

Tribunale di Milano
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Edil Werke Projekt S.r.l.

N° 432/2024

Giudice Delegato: **Dott.ssa Luisa Vasile**

Curatore: **Avv. Federico Brighenti**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**LOTTO 01: LABORATORIO AD USO UFFICIO *sub. 728* CON N. 2 POSTI AUTO DI
PERTINENZA (*sub. 732 coperto – sub. 734 scoperto*)**

LOTTO 02: POSTO AUTO SCOPERTO *sub. 742*

LOTTO 03: POSTO AUTO SCOPERTO *sub. 743*

LOTTO 04: POSTO AUTO COPERTO *sub. 731*

LOTTO 05: POSTO AUTO COPERTO *sub. 730*

Esperto alla stima: Arch. Marzia Cotoia



LOTTO: 01

INDICE SINTETICO

1. DATI CATASTALI

LOTTO 01:

LABORATORIO

Categoria: Laboratorio per arti e mestieri [C/3]

Dati Catastali: foglio 91, particella 312, subalterno 728

POSTO AUTO COPERTO

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6]

Dati Catastali: foglio 91, particella 312, subalterno 732

POSTO AUTO SCOPERTO

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6]

Dati Catastali: foglio 91, particella 312, subalterno 734

2. COLLOCAZIONE BENI

LOTTO 01: Via Mario Pannunzio n. 4 - Milano (MI) 20156

3. STATO DI POSSESSO

LOTTO 01: Libero



4. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

LOTTO 01: Si

5. ALTRE INFORMAZIONI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

LOTTO 01: Il laboratorio è accessibile.

I posti auto non sono posti per disabili ma sono comunque accessibili.

Attestato di prestazione energetica

LOTTO 01: Scaduto nel 2020

6. PROPRIETA'

LOTTO 01: 1/1 di Edil Werke Projekt S.r.l.

7. CONFORMITA' EDILIZIE/URBANISTICHE

LOTTO 01: Sono emerse piccole difformità edilizie per quanto riguarda il laboratorio.

8. DESCRIZIONE BENE

LOTTO 01: Locale adibito ad uso ufficio soppalcato, con n. 2 posti auto di pertinenza (uno scoperto e uno coperto)

9. VALUTAZIONE DEL BENE

LOTTO 01: Prezzo da libero: € 220.000,00



Beni in Milano (MI)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**Identificativo corpo:** Laboratorio**Quota e tipologia del diritto:** 1/1 di Edil Werke Projekt S.r.l., sede in MILANO (MI) - Cod. Fiscale: 07136090961**Identificato al catasto Fabbricati:** foglio 91, particella 312, subalterno 728 - Via Mario Pannunzio n. 4

piano	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €.
T	C/3	11	84 mq.	Totale: 93 mq.	468,53

Confini: nord : passaggio comune
 sud: altra u.i.u.
 ovest: altra u.i.u.
 est: altra u.i.u.

Note sulla conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Incongruenza tra lo stato di fatto rilevato e l'ultima planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio consistenti nella realizzazione di due tavolati all' interno dell' unità immobiliare.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA per l'aggiornamento della scheda catastale, previa redazione di pratica edilizia in sanatoria presso gli uffici competenti, o ripristino dello stato dei luoghi (demolizione dei tavolati realizzati senza autorizzazione) il tutto preceduto da comunicazione/confronto con gli uffici competenti. Spesa ipotizzata per circa € 1.000,00

Identificativo corpo: Posto Auto Coperto**Quota e tipologia del diritto:** 1/1 di Edil Werke Projekt S.r.l., sede in MILANO (MI) - Cod. Fiscale: 07136090961**Identificato al catasto Fabbricati:** foglio 91, particella 312, subalterno 732 - Via Mario Pannunzio n. 4

piano	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €.
S1	C/6	5	12 mq.	Totale: 13 mq.	86,76

Confini: nord : rampa di accesso comune
 sud: altra u.i.u.
 ovest: terrapieno
 est: corsello comune

Note sulla conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità.

Identificativo corpo: Posto Auto Scoperto

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Edil Werke Projekt S.r.l., sede in MILANO (MI) - Cod. Fiscale: 07136090961

Identificato al catasto Fabbricati: foglio 91, particella 312, subalterno 734 - Via Mario Pannunzio n. 4

piano	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €.
T	C/6	5	12 mq.	Totale: 12 mq.	86,76

Confini: nord : altra u.i.u.
 sud: altra u.i.u.
 ovest: cortile comune
 est: mapp. 208

Note sulla conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel comune di Milano (MI) in zona Viale Certosa (zona attualmente in piena riqualificazione urbanistica).

Immediata vicinanza agli snodi di collegamento a tangenziale e autostrade A4 e A8 e ottimo collegamento con le linee metropolitane e mezzi pubblici di superficie.



3. STATO DI POSSESSO

Il bene risulta libero e di piena proprietà della società Edil Werke Projekt S.r.l.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI (vedi certificato ipotecario allegato)

4.1 Iscrizioni:

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE CONTRO del 28/12/2023- Registro Particolare 14460 Registro Generale 91799

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI MILANO

Repertorio 9178 del 05/06/2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE CONTRO del 05/12/2023- Registro Particolare 13538 Registro Generale 85244

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI MILANO

Repertorio 9178 del 05/06/2021

Documenti correlati: Iscrizione n. 14460

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE CONTRO del 27/09/2019- Registro Particolare 12543 Registro Generale 71385

Pubblico ufficiale: ██████████

Repertorio 2833/2046 del 24/09/2019

4.2 *Trascrizioni:*

SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/11/2024- Registro Particolare 56654 Registro Generale 76321

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI MILANO

Repertorio 889 del 11/07/2024

ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/06/2024- Registro Particolare 28139 Registro Generale 37165

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI MILANO

Repertorio 6289 del 25/03/2024

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 17/11/2010 - Registro Particolare 44592 Registro Generale 68705

Notaio: ██████████

Repertorio 11390/3133 del 12/11/2010

ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE

TRASCRIZIONE del 13/01/2005 - Registro Particolare 1280 Registro Generale 2005

Notaio: ██████████

Repertorio 42943/6606 del 13/12/2004

TRASCRIZIONE del 06/06/1984 - Registro Particolare 18526 Registro Generale 24701

Notaio: ██████████

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 02/06/1981 - Registro Particolare 16933 Registro Generale 21066

Notaio: ██████████



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Il laboratorio è accessibile ai diversamente abili.

Millesimi di proprietà:

Il laboratorio sub. 728 e il posto auto scoperto fanno parte del condominio PANNUNZIO 4 amministrato dallo studio ██████████

- sub. 728 mill. 42,60
- sub. 734 mill. 2,73

Il posto auto coperto fa invece parte del condominio PANNUNZIO 4 fronte strada gestito internamente tra i vari condomini poiché attualmente non vi è necessità di avere un amministratore.

- sub. 732 mill. 11,45

Spese Condominiale annue:

Laboratorio sub. 728 circa € 1.350,00

Posto auto scoperto sub. 734 circa € 85,00

Posto auto coperto sub. 732 circa € 210,00

Attestazione Prestazione Energetica: Per quanto riguarda il Laboratorio sub. 728 l'APE risulta scaduto nel 2020.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio)

Titolare/Proprietario:

EDIL WERKE PROJEKT S.R.L. con sede in MILANO (MI) dal 12/11/2010 ad oggi

In forza di: COMPRAVENDITA atto del 12/11/2010 Repertorio n. 11390

Rogante: ██████████

Sede: CESATE (MI)

Titolare/Proprietario:

██████████ - dal 13/12/2004 al 12/11/2010.

In forza di: ATTO DI SCISSIONE atto del 13/12/2004 Repertorio n. 42943

Rogante: ██████████

Sede: MILANO (MI)

Titolare/Proprietario:

██████████ - dal 04/05/1981 al 13/12/2004

In forza di: atto del 04/05/1981 Repertorio n. 40583

Rogante: ██████████

Sede: MILANO (MI)

7. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 2804 del 05/11/1980 atti 67949/2994/80

Intestazione: ██████████

Per lavori: Costruzione di edificio industriale di due piano fuori terra ad uso laboratorio, deposito, uffici e servizi

Seguono successive varianti in corso d'opera rilasciate dal comune di Milano in data 18/01/1982 PG 10799 e in data 18/06/1982 PG 130120.

C.E. 1594/88 in variante alla pratica 2804/80 per modifiche interne ed esterne.

Numero pratica: DIA del 02/03/2006 PG 206530/2006 prog. 1580/2006

Intestazione: ██████████

Per lavori: Frazionamento di laboratorio in più unità immobiliari ad uso laboratorio, oltre a opere interne ed esterne.

Seguono una serie di varianti presentate al comune di Milano:

PG 378611/2007 prog. 3452/2007,

PG 476414/2008 Prog. 4853/2008 – variante prog.1564/09

PG 794213/2009 Prog. 7805/2009 – variante prog. 1624/12

In data 03/05/2012 è stata presentata la richiesta del certificato di agibilità e dichiarazione di fine lavori, rilasciata per silenzio assenso, decorsi 30 giorni dalla sua presentazione.

7.1 Conformità edilizie:

In data 14/11/2024 è stato effettuato l'accesso agli atti amministrativi presso gli uffici competenti del comune di Milano. Dalla consultazione in loco, sono emerse lievi difformità per quanto riguarda l'unità immobiliare laboratorio, relative alla presenza di alcuni tavolati realizzati senza titolo.

