

TRIBUNALE DI MILANO
III Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 1820/2016 R.G.E.
2° ESPERIMENTO

ASTA DEL 08/10/2026 H. 14.30
PREZZO BASE ASTA: € 973.600,00
OFFERTA MINIMA: € 730.200,00 RILANCIO MINIMO € 5.000,00

NELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI RIUNITE **R.G.E. N. 1820/2016 (+ 1989/2017+1087/2018)**, G.E. DOTT.SSA FLAVIANA BONIOLO, DELEGATA PER LE OPERAZIONI DI VENDITA ALL'AVV. PAOLO GIULIO LUIGI BORLONE CON STUDIO IN MILANO PIAZZA E. NOVELLI N. 8.

Il sottoscritto Avv. Paolo G. L. Borlone:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c.;
- vista la perizia dell'Arch. Stefania Lucchini;
- visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in ordine alla nuova pubblicità degli avvisi di vendita;
- visto il precedente tentativo di vendita andato deserto;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

AVVISA

della **vendita senza incanto in modalità telematica “asincrona”** ex art. 2 primo comma lettera h) del DM 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara “in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura”; mediante collegamento al portale del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA designato:

EDICOM SERVIZI SRL

che opererà con il proprio portale **doauction.it**

La **vendita senza incanto** degli immobili in calce descritti avverrà alle seguenti modalità e condizioni:

La vendita avrà luogo in un unico lotto

Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:

lotto unico **€ 973.600,00 (euro novecentosettantatremilaseicento/00)**

offerta minima **€ 730.200,00 (euro settecentotrentamiladuecento/00)**

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo) anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadro.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente l'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano, nel presente avviso, le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto

Le **richieste di visita** dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (sito internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

B) Per ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino a ¼** rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

C) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

E) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

F) Le offerte potranno essere formulate **esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia - cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti.

A pena d'invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo **PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve l'ipotesi di offerta presentata da avvocato

ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

L'offerta, irrevocabile, dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

a) i dati identificativi dell'offerente:

- per **le persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, residenza, stato civile, nonché copia del documento di identità di tutti gli offerenti in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- per **le persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente.

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (rge 1820/2016);

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene e l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;

f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile, se sarà indicato un termine inferiore, il termine sarà automaticamente di 120 giorni);

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o simile) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri – andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla "PROC. ESECUTIVA N. 1820/2016 R.G.E." aperto presso **BPER Banca SPA, IBAN: IT70B0538701640000049278757**, per un importo **pari al 10 per cento**

(10%) del prezzo offerto e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

La cauzione sarà trattenuta in caso di successivo rifiuto dell'acquisto da parte dell'aggiudicatario.

All'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente (trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità).

Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale.

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti d'identità;

f) se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella

misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

H) Le buste telematiche saranno aperte il **giorno 08/10/2026 alle ore 14.30.**

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esegutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

1) in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che il delegato ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova asta, motivando sul punto, e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

2) in caso di pluralità di offerte:

si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.

La gara sull'offerta più alta avrà durata di **ventiquattro (24) ore** a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo tali controlli.

Il professionista delegato avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 24 ore non abbiano scadenza in un giorno festivo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè **rilanci, nel rispetto dell'importo minimo pari ad € 5.000,00 a pena di inefficacia.**

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

I) Nell'ipotesi in cui **l'avvocato** abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell'ipotesi in cui **il creditore** sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

J) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario, detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per il deposito è di n. **120 giorni dall'aggiudicazione**, e non potrà essere prorogato.

Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Si avverte l'aggiudicatario che, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c., così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, la quota a suo carico del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, ammonterà ad Euro 697,84 (per aggiudicazioni fino ad Euro 100.000,00), ad Euro 1.046,76 (per aggiudicazioni fino ad Euro 500.000,00), e ad Euro 1.395,68 (per aggiudicazioni oltre Euro 500.000,00). Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e agli onorari del delegato, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

Dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, dlgs n. 231 del 2007 (legge anti-riciclaggio) utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il giudice dell'esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, revocherà l'aggiudicazione e adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

K) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

L) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio o altro locale nella sua disponibilità, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

M) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

N) Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: *“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI LOTTO UNICO COMUNE DI BAREGGIO (MI)

VIA TORINO N. 14

Intera piena proprietà di edificio cielo-terra con area cortilizia pertinenziale, composto da tre piani fuori terra ed un piano seminterrato.

Il fabbricato è attualmente adibito a Residenza per Anziani.

L'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al Foglio 3, mappale 29, sub. 701, via Torino n. 14, piano T-1-2-S1, cat. A/10, classe 1, consistenza 21 vani, superficie catastale totale 590mq., rendita Euro 5422,80

Coerenze (come riportate in perizia da nord in senso orario) Fabbricato: da NORD proprietà di terzi (mapp.410-343), a EST proprietà di terzi (cortile mapp.51), a SUD proprietà di terzi (mapp.412), a OVEST proprietà di terzi (mapp.411-69-68).

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto, ivi compresa la proporzionale quota di proprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

Regolarità urbanistica ed edilizia e catastale (come da perizia dell'Arch. Stefania Lucchini):

“7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato, è iniziata in data 1993 con successivi interventi di modifica.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Bareggio:

Premesso che: dall'atto di locazione finanziaria/ costituzione servitù del 2014 si evince; “ ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche e del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni, che i lavori per la costruzione dell'unità immobiliare suddescritta sono stati eseguiti in conformità.

_ concessione edilizia rilasciata dal Comune di Bareggio in data 16 marzo 1994 al n.12348 di protocollo

_pratica edilizia n. 24/93 e successive varianti approvate in data 4 marzo 1998 al n. 5342/4201 - che per opere relative a chiusura di vano scala per ampliamento uffici è stata rilasciata dal detto Comune

_ permesso di costruire in sanatoria n. 085/04 in data 23 agosto 2011 (domanda del 10 dicembre 2004 protocollo n. 27056 - condono n. 085/04);

A seguito di consultazione sul web dei registri delle PE si è provveduto a protocollare di istanza di accesso 06.12.2023 all'ufficio tecnico del Comune di Bareggio per la quale è stata richiesta la seguente documentazione:

- **PRATICA EDILIZIA C.E. 24/93 del 26.08.1993** per lavori di: **PROGETTO PALAZZINA UFFICI IN BAREGGIO**; Rilascio C.E. del 16.03.1994 prot. 12348 - Riferita limitatamente a: fg. 3 mappale 29
- **PRATICA EDILIZIA C.E. 24/93VAR. del 18.05.1997** per lavori di: **VARIANTE IN CORSO D'OPERA PER IL PROGETTO DI PALAZZINA UFFICI IN BAREGGIO –MI-** Rilascio autorizzazione del 04.03.1998 prot. 5342. Riferita limitatamente a: fg. 3 mappale 29
- **DIA N. 12301 DEL 29.06.1999** per lavori di: opere interne da realizzarsi al piano secondo dell'immobile sito in Bareggio via Torino, 14 al FG. 3 MAPPALE 29 (rimozione di parte dei tavolati divisorii), realizzazione di controsoffittature. **NOTA PERITO: NON PRESENTE FINE LAVORI E CERTIFICAZIONE DI COLLAUDO FINALE. La pratica risulta scaduta.** Riferita limitatamente a: fg. 3 mappale 29;
- **PDC IN SANATORIA N. 85/04 DEL 23.08.2011** per lavori di: realizzazione di pareti perimetrali in alluminio e vetro di chiusura della scala del fabbricato. Rilascio PDC del 23.08.2011 prot. 17826/11 Riferita limitatamente a: fg. 3 mappale 29.
- **DIA N. 2066 DEL 19.07.2007** per lavori di: formazione di parete mobile interna alla proprietà esistente sita al piano terra; Comunicazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale; Riferita limitatamente a: fg. 3 mappale 29;
- **DIA N.2012/14 DEL 05.05.2014** per lavori di: DIA per manutenzione straordinaria e cambio d'uso. Riferita limitatamente a: fg. 3 mappale 29;
- **CEA N.2012/14 DEL 17.07.2014** per lavori di: variante alla dia per manutenzione straordinaria e cambio d'uso; **Comunicazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale**; Riferita limitatamente a: fg. 3 mappale 29

Nota perito: si segnala di aver richiesto al Comune di Bareggio la documentazione:

- Magenta, 0402/2015 prot. 8651/Comune di Bareggio Prot. 4431/2015 del 11.02.2015. (così come anche riportato nella precedente relazione dell'arch. Maio, in quanto documento non rinvenuto negli allegati) Dallo stesso si evince:-doc.all- "L'autorizzazione è stata concessa ai sensi della normativa in materia di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro ed è stata subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:-nella lavanderia l'attività lavorativa non dovrà prevedere permanenza fissa degli addetti ed essere limitata alle attività di carico e scarico della lavatrice/asciugatrice; -nel locale archivio la permanenza dovrà essere limitata alle sole operazioni di deposito e prelievo dei documenti.

