

TRIBUNALE ORDINARIO MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. 709/2024+777/2024

Giudice dell'esecuzione
DOTT.SSA CATERINA TRENTINI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE: aggiornamento febbraio 2026
LOTTO UNICO
beni immobili situati in
Milano, Via Luigi Ornato n. 82



Custode
AVV.TO G. PIAZZA
Esperto Nominato
ARCH. STEFANIA LUCCHINI
archstefanialucchini@libero.it

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

INDICE

INDICE SINTETICO	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI :	4
2. DESCRIZIONE DEI BENI:	7
3. STATO OCCUPATIVO:	10
4. PROVENIENZA:	10
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	12
6. CONDOMINIO:	13
7. VERIFICA URBANISTICA - EDILIZIA - CATASTALE:	14
8. CONSISTENZA	20
9. STIMA	21
10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE	24
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'	24
CRITICITA' DA SEGNALARE	24
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:	25

INDICE SINTETICOLotto **001**

Corpo:	A	Appartamento Via L. Ornato, 82-Milano-
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Livello		Piano 5-6
Categoria:		Abitazione di tipo civile [A/2]
Dati Catastali:		foglio 46 , particella 169 subalterno 750
Corpo:	B	Vano cantina Via L. Ornato, 82-Milano-
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Livello		Piano S3
Categoria:		Deposito [C/2]
Dati Catastali:		foglio 46 , particella 169 subalterno 108
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Corpo:	C	Locale Box/Autorimessa Via L. Ornato, 82 Milano-
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Livello		Piano S3
Categoria:		Locale Box/Autorimessa [C/6]
Dati Catastali:		foglio 46 , particella 169 subalterno 97
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1

Corpo A-B-C

Stato occupativo:**Contratti di locazione in essere****Comproprietari**

OCCUPATI dalla debitrice eseguita
non ricorre il caso
nessuno

conformità edilizia:

verificata - in parte difforme

conformità catastale:

verificata - in parte difforme

superficie comm.	corpo A	m ^q	120,00
superficie a corpo	corpo B	m ^q	6,00
superficie a corpo	corpo C	m ^q	20,00
valore di mercato stimato			
valore di mercato per quota:		€	502.700,00
Prezzo da Libero		€	<u>502.500,00</u>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)			
Prezzo da occupato:		€	<u>000.000,00</u>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione %)			

Identificato al catasto fabbricati del comune di Milano come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Milano, via Luigi Ornato n. 82 – P. 5-6
- **intestatari**
○
- **dati identificativi**
Fg. n. **46**; Mapp. n **169**; Sub. **750**
- **dati di classamento**
Zona Censuaria 3, Categoria A/2; classe 6; consistenza 5 vani; Superficie catastale totale: 129 mq; Superficiecatastale totale escluse aree scoperte: 115,00 mq; rendita € 542,28;
- **dati derivanti da**
 - Variazione della destinazione del 31.03.2022. Pratica n. MI0113992 in atti dal 01.04.2022 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA MAGAZZINO A ABITAZIONE (N.113992.1/22)

Coerenze da nord in senso orario come da planimetrie catastali:

Appartamento:

prospetto su cortile comune; altra unità imm.re, vano scala comune in due tratti, prospetto su cortile comune per un tratto a chiudere prospetto su cortile comune.

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

- **dati identificativi**
Fg. n. 46; Mapp. n 169; Sub. 706
Variazione del 14.04.2011 Pratica MI 0381601 MIGLIORE IDENTIFICAZINE GRAFICA n. 96057.1/2011
- **dati identificativi**
Fg. n. 46; Mapp. n 169; Sub. 706
Variazione del 29.09.2010 Pratica MI 0728011 in atti dal 29.09.2010 DIVISIONE CAMBIO D USO DA C3 A C2 (N.58691.1/2010)
- **dati identificativi**
Fg. n. 46; Mapp. n 169; Sub. 40 (C3)
Variazione del 16/01/2009 Pratica MI 0026496 Unità afferenti edificate su area urbana N.2351.1/2009

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

nessuna

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

Nessuna

CORPO B

Descrizione del bene

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

- Il vano cantina sviluppa una superficie Catastale desunta dalla visura di mq 6,00- PS2

NOTA


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

Quota e tipologia del diritto pignorato

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

Esecutata:

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

, con sede in Milano CF: 

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto fabbricati del comune di Milano come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Milano, via L. Ornato n. 82 - PS3
- **intestataro**
 -
- **dati identificativi**
Fg. n. **46**; Mapp. n **169**; Sub. **108**
- **dati di classamento**
Zona Censuaria 3, Categoria C/2; classe 2; consistenza 5mq; Superficie catastale totale: 6mq; Superficiecatastale totale escluse aree scoperte: 0,00 mq; rendita € 6,46;
- **dati derivanti da**
VARIAZIONE del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze da nord in senso orario come da atto notarile:

Cantina:

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

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

- **dati identificativi**
Fg. n. 46; Mapp. n 169; Sub. 43
Variazione del 16/01/2009 Pratica MI 0026496 Unità afferenti edificate su area urbana (n. 2351.1.2009)

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

nessuna

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

Nessuna

CORPO C

Descrizione del bene

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

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

NOTA

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

Quota e tipologia del diritto pignorato

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

Esecutata:

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

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto fabbricati del comune di Milano come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Milano, via L. Ornato n. 82 - PS3
- **intestatari**
 -
- **dati identificativi**
Fg. n. **46**; Mapp. n **169**; Sub. **97**
- **dati di classamento**
Zona Censuaria 3, Categoria C/6; classe 7; consistenza 19mq; Superficie catastale totale: 20,00 mq; Superficiecatastale totale escluse aree scoperte: 0,00 mq; rendita € 110,88;
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario come da planimetria catastale:

Locale Box/Autorimessa:

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

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

- **dati identificativi**

Fg. n. 46; Mapp. n 169; Sub. 97

Variazione del 16/01/2009 Pratica MI 0026496 Unità afferenti edificate su area urbana (n.2351.1/2009)

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

nessuna

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

Nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI:

Descrizione sommaria di quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica, in adiacenza alla zona Niguarda

Destinazione: Residenziale/Commerciale/Terziario

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Il fabbricato ove le unità della presente relazione sono parte, nella minor consistenza di una stabile, si trova sul fondo di una Via Privata quale traversa di Via Luigi Ornato, alle spalle di un distributore di benzina;

l'intorno risulta a differenza del periodo di ristrutturazione, completamente edificato, con edifici residenziali, piccoli insediamenti industriali un impianto sportivo con campi da tennis e da calcio. Come da progetto presentato lo stesso prevedeva:

- la demolizione degli edifici esistenti
- la realizzazione di un edificio nuovo a laboratori su 5 piani
- la realizzazione di un piano seminterrato utilizzabile come deposito
- la realizzazione di due piani interrati a boxes