Regolarizzabili mediante: redazione di pratica edilizia in sanatoria presso gli uffici competenti, o ripristino dello stato dei luoghi (demolizione dei tavolati realizzati senza autorizzazione) il tutto preceduto da comunicazione/confronto con gli uffici competenti. Spesa ipotizzata per circa € 2.000,00

7.2 Caratteristiche urbanistiche dell'area

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Governo del Territorio
In forza della delibera:	Il Piano è divenuto efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020.
Norme tecniche di attuazione:	<p>Perimetro TUC Tessuto urbano di recente formazione - Tessuti di rinnovamento urbano ARU - Ambiti di Rinnovamento Urbano</p> <p>art. 22 Definizione</p> <p>1. Sono Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU) le parti di città in cui il disegno degli spazi pubblici è incompleto</p> <p>2. L'obiettivo in questi ambiti è favorire uno sviluppo urbano volto a riqualificare il sistema di spazi pubblici esistenti attraverso una ridefinizione del rapporto con gli spazi privati e incentivare la realizzazione di nuovi sistemi locali di spazi collettivi.</p> <p>art. 23 Disciplina</p> <p>1. La Tav. R.03 del Piano delle Regole identifica e disciplina gli ARU.</p> <p>2. Per gli ARU, nei casi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica valgono le seguenti indicazioni, rappresentate nella Tav. R.03:</p> <ul style="list-style-type: none"> • a. allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell' edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'Inviluppo Limite (IL). Nel caso in cui il lotto edificabile sia inserito in un contesto di cortina esistente, solo negli interventi con funzione urbana residenziale prevalente, vale l'altezza dell'edificio adiacente più alto presente in cortina raggiungibile in eccedenza dell'indice di edificabilità territoriale massimo previsto 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. arretramento di almeno 3 m della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico. L'area risultante dall'arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde, opportunamente piantumata e preferibilmente di uso pubblico. Tale ultima indicazione è prescrittiva per gli interventi soggetti a convenzionamento. <p>3. 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.</p> <p>4. In caso di diversa attuazione delle previsioni stabilite dal precedente comma 2, resta salva la facoltà di procedere previo parere preventivo positivo</p>

della commissione per il paesaggio.

E' fatto salvo quanto previsto all'art. 6 delle presenti norme.

5. Superficie Coperta (SCOP):

- **a.** SCOP \leq esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, eventualmente aumentabile fino ad un massimo del 60% della superficie fondiaria, se l'esistente dovesse essere inferiore;
- **b.** SCOP \leq 60% della superficie fondiaria, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

6. Gli interventi previsti in tale articolo che interessano immobili sottoposti a tutela paesaggistica con apposito provvedimento, i cui ambiti sono rappresentati graficamente nella Tav. R.06, dovranno recepire i criteri e gli indirizzi presenti nelle relative disposizioni di tutela.

7. 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.

Limite esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 Piano dei Servizi)

3. Le dotazioni territoriali per servizi per interventi con cambio di destinazione d'uso sono dovute esclusivamente nei casi di seguito elencati e nella misura di:

- **a.** da categoria funzionale produttivo verso categorie funzionali residenziale e commerciale per SL oggetto di cambio d'uso superiore a 250 mq: 80% della SL;
- **b.** da categoria funzionale direzionale, turistico-ricettivo, servizi privati verso categorie funzionali commerciale e residenziale per SL oggetto di cambio d'uso superiore a 250 mq: 18% della SL;
- **c.** da categoria funzionale commerciale verso categorie funzionali direzionale, turistico-ricettivo, servizi privati e produttivo per SL oggetto di cambio d'uso superiore a 250 mq: 18% della SL;
- **d.** da categoria funzionale commerciale verso categoria funzionale residenziale per SL oggetto di cambio d'uso superiore a 250 mq: 18% della SL; per SL oggetto di cambio d'uso inferiore o uguale a 250 mq posti al piano terra con affaccio sullo spazio pubblico e/o di uso pubblico anche in Rigenerazione: 100% della SL; per interventi posti al piano terra in ambiti adiacenti a spazi a vocazione pedonale: la dotazione è aumentata del 40%;
- **e.** da categoria funzionale rurale verso categorie funzionali direzionale, turistico-ricettivo, servizi privati, commerciale, residenziale e produttivo per SL oggetto di cambio d'uso superiore a 250 mq: 18% della SL;
- **f.** da qualsiasi categoria funzionale non residenziale verso Edilizia Residenziale Sociale: 18% della SL.

Per interventi ricadenti entro gli Ambiti di Rinnovo Urbano e/o Ambiti di Rigenerazione Ambientale, le dotazioni computate nel presente comma sono successivamente ulteriormente ridotte del 40%. Tale riduzione non si applica ai cambi d'uso previsti nella precedente lettera d. interessanti SL inferiore a 250 mq.

Per interventi con cambio di destinazione d'uso di cui al presente comma 3 lett. a., b., c., e., f., aventi ad oggetto una SL maggiore di 250 mq, la dotazione territoriale di servizi richiesta dovrà essere corrisposta solo in relazione alla quota eccedente tale soglia; tale previsione si applica agli immobili ricadenti nei Tessuti urbani a impianto aperto degli Ambiti

	<p>contraddistinti da un Disegno urbano Riconoscibile (ADR), e negli Ambiti di Rinnovo Urbano (ARU), posti all'esterno, a Nord, a Est e a Sud della cerchia ferroviaria e a Ovest della cerchia dei viali di circonvallazione filoviaria. Il predetto ambito di applicazione è individuato con apposito segno grafico nella Tavola R.03. La presente disposizione si applica una sola volta ad un unico intervento riguardante la medesima Superficie Territoriale (ST). Per immobili, o parti di esso, dedicati a residenza libera in affitto a proprietà indivisa, la dotazione di servizi richiesta, sia in caso di nuova costruzione sia in caso di ristrutturazione edilizia con cambio d'uso, è ridotta del 20% rispetto a quelle sopra indicate ai commi 2 e 3.</p> <p>Per interventi con cambio di destinazione d'uso comportanti la realizzazione di Grande Struttura di Vendita, ove prevista, le dotazioni territoriali per servizi dovute corrispondono al 200% della SL con le specifiche di cui all'art. 33 comma 1 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole.</p>
--	---

8. DESCRIZIONE DEL LOTTO 01

Le unità immobiliari in oggetto sono collocate all'interno di un complesso condominiale.

L'accesso principale avviene direttamente dalla strada attraverso un cancello pedonale e uno carrabile.

Il posto auto coperto di circa mq. 12,00 è collocato al piano interrato, accessibile da un cancello automatico e una rampa comune.

Il corsello box, anche se al piano interrato, risulta luminoso poiché sul lato strada vi sono delle finestrate.

Il posto auto scoperto di circa mq. 12,00 è invece collocato al piano terra, accessibile attraverso una strada larga ml 3,00 che costeggia il complesso immobiliare in cui è collocato il laboratorio.

Quest'ultimo ha un ingresso indipendente recintato da una recinzione in ferro, con un cancelletto a due ante, così come tutte le altre unità confinanti. Attraversando questa piccola area verde di circa mq. 30,00 di proprietà esclusiva, si accede al laboratorio.

L'immobile risulta essere molto luminoso grazie alle ampie superfici finestrate ed ai soffitti alti ml. 3.50 e in alcuni punti circa ml. 5,00.

Presenta una forma rettangolare e solo un lato è libero, mentre i restanti tre confinano con altre unità immobiliari.

Sulla facciata principale vi è la porta di ingresso e un grande serramento in alluminio con doppio vetro, di circa cm 140 x 250 privo di sistema oscurante.

Sono presenti delle grate di sicurezza su entrambi i serramenti in facciata, una tettoia e una tenda parasole.

E' composta da un ingresso disimpegnato su un openspace di circa mq 66,00 comprendente un ampio locale unico, un antibagno, un bagno spazioso e una zona soppalcata di circa mq 18,00 collegata da una scala.

Il pavimento dell' ambiente principale e del soppalco è realizzato in parquet, mentre il disimpegno e il bagno hanno una pavimentazione in piastrelle.

Le pareti sono tinteggiate, ad eccezione per quelle del bagno che hanno un rivestimento in piastrelle per un' altezza di circa ml. 1.80.

Le porte interne sono in legno tamburato a battente.

Il servizio igienico è dotato di areazione forzata ed è privo di finestre. L'impianto sanitario è composto da un wc, un bidet, un lavabo e una doccia; il tutto risulta essere in buono stato.

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, con caldaia collocata vicino alla cucina. Sono presenti radiatori in alluminio e uno scaldasalviette in bagno.

E' presente l'impianto di condizionamento con split a parete e motore collocato in copertura.

E' presente l'impianto elettrico.

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione.

Tutti gli impianti sono esistenti e funzionanti. Non sono rilevabili vizi nascosti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata, per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	Sup. reale/potenziale	Coeff.	Sup. Equivalente
Laboratorio	sup. lorda di pav.	84,00	1	84,00
Area esterna di proprietà	sup. lorda di pav.	30,00	0,3	9,00
				93,00
Posto auto scoperto	sup. lorda di pav.	12,00	1	12,00
Posto auto coperto	sup. lorda di pav.	13,00	1	13,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Fonti di informazioni

Per la raccolta di tutta la documentazione utile ai fini della valutazione del bene, la scrivente si è rivolta ai seguenti uffici/agenzie competenti:

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Ufficio tecnico di Milano;
- Agenzie immobiliari della zona e fuori zona - Quotazioni immobiliari - Borsino immobiliare - l'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (OMI) in riferimento all'anno 2024, 1° semestre e alla zona in cui è ubicata l'unità immobiliare.

9.2 Criterio di stima

Nella ricerca del più probabile valore di mercato, in considerazione della tipologia immobiliare delle unità in esame, si è adottato come criterio di stima, quello sintetico comparativo, vale a dire quello per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili.

