte acquirente dichiara di conoscere e si impegna ad osservare ed a far osservare dai suoi aventi causa il Regolamento di Condominio in vigore.

ARTICOLO 8

Le Parti chiedono l'applicazione dell'aliquota prevista dall'art.1 della tariffa allegata al Testo Unico (D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131) sull'imposta di registro e dalle altre agevolazioni di cui all'art. 16 del Decreto Legge del 20 maggio 1993 n. 155, convertito, con modificazioni, con Legge n.243 del 19 luglio 1993 e art. 131 della successiva Legge n. 549 del 28 dicembre 1995.

A tal fine le parti dichiarano che trattasi di fabbricato destinato ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al Decreto Ministeriale 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.218 del 27 agosto 1969.

Dichiara inoltre la parte acquirente di possedere tutti i requisiti previsti dalle citate disposizioni agevolative ed in particolare:

- di essere già residente nel Comune ove è ubicato l'immobile;
- di non essere titolare esclusivo dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile qui acquistato;
- di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione o nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto e dal coniuge con le agevolazioni previste dall'art. 131 della Legge 28 dicembre 1995 n. 549 ovvero dalle norme richiamate dalla lettera "C", comma 1. della nota II bis, dell'articolo 1 della tariffa del Testo Unico dell'imposta di registro.

ARTICOLO 9

Le spese del presente atto e sue consequenziali, sono a carico della parte acquirente.

Le parti dichiarano che non si verificano i presupposti della presunzione di liberalità di cui all'art. 26 D.P.R. 26/4/1986 n. 131.

Si chiede la conferma della rendita catastale proposta ai sensi della Legge 13 maggio 1988 n.154 e Legge 425/1996.

Trattandosi di cessione fra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, come le stesse confermano, avente ad oggetto unità ad uso abitativo e sue pertinenze, la parte acquirente chiede che la base imponibile ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore



degli immobili determinato ai sensi dell'art.52 comma 4 e 5 del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro D.P.R. 26.04.1986 n.131 e che si indica in **Euro 26.000,00.**

Del presente atto ho dato lettura ai componenti che lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono dispensandomi dalla lettura degli allegati.

Consta di due mezzi fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia e di mio pugno per tre facciate intere e sin qui della quarta.

F.to

F.to

F.to Maria Borlone Notaio



Allegato A al n. 67495/8783 di Rep

----- PROCURA SPECIALE -----

conjugati in regime di comunione legale dei beni, libero di stato, -----
con il presente atto nominano e costituiscono per loro procuratore speciale -----

a cui vengono conferite le seguenti facoltà:-----
- vendere a chicchessia e per il prezzo che verrà stimato conveniente, i diritti ad essa parte mandante spettanti sui beni descritti in calce alla presente procura.-----
A tale fine vengono conferite le seguenti facoltà:-----
- individuare e descrivere meglio l'immobile in oggetto, con i dati catastali, i confini e la consistenza, anche completando o rettificando la descrizione dell'immobile, qualora risultasse inesatta;-----
- determinare il prezzo, riscuoterlo, rilasciarne quietanza ovvero convenire le modalità di pagamento - con eventuale accollo di quote di rate di mutuo fondiario afferenti l'immobile in oggetto e con il conseguente obbligo di notifica all'Istituto mutuante - con facoltà altresì di rinunciare all'ipoteca legale, esonerando in merito il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da qualsiasi responsabilità;-----
- sottoscrivere l'atto notarile di vendita, apponendovi qualsiasi patto o condizione, obbligare la parte all'osservanza del Regolamento di Condominio, approvare planimetrie, presentare all'U.T.E. competente eventuali schede catastali al fine di individuare l'esatta consistenza dell'immobile, prestare garanzia per l'evizione, vendere separatamente l'usufrutto dalla nuda proprietà, presentare alle autorità competenti richieste di autorizzazioni o concessioni edilizie per eventuali opere, aventi ad oggetto le unità immobiliari infra descritte; sottoscrivere il contratto preliminare ed l'eventuale atto di rettifica della compravendita;-----
- intervenire quale terzo datore di ipoteca, senza assumere alcuna obbligazione personale nell'atto di mutuo che la parte acquirente dovesse richiedere;-----
- prestare e sottoscrivere la comunicazione ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59;-----
- rendere dichiarazioni di qualunque genere e presentare istanze relative alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni in particolare ai sensi dell'art. 40 e 47 bis della predetta legge anche gli effetti del D.P.R. 6 giugno