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

Servizi offerti dalla zona: in generali buoni

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

Bus:40-42-51-52-708

Treno:S11-S4-S9

Metro:M5

Tram:4

Collegamento alla rete autostradale: a breve distanza

Caratteristiche descrittive esterne

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

- **struttura:** si rimanda alla relazione di collaudo statico allegata alle PE (2010);
- **copertura:** struttura voltata
- **facciate interne:** facciate ristrutturate con il bonus statale 2022
- **accesso:** dalla pubblica Via, ma non direttamente affacciante
- **scale interne condominiali:** a sezione rettangolare/semicircolare
- **ascensore condominiale:** presente
- **portineria dedicata:** presente (senza servizio di portierato)
- **accesso ai disabili:** da accertare l'impiantistica di risalita

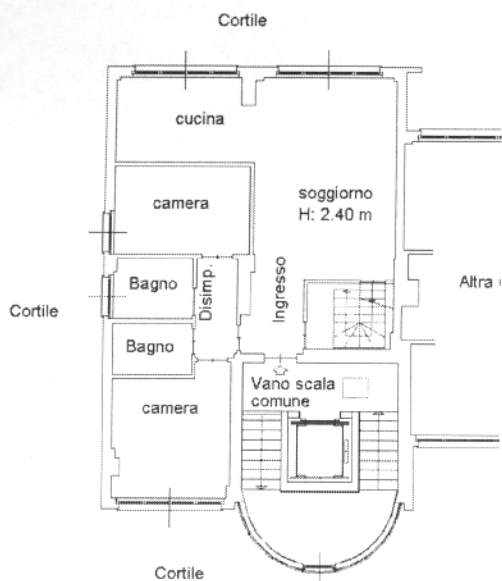
Caratteristiche descrittive interne

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

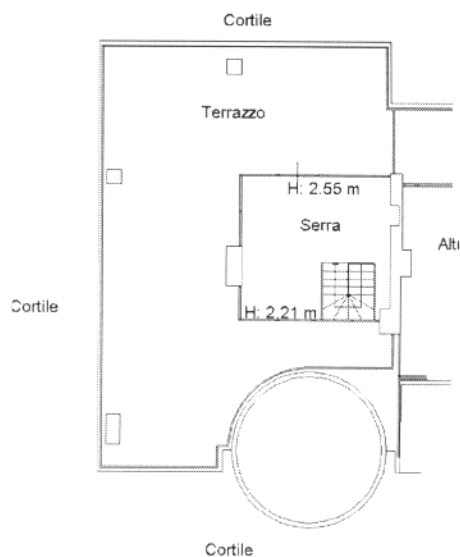
Corpo A**Appartamento –a tipologia attico-**

- **esposizione:** triplo affaccio, per l'alloggio con terrazzo panoramico al piano sesto
- **altezza dei locali:** cm 270
- **condizioni generali:** buono, con rifiniture di ottima qualità
- **porta d'accesso:** porta battente a tipologia blindata
- **porte interne:** in legno/ vetro; a tipologia, battente, scrigno, libro
nota perito= la porta della cucina in vetro a tutta altezza verrà rimossa dalla proprietà
- **tavolati interni/pareti:** pareti tinteggiate
- **rivestimento bagno cieco:** tipo gress, ad altezza cm 180c.
- **rivestimento bagno vasca:** tipo marmo, ad altezza cm 180/240c.
NOTA PERITO= fra i due bagni posata paretina in vetro (nella parte alta del tavolato per dare luce al bagno cieco)
- **rivestimento ceramico in cucina:** rivestimento in resina/ceramica
- **plafoni:** tinteggiati
NOTA PERITO= presenza di probabile infiltrazione con distacco pittorico al solaio della scala di collegamento al terrazzo
- **pavimenti:** rivestimento gress
- **infissi esterni:** in alluminio bianco, con doppio vetro
- **sistemi di oscuramento:** ove posate tapparelle elettrificate
- **inferriate:** =====
- **zanzariere:** non presenti
- **servizio igienico n 1:** presente locale bagno completo di 4 apparecchi (cieco) con doccia
- **servizio igienico n 1:** presente locale bagno, finestrato, completo di 4 apparecchi –vasca-
NOTA PERITO: la proprietà informa di voler rimuovere i lavandini dei bagni in quanto incassati nel mobile
- **finitura tavolati interni:** pareti con tinteggiatura di colore bianco
- **imp. citofonico:** presente audio e video
- **imp. elettrico:** presente
- **imp. idrico:** presente, lavatrice alloggiata nel bagno cieco
- **imp. termico:** autonomo
- **Corpi radianti:** nessuno, riscaldamento a pavimento
- **Valvole termostatiche:** ===
- **acqua calda sanitaria:** presente
- **impianto di condizionamento:** presente
- **NOTA PERITO=** apparecchi e unità esterna verranno rimossi dalla proprietà
- **impianto antintrusione:** presente

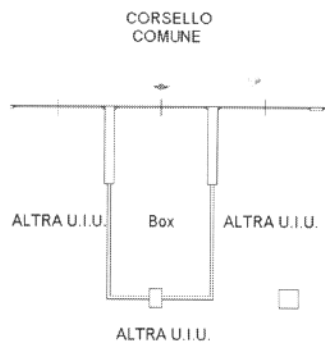
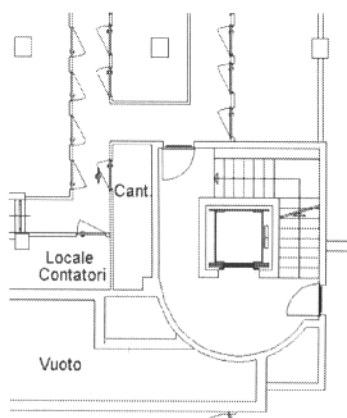
PLANIMETRIE DEPOSITATE PRESSO IL N.C.E.U.



PIANTA PIANO QUINTO
H: 2.40 m



PIANTA PIANO SESTO



Breve descrizione della zona

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

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

Certificazioni energetiche

Corpo A:

il bene oggetto di stima è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) identificato con n. di protocollo 1514601334622 del 27.03.2022.

Corpo B-C:

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

Certificazioni di conformità degli impianti

Allegate al provvedimento SCA del 06.04.2022 prot. 0198408

Certificazioni di idoneità statica CIS

Collaudo statico allegato alle AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

pregresse

Certificazioni di prevenzione incendi CIP

Rinnovato dall'attuale amministrazione di condominio

Certificato di Agibilità/abitabilità

Richiesta con provvedimento SCA del 06.04.2022 prot. 0198408 -doc. all-file digitale

Caratteristiche descrittive interne

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

Corpo B

Cantina/Deposito

- **esposizione:** annessa allo stabile
- **altezza dei locali:** cm 241 circa
- **condizioni generali:** buone
- **porta:** in lamiera
- **pareti:** cls e blocchetti
- **pavimento:** cemento liscio
- **solaio:** tipo predalles
- **imp. Elettrico:** presente
- **Note:** presenza di tubazioni condominiali

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

Corpo C

Locale Box/Autorimessa

- **esposizione:** annesso allo stabile
- **altezza dei locali:** cm 244 circa
- **condizioni generali:** buone
- **porta:** basculante in lamiera
- **pareti:** cls a tratti e blocchetti
- **pavimento:** cemento liscio
- **solaio:** tipo predalles
- **imp. Elettrico:** presente
- **Note:** esclusa la presenza di tubazioni condominiali

3. STATO OCCUPATIVO:

Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 18.10.2024, disgiuntamente al custode nominato, era presente la presente la proprietà con il proprio legale; in luogo, per tutti i cespiti in oggetto è stato eseguito un rilievo metrico e fotografico.