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

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi (RIF. CEA 2014) a seguito del rilievo eseguito dal perito, sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:

INFORMAZIONE PERITO=

Si premette che la tavola non risulta particolarmente quotata tuttavia si rileva:

Preso atto della consistenza della sagoma fuori terra di 158mq così come rilevato dai conteggi planivolumetrici della pe 1993 si rileva all'attualità una sagoma di circa 160 mq.

Le quote dell'attuale sagoma si sono confrontate con le quote rilevate dalla tavola in pianta del PDC in Sanatoria 85/04

In luogo si precisa che il piano primo interrato è leggermente più ampio per tutta quella parte di atrio compresa fra la rampa e la scala.

CORPO A:

PIANO PRIMO INTERRATO:

_ risultano difformità murarie, difformità nelle quote rilevate quote rilevate di conseguenza difformità nelle consistenze

_ la scala risulta difforme nella composizione dei gradini, sarà necessaria una relazione statica o una certificazione di idoneità statica.

_ non è presente una porzione di muro a delimitazione del vano scala ed è stato creato una chiusura con pannelli in vetro di porzione del vano.

_ è presente una trave ribassata che corre lungo la parete perimetrale dei locali deposito ad altezza cm 239 da pavimento; trave presente anche nei locali del lato opposto (spogliatoio e WC) ad altezza cm 2290 circa da pavimento.

_ sono presenti degli ispessimenti murari che dovranno essere verificati se di natura architettonica o strutturale con relazione statica o CIS.

_ il locale autorizzato a deposito 1 è stato in parte trasformato in lavanderia, nell'eventualità dovrà essere regolarizzato; destinazione difforme rinvenuta anche dal sopralluogo della Polizia Locale del 11.12.2015.

Dalla Relazione della collega Maio:

Anche l'Asl ha rilevato la medesima difformità in sede di sopralluogo; documentato nel verbale per l'autorizzazione ai sensi dell'art.65 d.lgs.81/08 (Magenta, 0402/2015 Prot.n.8651 / Comune di Bareggio Prot.4431/2015 del 11/02/2015).

_ si segnala porta WC (locale spogliatoio con luce 080/210) autorizzata a cm 090

_ leggere difformità alle dimensioni delle aperture finestrate.

_ si segnala un'altezza in luogo di cm circa 250-254 in virtù dei cm 240 autorizzati.

PIANO TERRA:

_ risultano difformità murarie, difformità nelle quote rilevate di conseguenza difformità nelle consistenze

_ la scala risulta difforme nella composizione dei gradini, sarà necessaria una relazione statica o una certificazione di idoneità statica.

_ presenza di piccolo disimpegno del locale camera a discapito di una minore consistenza del locale SALA (così come anche accertato dal sopralluogo del comando vigili urbani del 11.12.2015);

_ leggere difformità alle quote delle aperture finestrate;

_ si rileva un'altezza di cm circa 274/276 in virtù dei cm 270 segnati sulla sezione della pratica CEA

PIANO PRIMO:

_ risultano leggere difformità nelle quote rilevate di conseguenza difformità nelle consistenze

_ la scala risulta difforme nella composizione dei gradini, sarà necessaria una relazione statica o una certificazione di idoneità statica.

_ si rileva un'altezza di cm circa 277/280 in virtù dei cm 270 segnati sulla sezione della pratica CEA

PIANO SECONDO:

- risultano leggere difformità nelle quote rilevate di conseguenza difformità nelle consistenze

_ leggere difformità anche nelle quote di altezza

_ si rilevano in luogo piccoli ispessimenti murari che dovranno essere accertati se di natura architettonica o strutturale

_ da accertare la dimensione e l' esatta collocazione delle velux (rif. camera 5/6) non rilevate per inaccessibilità

Dovrà essere accertato anche il relativo RAI per ciascuna camera.

- leggere difformità alle dimensioni delle aperture finestrate

SPAZIO ESTERNO SEDIME DI CORTE: come già segnalato al capitolo particolari vincoli:

Si segnala che:

_ **all'interno dell'unità al sub. 10 mappale 51 è stata realizzata la centrale termica di pertinenza del fabbricato** in oggetto non rinvenuta nessuna pratica edilizia in riferimento.

SEDIME ESTERNO MAPP. 51:

si segnala che parte del sedime di corte (sempre mappale 51) è utilizzato dal fabbricato attiguo mapp. 29 (sempre di proprietà degli esecutati). Si precisa che sul sedime si evincono piccoli manufatti architettonici al servizio del mappale 29 (così come informa la debitrice esecutata)oltre alla collocazione, su grate metalliche dell'unità esterna (del sistema di raffrescamento così come riferito dalla debitrice utilizzato dal fabbricato al map.29). Non riscontrata in comune nessuna pratica edilizia in riferimento alle relative autorizzazioni.

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: € 5.000.00

Totali costi oneri/professionali € 6.000,00 circa

Nota perito= solo alla presentazione della pratica il tecnico provvederà a dar corso all' istruttoria per la verifica dell' accertamento di conformità.

Nota perito= 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= 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 in ottemperanza alla legge 105/24

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 (se presente l'istituzione del condominio, eventuali 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 23.07.2014 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI VARIAZIONE N. MI0361833 del 23.07.2014.

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

PIANO 1INT.-P.TERRA-P1-P2:

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

Si precisa però che la scheda catastale non riporta al p2 la presenza in tratteggio dei corpi velux

- l'altezza segnalata sulla scheda è di cm 270 al piano T-1; al piano primo interrato si segnala l' altezza di cm 240 al piano secondo un'altezza di colmo di cm 300 ed un'altezza minima di cm 240 (ambo i lati) ;

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

Nota perito= si segnala di accertare con apposita strumentazione la distanza fra la rampetta ed il mappale 69 (altra proprietà) dato che sull'estratto di mappa non si evince chiaramente l'eventuale piega riportata invece sulla planimetria catastale.

Nota: non risulta presente alcun elaborato planimetrico

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

Regolarizzazione: CORPO A

rifacimento della scheda catastale (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.

Stato occupativo: occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura

VIA SANTA RITA N. 11/13

Trattasi di un unico complesso immobiliare variegato, composto da fabbricati collocati in parte prospicienti alla via Santa Rita, in parte adiacenti e comunicanti fra loro con locali accessori al piano interrato. I beni si compongono da un fabbricato a destinazione residenziale distribuito su tre piani al civico 13; al civico 11 è presente un grande laboratorio/capannone con locali accessori al piano terra ed al piano interrato.

CORPO A)

unità immobiliare con accessori **(C/3)**, composta da 2 locali, di cui uno usufruito ad ufficio e la restante parte usufruito ad ex laboratorio, posti al piano terra, oltre a vano scala per il collegamento alle unità residenziali. L'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al Foglio 3, mappale 51, **sub. 1**, via Santa Rita n. 13, piano T, cat. C/3, classe 3, consistenza 157mq., superficie catastale totale 179mq., rendita Euro 348,66.

CORPO B)

unità immobiliare senza accessori **(A/3)**, sita al piano secondo, composta da 2 locali con servizio. L'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al Foglio 3, mappale 51, **sub. 4**, via Santa Rita n. 13, piano 2, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 67mq., rendita Euro 262,10.

CORPO C)

unità immobiliare senza accessori **(A/3)**, sita al piano secondo, annessa in parte all'unità identificata al sub.4 ed in parte all'unità identificata al sub. 6. L'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al Foglio 3, mappale 51, **sub. 5**, via Santa Rita n. 13, piano 2, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 50mq., rendita Euro 187,22.

CORPO D)

unità immobiliare senza accessori **(A/3)**, sita al piano secondo, composta da 3 locali con doppi servizi. L'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al Foglio 3, mappale 51, **sub. 6**, via Santa Rita n. 13, piano 2, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 63mq., rendita Euro 262,10.

NOTA PERITO CORPO B-C-D: *Considerato lo stato dei luoghi all'esito del sopralluogo, assunto che l'unità al sub. 5 è stata in parte annessa al sub. 4 ed in parte annessa al sub. 6 per la determinazione della superficie si è considerato l'intera superficie generata dai relativi subalterni. Le unità sviluppano una superficie lorda complessiva, di circa mq 180,00 (unità accorpate per formazione fruizione a locali ufficio).*

CORPO E)

unità immobiliare senza accessori **(A/3)**, sita al piano sottotetto, composta da 2 locali con cucina e servizio. L'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al Foglio 3, mappale 51, **sub. 7**, via Santa Rita n. 11, piano 3, cat. A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 100mq., rendita Euro 278,89.

CORPO F)

unità immobiliare con accessori **(A/3)**, sita al piano primo, composta da 3 locali con cucina e servizi. L'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al Foglio 3, mappale 51, **sub. 701**, via Santa Rita n. 13, piano 1, cat. A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 113mq., rendita Euro 486,76.