STUDIO NOTARILE ASSOCIATO CRESTETTO - MATARESE - NOTAI IN MILANO
20122 MILANO - Galleria del Corso, 2 - Tel. 02/777-2171 - Fax 02/783-987

2001 n. 380 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) ed ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445;-----

- chiedere di usufruire delle disposizioni previste dall'art.12 del D.L. 14 marzo 1988 n.70, convertito con la legge 13 maggio 1988 n.154;-----

- denunciare o rettificare il numero di codice fiscale;-----

- rilasciare o produrre certificati di stato civile o altri documenti giustificativi richiesti per il compimento delle formalità d'iscrizione, di trascrizione o cancellazione nei Libri e Registri Fondiari e Ipotecari;-----

- rendere qualsiasi dichiarazione occorrente ai fini e per gli effetti della legge 19 maggio 1975 n. 151, specificando la provenienza dell'immobile;-----

- eleggere domicilio, sostituire a sé altri Procuratori, fare tutto quanto si renda necessario od utile, anche se non espressamente previsto nel presente mandato, senza alcuna limitazione e senza necessità di ratifica o approvazione, con promessa di avere per rato e valido tutto quanto verrà compiuto in nome e per conto della parte mandante in forza del presente atto.-----

Senza compenso alcuno, da esaurirsi in unico contesto e con obbligo del rendiconto.-----

Il nominato Procuratore è espressamente autorizzato a contrarre anche con se stesso con la specifica autorizzazione richiesta dagli articoli 1395 e 1471 del C.C..-----

-----BENI OGGETTO DELLA PRESENTE PROCURA-----

In Comune di Milano Via Lodovico Il Moro n. 135 e precisamente:-----

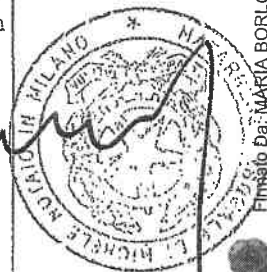
- un locale più servizio sito al primo piano.-----

Coerenze da nord in senso orario:-----

proprietà di terzi, cortile comune e ballatoio comune, proprietà di terzi per i restanti due lati.-----

Detta unità immobiliare risulta censita nel Dipartimento del Territorio del predetto Comune, come segue:-----

- partita 1427453, foglio 570 (cinquecentosettanta), mappale numero 21 (ventuno), sub. 7 (sette), Via Lodovico Il Moro, n.ro 135, piano 1, sezione C, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, vani 1,5 (uno virgola cinque), superficie catastale mq. 25 (venticinque), in forza di scheda di variazione per ristrutturazione (creazione del servizio igienico) presentata all'UTE di Milano in data 4 dicembre 1996 Prot. n. 281201; scheda che ha variato l'unità immobiliare già censita alla partita 1427453, foglio 570 (cinquecentosettanta), mappale numero 21 (ventuno), sub. 7 (sette), Via Lodovico Il Moro n. 135, piano 1, z.c. 3, categoria A/5, classe 4, vani 1 (uno), RCL. 130.000 (centotrentamila). Salvo errore e come in fatto per dette indicazioni e coerenze.-----



Repertorio n. 106287




-----AUTENTICA-----

In Milano nel mio studio in Galleria del Corso n. 2-----
Io sottoscritto dr. PASQUALE MATARRESE, notaio in Milano,
iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Milano, senza
l'assistenza dei testimoni per avervi i firmatari tra loro
d'accordo e con il mio consenso rinunciato e certo dell'iden-
tità personale.-----

-----CERTIFICO-----

Autentiche le firme in calce ed in margine al foglio interme-
dio apposte alla mia presenza dai signori:-----

I quali hanno richiesto che il presente atto venisse effettua-
to per scrittura privata autenticata.-----
Milano, lì venti dicembre duemilacinque.-----



STUDIO NO...
CESTEM...
NO...