L'immobile ed i relativi locali pertinenziali risultano esseri occupati dalla proprietà, **all'interno gli ambienti dell'alloggio sono stati rinvenuti arredati mentre è presente del materiale da deposito nei locali pertinenziali.**

I beni verranno valutati giuridicamente liberi.

Esistenza di contratti di locazione

NON risulta nessun contratto di locazione per i beni oggetto di procedura in capo alla esecutata, in qualità di dante causa, così come da documentazione pervenuta alla scrivente dall'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Milano del 31.10.2024 (doc. all.).

4. PROVENIENZA:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 19/07/2024 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Teresa Di Girolamo (in Reggio Emilia), prodotta in atti dal creditore precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 - cfr. allegato A -

ipocatastali – note estratte dall'esperto nominato del 18.11.2024/13.01.2026.

Attuali proprietari

Per la quota di 1/1 di piena proprietà

La Sig.ra _____ acquista i beni dalla SOCIETA _____ SRL con **atto di compravendita** in data **28.04.2022** a firma del Notaio Diego Apostolo, Notaio in Opera (MI), al REP. 2126/Racc.1679; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 13.05.2022 ai nn. 38400/26709;
Riferito limitatamente a : fg. 46 mapp. 169 subb. 750/108/97

Nota perito: dall'atto all'art. 3 si evince:

Si precisa che sugli immobili oggetto di vendita risulta a tutt'oggi una iscrizione eseguita a Milano1 in data 4 dicembre 2006 ai nn. 100313/21649, che è solo formale, non sussistendo alcun credito, in quanto gli immobili qui compravenduti pervennero alla società venditrice da una procedura giudiziale di purgazione di ipoteche, ai sensi dell'art. 2889 e ss. del codice civile e art. 792 c.p.c., presso il Tribunale di Milano, impegnandosi comunque la società venditrice a mettere in atto quanto utile alla cancellazione formale della stessa;

Dalla Certificazione notarile si evince:

La condizione sospensiva a cui era sottoposto il citato atto si è avverata, come risulta dall'atto ricognitivo di averamento di condizione sospensiva con **atto** Notaio Marco Avagliano di Cornaredo in data 10.11.2020, rep. n. 15378/7472, annotato a margine della nota di compravendita in data 21.10.2021 ai nn. 82182/10303.

Nota perito: dall'atto all'art. 3 si evince:

Preliminare:

Le parti contraenti dichiarano che il presente contratto definitivo costituisce esecuzione del contratto preliminare registrato a MILANO DP II il 23 settembre 2020 n. 4288 serie3.

Le pattuizioni contenute nel predetto contratto preliminare si intendono riportate nel presente contratto definitivo, la cui stipula non vale quale loro abrogazione.

Precedenti proprietari (nel ventennio):

Per la quota di 1/1

La SOCIETA' _____ SRL acquista i beni dalla SOCIETA _____ SRL con **atto di compravendita** in data **10.11.2020** a firma del Notaio Marco Avagliano, Notaio in Cornaredo (MI), al REP. 15378/Racc.7472; registrato a milano DP2 il 13.11.2020 al n. 88942 serie 1T;trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 17.11.2020 ai nn. 75272/48851;
Riferito limitatamente a : fg. 46 mapp. 169 subb. **706**/108/97 (nella maggior consistenza)

Nota perito=

Con denuncia di variazione modifica alla destinazione d'uso da magazzino ad abitazione del 31.03.2022, pratica n. MI01139992, la particella 169 sub. **706** veniva soppressa e sostituita dall'unità imm.re individuata cal Catasto fabbricati del Comune di Milano al fg. 46, particella 169, **sub. 750** zc3, cat. A2, cl.6, vani 5, superficie catastale totale 129 mq, totale escluse aree scoperte 115mq, RC euro 542,28

Nota perito=

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

LA SOCIETA' _____ SRL ha acquisito tale denominazione in virtù di **atto di trasformazione di società** _____ SAS DI _____ &C.) a firma del Notaio M. Valmasoni, (in Padova), in data 29.06.2010, Rep. 656/racc.468; registrato a Padova 2, in data 15.07.2010, al n. 13504 serie 1T; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 21.07.2010 ai nn. 44723/28352;

LA SOCIETA' _____ SAS _____ &C ha acquistato i beni dalla Società _____ SRL con **atto di compravendita** a firma del Notaio Claudio Sironi, (Milano), in data 28.11.2006, Rep. 15422/racc.6659; registrato a Monza, in data 01.12.2006, al n. 10675 serie 1T; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 04.12.2006 ai nn. 100312/59007;
Riferito limitatamente a: fg.46, mapp.25-mapp. 102 sub. 702 mapp.101;

LA SOCIETA' _____ SRL ha acquistato i beni dalla Società _____ SAS di _____ e C. In Liq. con **atto di compravendita** a firma del Notaio Claudio Bellucci, (Monza), in data 21.05.2002, Rep. 247782/Racc.20717; registrato a Monza, in data 29.05.2002, al n. 1991 serie 1T; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 24.05.2002 ai nn. 34582/22021; e successivo atto di integrazione e rettifica Notaio Bellucci in data 04.10.2006 al Rep. 25564/27126, registrato a Monza1 in data 10.10.2006; trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 04.10.2006 ai nn.

85481/51345;

Riferito limitatamente a: fg.46 mapp.45+fg.46 mapp. 101

LA SOCIETA' SRL ha acquistato i beni dalla Società SAS d' C. In Liq. con **atto di compravendita** a firma del Notaio Claudio Bellucci, (Monza), in data 01.08.2005, Rep. 253514/Racc.25510; registrato a Monza, in data 03.08.2005, al n. 9688; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 04.08.2005 ai nn. 61072/33913; Riferito limitatamente a: fg.46 mapp.102 sub.702

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

LA SOCIETA' Spa ha acquistato i beni dalla Società SPA (con sede in Genova) con **atto di compravendita** a firma del Notaio F. Piccaluga, (Carate B.), in data 11.07.1990, Rep. 105474/Racc. 5950; registrato a Desio, in data 24.07.1990 al n. 1303 serie 1T; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 17.07.1990 ai nn. 28466/20251; Riferito limitatamente a : fg.46 mapp. 102 sub.702

LA SOCIETA' SAS di ha acquisito tale denominazione in virtù di **verbale di assemblea** a firma del Notaio F. Piccaluga (in Carate Brianza), in data 14.12.1990, Rep. 136361/racc.8184; registrato a Desio, in data 29.12.1994, al n. 6542; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 10.01.1995 ai nn. 1113/803;