Sono state prese in considerazione le diverse caratteristiche immobiliari:

- caratteristiche estrinseche: ubicazione, vie di collegamento, servizi ecc.
- caratteristiche intrinseche: vetustà, stato di manutenzione ecc.

Individuato il segmento di mercato cui appartengono gli immobile oggetto di valutazione, si è proceduto ad effettuare un'indagine di mercato presso agenzie immobiliari che trattano compravendita di immobili situati nel territorio, sulla base dei prezzi di mercato della zona per compravendite di immobili simili, valutando vari fattori che influiscono sulle vendite come l'appetibilità della richiesta rispetto all'offerta e viceversa.

Ci si è basati anche su indicazioni dei prezzi di compravendita in zona, indicati dalle banche dati più attendibili del momento.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti nella stessa zona, per la valutazione si è tenuto conto di alcuni fattori:

- trattasi di immobile di recente edificazione in buono stato di conservazione per il quale non sono richiesti grandi interventi di risanamento, se non una revisione per quanto riguarda la parte impiantistica che potrebbe richiedere eventuali adeguamenti.
- i beni sono collocati in una zona attualmente in piena riqualificazione urbanistica;
- da sopralluogo, sono emerse piccole difformità edilizie e catastali per quanto riguarda il Laboratorio;
- da un' indagine è emersa una scarsa domanda/offerta di beni di questo genere con difficoltà nella vendita;

In considerazione di ciò si precisa che la valutazione dello stesso è cautelativa; il valore di mercato è da considerarsi quindi il "più probabile" su base estimativa e suscettibile di variazioni, in diminuzione o in aumento.

9.3 Valutazione del Lotto

Tutto ciò premesso, la scrivente ritiene di assegnare all'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili, con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale, il seguente più probabile valore attuale a corpo e non a misura:

Valore complessivo del LOTTO 01 al netto di eventuali

decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova

€ 220.000,00

LOTTO: 02

INDICE SINTETICO

1. DATI CATASTALI

LOTTO 02:

POSTO AUTO SCOPERTO

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6]

Dati Catastali: foglio 91, particella 312, subalterno 742

2. COLLOCAZIONE BENI

LOTTO 02: Via Mario Pannunzio n. 4 - Milano (MI) 20156

3. STATO DÌ POSSESSO

LOTTO 02: Libero

4. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

LOTTO 02: Sì

5. ALTRE INFORMAZIONI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

LOTTO 02: Il posto auto non è posto per disabili ma è comunque accessibile

Attestato di prestazione energetica

LOTTO 02: Non richiesto

6. PROPRIETA'

LOTTO 02: 1/1 di Edil Werke Projekt S.r.l.

7. CONFORMITA' EDILIZIE/URBANISTICHE

LOTTO 02: L' unità immobiliare risulta conforme.

8. DESCRIZIONE BENE

LOTTO 02: Posto auto scoperto di circa mq. 12

9. VALUTAZIONE DEL BENE

LOTTO 02: Prezzo da libero: € 12.000,00



Beni in Milano (MI)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**Identificativo corpo:** Posto Auto Scoperto**Quota e tipologia del diritto:** 1/1 di Edil Werke Projekt S.r.l., sede in MILANO (MI) - Cod. Fiscale: 07136090961**Identificato al catasto Fabbricati:** foglio 91, particella 312, subalterno 742 - Via Mario Pannunzio n. 4

piano	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €.
T	C/6	5	12 mq.	Totale: 12 mq.	86,76

Confini: nord : altra u.i.u.
 sud: altra u.i.u.
 ovest: cortile comune
 est: mapp. 208

Note sulla conformità catastale:*Non sono state riscontrate irregolarità.***2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel comune di Milano (MI) in zona Viale Certosa (zona attualmente in piena riqualificazione urbanistica).

Immediata vicinanza agli snodi di collegamento a tangenziale e autostrade A4 e A8 e ottimo collegamento con le linee metropolitane e mezzi pubblici di superficie.

3. STATO DÌ POSSESSO

Il bene risulta libero e di piena proprietà della società Edil Werke Projekt S.r.l.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI (vedi certificato ipotecario allegato)**4.1 Iscrizioni:****IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

ISCRIZIONE CONTRO del 28/12/2023- Registro Particolare 14460 Registro Generale 91799

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DÌ MILANO

Repertorio 9178 del 05/06/2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE CONTRO del 05/12/2023- Registro Particolare 13538 Registro Generale 85244

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DÌ MILANO

Repertorio 9178 del 05/06/2021

Documenti correlati: Iscrizione n. 14460

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
ISCRIZIONE CONTRO del 27/09/2019- Registro Particolare 12543 Registro Generale 71385
Pubblico ufficiale: [REDACTED]
Repertorio 2833/2046 del 24/09/2019

4.2 *Trascrizioni:*

SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
TRASCRIZIONE CONTRO del 15/11/2024- Registro Particolare 56654 Registro Generale 76321
Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI MILANO
Repertorio 889 del 11/07/2024

ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
TRASCRIZIONE CONTRO del 03/06/2024- Registro Particolare 28139 Registro Generale 37165
Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI MILANO
Repertorio 6289 del 25/03/2024

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
TRASCRIZIONE del 13/07/2011- Registro Particolare 30395 Registro Generale 44968
Notaio: [REDACTED]
Repertorio 101167/18652 del 30/06/2011

ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE
TRASCRIZIONE del 13/01/2005 - Registro Particolare 1280 Registro Generale 2005
Notaio: [REDACTED]
Repertorio 42943/6606 del 13/12/2004

TRASCRIZIONE del 06/06/1984 - Registro Particolare 18526 Registro Generale 24701
Notaio: [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
TRASCRIZIONE del 02/06/1981 - Registro Particolare 16933 Registro Generale 21066
Notaio: [REDACTED]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Il posto auto non è per disabili, è comunque accessibile

Millesimi di proprietà:

Il posto auto scoperto fa parte del condominio PANNUNZIO 4 amministrato dallo studio Guasco.

- sub. 742 mill. 2,73

Spese Condominiale annue:

- sub. 742 circa € 85,00

Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio)

Titolare/Proprietario:

EDIL WERKE PROJEKT S.R.L. con sede in MILANO (MI) dal 30/06/2011 ad oggi

In forza di: COMPRAVENDITA atto del 30/06/2011 Repertorio n. 101167

Rogante: [REDACTED]

Sede: MILANO

<p>Norme tecniche di attuazione:</p>	<p>Perimetro TUC Tessuto urbano di recente formazione - Tessuti di rinnovamento urbano ARU - Ambiti di Rinnovamento Urbano</p> <p>art. 22 Definizione</p> <p>1. Sono Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU) le parti di città in cui il disegno degli spazi pubblici è incompleto</p> <p>2. L'obiettivo in questi ambiti è favorire uno sviluppo urbano volto a riqualificare il sistema di spazi pubblici esistenti attraverso una ridefinizione del rapporto con gli spazi privati e incentivare la realizzazione di nuovi sistemi locali di spazi collettivi.</p> <p>art. 23 Disciplina</p> <p>1. La Tav. R.03 del Piano delle Regole identifica e disciplina gli ARU.</p> <p>2. Per gli ARU, nei casi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica valgono le seguenti indicazioni, rappresentate nella Tav. R.03:</p> <ul style="list-style-type: none"> • a. allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell' edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'Involuppo Limite (IL). Nel caso in cui il lotto edificabile sia inserito in un contesto di cortina esistente, solo negli interventi con funzione urbana residenziale prevalente, vale l'altezza dell'edificio adiacente più alto presente in cortina raggiungibile in eccedenza dell'indice di edificabilità territoriale massimo previsto 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. arretramento di almeno 3 m della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico. L'area risultante dall'arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde, opportunamente piantumata e preferibilmente di uso pubblico. Tale ultima indicazione è prescrittiva per gli interventi soggetti a convenzionamento. <p>3. 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.</p> <p>4. In caso di diversa attuazione delle previsioni stabilite dal precedente comma 2, resta salva la facoltà di procedere previo parere preventivo positivo della commissione per il paesaggio. E' fatto salvo quanto previsto all'art. 6 delle presenti norme.</p> <p>5. Superficie Coperta (SCOP):</p> <ul style="list-style-type: none"> • a. $SCOP \leq$ esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, eventualmente aumentabile fino ad un massimo del 60% della superficie fondiaria, se l'esistente dovesse essere inferiore; • b. $SCOP \leq 60\%$ della superficie fondiaria, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica. <p>6. Gli interventi previsti in tale articolo che interessano immobili sottoposti a tutela paesaggistica con apposito provvedimento, i cui ambiti sono</p>
--------------------------------------	--

rappresentati graficamente nella Tav. R.06, dovranno recepire i criteri e gli indirizzi presenti nelle relative disposizioni di tutela.

7. 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.

Limite esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 Piano dei Servizi)

3. Le dotazioni territoriali per servizi per interventi con cambio di destinazione d'uso sono dovute esclusivamente nei casi di seguito elencati e nella misura di:

- **a.** da categoria funzionale produttivo verso categorie funzionali residenziale e commerciale per SL oggetto di cambio d'uso superiore a 250 mq: 80% della SL;
- **b.** da categoria funzionale direzionale, turistico-ricettivo, servizi privati verso categorie funzionali commerciale e residenziale per SL oggetto di cambio d'uso superiore a 250 mq: 18% della SL;
- **c.** da categoria funzionale commerciale verso categorie funzionali direzionale, turistico-ricettivo, servizi privati e produttivo per SL oggetto di cambio d'uso superiore a 250 mq: 18% della SL;
- **d.** da categoria funzionale commerciale verso categoria funzionale residenziale per SL oggetto di cambio d'uso superiore a 250 mq: 18% della SL; per SL oggetto di cambio d'uso inferiore o uguale a 250 mq posti al piano terra con affaccio sullo spazio pubblico e/o di uso pubblico anche in Rigenerazione: 100% della SL; per interventi posti al piano terra in ambiti adiacenti a spazi a vocazione pedonale: la dotazione è aumentata del 40%;
- **e.** da categoria funzionale rurale verso categorie funzionali direzionale, turistico-ricettivo, servizi privati, commerciale, residenziale e produttivo per SL oggetto di cambio d'uso superiore a 250 mq: 18% della SL;
- **f.** da qualsiasi categoria funzionale non residenziale verso Edilizia Residenziale Sociale: 18% della SL.