MINISTERO DELLE P.A.A.A.
DIPARTIMENTO DEI TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (ADL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CL)

(L. 11/1/50)

di u.u. in Comune di MILANO via LUIGI B. FORA civ. 135

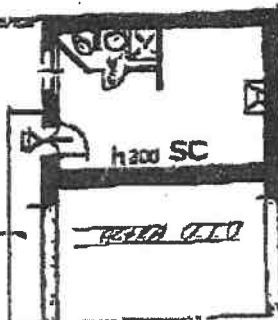
Pac

EGATO "A" AL NUMERO DI REPERTORIO 75211/9683

Allegato B al n. 6495/8783
di Rep

~~APPROVATO~~
~~DI PERI~~

~~APPROVATO~~



~~APPROVATO~~
~~DI PERI~~



ORIENTAMENTO



281201 - 4 DIC. 1996

SCALA DI 1:200

di N.C.
variazioni

Compilata dal

ativi catastali
SUB. 3

Iscritto all'elbo degli Architelli
della provincia di MILANO
data 18/11/96 Firma



COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO CONFORME
ALL'ORIGINALE DOCUMENTO SU SUPPORTO CARTACEO AI
SENSI DELL'ART. 22 D.Lgs 7 MARZO 2005 N. 82.
MILANO, PIAZZA DELLA REPUBBLICA N. 26, 05 luglio 2024



Ispezione telematica

Ispezione n. T342234 del 03/07/2024

per immobile

Motivazione CTU

Richiedente BNSDNC per conto di 80151430156

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MILANO (MI)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 570 - Particella 21 - Subalterno 7
Periodo da ispezionare: dal 03/07/2004 al 03/07/2024
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 03/07/2004 al 03/07/2024
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 02/05/1995 al 03/07/2024

Elenco immobili

Comune di MILANO (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0570 Particella 00021 Subalterno 0007

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 08/06/2006 - Registro Particolare 25205 Registro Generale 44488
Pubblico ufficiale DOTT. MARIA BORLONE Repertorio 67495/8783 del 19/05/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 08/06/2006 - Registro Particolare 9214 Registro Generale 44489
Pubblico ufficiale DOTT. MARIA BORLONE Repertorio 67496/8784 del 19/05/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 21/07/2023 - Registro Particolare 40377 Registro Generale 53367
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 13139 del
29/05/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Arch. D. Benussi

Da:
Inviato: lunedì 16 settembre 2024 18:41
A: 'Arch. D. Benussi'
Cc:
Oggetto: R: Richiesta dati amministrazione condominiale E.I. RG 602/2023 Tribunale di Milano
Allegati: L.IL MORO 135

Buongiorno Arch. Benussi
invio di seguito la scheda compilata.
Allego Relazione dell'Arch. 03.06.24 propedeutica al CIS
ma in particolare ad eventuali interventi relativi al corpo Scala C.
Per quanto attiene alle finestrelle aperte (forse solo presa di luce),
non vi è stato alcun preventivo consenso da parte del Condominio
anche perché nel corso degli oltre vent'anni di mia
Amministrazione non ne ero mai stato messo a conoscenza,
fino ad alcuni anni fa, anche perché non visibile, salvo ci si porti
nella zona da cui lei ha fotografato, circostanza di cui non abbiamo
mai avuto necessità: potrebbe essere stata presentata una pratica di sanatoria
ma non ne rintraccio gli estremi, potrebbe esserci stata una presa d'atto
fatta salva manleva per eventuali responsabilità per danni verso terzi.

Cordiali saluti

L'Amministratore

Professione esercitata ai sensi della legge 14/01/2013 n. 4 (G.U. n.22 del 26.01.2013)

Da: Arch. D. Benussi <d.benussi@inwind.it>
Inviato: lunedì 16 settembre 2024 17:00
A:
Oggetto: Richiesta dati amministrazione condominiale E.I. RG 602/2023 Tribunale di Milano
Priorità: Alta

Priorità: Alta

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.: 602/2023

Giudice: Dott.ssa Rita Bottiglieri

Debitore

Creditore

Unità immobiliare ubicata nel comune **MILANO (MI)**
VIA LUDOVICO IL MORO N. 135

Spett. Studio amministrazione

Alla cortese attenzione dell'Amministratore del condominio di **VIA LUDOVICO IL MORO N. 135-MILANO**

Buongiorno Amministratore, per la perizia di stima necessario, nell'esecuzione immobiliare in oggetto, di sapere per l'immobile oggetto di esecuzione (appartamento) i seguenti dati:

Si prega di inserire i dati nelle voci sottostanti:

A) Millesimi dell'unità immobiliare..... Appartamento

B) Totale eventuali spese condominiali insolute ad oggi

- **TOTALE €** Appartamento

C) Eventuali spese condominiali insolute negli ultimi due anni - annualità

concluse - (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile)

- **TOTALE €ZERO..... APPARTAMENTO + (anno 2022 + anno 2023)**

Somma delle spese delle ultime due annualità senza riporto delle spese pregresse -

D) L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie annue per l'immobile

(una stima che si avvicini alla reale spesa desunta dagli anni precedenti)

- **TOTALE € ...750,00..... /anno circa**

E) Eventuali spese straordinarie già deliberate e non ancora iniziate

Importo €ZERO.....

Descrizione

F) Eventuali vincoli condominiali relativi alla proprietà e alle rispettive pertinenze di condominio

DescrizioneNESSUNO.....

G) Sono presenti problematiche strutturali nell'edificio in cui

l'alloggio oggetto di esecuzione è inserito SI/NO ...(vedasi Relazione Arch.

03.06.24 allegata...

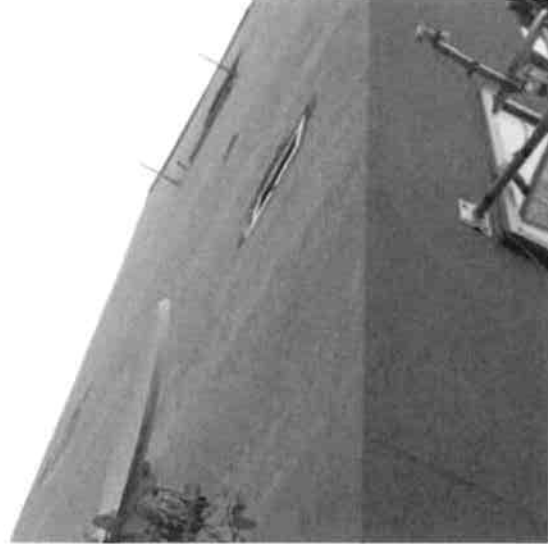
E' presente per il condominio in oggetto il certificato di idoneità statica

(CIS) SI/NONO...(ad oggi non sussiste l'obbligo). Se presente, se ne

richiede copia. Grazie (solo per condomini siti in Milano)

Nota per fabbricati nel comune di Milano: L'art. 11 del regolamento edilizio del Comune di Milano ha introdotto l'obbligo per tutti gli edifici che hanno 50 anni di vita, di effettuare dei controlli sia sulla idoneità statica delle parti strutturali dell'edificio, sia sulle parti secondarie e accessorie.

Varie: Egr. Amministratore nel mio sopralluogo del 16/09/2024 nell'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare che sono state aperte delle finestrelle sulla parete perimetrale avrei bisogno di sapere se c'è stata qualche consenso a quest'apertura da parte del condominio allego fotografie.



Vista la stretta tempistica rilasciata dal giudice per il deposito della perizia di stima del bene pignorato si richiede la massima urgenza nella trasmissione della risposta alla presente richiesta.

Restando in attesa dei dati richiesti invio cordiali saluti e resto a sua disposizione per ogni eventuale chiarimento.

il perito alla stima Arch. D. Benussi

In allegato alla presente:

Nomina e giuramento del perito alla stima - Accettazione incarico

Pignoramento immobiliare e trascrizione

Planimetrie catastali e visure storiche immobile/i

Architetto Domenico Benussi

Studio - via Inverigo, 10 20151 - Milano

Tel. 02/82.76.29.12 Cell. 347/71.80.354

Albo Architetti provincia di Milano n°9707 Albo C.T.U. Tribunale di Milano n°13031

email d.benussi@inwind.it PEC benussi.9707@oamilano.it

dott.arch.

Milano, 3/6/24

edificio via Lodovico il Moro 135

incarico per stesura CIS primo livello

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

dopo sopralluoghi del 13/12/23, 11/01/24, 20/1/24, 19/03/24, 10/5/24

RICERCA DOCUMENTALE

Gli edifici principali sono stati costruiti prima della prima guerra mondiale.

Edificio periferico ex Corpi Santi.

Gli atti di prima edificazione non sono recuperabili, neanche all'archivio storico.