LA SOCIETA' SPA ha acquisito unità imm.ri (pregressi identificativi catastali) dalla Società SPA a firma del Notaio M. Orlandoni (in Como), in data 28.02.1985, Rep. 108661/racc.8376; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 18.03.1985 ai nn. 9754/7478;

Eventuali note:

nessuno

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 19/07/2024 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Teresa Di Girolamo (in Reggio Emilia), prodotta in atti dal creditore precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 - cfr. allegato A - ipocatastali - note estratte dall'esperto nominato del 18.11.2024/13.01.2026.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

nessuna

Misure penali

Nessuna

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

nessuna

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

Dalla certificazione notarile si evince:

_Tra l'appartamento in oggetto (già sub.706) ed il box autorimessa è stato costituito a favore del comune di Milano **un vincolo (PERTINENZIALE)** ai sensi e per gli effetti dell. Art. 64. 3° comma, della legge Regionale 11.03.2005 , n.12 e dell' Art. 66 e seguenti, con atto 19.12.2021 n. 16069/7908 di Rep , a firma del Notaio M. Avagliano (in Cornaredo); trascritto a Milano1 in data 25.10.2021 ai nn. 83345/57946.

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

arti e mestieri ed uffici tecnici ed amministrativi

Eventuali note: altra trascrizione:

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

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

Ipotecche volontarie:

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

Grava: beni oggetto di relazione ai precedenti identificativi catastali

Nota perito=

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

Ipotecche giudiziali:

nessuna

Ipotecche legali:

nessuna

Pignoramenti:

Pignoramento del 06.06.2024 rep. 13251/2024 trascritto il 19/07/2024 ai nn. 50897/38223 contro del diritto di piena proprietà in favore di

Grava: fg. 46, mappale 169, subb. 750/108/97

Eventuali note / osservazioni

nessuna

Altre trascrizioni:

nessuna

Eventuali note / osservazioni

nessuna

6. CONDOMINIO:

L'immobile è amministrato dallo Studic [REDACTED] con sede in Milano, che ha riscontrato alle richieste della scrivente con le seguenti informazioni: "

Denominazione del complesso residenziale: [REDACTED]

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

Spese di gestione condominiale 2024

Nota perito:

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

Saldata la gestione straordinaria per il bonus facciate

Spese di gestione condominiale 2025

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2025 (CORPO A+B+C) € 3.305,96

Mill.=40,07 abitazione con cantina

Mill.=2,13 locale box/autorimessa

Nota perito:

Come da comunicazione condominiale del 04.01.2026 risulta essere già pagata

la gestione ordinaria 2025.

E' stata pagata la rata straordinaria del 01.04.2025 € 514,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del 17.04.2025 –doc.all-gravanti sull'immobile:

Il totale della spesa deliberata è di € 18.320,00+iva per la messa in ordine degli ascensori, previsti sulla scala A, quota spettante (delibera in allegato) € 1.989,83

Spese di gestione condominiale 2026

NON ancora disponibile il preventivo 2026 e consuntivo 2025

La scrivente rimette a titolo indicativo e non definitivo l'ammontare delle stessa spesa ordinaria 2025

(CORPO A+B+C) € 3.305,96

Mill.=40,07 abitazione con cantina

Mill.=2,13 locale box/autorimessa

+

Spesa straordinaria messa in ordine ascensori € 1.989,03

Totale: € 3.305,89+€ 1989,03=€ 5.294,92 arr.=€ 5.300,00

Cause in corso

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

Eventuali problematiche strutturali

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

Nota perito=

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

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

Tra le quali:

7) che, previa stipula di **atto unilaterale di asservimento** dell'area a firma del Notaio C. Sironi (in Villastanza) in data 18 dicembre 2006 n. 15510/6714 di rep., registrato a Monza 2 il 4 gennaio 2007 al n.13 serie 1B ed in forza della denuncia di inizio attività presentata al Comune di Milano in data 3 agosto 2006 P.G. 773384/2006, successiva variante in data 28 giugno 2010 P.G. 517316/2010 - progr. 5201/2010 e della denuncia di inizio attività presentata in data 1 dicembre 2009 P.G. 916968/2009 - progr. 8931/2009,

la Società ' ' ha edificato, previa demolizione dei fabbricati esistenti, sull'area di cui ai mappali 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178 e 197 del Foglio 46, un fabbricato di sei piani fuori terra (terreno, primo, secondo, terzo, quarto e quinto), oltre al piano sesto a lastrico solare di copertura e tre piani interrati, con annessa circostante area pertinenziale e rampa di accesso, avente accesso pedonale e carraio da Via Luigi Ornato n. 82;

8) che, in forza di atto a rogito Notaio Cesare Chiodi Daelli di Milano in data 27 febbraio 2007 n.98442/22966 di rep., registrato a Milano 6 il 19 marzo 2007 al n. 4344 serie 1T, trascritto a Milano 1 in data 20 marzo 2007 ai nn. 20044/11606, al fine di permettere l'accesso al fabbricato dalla Via Luigi Ornato mediante la rampa al mappale 197 del Foglio 46, e stata costituita **servitù perpetua di passo pedonale e carraio** da esercitarsi nel sottosuolo di parte del terreno catastalmente identificato al Foglio 46 -mappale 102 ed a favore del terreno allora catastalmente identificato al Foglio 46 - mappale 25;

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

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

Regolamento di condominio

allegato

6.1 SUPERCONDominio: non presente

Spese di gestione condominiale

Cause in corso

Particolari vincoli e/o dotazioni del super condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Regolamento di super condominio

7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:

PGT: azionamento - prescrizioni – vincoli

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

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

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

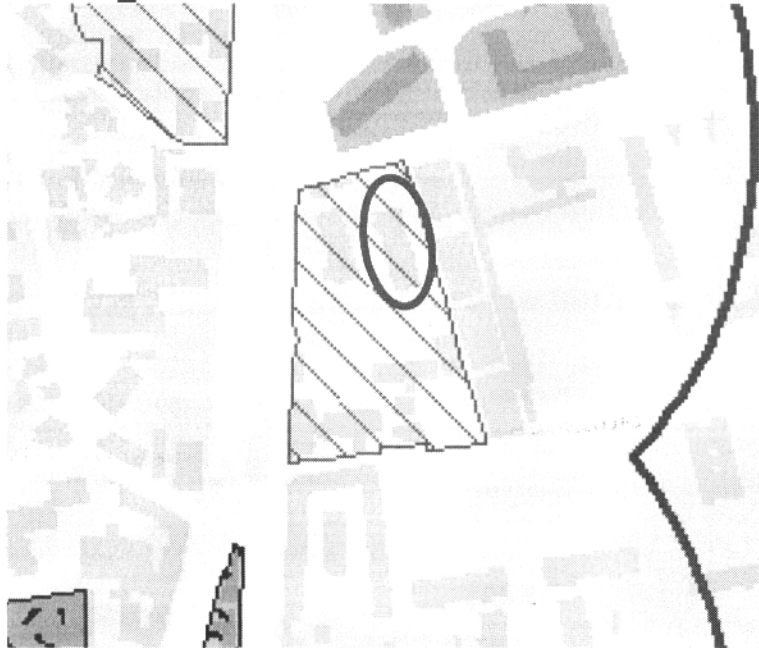
Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Milano in data 05.02.2020 (data pubblicazione BURL) risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

NOTA

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

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

TAV. PR_R02 – PGT MILANO



ARU - Ambiti di Rinnovamento Urbano (Art. 23)

Rigenerazione



ARU - Ambiti di Rinnovamento Urbano



Rigenerazione ambientale (Art. 15.3)

Si veda relazione urbanistica in allegata**L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli**

nessuno

In riferimento all'aggiornato quesito peritale il cui testo recita: "verificare presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020;

Il perito nominato riferisce che i beni staggiti non rientrano nella fattispecie di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata tuttavia dalla documentazione acquisita dai rogiti notarili, non sussistono finanziamenti agevolati/convenzionati pervenuti da nessun ente.