CORPO G)

unità immobiliare con accessori (**A/3**), sita al piano primo, composta da 2 locali con parete attrezzata e servizio. L'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al Foglio 3, mappale 51, **sub. 702**, via Santa Rita n. 13, piano 1, cat. A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 89mq., rendita Euro 336,99.

CORPO H)

unità immobiliare con accessori (**C/3**), attualmente laboratorio, facente parte dell'edificio residenziale, costituente il fabbricato produttivo (annesso al fabbricato residenziale) senza autorizzazione, l'unità è stata ampliata con locali accessori e comparata al suo interno. L'unità attualmente è composta da 4 locali, con servizi ed accessori, posti al piano terra; esternamente è presente, un vano scala per il collegamento ai locali accessori. L'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al Foglio 3, mappale 51, **sub. 8**, via Santa Rita n. 11, piano T, cat. C/3, classe 4, consistenza 363mq., superficie catastale 389mq., rendita Euro 937,37.

CORPO I)

unità immobiliare con accessori (**C/2**), attualmente magazzino, sito al piano interrato, composto da un locale, con piccolo accessorio al suo interno. L'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al Foglio 3, mappale 51, **sub. 10**, via Santa Rita n. 11, piano S1, cat. C/2, classe 2, consistenza 217mq., superficie catastale 232mq., rendita Euro 302,59.

CORPO L)

unità immobiliare senza accessori (**C/6**), attualmente locale box/autorimessa, collegata in adiacenza al magazzino (sub. 10), sito al piano interrato, composto da un locale, con collegamento (unico) al vano centrale termica realizzata però su parte del sub. 10. L'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al Foglio 3, mappale 51, **sub. 11**, via Torino n. 14, piano S/1, cat. C/6, classe 4, consistenza 199mq., superficie catastale 199mq., rendita Euro 524,15.

CORPO M)

unità immobiliare con accessori (**C/2**), attualmente locale ripostiglio con accessorio collocato in corpo staccato rispetto al fabbricato produttivo, sito al piano terra, composto da un locale con tettoia. L'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. - Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al Foglio 3, mappale 51, **sub. 12**, via Santa Rita n. 11, piano T, cat. C/2, classe 5, consistenza 53mq., superficie catastale 46mq., rendita Euro 106,91.

Coerenze (come riportate in perizia): da nord in senso orario come da planimetria catastale in blocco unico: in corpo unico come da estratto di mappa, A nord mappale 193, 33; Ad est Via Santa Rita; A sud mappale 73, 553, 143; Ad ovest mappale 29

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto, ivi compresa la proporzionale quota di proprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

Si evidenzia che il Perito avvisa che:

1) Si segnala che:

_ all'interno dell'unità al sub. 10 mappale 51 è stata realizzata la centrale termica di pertinenza del fabbricato al mappale 29.

SEDIME ESTERNO MAPP. 51:

si segnala che parte del sedime di corte (sempre mappale 51) è utilizzato dal fabbricato attiguo mapp. 29 (sempre di proprietà degli esecutati). Si precisa che sul sedime si evincono piccoli manufatti architettonici al servizio del mappale 29 (così come informa la debitrice esecutata) oltre alla collocazione, su grate metalliche dell'unità esterna (del sistema di raffrescamento così come riferito dalla debitrice utilizzato dal fabbricato al mapp.29). Non riscontrata in comune nessuna pratica edilizia in riferimento alle relative autorizzazioni.

2) Si segnala che:

Posa di contatori elettrici nelle unità residenziali (al piano secondo a vista riscontrati n. 2 contatori, la luce del vano scala è collegata al contatore del sub. 701) Riscaldamento centralizzato per la palazzina residenziale con caldaie/boiler per l'acqua sanitaria ove presenti Contatore acqua unico per tutte le unità a composizione del mappale 51 Presenza di generatore di calore elettrico nel laboratorio i caloriferi rinvenuti probabilmente erano parte del precedente sistema di riscaldamento collocato nell'ex locale caldaia oggi con altra destinazione d'uso Presenza di caldaia stufa nell'unità sub. 7 (da verificare se la caldaia posata è al servizio del sistema di riscaldamento o al servizio dell'acqua sanitaria).

Regolarità urbanistica ed edilizia e catastale (come da perizia dell'Arch. Stefania Lucchini):

"7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE"

La costruzione di parte dei fabbricati, è iniziata in data anteriore al 1960 con successivi interventi di modifica, ampliamenti e nuove realizzazioni.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del comune di Bareggio

Dall'atto di cessione di quote immobiliari del 27.12.2006 a firma del Notaio Leccardi si evince: "Le opere relative alla costruzione di quanto in oggetto del presente contratto sono state iniziate anteriormente al primo settembre 1967, che successivamente non sono state eseguite opere per le quali sarebbero stati necessari provvedimenti autorizzativi fatta eccezione:

- nulla osta relativo alla costruzione di cancello carraio di via Santa Rita 11; rilasciato dal sindaco del Comune di Bareggio in data 02.10.1975, Prot. 6252. Prat. N. 0130/75.

- per le tre concessioni edilizie in sanatoria rilasciate dal Sindaco in data 19.03.1987 n. 58-prot.3281;n. 59 (prot.3280) e n.60 (prot. 3279)

- modifica scala interna con autorizzazione rilasciata dal Sindaco in data 16.06.1988 , prot. 5950 (pratica n. 078/88)

- copertura terrazzo autorizzazione rilasciata in data 16.02.1993 prot. 13641/2888 Prat. 139/92 e successiva autorizzazione edilizia in sanatoria del 09.12.99 prot. 16167/25409 prat. 49/99

La richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bareggio ha prodotto la seguente documentazione:

P.E N. 13/61 Licenza/Concessione Edilizia per lavori di: Sopralzo casa di Abitazione. in data 15.10.1962 prot. n. 1344

Nota perito= si segnala che la presente pratica è stata visionata dalla scrivente e successivamente acquisita (copia completa come da originale visionato) a mezzo mail dall'ufficio tecnico con una scansione di documenti ed elaborati grafici; sul punto evidenzio che la domanda di costruzione del sopralzo reca data 15.10.1962 prot. 1344; la copertina di tutti i documenti rubricava PRATICA EDILIZIA N. 13/61 rilascio nulla osta del 22.03.1961 – rilascio abitabilità 12.09.1962

Il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 12.09.1962 (documento non presente)

Riferito limitatamente a corpo unico

P.E N. 29/75 Nulla Osta per costruzione opere edilizie per lavori di: Progetto di Costruzione di una casa di civile abitazione in Via Santa Rita.

P.E N. 130/75 Nulla Osta per costruzione opere edilizie per lavori di: Posa di un cancello carraio.
- Rilascio nulla osta in data 02.10.1975 (con prescrizioni)

Riferito limitatamente a: corpo unico

P.E N. 09/77 Denuncia di opere edili per lavori di: Ampliamento laboratorio e magazzino per la costruzione di apparecchiature sanitarie antinquinamento, in data 24.01.1977 prot. n. 418
Parere favorevole dell'ufficiale sanitario del 02.03.1977; parere favorevole CE del 13.12.78

-Rilascio CE con contributo in data 26.04.1979

- Rilascio abitabilità/agibilità in data 03.11.1982

- Assunzione vincoli densità edilizia fissata dal Piano di fabbricazione del comune di Bareggio- Saturazione area volumetria artigianale- del 21.02.1979 registrata presso l'ufficio del Registro di Abbiategrosso in data il 27.02.1979 al n. 301 vol. 142 mod IIB.

Nota perito= dall'impegnativa si evince: " il sottoscritto si obbliga inoltre a tradurre in atto pubblico, da trascrivere a favore del comune di Bareggio nei RR. II , la presente impegnativa prima della occupazione del fabbricato " questione da accertarsi a carico dell'aggiudicatario.

Riferito limitatamente a: corpo unico

P.E CONDONO N. 59/85 per lavori di: Concessione Edilizia in Sanatoria per la costruzione di una tettoia e di un ripostiglio. in data 21.03.1986

- Rilascio Concessione Edilizia in sanatoria n. 59/87 in data 19.03.1987 prot. n. 3280 per la costruzione di una tettoia e di un ripostiglio.

- prescrizione comunale allagata per la richiesta con separato atto del certificato di agibilità

Nota perito:

-si segnala che l'elaborato grafico riporta anche la rappresentazione di un piccolo edificio a destinazione servizi-caldaia, unità però NON descritta/trattata nel rilascio della sanatoria e NON elencata nell'atto di notorietà.

- si segnala la mancata presentazione della scheda catastale, la stessa reca data del 28.10.1997

A seguito di colloquio comunale, il tecnico riferisce che il rilascio della sanatoria è il documento essenziale Riferito limitatamente: SUB.12

P.E CONDONO N. 60/85 per lavori di: Concessione Edilizia in Sanatoria per costruzione per formazione abitazione al piano sottotetto. in data 21.03.1986

Tra i documenti acquisiti, fra gli altri si segnala:

- Rilascio Concessione Edilizia in sanatoria n. 59/87 in data 19.03.1987 prot. 3279 per la costruzione per formazione abitazione al piano sottotetto.