Gli atti presenti nell'archivio comunale sono:

1934 - corpo A - licenza per soprizzo terzo piano. Costruzione semplice in muratura, non ci sono cementi armati.

Discussione con il Comune che chiedeva una latrina per appartamento; alla fine progetto approvato con 4 latrine su 8 appartamenti

11/9/1949 - corpo C - licenza edilizia per soprizzo (terzo piano)

arch prop sig.ra

cambio impresa dopo la licenza edilizia, con cessione diritti all'impresa
ingiunzioni al verbale di III visita, poi sistemate
agibilità 25/7/56

26/9/1949 - corpo B - domanda per riforma porticato per tre vani abitazione

31/10/49 licenza, poi diverse ingiunzioni per rinforzo solaio

agibilità 16/9/1955

27/9/56 ingiunzione per realizzazione fognatura cortile generale

Non ci sono documenti per

- soprizzo (parziale) quarto piano corpo A
- formazione corpo B, nè originale nè soprizzo terzo e quarto piano
- volumi collegamento fra corpo A e B
- volumi collegamento fra corpo A e C, e ampliamento verso confine corpo C
- edificio interno al cortile
- edificio a villa sul retro

La documentazione è quindi molto scarsa, ma le costruzioni sono in opera ormai da molti anni e non mostrano segni di sofferenza o assestamenti strutturali.

Si procede quindi con le attività di verifica e controllo locale sugli edifici.

CONSIDERAZIONI GENERALI

Questi edifici sono molto vetusti, e non c'è mai stato un intervento di manutenzione importante e sistematico.

Vi sono stati degli interventi collettivi, ma solo su porzioni limitate, e molto sporadici nel tempo.

La manutenzione è stata eseguita essenzialmente dai singoli proprietari degli appartamenti, che dopo l'acquisto eseguivano delle operazioni di manutenzione prima di utilizzare l'immobile; alcuni interventi sono state eseguiti con coscienza per un risultato che fosse duraturo nel tempo; più spesso sono state eseguite solo opere superficiali di finitura, con l'unico scopo di nascondere i difetti senza risolvere i problemi preesistenti.

Ad esempio in molti degli appartamenti che ho visitato la ristrutturazione è stata fatta in maniera affrettata ed economica, con la stesura di una livellina e posa del nuovo pavimento per eliminare l'avvallamento del pavimento. Il procedimento è stato ripetuto diverse volte, con il risultato di sovraccaricare il solaio, intrinsecamente leggero e elastico.

Analogamente per nascondere l'inflessione dei soffitti (solai soprastanti) si è realizzato un controsoffitto in cartongesso, spesso senza nemmeno rimuovere il plafone preesistente in cannicciato (non dico rinforzare il solaio soprastante).

Queste operazioni riducono la portata utile dei solai.

Non ho riscontrato situazioni di pericolo immediato che comportino l'inagibilità degli edifici, ma sarà necessario prescrivere, per tutti gli interventi futuri di ristrutturazione, un controllo dei lavori con l'obbligo di rimuovere tutti i carichi permanenti inutili e il rinforzo dei solai in legno. Non sono interventi di giurisdizione propriamente condominiale, perchè i solai sono considerati elementi divisorii fra due unità private, ma interessano l'edificio nel suo complesso e possono influire sulla sua efficienza.

EDIFICIO A

Costruzione in muratura e solai in legno.

Ballatoi in mensole di granito e lastre di beola (primi due piani); mensole in granito + rinforzi metallici e soletta in c.a. (terzo piano) soletta a sbalzo (quarto piano).

Ringhiere generalmente leggere con altezza adeguata.

Stato conservazione medio; visibili interventi di manutenzione e messa in sicurezza.

Un'analisi speditiva dei carichi presenti verifica che la sezione dei muri a piano terra, i più sollecitati, è adeguata per il carico supplementare dovuto al recupero del quarto piano (non documentata)

La tensione calcolata nella muratura si aggira sui 10 daN/cm² per il peso proprio, che arriva a 12,5 daN/cm² con i carichi accidentali (sommatoria per tutti i piani) Per questo tipo di muratura il valore di riferimento per resistenza media a compressione è di 26÷43 daN/cm² quindi rimane un discreto coefficiente di sicurezza.