Per interventi ricadenti entro gli Ambiti di Rinnovo Urbano e/o Ambiti di Rigenerazione Ambientale, le dotazioni computate nel presente comma sono successivamente ulteriormente ridotte del 40%. Tale riduzione non si applica ai cambi d'uso previsti nella precedente lettera d. interessanti SL inferiore a 250 mq.

Per interventi con cambio di destinazione d'uso di cui al presente comma 3 lett. a., b., c., e., f., aventi ad oggetto una SL maggiore di 250 mq, la dotazione territoriale di servizi richiesta dovrà essere corrisposta solo in relazione alla quota eccedente tale soglia; tale previsione si applica agli immobili ricadenti nei Tessuti urbani a impianto aperto degli Ambiti contraddistinti da un Disegno urbano Riconoscibile (ADR), e negli Ambiti di Rinnovo Urbano (ARU), posti all'esterno, a Nord, a Est e a Sud della cerchia ferroviaria e a Ovest della cerchia dei viali di circonvallazione filoviaria. Il predetto ambito di applicazione è individuato con apposito segno grafico nella Tavola R.03. La presente disposizione si applica una sola volta ad un unico intervento riguardante la medesima Superficie Territoriale (ST). Per immobili, o parti di esso, dedicati a residenza libera in affitto a proprietà indivisa, la dotazione di servizi richiesta, sia in caso di nuova costruzione sia in caso di ristrutturazione edilizia con cambio d'uso, è ridotta del 20% rispetto a quelle sopra indicate ai commi 2 e 3.

Per interventi con cambio di destinazione d'uso comportanti la realizzazione di Grande Struttura di Vendita, ove prevista, le dotazioni territoriali per servizi

	dovute corrispondono al 200% della SL con le specifiche di cui all'art. 33 comma 1 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole.
--	--

8. DESCRIZIONE DEL LOTTO 02

L'unità immobiliare in oggetto è collocata all'interno di un complesso condominiale.

L'accesso principale avviene direttamente dalla strada attraverso un cancello carrabile.

Il posto auto scoperto di circa mq. 12,00 è collocato al piano terra, accessibile attraverso una strada larga ml 3,00 che costeggia il complesso immobiliare.

Sul fondo di questa strada vi è un piccolo piazzale con n. 15 posti auto e area di manovra.

L'ingresso e l'uscita avvengono dalla medesima strada.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

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

La superficie è arrotondata, per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	Sup. reale/potenziale	Coeff.	Sup. Equivalente
Posto auto scoperto	sup. lorda di pav.	12,00	1	12,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Fonti di informazioni

Per la raccolta di tutta la documentazione utile ai fini della valutazione del bene, la scrivente si è rivolta ai seguenti uffici/agenzie competenti:

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Ufficio tecnico di Milano;
- Agenzie immobiliari della zona e fuori zona - Quotazioni immobiliari - Borsino immobiliare - l'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (OMI) in riferimento all'anno 2024, 1° semestre e alla zona in cui è ubicata l'unità immobiliare.

9.2 Criterio di stima

Nella ricerca del più probabile valore di mercato, in considerazione della tipologia immobiliare dell'unità in esame, si è adottato come criterio di stima, quello sintetico comparativo, vale a dire quello per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili.

Sono state prese in considerazione le diverse caratteristiche immobiliari:

- caratteristiche estrinseche: ubicazione, vie di collegamento, servizi ecc.
- caratteristiche intrinseche: vetustà, stato di manutenzione ecc.

Individuato il segmento di mercato cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione, si è proceduto ad effettuare un'indagine di mercato presso agenzie immobiliari che trattano compravendita di immobili situati nel territorio, sulla base dei prezzi di mercato della zona per compravendite di immobili simili, valutando vari fattori che influiscono sulle vendite come l'appetibilità della richiesta rispetto all'offerta e viceversa.

Ci si è basati anche su indicazioni dei prezzi di compravendita in zona, indicati dalle banche dati più attendibili del momento.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti nella stessa zona, per la valutazione si è tenuto conto di alcuni fattori:

- il bene è collocato in una zona attualmente in piena riqualificazione urbanistica;
- da sopralluogo, non sono emerse difformità catastali ed edilizie;
- da un'indagine è emersa una scarsa domanda/offerta di beni di questo genere.

In considerazione di ciò si precisa che la valutazione dello stesso è cautelativa; il valore di mercato è da considerarsi quindi il "più probabile" su base estimativa e suscettibile di variazioni, in diminuzione o in aumento.

9.3 Valutazione del Lotto

Tutto ciò premesso, la scrivente ritiene di assegnare all'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili, il seguente più probabile valore attuale a corpo e non a misura:

Valore complessivo del LOTTO 02 al netto di eventuali

decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova

€ 12.000,00

LOTTO: 03

INDICE SINTETICO

1. DATI CATASTALI

LOTTO 03:

POSTO AUTO SCOPERTO

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6]

Dati Catastali: foglio 91, particella 312, subalterno 743

2. COLLOCAZIONE BENI

LOTTO 03: Via Mario Pannunzio n. 4 - Milano (MI) 20156

3. STATO DÌ POSSESSO

LOTTO 03: Libero

4. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

LOTTO 03: Sì

5. ALTRE INFORMAZIONI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

LOTTO 03: Il posto auto non è posto per disabili ma è comunque accessibile

Attestato di prestazione energetica

LOTTO 03: Non richiesto

6. PROPRIETA'

LOTTO 03: 1/1 di Edil Werke Projekt S.r.l.

7. CONFORMITA' EDILIZIE/URBANISTICHE

LOTTO 03: L' unità immobiliare risulta conforme.

8. DESCRIZIONE BENE

LOTTO 03: Posto auto scoperto di circa mq. 12

9. VALUTAZIONE DEL BENE

LOTTO 03: Prezzo da libero: € 12.000,00



Beni in Milano (MI)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: Posto Auto Scoperto

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Edil Werke Projekt S.r.l., sede in MILANO (MI) - Cod. Fiscale: 07136090961

Identificato al catasto Fabbricati: foglio 91, particella 312, subalterno 743 - Via Mario Pannunzio n. 4

piano	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €.
T	C/6	5	12 mq.	Totale: 12 mq.	86,76

Confini: nord : altra u.i.u.
 sud: altra u.i.u.
 ovest: cortile comune
 est: mapp. 208

Note sulla conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel comune di Milano (MI) in zona Viale Certosa (zona attualmente in piena riqualificazione urbanistica).

Immediata vicinanza agli snodi di collegamento a tangenziale e autostrade A4 e A8 e ottimo collegamento con le linee metropolitane e mezzi pubblici di superficie.

3. STATO DÌ POSSESSO

Il bene risulta libero e di piena proprietà della società Edil Werke Projekt S.r.l.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI (vedi certificato ipotecario allegato)

4.1 Iscrizioni:

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE CONTRO del 28/12/2023- Registro Particolare 14460 Registro Generale 91799

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DÌ MILANO

Repertorio 9178 del 05/06/2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE CONTRO del 05/12/2023- Registro Particolare 13538 Registro Generale 85244

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DÌ MILANO

Repertorio 9178 del 05/06/2021

Documenti correlati: Iscrizione n. 14460

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
ISCRIZIONE CONTRO del 27/09/2019- Registro Particolare 12543 Registro Generale 71385
Pubblico ufficiale: [REDACTED]
Repertorio 2833/2046 del 24/09/2019

4.2 *Trascrizioni:*

SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
TRASCRIZIONE CONTRO del 15/11/2024- Registro Particolare 56654 Registro Generale 76321
Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI MILANO
Repertorio 889 del 11/07/2024

ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
TRASCRIZIONE CONTRO del 03/06/2024- Registro Particolare 28139 Registro Generale 37165
Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI MILANO
Repertorio 6289 del 25/03/2024

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
TRASCRIZIONE del 13/07/2011- Registro Particolare 30395 Registro Generale 44968
Notaio: [REDACTED]
Repertorio 101167/18652 del 30/06/2011

ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE
TRASCRIZIONE del 13/01/2005 - Registro Particolare 1280 Registro Generale 2005
Notaio: [REDACTED]
Repertorio 42943/6606 del 13/12/2004

TRASCRIZIONE del 06/06/1984 - Registro Particolare 18526 Registro Generale 24701
Notaio: [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
TRASCRIZIONE del 02/06/1981 - Registro Particolare 16933 Registro Generale 21066
Notaio: [REDACTED]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Il posto auto non è per disabili, è comunque accessibile

Millesimi di proprietà:

Il posto auto scoperto fa parte del condominio PANNUNZIO 4 amministrato dallo studio Guasco.

- sub. 743 mill. 2,73

Spese Condominiale annue:

- sub. 743 circa € 85,00

Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio)

Titolare/Proprietario:

EDIL WERKE PROJEKT S.R.L. con sede in MILANO (MI) dal 30/06/2011 ad oggi

In forza di: COMPRAVENDITA atto del 30/06/2011 Repertorio n. 101167

Rogante: [REDACTED]

Sede: MILANO

Titolare/Proprietario:

IMMOBILIARE SIGMA SPA con sede in CARONNO PERTUSELLA (VA) - dal 13/12/2004 al 30/06/2011.