Nota perito:

- si segnala la mancata presentazione della scheda catastale, la stessa reca data del 27.09.1988

A seguito di colloquio comunale, il tecnico riferisce che il rilascio della sanatoria è il documento essenziale Riferito limitatamente: SUB.7

P.E CONDONO N. 58/87 per lavori di: Concessione Edilizia in Sanatoria per costruzione per costruzione di un locale caldaia e servizio. in data 21.03.1986

- Rilascio Concessione Edilizia in sanatoria n. 58/87 in data 19.03.1987 prot. 3281 per la costruzione di un locale caldaia e servizio.

Nota perito:

- si segnala la mancata presentazione della scheda catastale, la stessa reca data del 27.09.1988

A seguito di colloquio comunale, il tecnico riferisce che il rilascio della sanatoria è il documento essenziale Riferito limitatamente: SUB.8 (parte)

P.E N. 78/88 Denuncia di opere edili per lavori di: Modifica Scala Interna. in data 04.05.1988 prot. n. 5950

-Rilascio CE con contributo in data 16.06.1988

Nota perito= si segnala che l'intervento non è mai stato realizzato

Riferito limitatamente a: fabbricato residenziale

P.E N. 139/1992 Autorizzazione Costruzioni Edili per lavori di: Copertura Terrazzo presso il Fabbricato di Via Santa Rita.

-Rilascio Autorizzazione in data 16.06.1988

Riferito limitatamente a: fabbricato residenziale

P.E N. 86/1994 Autorizzazione all'esecuzione dei lavori per lavori di: Costruzione autorimessa per il ricovero di automezzi presso il Fabbricato di Via Santa Rita.

-Rilascio Autorizzazione in data 13.12.1994

Riferito limitatamente a: sub. 11 autorimessa.

P.E N. 49/1999 Autorizzazione Edilizia in Sanatoria per lavori di: Opere di Variante Copertura Terrazzo.

- Rilascio Autorizzazione in Sanatoria data 09.12.1999 prot. 16167/25408

Riferito limitatamente a: fabbricato residenziale subb. 701/702

P.E CONDONO N. 86/2004 Autorizzazione Costruzioni Edili per lavori di: Modifica abitazione ed Ampliamento Box.

Nota perito:

- NON PRESENTE Rilascio Autorizzazione-Pratica Scaduta e decaduta.

Riferito limitatamente a: fabbricato residenziale

P.E N. 3067/2013 CILA per lavori di: Interventi di manutenzione straordinaria. in data 11.11.2013 al prot. N. 28130/13.

- **Non presente aggiornamento/richiesta agibilità**

Riferito limitatamente a: fabbricato residenziale subb. 701/702

Nota perito= si segnala che la scrivente ha acquisito, in mancanza di licenza edilizia del piano primo le relative schede di impianto -1963-precisando che lo stato di fatto della Cila NON corrisponde alla rappresentazione grafica della scheda di impianto.

RICHIESTA AGIBILITÀ a seguito delle dovute regolarizzazioni edilizie dovrà essere presentata Segnalazione Certificata di Agibilità per tutti i subb.

Riferito limitatamente a corpo unico.

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato: DIFFORME

Non rinvenuta nessuna pratica edilizia, (licenza edilizia) si è provveduto ad acquisire la scheda di impianto datata 1963 (n. 0082937)

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria di impianto si segnala:

UNITA' IMMOBILIARE SUB 1 : scheda di impianto (attuale ufficio e laboratorio)

- la scheda catastale risulta solo parzialmente quotata , tuttavia si segnala:

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/destinazione d'uso,consistenza del locale (intero piano terra).

Con tutta probabilità il locale al tempo dell'edificazione era destinato a piano cantinato del fabbricato residenziale. Con la pratica edilizia del 1977 tale unità rappresentata (non oggetto di intervento) era destinata ad officina, a migliore identificazione dell'originaria destinazione d'uso si dovrà consultare il modellino censuario allegato alla scheda di impianto (presso agenzia del territorio di Milano). All'atto del sopralluogo parte del locale è, risultato compartato da pannelli a tutta altezza in vetro/plexiglass e alluminio creando così due ambienti comunicanti di cui uno destinato ad ufficio l'altro a laboratorio. Si segnala che il lato lungo del locale, verso l' interno è comunicante con il resto del laboratorio.

- nello specifico della difformità della consistenza si rilevano delle quote differenti rispetto alle quote rilevate sulla scheda 10,70metri c. per 16,00 meri c. In loco si rilevano quote leggermente maggiori

- si segnala un altezza rilevata in loco di cm 345 in virtù dei cm 360 segnalati sulla scheda di impianto.

- difformità alle aperture finestrate ed alle porta interne

- unità comunicante con il vano scala dell'edificio residenziale.

- **In generale:** dovranno essere verificate le normative igienico –sanitarie - e le attuali destinazioni d'uso in riferimento al relativo regolamento edilizio comunale.

- all'esito delle regolarizzazioni dovrà essere prodotta Segnalazione Certificata di agibilità, corredata da tutta la necessaria documentazione.

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria della Licenza Edilizia 13/61 –Sopralzo- si segnala:

UNITA' IMMOBILIARE SUB 4-5-6 : unità piano secondo usufruite ad ufficio

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza/destinazione dei locali.

Nota perito: si segnala che la licenza autorizzava la distribuzione di n. 3 unità immobiliari a destinazione residenziale, l'unità al sub. 5 in parte è stata smembrata ed in parte annessa al Sub. 4 e 6. Di fatto le unità oggi le unità sono due in quanto la porta del disimpegno del sub. 5 è di fatto sigillata. Gli ingressi delle unità originarie - dal pianerottolo - sono ancora presenti.

- le unità sono state trasformate in locali ufficio (attivi al tempo dell'attività)

- difformità nei locali bagno sia di consistenza locale che di posa apparecchi

- nei pregressi locali destinati a cucina o nelle pareti ove in loco ancora presenti sono stati rinvenuti alcune predisposizione dell'impiantista non accertate se correlate alle precedenti pareti attrezzate.

- difformità alle aperture finestrate ed alle porta interne

- In generale: dovranno essere verificate le normative igienico –sanitarie - e le attuali destinazioni d'uso in riferimento al relativo regolamento edilizio comunale.

- si segnala un'altezza rilevata in loco di cm 295/296/297 da locale a locale in virtù dei cm 300 segnalati sulla planimetria di autorizzazione.

- all'esito delle regolarizzazioni dovrà essere prodotta Segnalazione Certificata di agibilità, corredata da tutta la necessaria documentazione.

-riscaldamento centralizzato, presenti due contatori elettrici, 2 boiler per acqua calda (unico contatore dell'acqua capannone e residenziale)

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria di del condono PE 60/85 si rileva:

UNITA' IMMOBILIARE SUB.7: unità residenziale sottotetto

Si premette che dall'analisi della licenza del 1961 (realizzazione di sopralzo piano 2) dalla tavola di sezione si evince che il piano sottotetto era presente; tuttavia, dalla planimetria autorizzata, si rileva:

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza dei locali

-la planimetria della pratica di condono non è quotata, risultano quotate solo le aperture finestrate del locale bagno e cucina, peraltro in difformità alle dimensioni rilevate allo stato dei luoghi

- nella pratica di condono non è segnalata la superficie dell'unità, onde poter confrontarla con l'attuale consistenza; da accertare.

- si segnala una diversa collocazione dei lucernari/velux (non quotati sulla pratica di condono);

- presente nell'autorizzato locale soggiorno di una stufa a gas con relativo tubo di sfiato.

-si segnala che tutte le porte interne hanno dimensioni inferiori ai cm 080.210

-si dovrà accertare nel locale cucina la corretta predisposizione del foro cappa cucina a gas e foro caldaia (non esplicitato dalla proprietà se la caldaia era predisposta al funzionamento dell'acqua sanitaria o per il riscaldamento)

- si segnala che le pareti interne, ad eccezione della parete attrezzata fra locale cucina e locale bagno sono costituite da pannelli verticali spessore cm 3 circa (non individuato il materiale)

-diversa collocazione, dimensione della scala a raggiungimento del piano, con presenza di velux sul solaio.