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

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del comune di Milano

Premesso che:

dall'atto di compravendita del 2020 si evince; "

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

- _ Concessione edilizia, in data 7 ottobre 1968, n. 3737 - Atti Municipali n. 168026/23852/1968 e
- _ Concessione edilizia in sanatoria, in data 10 aprile 1998, n. 7863 - Atti n. 175254.400/86 e
- _ Denuncia di inizio attività per opere di demolizione, ristrutturazione e ampliamento edilizio, presentata al Comune di Milano in data 3 agosto 2006, Protocollo n. 773384/2006;
- _ Denuncia di inizio attività presentata al medesimo Comune, in data primo dicembre 2009, protocollo n.916968/2009;
- _ Denuncia di inizio attività presentata sempre al medesimo Comune, in data 28 giugno 2010, progressivo n.517316/2010;
- _ dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità, presentato al Comune di Milano, in data 30 luglio 2010, progressivo n.617.683/2010-0.

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

➤ **SCIA ALTERNATIVA N. 0596643 DEL 08.11.2021** per lavori di: RECUPERO SOTTOTETTO IN VIA ORNATO 82- MILANO; intestata alla Società
Presente nel fascicolo telematico:
DOMANDA
ELABORATI GRAFICI
RELAZIONE TECNICA, ACUSTICA
Riferita limitatamente a: nella maggior consistenza beni oggetto di relazione (identificati per l'alloggio al sub.708)

➤ **SCIA ALTERNATIVA N. 0125111 DEL 02.03.2022** per lavori di: RECUPERO SOTTOTETTO IN VIA ORNATO 82- MILANO; intestata alla Società
Presente nel fascicolo telematico:
DOMANDA
ELABORATI GRAFICI
RELAZIONE TECNICA, acustica, dichiarazione legge 10/91
Nota perito= dalla relazione tecnica si evince " *In data 22.11.2021, con riferimento alla pratica 5715/2021 PG 596643/2021 la proprietà veniva diffidata dall'intraprendere le opere e venivano rilevate le seguenti carenze*

- _ mancata allegazione delle sezioni;
- _ mancata allegazione di riprese fotografiche delle serre;
- _ mancata corrispondenza tra lo stato di progetto e le relazioni energetiche ai sensi della legge 10/91
- _ conteggi oneri per la trasformazione da C2 (da DEPOSITO a RESIDENZIALE) A2

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

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

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

Presente nel fascicolo telematico:

DOMANDA

ELABORATI GRAFICI

RELAZIONE TECNICA

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

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

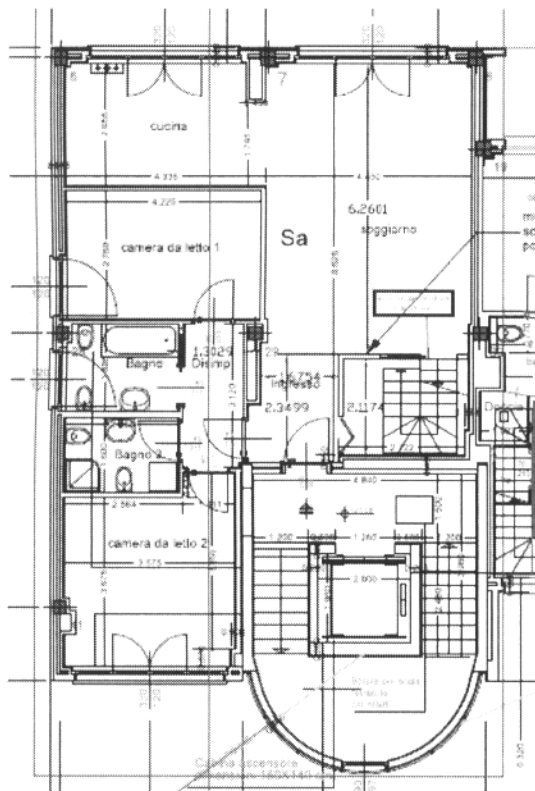
Presente nel fascicolo telematico:

DOMANDA

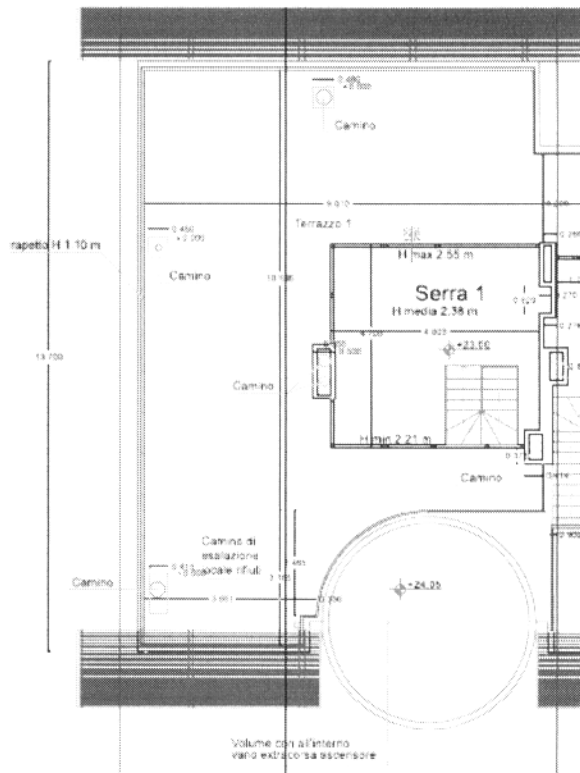
ELABORATI GRAFICI

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

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



Stato di progetto SCIA 0125111 DEL 02.03.2022



Stato di fatto SCIA 0125111 DEL 02.03.2022

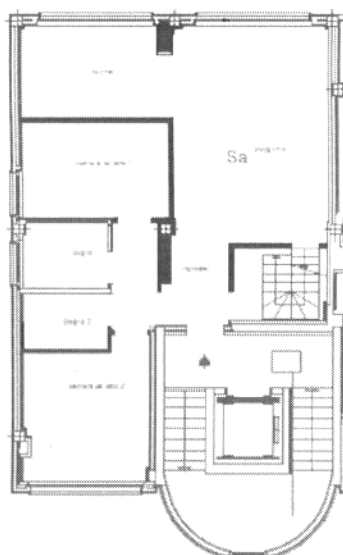
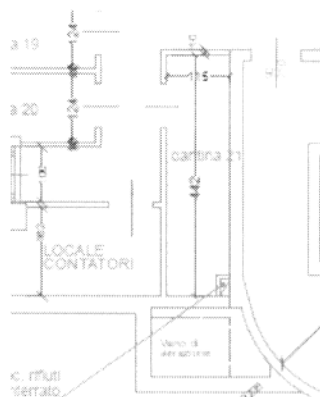
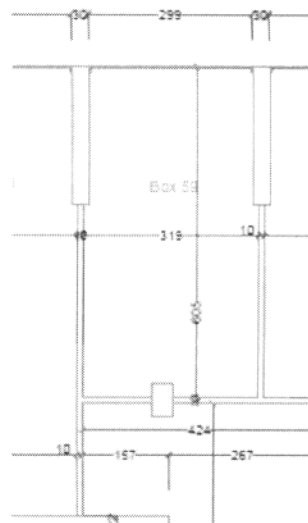


Tavola di comparazione



Stato di progetto PE 517316/2010 vano cantina e vano box



ANALISI DELLE CONFORMITÀ:

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

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

INFORMAZIONE PERITO=

Ai fini di una puntuale ricostruzione storica dell'unità oggetto di relazione si segnala che dall'accesso atti eseguito non è pervenuto/visionato la tavola di progetto legata al precedente sub. ovvero sub. n. 40 categoria C3, poi soppresso per generazione del sub. 706 categoria C2, (il tutto in evidenza dalla visura storica catastale) quale unità stato di fatto rappresentato nella pratica scia del 2022

- non è stata visionata neanche la relativa tavola di demolizione tavolati (stato di comparazione), per poi poter addivenire alla generazione del sub. 706 ovvero lo stato di fatto della scia 2022.

La scrivente precisa che una traccia di quanto sopra espresso è presente solo dall'analisi della documentazione legata alla richiesta di agibilità del 617.683/2010 ovvero nel progetto dell' impianto di riscaldamento (tavola con data 2008) per i tutti i piani dell'edificio (escluso il seminterrato e gli interrati) ove al piano sottotetto è rappresentata la situazione distributiva come definito dal sub. 40.

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

CORPO A:

UNITA IMM.RE –APPARTAMENTO sottotetto

Premesso che:

- risultano leggere difformità nelle quote rilevate, e di conseguenza difformità nella consistenza dell'unità.
- si segnala la presenza di una porta a vetri a tutta altezza posta a divisione del locale cucina con il locale soggiorno.
- si segnalano una serie di ispessimenti murari che dovranno essere verificati se di natura architettonica o strutturale, con relazione di perizia statica o rilascio di certificazione di idoneità statica.
- diversamente a quanto segnalato nel progetto, confrontando la tabellina dei RAI, non risulta soddisfatto (insufficiente) il RA del locale soggiorno dato che l' apertura finestrata in parte rimane fissa garantendo solo il soddisfacimento del RI.
- _ si segnala la presenza di una trave ribassata nel locale autorizzato a camera da letto 1
- _ presenza di VM nel bagno (non analizzato l' adeguato voltaggio)
- la porta del bagno vasca risulta di dimensione inferiori al progetto rilevato cm 075/210 anziché 280/210.
- posata in senso contrario la porta del disimpegno girone/notte
- posata una porta a tipologia libro anziche a battente nel bagno cieco

NOTA PERITO IMPORTANTE:

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

Il titolo abilitativo del 2022 prevedeva uno stato dei luoghi aventi altezza 235 (con destinazione C2) a fronte del RE vigente BURL 26.11.2014 art. 114 RECUPERO DEI SOTTOTETTI comma 7: " l' altezza media ponderale dei

*sottotetti recuperati mediante interventi di modifica della copertura **dovrà risultare in ogni caso inferiore a 2,70m.** compresi volumi soprastanti , controsoffittature, vani tecnici, isolamenti posti sotto l' intradosso della soletta ecc.*

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

_ si segnala che la scala risulta per qualche gradino non conforme al progetto

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

PIANO TERRAZZO/SERRA

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

_ difformità di quota, di conseguenza una diversa consistenza in particolare il progetto presenta un tavolato in aderenza al camino in luogo la parete risulta discostata.

_ risultano tamponamenti con il muro di spina

_ la scala non risulta conforme in quanto presenta un gradino in più, diversa anche la dimensione delle alzate e pedate

In progetto=alzate da 19.53 cm e pedate da 25 cm

In luogo ove verificato a campione si segnalano pedate da 24 cm c. ed alzate da 21 cm c.

_ difformità nell'altezza rilevata: altezza massima cm 230 c., altezza minima cm 217 c. la tavola di progetto rileva un'altezza massima di cm 255 ed una minima di cm 221. L' altezza esterna rilevata -nel lato dei cm 230- misura cm 260.

- il solaio interno risulta tinteggiato non verificato la tipologia del materiale se il medesimo rappresentato nella documentazione progettuale.

Terrazzo: preso atto dello stato dei luoghi, si segnala che il terrazzo ha una dimensione inferiore evidenziata soprattutto nel lato corto ovvero quello parallelo alla serra; si segnala altresì che l' utilizzo, in luogo dell'ispezione, degli strumenti elettronici, con giornata di intensa pioggia ha potuto ovviare la precisione del rilievo eseguito. Si rimanda pertanto la necessità di rimisurare l'effettiva consistenza anche con area di sedime sgombra da arredo e vasi da fiore e piante.

_non visionato punto acqua

In progetto,(PG 517316/2010) nella tabellina per la determinazione della serra il terrazzo viene dimensionato in 105.67mq circa al (loro della serra),- CON DIMENSIONE SERRA IN PROGETTO DI MQ 22,73 (ovvero pari al 25% della sup. del terrazzo).

Nella tavola di progetto oltre tutto l' area a terrazzo è solo parzialmente quotata.

La tavola allegata alla scia riporta la tabellina per la determinazione della superficie della serra in rapporto alla superficie del terrazzo la stessa dovrà essere rideterminata. Dovrà essere anche rinnovata la legge 10 in rapporto all'effettiva consistenza del terrazzo al netto di camini, fioriere e quant' altro.

NOTA PERITO:

Come già precisato in narrativa si evidenzia in luogo un' altezza di cm 270 circa in virtù dei cm 240 segnalati nel progetto.

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

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

_ si segnala che la scala risulta per qualche gradino non conforme al progetto

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

Preso atto del Regolamento Edilizio vigente e del relativo RLI nonche al seguito di note a specifica emanate sia dall'ordine degli Archh. (n. 8 del 23.12.2009) e FAC SUE n. 39 del Comune di Milano (riscontrabili sul Web)

Richiamata la legge 12/2005 con successive modifiche ed integrazioni (se presenti)

Evidenziata, se inerente al caso di specie, la legge 24 luglio 2024, n. 105 Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica. (24G00124) (GU Serie Generale n.175 del 27-07-2024)

Entrata in vigore del provvedimento: 28/07/2024.