In forza di: ATTO DI SCISSIONE atto del 13/12/2004 Repertorio n. 42943

Rogante: [REDACTED]

Sede: MILANO (MI)

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] - dal 04/05/1981 al 13/12/2004

In forza di: atto del 04/05/1981 Repertorio n. 40583

Rogante: [REDACTED]

Sede: MILANO (MI)

7. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 2804 del 05/11/1980 atti 67949/2994/80

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Costruzione di edificio industriale di due piano fuori terra ad uso laboratorio, deposito, uffici e servizi

Seguono successive varianti in corso d'opera rilasciate dal comune di Milano in data 18/01/1982 PG 10799 e in data 18/06/1982 PG 130120.

C.E. 1594/88 in variante alla pratica 2804/80 per modifiche interne ed esterne.

Numero pratica: DIA del 02/03/2006 PG 206530/2006 prog. 1580/2006

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Frazionamento di laboratorio in più unità immobiliari ad uso laboratorio, oltre a opere interne ed esterne.

Seguono una serie di varianti presentate al comune di Milano:

PG 378611/2007 prog. 3452/2007,

PG 476414/2008 Prog. 4853/2008 – variante prog.1564/09

PG 794213/2009 Prog. 7805/2009 – variante prog. 1624/12

In data 03/05/2012 è stata presentata la richiesta del certificato di agibilità e dichiarazione di fine lavori, rilasciata per silenzio assenso, decorsi 30 giorni dalla sua presentazione.

7.1 Conformità edilizie:

In data 14/11/2024 è stato effettuato l'accesso agli atti amministrativi presso gli uffici competenti del comune di Milano. Dalla consultazione in loco, non sono emerse difformità.

7.2 Caratteristiche urbanistiche dell'area

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Governo del Territorio
In forza della delibera:	Il Piano è divenuto efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020.

<p>Norme tecniche di attuazione:</p>	<p>Perimetro TUC Tessuto urbano di recente formazione - Tessuti di rinnovamento urbano ARU - Ambiti di Rinnovamento Urbano</p> <p>art. 22 Definizione</p> <p>1. Sono Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU) le parti di città in cui il disegno degli spazi pubblici è incompleto</p> <p>2. L'obiettivo in questi ambiti è favorire uno sviluppo urbano volto a riqualificare il sistema di spazi pubblici esistenti attraverso una ridefinizione del rapporto con gli spazi privati e incentivare la realizzazione di nuovi sistemi locali di spazi collettivi.</p> <p>art. 23 Disciplina</p> <p>1. La Tav. R.03 del Piano delle Regole identifica e disciplina gli ARU.</p> <p>2. Per gli ARU, nei casi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica valgono le seguenti indicazioni, rappresentate nella Tav. R.03:</p> <ul style="list-style-type: none"> • a. allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell' edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'Involuppo Limite (IL). Nel caso in cui il lotto edificabile sia inserito in un contesto di cortina esistente, solo negli interventi con funzione urbana residenziale prevalente, vale l'altezza dell'edificio adiacente più alto presente in cortina raggiungibile in eccedenza dell'indice di edificabilità territoriale massimo previsto 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. arretramento di almeno 3 m della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico. L'area risultante dall'arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde, opportunamente piantumata e preferibilmente di uso pubblico. Tale ultima indicazione è prescrittiva per gli interventi soggetti a convenzionamento. <p>3. 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.</p> <p>4. In caso di diversa attuazione delle previsioni stabilite dal precedente comma 2, resta salva la facoltà di procedere previo parere preventivo positivo della commissione per il paesaggio. E' fatto salvo quanto previsto all'art. 6 delle presenti norme.</p> <p>5. Superficie Coperta (SCOP):</p> <ul style="list-style-type: none"> • a. $SCOP \leq$ esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, eventualmente aumentabile fino ad un massimo del 60% della superficie fondiaria, se l'esistente dovesse essere inferiore; • b. $SCOP \leq 60\%$ della superficie fondiaria, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica. <p>6. Gli interventi previsti in tale articolo che interessano immobili sottoposti a tutela paesaggistica con apposito provvedimento, i cui ambiti sono</p>
--------------------------------------	--

rappresentati graficamente nella Tav. R.06, dovranno recepire i criteri e gli indirizzi presenti nelle relative disposizioni di tutela.

7. 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.

Limite esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 Piano dei Servizi)

3. Le dotazioni territoriali per servizi per interventi con cambio di destinazione d'uso sono dovute esclusivamente nei casi di seguito elencati e nella misura di:

- **a.** da categoria funzionale produttivo verso categorie funzionali residenziale e commerciale per SL oggetto di cambio d'uso superiore a 250 mq: 80% della SL;
- **b.** da categoria funzionale direzionale, turistico-ricettivo, servizi privati verso categorie funzionali commerciale e residenziale per SL oggetto di cambio d'uso superiore a 250 mq: 18% della SL;
- **c.** da categoria funzionale commerciale verso categorie funzionali direzionale, turistico-ricettivo, servizi privati e produttivo per SL oggetto di cambio d'uso superiore a 250 mq: 18% della SL;
- **d.** da categoria funzionale commerciale verso categoria funzionale residenziale per SL oggetto di cambio d'uso superiore a 250 mq: 18% della SL; per SL oggetto di cambio d'uso inferiore o uguale a 250 mq posti al piano terra con affaccio sullo spazio pubblico e/o di uso pubblico anche in Rigenerazione: 100% della SL; per interventi posti al piano terra in ambiti adiacenti a spazi a vocazione pedonale: la dotazione è aumentata del 40%;
- **e.** da categoria funzionale rurale verso categorie funzionali direzionale, turistico-ricettivo, servizi privati, commerciale, residenziale e produttivo per SL oggetto di cambio d'uso superiore a 250 mq: 18% della SL;
- **f.** da qualsiasi categoria funzionale non residenziale verso Edilizia Residenziale Sociale: 18% della SL.

Per interventi ricadenti entro gli Ambiti di Rinnovo Urbano e/o Ambiti di Rigenerazione Ambientale, le dotazioni computate nel presente comma sono successivamente ulteriormente ridotte del 40%. Tale riduzione non si applica ai cambi d'uso previsti nella precedente lettera d. interessanti SL inferiore a 250 mq.

Per interventi con cambio di destinazione d'uso di cui al presente comma 3 lett. a., b., c., e., f., aventi ad oggetto una SL maggiore di 250 mq, la dotazione territoriale di servizi richiesta dovrà essere corrisposta solo in relazione alla quota eccedente tale soglia; tale previsione si applica agli immobili ricadenti nei Tessuti urbani a impianto aperto degli Ambiti contraddistinti da un Disegno urbano Riconoscibile (ADR), e negli Ambiti di Rinnovo Urbano (ARU), posti all'esterno, a Nord, a Est e a Sud della cerchia ferroviaria e a Ovest della cerchia dei viali di circonvallazione filoviaria. Il predetto ambito di applicazione è individuato con apposito segno grafico nella Tavola R.03. La presente disposizione si applica una sola volta ad un unico intervento riguardante la medesima Superficie Territoriale (ST). Per immobili, o parti di esso, dedicati a residenza libera in affitto a proprietà indivisa, la dotazione di servizi richiesta, sia in caso di nuova costruzione sia in caso di ristrutturazione edilizia con cambio d'uso, è ridotta del 20% rispetto a quelle sopra indicate ai commi 2 e 3.

Per interventi con cambio di destinazione d'uso comportanti la realizzazione di Grande Struttura di Vendita, ove prevista, le dotazioni territoriali per servizi

	dovute corrispondono al 200% della SL con le specifiche di cui all'art. 33 comma 1 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole.
--	--

8. DESCRIZIONE DEL LOTTO 03

L'unità immobiliare in oggetto è collocata all'interno di un complesso condominiale.

L'accesso principale avviene direttamente dalla strada attraverso un cancello carrabile.

Il posto auto scoperto di circa mq. 12,00 è collocato al piano terra, accessibile attraverso una strada larga ml 3,00 che costeggia il complesso immobiliare.

Sul fondo di questa strada vi è un piccolo piazzale con n. 15 posti auto e area di manovra.

L'ingresso e l'uscita avvengono dalla medesima strada.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

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

La superficie è arrotondata, per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	Sup. reale/potenziale	Coeff.	Sup. Equivalente
Posto auto scoperto	sup. lorda di pav.	12,00	1	12,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Fonti di informazioni

Per la raccolta di tutta la documentazione utile ai fini della valutazione del bene, la scrivente si è rivolta ai seguenti uffici/agenzie competenti:

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Ufficio tecnico di Milano;
- Agenzie immobiliari della zona e fuori zona - Quotazioni immobiliari - Borsino immobiliare - l'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (OMI) in riferimento all'anno 2024, 1° semestre e alla zona in cui è ubicata l'unità immobiliare.

9.2 Criterio di stima

Nella ricerca del più probabile valore di mercato, in considerazione della tipologia immobiliare dell'unità in esame, si è adottato come criterio di stima, quello sintetico comparativo, vale a dire quello per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili.

Sono state prese in considerazione le diverse caratteristiche immobiliari:

- caratteristiche estrinseche: ubicazione, vie di collegamento, servizi ecc.
- caratteristiche intrinseche: vetustà, stato di manutenzione ecc.

Individuato il segmento di mercato cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione, si è proceduto ad effettuare un'indagine di mercato presso agenzie immobiliari che trattano compravendita di immobili situati nel territorio, sulla base dei prezzi di mercato della zona per compravendite di immobili simili, valutando vari fattori che influiscono sulle vendite come l'appetibilità della richiesta rispetto all'offerta e viceversa.