Si segnala:

- porta non posata nel locale cucina;
- assenza di disimpegno per il locale bagno;
- presenza di un radiatore nel locale bagno; da controllare l'eventuale presenza di altri attacchi negli altri locale che a causa dell'attuale stato dei luoghi non è stato possibile accertare (la proprietà riferisce che l'unità attualmente è usufruita a locale ripostiglio essendo disabitata da oltre 20 anni)
- si segnala un'altezza minima di imposta di cm 120 e altezza sotto colmo cm 225 come da planimetria di autorizzazione; in loco si rileva un'altezza di cm 223 c. sotto colmo ed un'altezza di cm 117 c. di imposta altezza minima;
- Si rileva un'altezza parapetto alle aperture finestrate di cm 0.90 c.
- in loco si evidenziano a tratti sui lati delle pareti corte delle aperture ad ispezione della restante superficie.
- se necessario alla regolarizzazione dovrà essere accertata l'altezza media ponderale (cm 240)
- si segnala altezza media inferiore a quella determinata dalle quote della sezione di condono
- si segnala che lo spazio accessorio posto lungo i lati lunghi non è stato rilevato in quanto parte dei tratti di apertura non erano accessibili. Tale spazio verrà valutato a corpo.
- **In generale:** dovranno essere verificate le normative igienico-sanitarie - e le attuali destinazioni d'uso in riferimento al relativo regolamento edilizio comunale e RLI.
- dal un colloquio con il tecnico comunale si segnala che le difformità rilevate dovranno essere regolarizzate mediante il ripristino dell'unità nell'esatta corrispondenza della documentazione presentata nella pratica di Condono, oppure dando corso ad una pratica di Accertamento di Conformità; il tutto previo considerazione della valutazione a regolarizzazione più vantaggiosa.

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria della CILA 2013 si rileva:

UNITA' IMMOBILIARE SUB.701 : unità residenziale piano 1

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza dei locali
 - nella CILA non viene segnalata la copertura totale del terrazzo (con aggetto circa cm 338) realizzata su struttura metallica, pannelli in lastre tipo prefabbricate e lastre tipo plexiglass. Porzione di terrazzo in appoggio al fabbricato confinante.
- Si segnala pertanto che i RAI del locale cucina, dei locali bagni e del locale soggiorno non sono verificati.

Nota perito= si segnala inoltre che fra il locale ingresso ed il locale soggiorno non vi è nessuna delimitazione (il locale risulta unico), tuttavia si precisa la diversa destinazione definita in soggiorno ingresso sulla tavola della CILA, precisando però che la tabellina riportante i valori dei conteggi RAI non suddividono per superficie i rispettivi locali. Sul punto andrà verificato il calcolo della superficie illuminante al punto 3.4.15. RLI Regione Lombardia.

- la superficie del terrazzo non è quotata
- si segnala la luce delle porte dei bagni rilevata in cm 060.207 (autorizzata in cm 060.207 - non risulta posata la porta di ingresso al locale cucina (non determinando così la doppia porta fra la cucina ed il locale bagno il quale non disimpegnato da un vano indipendente)
- difformità nelle dimensioni delle aperture finestrate
- dovrà essere verificato l'attuale predisposizione del foro cappa (tubazione esterna con sfogo sulla copertura) e relativo torrino. Da accertare la presenza di un tubo con sfogo in facciata nel disimpegno del bagno di servizio.
- si segnala un'altezza di locali cm 292/294/295 in virtù dell'altezza di cm 295 segnalati sulla planimetria CILA.
- non presente nessuna documento di fine lavori/collaudo amministrativo

- non presente certificato di agibilità (segnalazione certificata di agibilità)

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria della CILA 2013

si rileva:

UNITA' IMMOBILIARE SUB.702 : unità residenziale piano 1

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza dei locali

- ingresso con la presenza di contro pareti in legno

- presenza di controsoffitto nel disimpegno con ripostiglio in quota ad altezza circa 213 da pavimento

- difformità nella composizione del gradone in bagno

- presenza nel ripostiglio della lavatrice, senza areazione forzata, senza rivestimento alle pareti

- difformità nella dimensione delle aperture finestrate

- presenza di terrazzo coperto (senza nessuna delimitazione con l'unità a fianco sub. 701).

- nella CILA non viene segnalata la copertura totale del terrazzo (con oggetto circa cm 338) realizzata su struttura metallica, pannelli in lastre tipo prefabbricate e lastre tipo plexiglass. Si segnala pertanto che i RAI del locale cucina e soggiorno non sono verificati. Da verificare la maggior lunghezza della porzione di soggiorno/cucina rispetto alla dimensione della finestra del relativo locale; punto 3.4.15 RLI Regione Lombardia.

- dovrà essere verificato l'attuale predisposizione del foro cappa (tubazione esterna con sfogo sulla copertura) e relativo torrino.

- si segnala un'altezza di locali cm 294/295/296 in virtù dell'altezza di cm 295 segnalati sulla planimetria CILA.

- non presente nessuna documento di fine lavori/collaudato amministrativo

- non presente certificato di agibilità (segnalazione certificata di agibilità).

Nota perito= subb. 701/702 terrazzo

Si segnala che lo stato dei luoghi è stato eseguito in difformità alla rappresentazione grafica della planimetria di riferimento alla pratica 49/99 Autorizzazione edilizia in sanatoria per opere di variante copertura terrazzo; nello specifico si evidenzia

- difformità di consistenza

- difformità nella realizzazione di parapetto murario (lato sub. 702)

- mancato rispetto della posa del materiale trasparente in corrispondenza delle aperture finestrate (così da non creare oggetto per il conteggio RAI). Stessa problematica dei del maggior oggetto e verifica Rai verso il lato sud -sub.701-

Nota perito= si segnala che la scrivente ha acquisito, in mancanza di licenza edilizia del piano primo le relative schede di impianto-1963- precisando che lo stato di fatto della Cila NON corrisponde alla rappresentazione grafica della scheda di impianto.

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria della CILA 9/77 si rileva:

UNITA' IMMOBILIARE SUB.8 : laboratorio

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza, destinazione dei locali

- difformità nella collocazione e dimensioni delle aperture finestrate e delle porte/accessi di ingresso.

- non è presente la pilastratura centrale del laboratorio e dalla sezione si evince la presenza di un solaio ad altezza cm 350 in loco le falde risultano inclinate con altezza al colmo di cm 448 e altezza minima di cm 350 circa. Mentre la porzione di laboratorio prospiciente l'ingresso troviamola presenza di un solaio piano.

In un locale delimitato dalla ripartizione in pannelli sul soli o sono presenti dei pozzi di luce (non rilevata la dimensione)

- lo spazio in parte risulta essere compartato da pannelli in alluminio/plexiglass a delimitare la formazione di altri locali con altre destinazioni d'uso, sempre inerenti all'attività all'epoca in essere.

Si precisa che tutte le difformità che interessano sia la struttura portante sia elementi murari portanti dovranno essere oggetto di un'analisi/perizia statica con rilascio di certificato di relativa idoneità.

IMPORTANTE SI SEGNALE: UNITA' IMM.RI SENZA AUTORIZZAZIONE

*- Sul retro senza autorizzazione è stata realizzata a confine **una tettoia** con struttura metallica e copertura con lastre di pannelli (la tettoia risulta chiusa su tre lati-da accertare l'eventuale relativo aumento di volume-)*

*- antistante l'ingresso della tettoia è stato realizzato un **vano chiuso in muratura** a destinazione centrale termica per il corpo residenziale. (non ispezionato all'atto dal sopralluogo in quanto non reperita la chiave dalla proprietà)*

- La pratica edilizia 58/87 CONDONO costruzione di un locale caldaia e servizi di fatto in loco, in parte si evidenzia una diversa destinazione d'uso (non è più presente la destinazione del locale caldaia (attuale locale usufruito a spogliatoio);

con difformità di quote, consistenza, altezza rilevata cm 289/287.

*- Fra lo spazio generato tra la fine dell'unità sopra descritta e l'inizio del laboratorio è stato realizzato senza nessuna autorizzazione altro **locale spogliatoio con wc**; presenza di gradino, locali a quota cm 329 c.*

*- Altresì lo spazio ricompreso fra quanto autorizzato con la pratica di consono 58/87 ed il laboratorio (in fronte) è stato trasformato in **locale chiuso** utilizzato al tempo dell'attività ad ufficio. Si precisa che probabilmente tale spazio prima del tamponamento murario era destinato a portico (anch'esso non autorizzato) così come si evidenzia nella planimetria catastale del 1988 – attualmente in banca dati-. Si segnala che tutti quelle porzioni di immobili o ampliamenti degli stessi realizzati senza nessun tipo di autorizzazione, se non sanabili dovranno essere demoliti.*

- Si segnalano altezze nella licenza del 1977 di cm 350 al piano terra e cm 270 al piano seminterrato; per i locali della sanatoria 58/87 la planimetria non è quotata;

- presenza di foro al pavimento –coperto da pannelli –per inserimento di scala a collegamento con il magazzino del piano sottostante, il taglio del solaio dovrà essere accertato con perizia statica. A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria della pratica edilizia n. 9/77 si rileva:

UNITA' IMMOBILIARE SUB.10 : magazzino piano interrato

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza del locale.

Nota perito= ulteriori informazioni sullo stato dei luoghi riscontrato si rimanda alle integrazioni di perizia già depositate e considerate parte integrante del presente elaborato.

IMPORTANTE

- si segnala che all'interno del locale (sub. 10) è stata realizzata la centrale termica di pertinenza dell'adiacente immobile sub. 29 (stessa proprietà oggi locato a terzi –rif. mapp.29-)

con ingresso realizzato sulla muratura di confine.