La ristrutturazione in corso nell'appartamento del terzo piano (sig. consente di verificare approfonditamente la costruzione dell'edificio: murature

portanti in mattoni pieni, solai in travi di legno con assito e caldana non collaborante, soffitti in canniccio intonacato.

In questo appartamento è stato correttamente eseguito l'intervento di rinforzo del solaio con cappa collaborante, previa rimozione dei numerosi pavimenti e sottofondi sovrapposti.

Le prime rampe della scala, in beola, sono state rinforzate con profili di acciaio. L'intervento è stato eseguito negli anni '98-'99 su progetto ing. _____ durante opere di manutenzione e messa in sicurezza della scala A.

appartam. dott. _____ interventi importanti con modifica struttura tetto (putrelle) eseguiti a fine anni 80 (arch. _____)

Accesso al tetto poco agevole ma efficace. Presenti molti impianti in copertura. Guaina usurata.

Carpenterie tetto originali: travi molto grezze e contorte ma in buono stato.

Molti davanzali delle finestre private in facciata mostrano segni di degrado.

Prima della stesura del CIS definitivo dovrò visitare altri appartamenti, al primo e secondo piano, e nei corpi di collegamento di cui non sono stati reperiti gli atti di fabbrica

prescrizioni principali

- verifica stato di conservazione ringhiera e ripristino ove danneggiata
- verifica e ripristino davanzali e sottogronda esterna
- verifica e ripristino impermeabilizzazione ballatoi terzo e quarto piano
- in caso di manutenzioni nei singoli appartamenti rimozione dei pavimenti stratificati e rinforzo soletta (vedi sopra)

EDIFICIO B

Non è reperibile tutta la documentazione di costruzione, sia dell'edificio originale che dei sopralzi.

Primi piani costruzione in muratura solai in legno; ballatoi beola su mensole granito

Piani superiori costruzione in muratura rinforzata (?) solai in laterocemento (?)

corridoio di distribuzione interno

Primi piani della scala in beola; stato di conservazione discreta ma costituzionalmente fragile.

Rampe superiori gradini in cemento armato e graniglia; alcuni molto usurati vanno riparati.

Tettole varie da ripristinare.

Ho visitato l'appartamento del sig. _____ (ampliamento primo piano) in condizioni discrete.

Appartamento piano terra ex portinaio (condominiale) dismesso ma non si vedono lesioni strutturali. Appartamento _____ sono stati eseguiti ampie opere

strutturali: eliminazione muro centrale con inserimento putrelle, allargamento vani finestra. Le finestre danno su un giardino della stessa proprietà ma in un condominio differente (civ. 133) a cui non ho potuto accedere.

Nel vano interno d'angolo è stata realizzata un'autorimessa allargando l'apertura. Si è formata una crepa nell'angolo. Bisogna approfondire se è stata inserita un'architrave e se è adeguata alla portata

Prima della stesura del CIS definitivo dovrò visitare altri appartamenti ai piani superiori e alla copertura

prescrizioni principali

- ottenere documentazione strutturale su interventi eseguiti al piano terra e eventualmente altri piani
- verifica stato di conservazione ringhiera e ripristino ove danneggiata
- verifica e ripristino tettoie traslucide (ondulux)
- rinforzo scala beola e ripristino gradini cemento
- in caso di manutenzioni nei singoli appartamenti rimozione dei pavimenti stratificati e rinforzo soletta (vedi sopra)

EDIFICIO C

Documentazione autorizzativa completa, salvo per l'ampliamento verso confine SudEst.

L'edificio si presenta in condizioni di manutenzione molto scarse per non dire precarie.

Le ultime rampe della scala sono male connesse alla muratura, per cui sono state necessarie delle puntellazioni, tuttora in opera.

Il ballatoio del terzo piano, in c.a. mostra dei segni di perdite, che non arrivano a esporre i ferri di armatura.

Deve essere ripristinato con materiali idonei e impermeabilizzato all'estradosso

I ballatoi ai piani inferiori, in beola su mensole in granito, sembrano in buono stato, fatto salvo la costruzione di questo tipo che ha dei meccanismi fragili a rottura.

I parapetti non sono sicuramente a norma, ma non è obbligatorio sostituirli.

Il tetto ha avuto delle perdite recenti in corrispondenza della botola di accesso al sottotetto e corrispondente accesso alla copertura; sono state sistemate di recente.