Ci si è basati anche su indicazioni dei prezzi di compravendita in zona, indicati dalle banche dati più attendibili del momento.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti nella stessa zona, per la valutazione si è tenuto conto di alcuni fattori:

- il bene è collocato in una zona attualmente in piena riqualificazione urbanistica;
- da sopralluogo, non sono emerse difformità catastali ed edilizie;
- da un'indagine è emersa una scarsa domanda/offerta di beni di questo genere.

In considerazione di ciò si precisa che la valutazione dello stesso è cautelativa; il valore di mercato è da considerarsi quindi il "più probabile" su base estimativa e suscettibile di variazioni, in diminuzione o in aumento.

9.3 Valutazione del Lotto

Tutto ciò premesso, la scrivente ritiene di assegnare all'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili, il seguente più probabile valore attuale a corpo e non a misura:

Valore complessivo del LOTTO 03 al netto di eventuali

decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova

€ 12.000,00

LOTTO: 04

INDICE SINTETICO

1. DATI CATASTALI

LOTTO 04:

POSTO AUTO COPERTO

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6]

Dati Catastali: foglio 91, particella 312, subalterno 731

2. COLLOCAZIONE BENI

LOTTO 04: Via Mario Pannunzio n. 4 - Milano (MI) 20156

3. STATO DÌ POSSESSO

LOTTO 04: Libero

4. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

LOTTO 04: Si



5. ALTRE INFORMAZIONI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

LOTTO 04: Il posto auto non è posto per disabili ma è comunque accessibile

Attestato di prestazione energetica

LOTTO 04: Non richiesto

6. PROPRIETA'

LOTTO 04: 1/1 di Edil Werke Projekt S.r.l.

7. CONFORMITA' EDILIZIE/URBANISTICHE

LOTTO 04: L' unità immobiliare risulta conforme.

8. DESCRIZIONE BENE

LOTTO 04: Posto auto scoperto di circa mq. 12

9. VALUTAZIONE DEL BENE

LOTTO 04: Prezzo da libero: € 20.000,00

Beni in Milano (MI)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: Posto Auto Coperto

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Edil Werke Projekt S.r.l., sede in MILANO (MI) - Cod. Fiscale: 07136090961

Identificato al catasto Fabbricati: foglio 91, particella 312, subalterno 731 - Via Mario Pannunzio n. 4

piano	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €.
S1	C/6	5	12 mq.	Totale: 13 mq.	86,76

Confini: nord : altra u.i.u.
 sud: altra u.i.u.
 ovest: terrapieno
 est: corsello comune

Note sulla conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel comune di Milano (MI) in zona Viale Certosa (zona attualmente in piena riqualificazione urbanistica).

Immediata vicinanza agli snodi di collegamento a tangenziale e autostrade A4 e A8 e ottimo collegamento con le linee metropolitane e mezzi pubblici di superficie.

3. STATO DI POSSESSO

Il bene risulta libero e di piena proprietà della società Edil Werke Projekt S.r.l.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI (vedi certificato ipotecario allegato)

4.1 Iscrizioni:

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE CONTRO del 28/12/2023- Registro Particolare 14460 Registro Generale 91799

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI MILANO

Repertorio 9178 del 05/06/2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE CONTRO del 05/12/2023- Registro Particolare 13538 Registro Generale 85244

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI MILANO

Repertorio 9178 del 05/06/2021

Documenti correlati: Iscrizione n. 14460

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
ISCRIZIONE CONTRO del 27/09/2019- Registro Particolare 12543 Registro Generale 71385
Pubblico ufficiale: [REDACTED]
Repertorio 2833/2046 del 24/09/2019

4.2 *Trascrizioni:*

SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
TRASCRIZIONE CONTRO del 15/11/2024- Registro Particolare 56654 Registro Generale 76321
Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI MILANO
Repertorio 889 del 11/07/2024

ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
TRASCRIZIONE CONTRO del 03/06/2024- Registro Particolare 28139 Registro Generale 37165
Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI MILANO
Repertorio 6289 del 25/03/2024

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
TRASCRIZIONE del 17/11/2010 - Registro Particolare 44592 Registro Generale 68705
Notaio: [REDACTED]
Repertorio 11390/3133 del 12/11/2010

ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE
TRASCRIZIONE del 13/01/2005 - Registro Particolare 1280 Registro Generale 2005
Notaio: [REDACTED]
Repertorio 42943/6606 del 13/12/2004

TRASCRIZIONE del 06/06/1984 - Registro Particolare 18526 Registro Generale 24701
Notaio: [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
TRASCRIZIONE del 02/06/1981 - Registro Particolare 16933 Registro Generale 21066
Notaio: [REDACTED]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Il posto auto non è per disabili, è comunque accessibile

Millesimi di proprietà:

Il posto auto coperto fa parte del condominio PANNUNZIO 4 fronte strada gestito internamente tra i vari condomini poiché attualmente non vi è necessità di avere un amministratore.

- sub. 731 mill. 11,45

Spese Condominiale annue:

- sub. 731 circa € 210,00

Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio)

Titolare/Proprietario:

EDIL WERKE PROJEKT S.R.L. con sede in MILANO (MI) dal 12/11/2010 ad oggi

In forza di: COMPRAVENDITA atto del 12/11/2010 Repertorio n. 11390

Rogante: [REDACTED]

Sede: CESATE (MI)

Titolare/Proprietario:

██ - dal 13/12/2004 al 30/06/2011.

In forza di: ATTO DI SCISSIONE atto del 13/12/2004 Repertorio n. 42943

Rogante: ██

Sede: MILANO (MI)

Titolare/Proprietario:

██ - dal 04/05/1981 al 13/12/2004

In forza di: atto del 04/05/1981 Repertorio n. 40583

Rogante: ██

Sede: MILANO (MI)

7. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 2804 del 05/11/1980 atti 67949/2994/80

Intestazione: ██

Per lavori: Costruzione di edificio industriale di due piano fuori terra ad uso laboratorio, deposito, uffici e servizi

Seguono successive varianti in corso d'opera rilasciate dal comune di Milano in data 18/01/1982 PG 10799 e in data 18/06/1982 PG 130120.

C.E. 1594/88 in variante alla pratica 2804/80 per modifiche interne ed esterne.

Numero pratica: DIA del 02/03/2006 PG 206530/2006 prog. 1580/2006

Intestazione: ██

Per lavori: Frazionamento di laboratorio in più unità immobiliari ad uso laboratorio, oltre a opere interne ed esterne.

Seguono una serie di varianti presentate al comune di Milano:

PG 378611/2007 prog. 3452/2007,

PG 476414/2008 Prog. 4853/2008 – variante prog.1564/09

PG 794213/2009 Prog. 7805/2009 – variante prog. 1624/12

In data 03/05/2012 è stata presentata la richiesta del certificato di agibilità e dichiarazione di fine lavori, rilasciata per silenzio assenso, decorsi 30 giorni dalla sua presentazione.

7.1 Conformità edilizie:

In data 14/11/2024 è stato effettuato l'accesso agli atti amministrativi presso gli uffici competenti del comune di Milano. Dalla consultazione in loco, non sono emerse difformità.

7.2 Caratteristiche urbanistiche dell'area

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Governo del Territorio
In forza della delibera:	Il Piano è divenuto efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione

	definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020.
Norme tecniche di attuazione:	<p>Perimetro TUC Tessuto urbano di recente formazione - Tessuti di rinnovamento urbano ARU - Ambiti di Rinnovamento Urbano</p> <p>art. 22 Definizione</p> <p>1. Sono Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU) le parti di città in cui il disegno degli spazi pubblici è incompleto</p> <p>2. L'obiettivo in questi ambiti è favorire uno sviluppo urbano volto a riqualificare il sistema di spazi pubblici esistenti attraverso una ridefinizione del rapporto con gli spazi privati e incentivare la realizzazione di nuovi sistemi locali di spazi collettivi.</p> <p>art. 23 Disciplina</p> <p>1. La Tav. R.03 del Piano delle Regole identifica e disciplina gli ARU.</p> <p>2. Per gli ARU, nei casi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica valgono le seguenti indicazioni, rappresentate nella Tav. R.03:</p> <ul style="list-style-type: none"> • a. allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell' edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'Involuppo Limite (IL). Nel caso in cui il lotto edificabile sia inserito in un contesto di cortina esistente, solo negli interventi con funzione urbana residenziale prevalente, vale l'altezza dell'edificio adiacente più alto presente in cortina raggiungibile in eccedenza dell'indice di edificabilità territoriale massimo previsto 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. arretramento di almeno 3 m della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico. L'area risultante dall'arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde, opportunamente piantumata e preferibilmente di uso pubblico. Tale ultima indicazione è prescrittiva per gli interventi soggetti a convenzionamento. <p>3. 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.</p> <p>4. In caso di diversa attuazione delle previsioni stabilite dal precedente comma 2, resta salva la facoltà di procedere previo parere preventivo positivo della commissione per il paesaggio. E' fatto salvo quanto previsto all'art. 6 delle presenti norme.</p> <p>5. Superficie Coperta (SCOP):</p> <ul style="list-style-type: none"> • a. SCOP \leq esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, eventualmente aumentabile fino ad un massimo del 60% della superficie fondiaria, se l'esistente dovesse essere inferiore; • b. SCOP \leq 60% della superficie fondiaria, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

6. Gli interventi previsti in tale articolo che interessano immobili sottoposti a tutela paesaggistica con apposito provvedimento, i cui ambiti sono rappresentati graficamente nella Tav. R.06, dovranno recepire i criteri e gli indirizzi presenti nelle relative disposizioni di tutela.

7. 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.