Sul punto si precisa come già riportato al capitolo altre limitazioni d'uso 4.1.4

I signori OMISSIS costituiscono servitù di passaggio pedonale e carraio mediante ogni sorta di veicoli sulla striscia di terreno della complessiva larghezza compresa tra metri 7,20 (sette virgola venti) e metri 8,30 (otto virgola trenta) del cortile al mappale 51 del foglio 3 di Catasto Terreni del Comune di Bareggio, a favore della proprietà al mappale 29 del foglio 3 di Catasto Fabbricati del

medesimo Comune di proprietà della società "OMISSIS", il tutto come meglio risultante dal tipo planimetrico che, firmato dalle parti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "A", **nel quale la parte di terreno di proprietà dei signori OMISSIS gravata da servitù risulta colorata in colore rosso.**

NOTA INFORMATIVA PERITO:

Si precisa che tale parte di terreno risulta essere rappresentata graficamente sull'allegato A in modo molto confuso;

preso atto che trattasi di cortile a piano terra ove la grafica per la porzione trattata in contorno tinteggiato di rosso parrebbe risultare non pertinente o non coincidente all'oggetto della servitù dato che la sagoma rappresenta il locale box ed il locale caldaia (oltretutto quest'ultimo al servizio del mapp.29) entrambi collocati come indicato al piano interrato (ma il cortile è a piano terra).

Si precisa che l'unità al sub.11(BOX) con autorizzazione 86/94 è stata trasformata in autorimessa per ricovero automezzi. (in successiva descrizione)

Tale unità è attualmente identificata in banca dati dell'agenzia del territorio di Milano in CATEGORIA C6, unità NON gravata di passaggio per la fruizione/manutenzione del locale caldaia.

- difformità nella collocazione, dimensione e quantità di aperture finestrate ed accessi di collegamento;

- presenza al centro del locale di trave ribassata ad altezza dal pavimento di cm 233

- realizzazione sul lato lungo di locale ripostiglio con botola (non ispezionata)

- diversa composizione della scala di accesso esterna con realizzazione di ulteriori gradini all'interno del locale

- realizzazione di apertura a tipologia porta finestra (su parete in cls) -da verificare se realizzata sulla precedente finestra- per il collegamento con il sub. 11-C6-

- ai piedi dell' apertura è presente una piccola rampetta.

- la sezione della licenza rileva un'altezza di cm 270 in loco rilevati cm 268c.

- presenza di umidità ed infiltrazioni

- presenza di porta per il collegamento al sottoscala -parziale demolizione parete di confine-

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria della pratica 86/94 si rileva:

UNITA' IMMOBILIARE SUB.11 : autorimessa.

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza del locale.

- diversa distribuzione della pilastratura

- diversa distribuzione e dimensione degli accessi

- non accertato il piano di copertura in quanto non direttamente accessibile

- si segnala un'altezza di autorizzazione in cm 250 in loco rilevato cm 255 c.

- non presenti superfici a cielo aperto

- all'atto del sopralluogo il locale non era adibito a parcheggio/ricovero auto

- nelle tavole di autorizzazione non è indicato il lungo lucernaio indicato a ridosso della pilastratura .

- difformità nell'accesso al locale centrale termica sul sub.10

- presenza di umidità ed infiltrazioni

Nota perito= si segnala che la scrivente per la determinazione delle difformità non ha tenuto in considerazione quando descritto e rappresentato graficamente nella planimetria del CONDONO 86/04 in quanto non rilasciato.

Si segnala che l'autorimessa attualmente è accessibile anche dalla rampa esterna transitando però su altro mappale non oggetto di perizia in assenza di servitù di passaggio.

Per la proposta del valore di cessione si è applicata una decurtazione del -30%

Nota perito= ulteriori informazioni sullo stato dei luoghi riscontrato si rimanda alle integrazioni di perizia già depositate e considerate parte integrante del presente elaborato.

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria della pratica CONDONO 59/85 si rileva:

UNITA' IMMOBILIARE SUB.12 : ripostiglio e tettoia

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza del locale e tettoia

- la tettoia ricopre una superficie più ampia ; con scolo senza canale verso altra proprietà

- si rileva altezze di cm 250/265 in virtù dei cm 350/260 riportate nella sezione della pratica di condono

- il locale ripostiglio con il tempo è stato ristrutturato senza autorizzazione, sono stati modificati i prospetti, aperture finestrate ed accessi oltre alla creazione in cls di scala d'accesso.

- presenza di wc all'interno del locale in posizione difforme rispetto alla tavola di condono

- la copertura del ripostiglio è separata/indipendente e di altezza inferiore rispetto alla tettoia

- sulla sezione di condono si rileva un'unica copertura per la porzione dedicata al ripostiglio si evidenziano quote di cm 260/200 in loco la copertura (non verificato il materiale di copertura internamente fasce in legno) 220/195 cm c.

SEDIME ESTERNO MAPP. 51:

si segnala che dal sedime di corte (sempre mappale 51) in fronte al sub. 12 lateralmente è presente l'accesso (esterno)al restante cortile; Tale accesso (quindi quello esterno) però non è praticabile dato che è posta una recinzione che ne blocca il passaggio. All'atto del sopralluogo l'accesso è avvenuto attraversando l'interno dei beni oggetto di relazione. Si segnala che attualmente il sedime è utilizzato dal fabbricato attiguo mapp. 29 (sempre di proprietà degli esecutati – già oggetto di altra procedura esecutiva, -rif. mappale 29-). Si precisa che sul sedime si evincono piccoli manufatti architettonici al servizio del mappale 29 (così come informa la debitrice esecutata) oltre alla collocazione, su grate metalliche dell'unità esterna (del sistema di raffrescamento così come riferito dalla debitrice utilizzato dal fabbricato al map.29). Non riscontrata in comune nessuna pratica edilizia in riferimento alle relative autorizzazioni.

Regolarizzazione : in considerazione di una regolarizzazione generale che comprenda tutti i subb. Accertamento di conformità a mezzo di adeguato titolo abilitativo

Costo oblazione: € 1.000,00 per ogni subb. (1.000,00 x11) € 11.000,00 (salvo congruaglio alla presentazione della pratica)

Costo professionista: € 15.000,00

Totali costi oneri/professionali € 26.000,00 circa

Nota perito= da un colloquio con il tecnico comunale lo stesso in generale riferisce che l'oblazione potrà essere determinata ed applicata al conteggio del volume totale da regolarizzare. Non specificate dal tecnico le modalità di regolarizzazione per le eventuali differenze economiche scaturite dall'applicazione delle modalità di regolarizzazione di cui sopra .

Nota perito= per tutte quelle unità senza titolo abilitativo per le quali dovrà essere accertata la relativa regolarizzazione (accertamento di conformità o demolizione) si precisa che il valore attribuito risulterà coincidente con la spesa di regolarizzazione. Tali beni risultano comunque comprensivi nella presente relazione, già elencati in narrativa .

In generale: per tutti i subalterni si riscontrano anche difformità ad elementi strutturali quali ad esempio posizionamento di pilastri/travi/travi ribassate o modifiche alle murature portanti; le stesse difformità dovranno essere accertate con perizia statica ed produzione di relativo certificazione di idoneità statica.

Riferito limitatamente a corpo unico.

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= 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 in ottemperanza alla legge 105/24

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 (se presente l istituzione del condominio, eventuali spese già considerate nella proposta di cessione).

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato: DIFFORME

Nota:

Unità Immobiliare SUB.1:

scheda catastale presentata il 01.02.1963 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI COSTITUZIONE N. 0082937

NON Presente elaborato planimetrico in riferimento al MAPP.51

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale si segnala:

UNITA' IMMOBILIARE SUB1 : scheda di impianto-attuale ufficio/laboratorio

- la scheda catastale risulta solo parzialmente quotata , tuttavia si segnala:

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza del locale (intero piano terra).

Con tutta probabilità il locale al tempo dell'edificazione era destinato piano cantinato del fabbricato residenziale. Con la pratica edilizia del 1977 tale unità rappresentata (non oggetto di intervento) era destinata ad officina, a migliore identificazione dell'originaria destinazione d'uso si dovrà consultare il modellino censuario allegato alla scheda di impianto (presso agenzia del territorio di Milano). All'atto del sopralluogo parte del locale è, risultato compartato da pannelli a tutta altezza in vetro/plexiglass e alluminio creando così due ambienti comunicanti di cui uno destinato ad ufficio l'altro a laboratorio. Si segnala che il lato lungo del locale, verso l interno è comunicante con il resto del capannone.

- nello specifico della difformità della consistenza si rilevano delle quote differenti rispetto alle quote rilevate sulla scheda 10,70metri c. per 16,00 meri c. In loco si rilevano quote leggermente maggiori.

- si segnala un altezza rilevata in loco di cm 345 in virtù dei cm 360 segnalati sulla scheda di impianto.