Attesa, a seguito di appuntamento telefonico programmato d'ufficio in data 02.12.24 - e quindi dopo il deposito della relazione peritale, l' interlocuzione con un funzionario comunale in merito alla difformità su detta, lo stesso riferisce e chiarisce della necessità di un regolarizzazione con PDC in sanatoria per la rimessa in pristino dell'altezza autorizzata; non accertate nel corso del discorrere le modalità di esecuzione, è comunque da ritenersi NON idonea

l'installazione di una controsoffittatura con conseguente necessità di intervento di ripristino allo stato autorizzato delle opere eseguite in difformità NON esclusa la loro demolizione. In caso di diniego, altresì, non è esclusa l'applicazione di una fiscalizzazione (*procedura amministrativa, disciplinata dagli artt. 33, 34 e 38 del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001 e da eventuali e s.m.i., alla quale si rimanda per un più ampio approfondimento*) da eseguirsi a cura e spese dell'aggiudicatario.

L'**ordine di demolizione** è un presupposto necessario per attivare la procedura di **fiscalizzazione** dell'abuso edilizio.

La fiscalizzazione non è da ritenersi una sanatoria che regolarizza l'immobile, ma una **sanzione pecuniaria sostitutiva** che interviene solo in una fase successiva all'ingiunzione di ripristino. Non è possibile richiedere la sanzione pecuniaria prima che il Comune abbia formalmente ordinato la demolizione.

Anche dopo il pagamento della sanzione, l'immobile **non diventa legittimo** (come avverrebbe con un Accertamento di Conformità); resta un abuso "tollerato" che non può essere demolito per ragioni strutturali.

CORPO B:

VANO CANTINA

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

_si rileva in luogo un'altezza di cm 241 c.

CORPO C:

VANO BOX/AUTORIMESSA

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

_si rileva in luogo un'altezza di cm 244 c.

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

Regolarizzazione :

Accertamento di conformità a mezzo di adeguato titolo abilitativo

Costo oblazione: € 1.000,00 (salvo conguaglio alla presentazione/istruttoria della pratica da determinarsi dall'amministrazione comunale o dall'agenzia delle entrate)

Costo professionista: € 4.500,00

Totali costi oneri/professionali € 5.500,00 circa

Nota perito= per le regolarizzazioni da effettuare si segnala: **LEGGE 24 luglio 2024, n. 105** Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica. (24G00124) (GU Serie Generale n.175 del 27-07-2024)

NOTE: Entrata in vigore del provvedimento: 28/07/2024.

Nota perito= solo alla presentazione della pratica edilizia da parte dell'aggiudicatario l'ufficio tecnico provvederà a dar corso all'istruttoria per la verifica dell'accertamento di conformità.

Nota perito= si segnala che per l'accertamento di conformità in riferimento all'unità immobiliare e relativi accessori (se presenti) andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia conformità o nelle indicazioni del DL 69/24 ove ammissibili.

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

Nota perito:

si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento dell'immobile essendo lo stesso oggetto di segnalazioni tecniche come in narrativa esposto, tutte le questioni sopra evidenziate, se non esaustive dovranno essere preventivamente riscontrate con il funzionario tecnico comunale al fine di predisporre dopo l'aggiudicazione una consapevole regolarizzazione tecnico/amministrativa (tutta la documentazione tecnico amministrativa /catastale/notarile è allegata alla relazione e considerata parte integrante).

Si segnala che le regolarizzazioni da attuarsi (o ripristini) potrebbero eventualmente comportare una diversa destinazione/distribuzione/dimensione dei locali determinando così variazioni essenziali ai locali valutabili dall'amministrazione comunale solo alla presentazione del progetto di sanatoria. (spese tutte -nulla escluso- già comprese nel prezzo di cessione, comprensivi di eventuali oneri/costi di costruzione, esborsi vari, da determinarsi alla presentazione della pratica). La scrivente segnala, per quanto verificato, che non risulta determinabile la regolarizzazione della difformità di altezza dell'unità.

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

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato: in parte difforme**CORPO A:****Nota:****Unità Immobiliare:**

scheda catastale presentata il 31.03.2022 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI VARIAZIONE N. MI0113992

CORPO B:**Nota:****Unità Immobiliare:**

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

CORPO C:**Nota:****Unità Immobiliare:**

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

Nota: presente elaborato planimetrico ultimo in atti al prot. n. MI0446069 DEL 27.06.2025 (doc.all.)

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

CORPO A**UNITA' IMMOBILIARE, SERRA E TERRAZZO:**

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

- l'altezza segnalata sulla scheda è di cm 240 in tutta l'unità, in virtù dei cm 270 in luogo;

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

CORPO B**VANO CANTINA**

La cantina non risulta contraddistinta con nessun codice o numero, si rileva in luogo un'altezza di cm 241 c in virtù dei cm 240 segnalati sulla scheda.

-dovranno essere aggiornate le coerenze

(se necessario, anche in rispetto all'aggiornamento dell' elaborato planimetrico)

CORPO C:**BOX/LOCALE AUTORIMESSA**

Il vano box è contraddistinto con il n.59, si rileva in luogo un'altezza di cm 244c in virtù dei cm 240 segnalati sulla scheda

-dovranno essere aggiornate le coerenze

(se necessario, anche in rispetto all'aggiornamento dell' elaborato planimetrico)

Nota: presente elaborato planimetrico ultimo in atti al prot.n. MI0446589 DEL 19.9.24

Si riporta quanto segnalato in premessa al capitolo delle difformità edilizio-urbanistico a riferimento del sub.40

Regolarizzazione: CORPO A-B-C

refacimento delle schede catastali (mediante pratica docfa) a seguito di autorizzazione edilizia o ripristino dello stato autorizzato; con eventuale aggiornamento dei dati censuari, (aggiornamento previo accertamento).

Sulle schede dovranno essere eventualmente aggiornate le coerenze

Costo professionista: € 1500,00

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

Nota= si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dalla notifica del decreto di trasferimento.

Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, imprecisioni varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono state già considerate e valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali presso gli uffici competenti; le superfici segnalate sono da considerarsi indicative e non definitive; **si precisa che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione.**

8. CONSISTENZA

Criterio di calcolo delle superfici

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale. NOTA PERITO= Per la determinazione della consistenza del terrazzo e della serra, preso atto che il rilievo è stato eseguito con qualche difficoltà per lo stato dei luoghi, assunto che il progetto prevede una superficie di circa 105,00mq (per la precisione mq 105,67). RILEVATA IN LUOGO AL LORDO DELLA SERRA UNA SUPERFICIE DI CM 80,00 C. la scrivente CONVENZIONALMENTE STABILISCE UNA SUPERFICIE DI MQ 60,00 di terrazzo + 20,00 mq di superficie serra (alla quale verranno applicati e relativi coefficienti di differenziazione).