Limite esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 Piano dei Servizi)

3. Le dotazioni territoriali per servizi per interventi con cambio di destinazione d'uso sono dovute esclusivamente nei casi di seguito elencati e nella misura di:

- **a.** da categoria funzionale produttivo verso categorie funzionali residenziale e commerciale per SL oggetto di cambio d'uso superiore a 250 mq: 80% della SL;
- **b.** da categoria funzionale direzionale, turistico-ricettivo, servizi privati verso categorie funzionali commerciale e residenziale per SL oggetto di cambio d'uso superiore a 250 mq: 18% della SL;
- **c.** da categoria funzionale commerciale verso categorie funzionali direzionale, turistico-ricettivo, servizi privati e produttivo per SL oggetto di cambio d'uso superiore a 250 mq: 18% della SL;
- **d.** da categoria funzionale commerciale verso categoria funzionale residenziale per SL oggetto di cambio d'uso superiore a 250 mq: 18% della SL; per SL oggetto di cambio d'uso inferiore o uguale a 250 mq posti al piano terra con affaccio sullo spazio pubblico e/o di uso pubblico anche in Rigenerazione: 100% della SL; per interventi posti al piano terra in ambiti adiacenti a spazi a vocazione pedonale: la dotazione è aumentata del 40%;
- **e.** da categoria funzionale rurale verso categorie funzionali direzionale, turistico-ricettivo, servizi privati, commerciale, residenziale e produttivo per SL oggetto di cambio d'uso superiore a 250 mq: 18% della SL;
- **f.** da qualsiasi categoria funzionale non residenziale verso Edilizia Residenziale Sociale: 18% della SL.

Per interventi ricadenti entro gli Ambiti di Rinnovo Urbano e/o Ambiti di Rigenerazione Ambientale, le dotazioni computate nel presente comma sono successivamente ulteriormente ridotte del 40%. Tale riduzione non si applica ai cambi d'uso previsti nella precedente lettera d. interessanti SL inferiore a 250 mq.

Per interventi con cambio di destinazione d'uso di cui al presente comma 3 lett. a., b., c., e., f., aventi ad oggetto una SL maggiore di 250 mq, la dotazione territoriale di servizi richiesta dovrà essere corrisposta solo in relazione alla quota eccedente tale soglia; tale previsione si applica agli immobili ricadenti nei Tessuti urbani a impianto aperto degli Ambiti contraddistinti da un Disegno urbano Riconoscibile (ADR), e negli Ambiti di Rinnovo Urbano (ARU), posti all'esterno, a Nord, a Est e a Sud della cerchia ferroviaria e a Ovest della cerchia dei viali di circonvallazione filoviaria. Il predetto ambito di applicazione è individuato con apposito segno grafico nella Tavola R.03. La presente disposizione si applica una sola volta ad un unico intervento riguardante la medesima Superficie Territoriale (ST). Per immobili, o parti di esso, dedicati a residenza libera in affitto a proprietà indivisa, la dotazione di servizi richiesta, sia in caso di nuova costruzione sia in caso di ristrutturazione edilizia con cambio d'uso, è ridotta del 20% rispetto a quelle sopra indicate ai commi 2 e 3.

	Per interventi con cambio di destinazione d'uso comportanti la realizzazione di Grande Struttura di Vendita, ove prevista, le dotazioni territoriali per servizi dovute corrispondono al 200% della SL con le specifiche di cui all'art. 33 comma 1 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole.
--	---

8. DESCRIZIONE DEL LOTTO 04

L'unità immobiliare in oggetto è collocata all'interno di un complesso condominiale.

Il posto auto coperto di circa mq. 12,00 è collocato al piano interrato, accessibile da un cancello automatico e una rampa comune. Vi è anche una scala e un ascensore per poter accedere al piano terra.

Il corsello box, anche se al piano interrato, risulta luminoso poiché sul lato strada vi sono delle finestrate.

Sono presenti n. 11 posti auto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

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

La superficie è arrotondata, per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	Sup. reale/potenziale	Coeff.	Sup. Equivalente
Posto auto scoperto	sup. lorda di pav.	13,00	1	13,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Fonti di informazioni

Per la raccolta di tutta la documentazione utile ai fini della valutazione del bene, la scrivente si è rivolta ai seguenti uffici/agenzie competenti:

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Ufficio tecnico di Milano;
- Agenzie immobiliari della zona e fuori zona - Quotazioni immobiliari - Borsino immobiliare - l'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (OMI) in riferimento all'anno 2024, 1° semestre e alla zona in cui è ubicata l'unità immobiliare.

9.2 Criterio di stima

Nella ricerca del più probabile valore di mercato, in considerazione della tipologia immobiliare dell'unità in esame, si è adottato come criterio di stima, quello sintetico comparativo, vale a dire quello per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili.

Sono state prese in considerazione le diverse caratteristiche immobiliari:

- caratteristiche estrinseche: ubicazione, vie di collegamento, servizi ecc.
- caratteristiche intrinseche: vetustà, stato di manutenzione ecc.

Individuato il segmento di mercato cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione, si è proceduto ad effettuare un'indagine di mercato presso agenzie immobiliari che trattano compravendita di immobili situati nel territorio, sulla base dei prezzi di mercato della zona per compravendite di immobili simili, valutando vari fattori che influiscono sulle vendite come l'appetibilità della richiesta rispetto all'offerta e viceversa.

Ci si è basati anche su indicazioni dei prezzi di compravendita in zona, indicati dalle banche dati più attendibili del momento.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti nella stessa zona, per la valutazione si è tenuto conto di alcuni fattori:

- il bene è collocato in una zona attualmente in piena riqualificazione urbanistica;
- da sopralluogo, non sono emerse difformità catastali ed edilizie;
- da un'indagine è emersa una scarsa domanda/offerta di beni di questo genere.

In considerazione di ciò si precisa che la valutazione dello stesso è cautelativa; il valore di mercato è da considerarsi quindi il "più probabile" su base estimativa e suscettibile di variazioni, in diminuzione o in aumento.

9.3 Valutazione del Lotto

Tutto ciò premesso, la scrivente ritiene di assegnare all'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili, il seguente più probabile valore attuale a corpo e non a misura:

Valore complessivo del LOTTO 04 al netto di eventuali

decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova

€ 20.000,00

LOTTO: 05

INDICE SINTETICO

1. DATI CATASTALI

LOTTO 05:

POSTO AUTO COPERTO

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6]

Dati Catastali: foglio 91, particella 312, subalterno 730

2. COLLOCAZIONE BENI

LOTTO 05: Via Mario Pannunzio n. 4 - Milano (MI) 20156

3. STATO DÌ POSSESSO

LOTTO 05: Libero

4. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

LOTTO 05: Sì

5. ALTRE INFORMAZIONI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

LOTTO 05: Il posto auto non è posto per disabili ma è comunque accessibile

Attestato di prestazione energetica

LOTTO 05: Non richiesto

6. PROPRIETA'

LOTTO 05: 1/1 di Edil Werke Projekt S.r.l.

7. CONFORMITA' EDILIZIE/URBANISTICHE

LOTTO 05: L' unità immobiliare risulta conforme.

8. DESCRIZIONE BENE

LOTTO 05: Posto auto scoperto di circa mq. 12

9. VALUTAZIONE DEL BENE

LOTTO 05: Prezzo da libero: € 20.000,00



Beni in Milano (MI)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: Posto Auto Coperto

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Edil Werke Projekt S.r.l., sede in MILANO (MI) - Cod. Fiscale: 07136090961

Identificato al catasto Fabbricati: foglio 91, particella 312, subalterno 730 - Via Mario Pannunzio n. 4

piano	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €.
S1	C/6	5	12 mq.	Totale: 13 mq.	86,76

Confini: nord : altra u.i.u.
 sud: altra u.i.u.
 ovest: terrapieno
 est: corsello comune

Note sulla conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel comune di Milano (MI) in zona Viale Certosa (zona attualmente in piena riqualificazione urbanistica).

Immediata vicinanza agli snodi di collegamento a tangenziale e autostrade A4 e A8 e ottimo collegamento con le linee metropolitane e mezzi pubblici di superficie.

3. STATO DI POSSESSO

Il bene risulta libero e di piena proprietà della società Edil Werke Projekt S.r.l.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI (vedi certificato ipotecario allegato)

4.1 Iscrizioni:

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE CONTRO del 28/12/2023- Registro Particolare 14460 Registro Generale 91799

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI MILANO

Repertorio 9178 del 05/06/2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE CONTRO del 05/12/2023- Registro Particolare 13538 Registro Generale 85244

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI MILANO

Repertorio 9178 del 05/06/2021

Documenti correlati: Iscrizione n. 14460

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
ISCRIZIONE CONTRO del 27/09/2019- Registro Particolare 12543 Registro Generale 71385
Pubblico ufficiale: [REDACTED]
Repertorio 2833/2046 del 24/09/2019

4.2 *Trascrizioni:*

SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
TRASCRIZIONE CONTRO del 15/11/2024- Registro Particolare 56654 Registro Generale 76321
Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI MILANO
Repertorio 889 del 11/07/2024

ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
TRASCRIZIONE CONTRO del 03/06/2024- Registro Particolare 28139 Registro Generale 37165
Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI MILANO
Repertorio 6289 del 25/03/2024

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
TRASCRIZIONE del 17/11/2010 - Registro Particolare 44592 Registro Generale 68705
Notaio: [REDACTED]
Repertorio 11390/3133 del 12/11/2010

ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE
TRASCRIZIONE del 13/01/2005 - Registro Particolare 1280 Registro Generale 2005
Notaio: [REDACTED]
Repertorio 42943/6606 del 13/12/2004

TRASCRIZIONE del 06/06/1984 - Registro Particolare 18526 Registro Generale 24701
Notaio: [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
TRASCRIZIONE del 02/06/1981 - Registro Particolare 16933 Registro Generale 21066
Notaio: [REDACTED]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Il posto auto non è per disabili, è comunque accessibile

Millesimi di proprietà:

Il posto auto coperto fa parte del condominio PANNUNZIO 4 fronte strada gestito internamente tra i vari condomini poiché attualmente non vi è necessità di avere un amministratore.