Il tetto, visto dall'esterno, mostra che è stato ricorso diverse volte, con la presenza di tegole differenti. Non ci sono segni di avvallamenti.

Il rivestimento del sottogronda, in tavole di legno, ha bisogno di una importante manutenzione.

Ho visitato alcuni appartamenti al piano terra e cantina (sig. ...); deposito / officina sig.

al primo piano (lato nord)

al terzo piano (lato nord) sig.ra ...

La struttura è in muratura, con travi principali (putrelle 160) luce circa 5,80 m passo circa 4 m e sopra travetti in legno, assito e soletta.

Tutti gli appartamenti sono controsoffittati, per cui non è visibile l'intradosso dei solai

Gli appartamenti visitati sono stati ristrutturati più volte in tempi recenti, con l'applicazione di livellina e pavimento nuovo senza rimuovere il pavimento esistente.

In genere i solai sono sovraccaricati, anche se non sono visibili deformazioni importanti di recente formazione (dopo la formazione dei controsoffitti)

Nel magazzino occupato da _____ la trave principale ha una deformazione anomala, anche se di vecchia data. L'appartamento soprastante non riporta avvallamenti nel pavimento, che peraltro è stato rifatto a più riprese, senza rimuovere quelli preesistenti.

Nell'appartamento al piano terra (_____) è presente un'infiltrazione persistente dal primo piano, che ha causato il deterioramento di due travi in legno. La putrella su cui sono appoggiate mostra segni di ruggine che non hanno ancora intaccato la consistenza del profilo.

Nella cantina del sig _____ è presente un'infiltrazione, anche questa di vecchia data, che ha corroso pesantemente la putrella secondaria che sostiene i primi voltini. Attualmente la trave è puntellata, in attesa di un intervento definitivo. Per consentire il passaggio di tubazioni sono stati intaccati i pilastri di supporto delle travi principali, con conseguente riduzione dell'area effettiva di supporto.

Gli appartamenti visitati al terzo piano sono stati ristrutturati di recente, con l'applicazione di un nuovo pavimento e controsoffitti. Non è visibile la struttura del solaio. In diversi punti vi sono delle cavillature nell'attacco fra controsoffitto e muro di facciata, per i piccoli movimenti della vecchia muratura.

I nuovi pavimenti sono stati applicati senza rimuovere quelli vecchi, con uno spessore di diversi cm dal piano originario del ballatoio.

E' presente una crepa importante in prossimità dello spigolo Nord, sopra la porta di ingresso all'appartamento di testa, e in corrispondenza del vano scala. Segno che la testa del muro di facciata non ha una correa di collegamento.

Prima della stesura del CIS definitivo dovrò visitare altri appartamenti a tutti i piani, vedere il sottotetto e intradosso della copertura, visitare cantina sig _____ per verificare che non vi siano danni come nell'altra cantina (_____)

prescrizioni principali

- ripristino scala: messa in sicurezza rampe inferiori, ripristino rampe al terzo piano; (studiare eventualità sostituzione completa)
- formazione cerchiatura piano sottotetto
- ripristino impermeabilizzazione ballatoio terzo piano
- riparazione perdite e ripristino solai piano primo e terra (sig Metta)
- verifica stato di conservazione ringhiera e ripristino ove danneggiata
- in caso di manutenzioni nei singoli appartamenti rimozione dei pavimenti stratificati e rinforzo soletta (vedi sopra)

CORPI INTERNI

Non è stata reperito nessun atto di fabbrica.

Ho visitato solo l'abitazione del sig _____ , che è strutturalmente adeguata.

Ad oggi non ho visitato l'altra unità limitrofa nè l'edificio indipendente (villetta) sul retro.

Per questi edifici non posso ancora esprimere alcuna valutazione.