- difformità alle aperture finestrate ed alle porta interne; unità comunicante con il vano scala residenziale
- dovranno essere aggiornate le coerenze

Nota:

Unità Immobiliare SUB.4-5-6:

Numero 3 schede catastali presentate il 01.02.1963 registrate all' UTE di Milano SCHEDA DI COSTITUZIONE N. 0082944-0594383-0594384

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale si segnala:

UNITA' IMMOBILIARE SUB 4-5-6 : unità usufruite ad ufficio

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza/destinazione dei locali.

Nota perito: si segnala che ogni subalterno identifica una unità immobiliari a destinazione residenziale;

Attualmente l'unità al sub.5 in parte è stata smembrata ed in parte annessa al Sub. 4 e Sub.6. Di fatto le unità oggi sono due in quanto la porta del disimpegno del sub. 5 è sigillata. Gli ingressi delle unità originarie – dal pianerottolo -sono ancora presenti.

- le unità sono state trasformate in locali ufficio (attivi al tempo dell'attività)
- difformità nei locali bagno sia di consistenza locale che di posa apparecchi
- nei pregressi locali destinati a cucina o nelle pareti ove in loco ancora presenti sono stati rinvenuti alcune predisposizione dell'impiantista non accertate se correlate alle precedenti pareti attrezzate.
- difformità alle aperture finestrate ed alle porta interne
- si segnala un'altezza rilevata in loco di cm 295/296/297 da locale a locale in virtù dei cm 300 segnalati sulla planimetria di autorizzazione.
- dovranno essere aggiornate le coerenze
- non segnalate le destinazioni d'uso dei locali

Nota:

Unità Immobiliare SUB.7:

scheda catastale presentata il 27.09.1988 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI VARIAZIONE N. 48602/88

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale si segnala:

UNITA' IMMOBILIARE SUB.7 : unità residenziale sottotetto

Si premette che la planimetria catastale rispetta la rappresentazione grafica della planimetria di autorizzazione (non quotata) ad eccezione della velux a lato della parete della scala.

Tuttavia si rileva:

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza dei locali
- la planimetria della pratica di consono non è quotata, risultano quotate solo le aperture finestrate del locale bagno e cucina, peraltro in difformità alle dimensioni rilevate allo stato dei luoghi
- nella pratica di condono non è segnalata la superficie dell'unità, onde poter confrontarla con l'attuale consistenza - da verificare -
- si segnala una diversa collocazione dei lucernari/velux (non quotati sulla pratica di condono);
- presente al sopralluogo nell'autorizzato locale soggiorno una stufa a gas con relativo tubo di sfianto.
- si segnala che tutte le porte interne hanno dimensioni inferiori ai cm 080.210
- si dovrà accertare nel locale cucina la corretta predisposizione del foro cappa cucina a gas e foro caldaia
- si segnala che le pareti interne, ad eccezione della parete attrezzata fra locale cucina e locale bagno sono costituite da pannelli verticali spessore cm 3 circa (non individuato il materiale)

-diversa collocazione, dimensione della scala a raggiungimento del piano, con presenza di velux sul solaio.

- porta non posata nel locale cucina;
- assenza di disimpegno per il locale bagno;
- presenza di un radiatore nel locale bagno; da controllare l'eventuale presenza di altri attacchi negli altri locale che a causa dell'attuale stato dei luoghi non è stato possibile accertare (la proprietà riferisce che l'unità è usfruita a locale ripostiglio essendo disabitata da oltre 20 anni)
- si segnala un'altezza minima di imposta di cm 120 e altezza sotto colmo cm 225 come da planimetria di autorizzazione; in loco si rileva un'altezza di cm 223 c. sotto colmo ed un'altezza di cm 117 c. di imposta altezza minima;
- Si rileva un'altezza parapetto alle aperture finestrate di cm 0.90 c.
- in loco si evidenziano a tratti sui lati delle pareti corte delle aperture ad ispezione della restante superficie.
- dovrà essere accertata l'altezza media ponderale (cm 240) – per la regolarizzazione-
- dovranno essere aggiornate le coerenze
- non segnalate in tutti gli ambienti le destinazioni d'uso dei locali
- si rileva un'altezza media di cm 170 in virtù dei cm 172.5 segnalati sulla scheda.
- si segnala che lo spazio accessorio posto lungo i lati lunghi non è stato rilevato in quanto in parte i tratti di apertura non erano accessibili.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale si segnala:

Nota:

Unità Immobiliare SUB.701:

scheda catastale presentata il 07.12.2017 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI VARIAZIONE protocollo MI0623477 in atti dal 27.11.2013 (Ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni- Fraz.e Fusione).

UNITA' IMMOBILIARE SUB.701 : unità residenziale piano 1

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza dei locali
- nella PLANIMETRA viene segnalata la copertura del terrazzo (con aggetto circa cm 338) realizzata su struttura metallica, pannelli in lastre tipo prefabbricate e lastre tipo plexiglass. Le quote segnalate sulla scheda riportano un'altezza di cm 250/290 cm in virtù dei cm 292/244 sotto travetto rilevati. Porzione di terrazzo in appoggio al fabbricato confinante.
- dovrà essere accertata/ rilevata l'effettiva superficie del terrazzo
- presenza di terrazzo coperto (nella scheda viene definita la delimitazione con l'unità a fianco sub. 702).

Nota perito= si segnala inoltre che fra il locale ingresso ed il locale soggiorno non vi è nessuna delimitazione (il locale risulta unico) ad eccezione della destinazione definita sulla tavola di autorizzazione in soggiorno ingresso, precisando però che la tabellina della tavola, riportante i valori dei conteggi RAI, non suddividono per destinazione i rispettivi locali. Sul punto andrà verificato il calcolo della superficie illuminante al punto 3.4.15. RLI Regione Lombardia.

- si segnala la luce delle porte dei bagni rilevata in cm 060.207 (autorizzata in cm 060.207)
- non risulta posata né la porta di ingresso al locale cucina (necessaria alla determinazione della doppia porta fra la cucina ed il locale bagno (questo non disimpegnato da un vano indipendente)
- difformità nelle dimensioni delle aperture finestrate
- dovrà essere verificato l'attuale predisposizione del foro cappa (tubazione esterna con sfogo sulla copertura) e relativo torrino.
- si segnala un'altezza di locali cm 292/294/295 in virtù dell' altezza di cm 295 segnalati sulla planimetria catastale.
- dovranno essere aggiornate le coerenze

Nota:

Unità Immobiliare SUB.702:

scheda catastale presentata il 07.12.2017 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI VARIAZIONE protocollo MI0623477 in atti dal 27.11.2013 (Ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni- Fraz. e Fusione).

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale si segnala:

UNITA' IMMOBILIARE SUB.702 : unità residenziale piano 1

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza dei locali

- ingresso con la presenza di contropareti in legno

- non segnalata la presenza di controsoffitto nel disimpegno con ripostiglio in quota ad altezza circa 213 da pavimento

-difformità nella composizione del gradone in bagno

-presenza nel ripostiglio della lavatrice, senza areazione forzata , senza rivestimento alle pareti

-difformità nella dimensione delle aperture finestrate

-presenza di terrazzo coperto (nella scheda viene definita la delimitazione con l unità a fianco sub. 701).

- nella CILA non viene segnalata la copertura totale del terrazzo (con oggetto circa cm 338) realizzata su struttura metallica, pannelli in lastre tipo prefabbricate e lastre tipo plexiglass. Si segnala pertanto che i RAI del locale cucina e soggiorno non sono verificati. Da verificare la maggior lunghezza della porzione di soggiorno/cucina rispetto alla dimensione della finestra del relativo locale. Punto 3.4.5.b RLI Regione Lombardia

- dovrà essere verificato l' attuale predisposizione del foro cappa (tubazione esterna con sfogo sulla copertura) e relativo torrino.

- si segnala un'altezza di locali cm 294/295/296 in virtù dell' altezza di cm 295 segnalati sulla planimetria CILA.

- dovranno essere aggiornate le coerenze

Nota:

Unità Immobiliare SUB.8:

scheda catastale presentata il 27.09.1988 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI VARIAZIONE protocollo 48603/1988 (Ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni- Fraz. e Fusione).

UNITA' IMMOBILIARE SUB.8 : laboratorio

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza dei locali

- difformità nella collocazione e dimensioni delle aperture finestrate e delle porte/accessi di ingresso

- non è presente la pilastratura centrale del laboratorio e dalla sezione si evince la presenza di un solaio ad altezza cm 350 in loco le falde risultano inclinate con altezza al colmo di cm 448 e altezza minima di cm 350 circa. Mentre la porzione di laboratorio prospiciente l' ingresso trovia la presenza di un solaio piano. In un locale delimitato dalla ripartizione in pannelli sul solio sono presenti dei pozzi di luce (non rilevata la dimensione)

- lo spazio in parte risulta essere compartato da pannelli in alluminio/plexiglass a delimitare la formazione di altri locali con altre destinazioni d'uso, sempre inerenti all'attività all'epoca in essere.

Si precisa che tutte le difformità che interessano sia la struttura portante sia elementi murari portanti dovranno essere oggetto di un'analisi/perizia statica con rilascio di certificato di idoneità.