- sub. 730 mill. 11,45

Spese Condominiale annue:

- sub. 730 circa € 210,00

Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio)

Titolare/Proprietario:

EDIL WERKE PROJEKT S.R.L. con sede in MILANO (MI) dal 12/11/2010 ad oggi

In forza di: COMPRAVENDITA atto del 12/11/2010 Repertorio n. 11390

Rogante: [REDACTED]

Sede: CESATE (MI)

***Tessuto urbano di recente formazione - Tessuti di rinnovamento urbano
ARU - Ambiti di Rinnovamento Urbano***

art. 22 Definizione

1. Sono Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU) le parti di città in cui il disegno degli spazi pubblici è incompleto
2. L'obiettivo in questi ambiti è favorire uno sviluppo urbano volto a riqualificare il sistema di spazi pubblici esistenti attraverso una ridefinizione del rapporto con gli spazi privati e incentivare la realizzazione di nuovi sistemi locali di spazi collettivi.

art. 23 Disciplina

1. La Tav. R.03 del Piano delle Regole identifica e disciplina gli ARU.
2. Per gli ARU, nei casi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica valgono le seguenti indicazioni, rappresentate nella Tav. R.03:
 - **a.** allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'Involuppo Limite (IL). Nel caso in cui il lotto edificabile sia inserito in un contesto di cortina esistente, solo negli interventi con funzione urbana residenziale prevalente, vale l'altezza dell'edificio adiacente più alto presente in cortina raggiungibile in eccedenza dell'indice di edificabilità territoriale massimo previsto 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.** arretramento di almeno 3 m della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico. L'area risultante dall'arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde, opportunamente piantumata e preferibilmente di uso pubblico. Tale ultima indicazione è prescrittiva per gli interventi soggetti a convenzionamento.
3. 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.
4. In caso di diversa attuazione delle previsioni stabilite dal precedente comma 2, resta salva la facoltà di procedere previo parere preventivo positivo della commissione per il paesaggio.
E' fatto salvo quanto previsto all'art. 6 delle presenti norme.
5. Superficie Coperta (SCOP):
 - **a.** SCOP \leq esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, eventualmente aumentabile fino ad un massimo del 60% della superficie fondiaria, se l'esistente dovesse essere inferiore;
 - **b.** SCOP \leq 60% della superficie fondiaria, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.
6. Gli interventi previsti in tale articolo che interessano immobili sottoposti a tutela paesaggistica con apposito provvedimento, i cui ambiti sono rappresentati graficamente nella Tav. R.06, dovranno recepire i criteri e gli

indirizzi presenti nelle relative disposizioni di tutela.

7. 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.

Limite esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 Piano dei Servizi)

3. Le dotazioni territoriali per servizi per interventi con cambio di destinazione d'uso sono dovute esclusivamente nei casi di seguito elencati e nella misura di:

- **a.** da categoria funzionale produttivo verso categorie funzionali residenziale e commerciale per SL oggetto di cambio d'uso superiore a 250 mq: 80% della SL;
- **b.** da categoria funzionale direzionale, turistico-ricettivo, servizi privati verso categorie funzionali commerciale e residenziale per SL oggetto di cambio d'uso superiore a 250 mq: 18% della SL;
- **c.** da categoria funzionale commerciale verso categorie funzionali direzionale, turistico-ricettivo, servizi privati e produttivo per SL oggetto di cambio d'uso superiore a 250 mq: 18% della SL;
- **d.** da categoria funzionale commerciale verso categoria funzionale residenziale per SL oggetto di cambio d'uso superiore a 250 mq: 18% della SL; per SL oggetto di cambio d'uso inferiore o uguale a 250 mq posti al piano terra con affaccio sullo spazio pubblico e/o di uso pubblico anche in Rigenerazione: 100% della SL; per interventi posti al piano terra in ambiti adiacenti a spazi a vocazione pedonale: la dotazione è aumentata del 40%;
- **e.** da categoria funzionale rurale verso categorie funzionali direzionale, turistico-ricettivo, servizi privati, commerciale, residenziale e produttivo per SL oggetto di cambio d'uso superiore a 250 mq: 18% della SL;
- **f.** da qualsiasi categoria funzionale non residenziale verso Edilizia Residenziale Sociale: 18% della SL.

Per interventi ricadenti entro gli Ambiti di Rinnovo Urbano e/o Ambiti di Rigenerazione Ambientale, le dotazioni computate nel presente comma sono successivamente ulteriormente ridotte del 40%. Tale riduzione non si applica ai cambi d'uso previsti nella precedente lettera d. interessanti SL inferiore a 250 mq.

Per interventi con cambio di destinazione d'uso di cui al presente comma 3 lett. a., b., c., e., f., aventi ad oggetto una SL maggiore di 250 mq, la dotazione territoriale di servizi richiesta dovrà essere corrisposta solo in relazione alla quota eccedente tale soglia; tale previsione si applica agli immobili ricadenti nei Tessuti urbani a impianto aperto degli Ambiti contraddistinti da un Disegno urbano Riconoscibile (ADR), e negli Ambiti di Rinnovo Urbano (ARU), posti all'esterno, a Nord, a Est e a Sud della cerchia ferroviaria e a Ovest della cerchia dei viali di circonvallazione filoviaria. Il predetto ambito di applicazione è individuato con apposito segno grafico nella Tavola R.03. La presente disposizione si applica una sola volta ad un unico intervento riguardante la medesima Superficie Territoriale (ST). Per immobili, o parti di esso, dedicati a residenza libera in affitto a proprietà indivisa, la dotazione di servizi richiesta, sia in caso di nuova costruzione sia in caso di ristrutturazione edilizia con cambio d'uso, è ridotta del 20% rispetto a quelle sopra indicate ai commi 2 e 3.

Per interventi con cambio di destinazione d'uso comportanti la realizzazione di Grande Struttura di Vendita, ove prevista, le dotazioni territoriali per servizi dovute corrispondono al 200% della SL con le specifiche di cui all'art. 33 comma 1 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole.

8. DESCRIZIONE DEL LOTTO 05

L'unità immobiliare in oggetto è collocata all'interno di un complesso condominiale.

Il posto auto coperto di circa mq. 12,00 è collocato al piano interrato, accessibile da un cancello automatico e una rampa comune. Vi è anche una scala e un ascensore per poter accedere al piano terra.

Il corsello box, anche se al piano interrato, risulta luminoso poiché sul lato strada vi sono delle finestrate.

Sono presenti n. 11 posti auto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

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

La superficie è arrotondata, per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	Sup. reale/potenziale	Coeff.	Sup. Equivalente
Posto auto coperto	sup. lorda di pav.	13,00	1	13,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Fonti di informazioni

Per la raccolta di tutta la documentazione utile ai fini della valutazione del bene, la scrivente si è rivolta ai seguenti uffici/agenzie competenti:

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Ufficio tecnico di Milano;
- Agenzie immobiliari della zona e fuori zona - Quotazioni immobiliari - Borsino immobiliare - l'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (OMI) in riferimento all'anno 2024, 1° semestre e alla zona in cui è ubicata l'unità immobiliare.

9.2 Criterio di stima

Nella ricerca del più probabile valore di mercato, in considerazione della tipologia immobiliare dell'unità in esame, si è adottato come criterio di stima, quello sintetico comparativo, vale a dire quello per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili.

Sono state prese in considerazione le diverse caratteristiche immobiliari:

- caratteristiche estrinseche: ubicazione, vie di collegamento, servizi ecc.
- caratteristiche intrinseche: vetustà, stato di manutenzione ecc.

Individuato il segmento di mercato cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione, si è proceduto ad effettuare un'indagine di mercato presso agenzie immobiliari che trattano compravendita di immobili situati nel territorio, sulla base dei prezzi di mercato della zona per compravendite di immobili simili, valutando vari fattori che influiscono sulle vendite come l'appetibilità della richiesta rispetto all'offerta e viceversa.

Ci si è basati anche su indicazioni dei prezzi di compravendita in zona, indicati dalle banche dati più attendibili del momento.

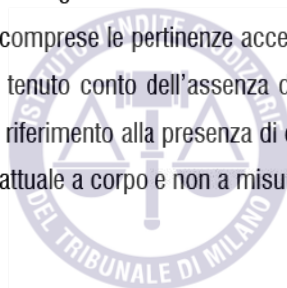
Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti nella stessa zona, per la valutazione si è tenuto conto di alcuni fattori:

- il bene è collocato in una zona attualmente in piena riqualificazione urbanistica;
- da sopralluogo, non sono emerse difformità catastali ed edilizie;
- da un'indagine è emersa una scarsa domanda/offerta di beni di questo genere.

In considerazione di ciò si precisa che la valutazione dello stesso è cautelativa; il valore di mercato è da considerarsi quindi il "più probabile" su base estimativa e suscettibile di variazioni, in diminuzione o in aumento.

9.3 Valutazione del Lotto

Tutto ciò premesso, la scrivente ritiene di assegnare all'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili, il seguente più probabile valore attuale a corpo e non a misura:



Valore complessivo del LOTTO 05 al netto di eventuali

decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova

€ 20.000,00

Data, 17-01-2025

L'Esperto alla stima


Marzia Cotoia

Allegati

- 1) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie
- 2) Descrizione e identificazione dei beni
- 3) Documentazione Fotografica
- 4) Documentazione Catastale
- 5) Documentazione Edilizia
- 6) Documentazione Condominiale
- 7) Atto di Provenienza