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001

corpo	destinazione	superficie lorda (m ²)	Coeff.	sup. commerciale (m ²)
A	Alloggio P5	100,00	1,00	100,00
	Terrazzo+ Serra P6	80,00	0,25	20,00
B	Vano Cantina S2	A CORPO	A CORPO	0,00
C	Locale Box S3	A CORPO	A CORPO	0,00
	totale	180,00		120,00
TOTALE				120,00

9. STIMA

Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita.

E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

Valutazione degli immobili di stima

La teoria estimativa indica che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione della quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato.

Tenuto conto del criterio di stima e delle risultanze descritte, si ritiene attribuibile ai beni, all'attualità, il seguente valore di mercato (valore commerciale), individuato considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione dei beni oggetto della stima stessa.

Per l'unità immobiliare ed i suoi accessori l'importo risultante dalle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica.

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati nel caso confinino al 50%. I balconi sono calcolati fino al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% o a corpo a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità/uso rispetto all'unità principale. Neqli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) viene valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5% questo solo per la prima cessione. Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo. Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di box o posto auto e della eventuale portineria. La superficie dell'unità immobiliare con accessori (se presenti) è stata desunta dai rilievi eseguiti in luogo confrontati con le planimetrie autorizzative; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Il tutto con considerazioni ed osservazioni alla tipologia e consistenza dell'unità, al taglio dei locali, **soprattutto: alle precisazioni tecnico amministrative già espresse, agli eventuali adeguamenti da eseguire, allo stato dei luoghi oltre al riferimento della zona di collocazione.**

Fonti di informazioni

Agenzia del Territorio di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano1, Ufficio Visure comune di Milano;

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

PREMESSA GENERALE:

fonte: Web del 19.11.2024

il prezzo medio degli immobili in vendita nella zona Bicocca, Niguarda, Testi, Parco Nord a ottobre 2024 per gli immobili residenziali sono stati richiesti in media €/mq 4.008,00, con un aumento del +5% rispetto ad ottobre 2023

Prezzi e Quotazioni Immobiliari nel comune di Milano: Bicocca, Niguarda, Testi, Parco Nord.

Tipo fonte: www.wikicasa.it quotazione immobiliare milano/zona niguarda

Periodo: novembre 2024

Zona: Periferica - BICOCCA-NIGURDA

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Superficie di riferimento: =

Stato conservativo: normale: =

Valore di mercato (€/mq): 4,008,00

Osservatorio del mercato immobiliare in Zona Niguarda a Milano

Tipo fonte: www.mercato-immobiliare/milano -niguarda

Periodo: novembre 2024

Zona: Periferica - BICOCCA-NIGURDA

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Superficie di riferimento: =

Stato conservativo: normale: =

Valore di mercato prezzo massimo (€/mq): 4,300,00

Evoluzione del prezzo delle case in vendita, Comasina, Bicocca

Tipo fonte: www.idealista.it -niguarda

Periodo: novembre 2024

Zona: Periferica - BICOCCA-NIGURDA

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazione in stabile signorile

Valore di mercato (€/mq): 3.977,00€/mq

+2,2% rispetto a luglio 2024

Appartamenti in vendita a Milano in Zona Via Luigi Ornato

Tipo fonte: www.caasa.it -Via Luigi Ornato

Periodo: novembre 2024

Zona: Periferica - Via Luigi Ornato

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Superficie di riferimento: =

Stato conservativo: normale: = **(€/mq): 4,135,00**

Borsino Immobiliare stima on line immobile Via Ornato (considerazione di tipo orientativa e non valutativa)

Tipo fonte: www.Borsino Imm.re Milano -Via Luigi Ornato

Periodo: novembre 2024

Zona: Periferica - Via Luigi Ornato

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Superficie di riferimento: =

Stato conservativo: normale: =

Valore di mercato prezzo massimo (€/mq) 531.883,00

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: novembre 2024

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it> annuncio n.31189000

Tipologia: tre locali +2 bagni Via Ornato, 110 Milano

STATO: BUONO

Mq.: 92 COMM.

Piano: 6

CLASSE E.=C

RICHIESTA € 410.000,00

€ 4.550,00 €/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data rilevazione: stipula atto febbraio 2024

Fonte di informazione: <https://www.stimatrixcity.it/RicercaCompravendite>

Tipologia: attico Via Guido da Velate,4

Mq. 129,00
 Nuovo Intervento
 Piano 7/8 +box e cantina
Prezzo in atto € 654.000,00 alloggio e cantina
Prezzo in atto € 38.000,00 box
€ 5.069,00 €/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data rilevazione: stipula atto maggio 2023
 Fonte di informazione: <https://www.stimatrixcity.it/RicercaCompravendite>
 Tipologia: attico Via Guido da Velate,4
 Mq. 131,00
 Nuovo Intervento
 Piano 7/8 +box e cantina
Prezzo in atto € 607.000,00 alloggio e cantina
Prezzo in atto € 38.000,00 box (presunto)
€ 4.630,00 €/mq

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (**superficie commerciale lorda**) pari a circa €/mq 4370,00 arrotondato a

4.300,00 €/mq

VALUTAZIONE BENI				
descrizione	Super. Comm. (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
A.Unità Imm.re con accessori	120,00	4.300,00	€ 516.000,00	€ 516.000,00
B.Vano Cantina	A corpo	A corpo	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Lotto 1			€ 519.000,00	€ 519.000,00
C.Box/Locale aut.	A corpo	A corpo	€ 29.000,00	€ 29.000,00
Lotto 1 TOTALE			€ 548.000,00	€ 548.000,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova: € 540.000,00A.

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **-€25.000,00A**

Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede. **- € 5.300,00**

Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede **- € 7.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: **€ 502.700,00**

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

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA

Libero: € 502.500,00
 (piena proprietà 1/1)

	arrotondato:	€ 502.500,00
<i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al % secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore, non ricorre il caso)</i>	**Occupato:	€ 000.000,00
	arrotondato:	€ 000.000,00

10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

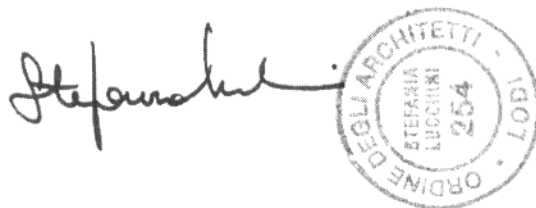
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

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

CRITICITA' DA SEGNALARE

L'unità dovrà essere regolarizzata
Parabiago 02.02.2026

L'Esperto Nominato
Arch. Stefania Lucchini



ELENCO ALLEGATI

- 1) Perizia e rilievo fotografico.
Incarico e verbale di giuramento

Documentazione richiesta dall'esperto: già depositata in atti
Aggiornamento documentazione:

- 2) Aggiornamento ispezioni ipotecarie, Trascrizioni ed Iscrizioni
- 3) Richiesta/rilascio posizione condominiale
- 4) Elaborato planimetrico ultimo in atti
- 5) Visura catastale aggiornata storica
- 6) il rilievo fotografico, già depositato è riferito alla data del sopralluogo