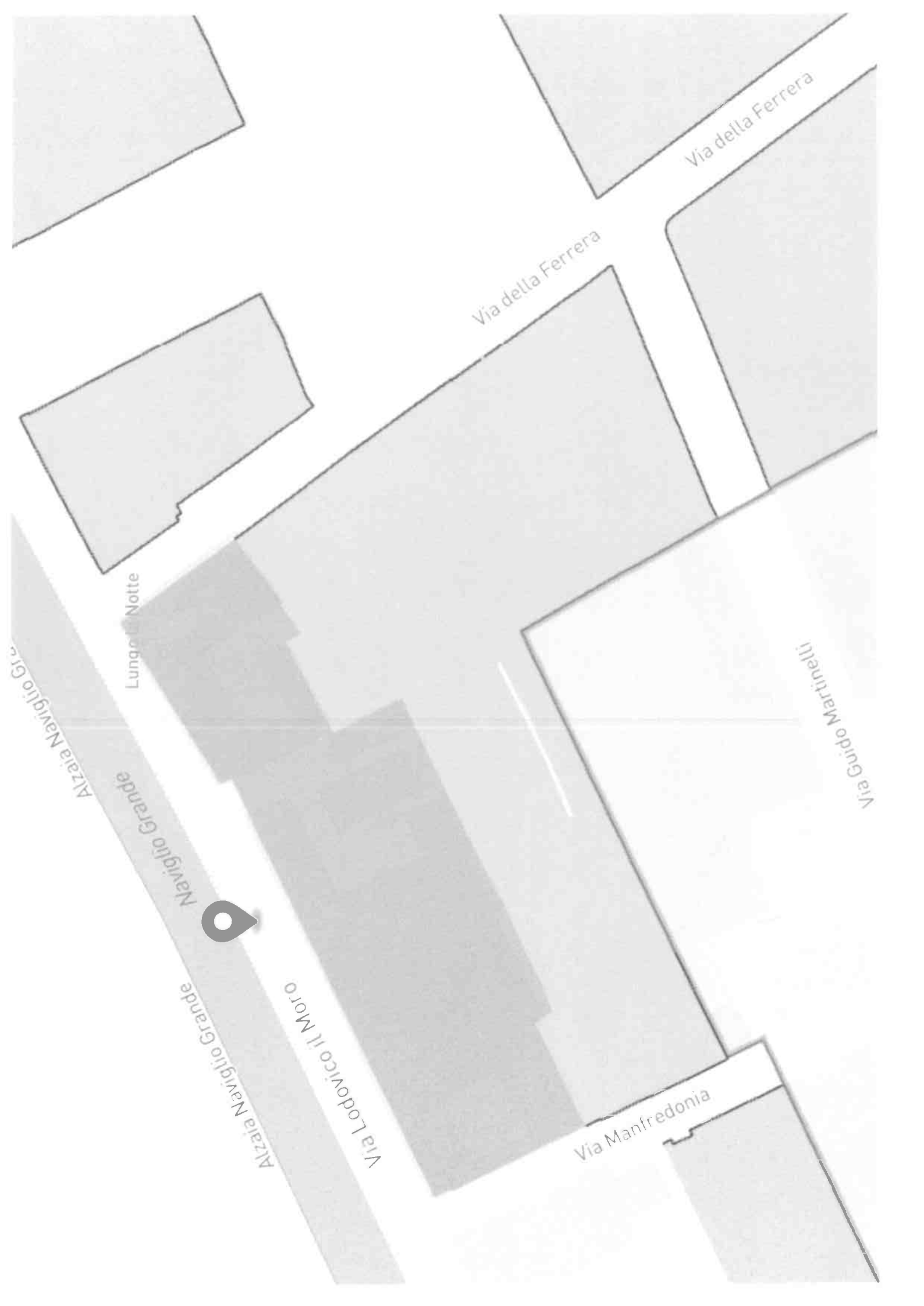
Preciso che nel corso dei diversi sopralluoghi sopra citati ho acquisito un'ampia documentazione fotografica, a supporto delle osservazioni riportate nella presente relazione preliminare.

Una selezione di questa documentazione fotografica costituirà parte integrante del CIS da depositare, e naturalmente resta a disposizione dei diretti interessati, nel rispetto della normativa sulla privacy.

In attesa di ulteriori accessi per proseguire con le indagini

Cordiali saluti





Via della Ferrera

Via della Ferrera

Via Guido Martinelli

Via Manfredonia

Via Lodovico il Moro

Lungo di Notte

Naviglio Grande

Alzaia Naviglio Grande



Alzaia Naviglio Grande



Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 2.1.2)



Insiemi urbani unitari (Art. 2.1.6)

Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 2.1.3)

Tessuti urbani della città giardino (Art. 2.1.4)



Tipologia rurale (Art. 2.1.5)



Composizione architettonica e vegetale
con carattere storico-artistico-testimoniale (Art. 2.1.7)