IMPORTANTE SI SEGNALE:

- Sul retro senza autorizzazione è stata realizzata a confine, una tettoia con struttura metallica e copertura con lastre di pannelli (la tettoia risulta chiusa su tre lati-da accertare il relativo aumento di volume-)
- antistante l'ingresso della tettoia è stato realizzato un vano chiuso in muratura a destinazione centrale termica per il corpo residenziale, non segnalato sulla planimetria.
- La pratica edilizia 58/87 CONDONO costruzione di un locale caldaia e servizi di fatto in loco, in parte si evidenzia una diversa destinazione d'uso (non è più presente la destinazione del locale caldaia (attuale locale usufruito a spogliatoio); con difformità di quote, consistenza , altezza rilevata cm 289/287; sulla planimetria catastale il locale non ha nessuna destinazione.
- Fra lo spazio generato tra la fine dell'unità sopra descritta e l'inizio del capannone è stato realizzato (senza nessuna autorizzazione) altro locale spogliatoio con wc; presenza di gradino , locali a quota cm 329 c. ; sulla planimetria tale spazio risulta presente (non evidenziata la quota)
- Altresì lo spazio ricompreso fra quanto autorizzato con la pratica di consono 58/87 ed il capannone/laboratorio (in fronte) è stato trasformato in locale chiuso utilizzato al tempo dell'attività ad ufficio. Si precisa che probabilmente tale spazio prima del tamponamento murario era destinato a portico (anch'esso non autorizzato) così come si evidenzia nella planimetria catastale del 1988 – attualmente in banca dati-
- sulla scheda il laboratorio riporta un'altezza di cm 380.
- dovranno essere aggiornate le coerenze

Nota:

Unità Immobiliare SUB.10:

scheda catastale presentata il 27.09.1988 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI VARIAZIONE protocollo 48603/1988 (Ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni- Fraz. e Fusione).
A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria catastale si segnala :

UNITA' IMMOBILIARE SUB.10 : magazzino piano seminterrato

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza del locale.

IMPORTANTE

- si segnala che all'interno del locale (sub. 10) è stata realizzata la centrale termica di pertinenza dell'adiacente immobile sub. 29 (stessa proprietà oggi locato a terzi)

Con ingresso realizzato sulla muratura di confine del sub.10 (oggetto di relazione)

Sul punto si precisa come già riportato al capitolo altre limitazioni d'uso 4.1.4

I signori OMISSIS costituiscono servitù di passaggio pedonale e carraio mediante ogni sorta di veicoli sulla striscia di terreno della complessiva larghezza compresa tra metri 7,20 (sette virgola venti) e metri 8,30 (otto virgola trenta) del cortile al mappale 51 del foglio 3 di Catasto Terreni del Comune di Bareggio, a favore della proprietà al mappale 29 del foglio 3 di Catasto Fabbricati del medesimo Comune di proprietà della società "OMSSIS", il tutto come meglio risultante dal tipo planimetrico che, firmato dalle parti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "A",, **nel quale la parte di terreno di proprietà dei signori OMISSIS gravata da servitù risulta colorata in colore rosso.**

INFORMAZIONE PERITO:

Si precisa che tale parte di terreno risulta essere rappresentata graficamente sull'allegato A in modo molto confuso; preso atto che trattasi di cortile a piano terra ove la grafica per la porzione trattata in contorno tinte di rosso parrebbe risultare non pertinente o non coincidente all'oggetto della servitù dato che la sagoma rappresenta il locale box ed il locale caldaia (oltretutto quest'ultimo al servizio del mapp.29)entrambi collocati come indicato al piano interrato (ma il cortile è a piano terra).

Si precisa che l'unità al sub.11(BOX) con autorizzazione 86/94 è stata trasformata in autorimessa per ricovero automezzi. (in successiva descrizione)

Tale unità è attualmente identificata in banca dati dell'agenzia del territorio di Milano in CATEGORIA C6, unità NON gravata di passaggio per la fruizione/manutenzione del locale caldaia.

Si dovrà pertanto accertare nell'allegato A (dell'atto di compravendita) la corretta identificazione della rappresentazione grafica con la descrizione ivi segnalata (rappresentazione architettonica - non scheda catastale-)

Si segnala che con i dati dalla scrivente forniti all'ufficio tecnico, non sono state reperite eventuali pratiche edilizie per la realizzazione del locale caldaia;

- difformità nella collocazione, dimensione e quantità di aperture finestrate ed accessi di collegamento;
- presenza al centro del locale di trave ribassata ad altezza dal pavimento di cm 233
- realizzazione sul lato lungo di locale ripostiglio con botola (non ispezionata)
- diversa composizione della scala di accesso esterna con realizzazione di ulteriori gradini all'interno del locale
- realizzazione di apertura a tipologia porta finestra (su parete in cls) -da verificare se realizzata sulla precedente finestra- per il collegamento con il sub. 11-C6-
- ai piedi dell' apertura è presente una piccola rampetta.
- la scheda catastale rileva un'altezza di cm 250 in loco rilevati cm 268c.
- presenza di porta per il collegamento al sottoscala -parziale demolizione parete di confine-
- dovranno essere aggiornate le coerenze.

Nota:

Unità Immobiliare SUB.11:

scheda catastale presentata il 30.09.1997 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI COSTITUZIONE protocollo 315494.1/97 (Edificazione su Area urbana).

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria catastale si rileva:

UNITA' IMMOBILIARE SUB.11 : autorimessa.

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza del locale.
- diversa distribuzione della pilastratura
- diversa distribuzione e dimensione degli accessi
- non accertato il piano di copertura in quanto non direttamente accessibile
- si segnala un'altezza segnalata sulla scheda in cm 250 in loco rilevato cm 255 c.
- non presenti superfici a cielo aperto
- all'atto del sopralluogo il locale non era adibito a parcheggio/ricovero auto
- sulla planimetria catastale non è indicato il lungo lucernaio indicato a ridosso della pilastratura .
- difformità nell'accesso al locale centrale termica sul sub.10
- dovranno essere aggiornate le coerenze.

Nota:

Unità Immobiliare SUB.12:

scheda catastale presentata il 28.10.1997 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI VARIAZIONE protocollo 326317.1/97.

UNITA' IMMOBILIARE SUB.12 : ripostiglio e tettoia

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza del locale e tettoia
- la tettoia ricopre una superficie più ampia ; con scolo senza canale verso altra proprietà
- si rileva altezze di cm 250/265 in virtù dei 330 di altezza media riportate nella planimetria

- il locale ripostiglio con il tempo è stato ristrutturato senza autorizzazione, sono stati modificati i prospetti, aperture finestrate, non presente il locale ripostiglio, modificati gli accessi oltre alla creazione in cls di scala d'accesso.
- modificata la consistenza
- presenza di wc all'interno del locale in posizione difforme rispetto alla tavola di condono
- la copertura del ripostiglio è separata/indipendente e di altezza inferiore rispetto alla tettoia
- sulla planimetria si rileva una quota di altezza media di cm 230 in loco (non verificato il materiale di copertura internamente fasce in legno) 220/195 cm c.

Regolarizzazione:

rifacimento delle schede catastali (mediante pratica docfa) a seguito di autorizzazione edilizia con aggiornamento dei dati censuari, (aggiornamento previo accertamento)

- dovranno essere aggiornate le coerenze, eventuale presentazione di elaborato planimetrico.
- per tutti quei beni realizzati senza autorizzazione se risultati sanabili/regolarizzabili dovranno essere censiti (spese per redazione docfa /planimetria catastale già considerato nella proposta del valore di cessione).

- eventuale rifacimento tipo mappale per aggiornamento in mappa

Costo professionista: € 4.000,00 per rifacimento planimetrie catastale come da unità segnalate in relazione ed eventuale presentazione di elaborato planimetrico.

Costo professionista: € 1.500,00 per eventuale rifacimento tipo mappale ed elaborato planimetrico se necessario .

Totale professionista: € 5.500,00

Nota perito: *le visure sono correttamente intestate, sull'estratto di mappa non tutti i beni allo stato dei luoghi risultano rappresentati.*

Dovrà essere aggiornato il corretto numero civico 11/13 in rapporto all'esatta collocazione delle unità.

Nota= si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dalla notifica del decreto 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, qualora quanto sopra riportato non verrà considerato esauriente; le superfici segnalate sono da considerarsi indicative e non definitive; si precisa che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione."

Stato occupativo: da considerarsi libero per la procedura.

N.B. Si precisa che tutti gli adempimenti connessi alle verifiche che fossero ritenute necessarie dagli interessati a fronte delle segnalazioni tecniche specificate in perizia, con particolare riguardo alle note perito di cui a pag. 15 e 39 dell'elaborato peritale, in qualunque momento effettuate (prima dell'aggiudicazione, dopo di essa o dopo il decreto di trasferimento) dovranno essere dagli stessi effettuate a loro esclusiva cura e spese, senza oneri di alcun tipo a carico della procedura".

Custode Giudiziario:

Informazioni in relazione alle **visite dovranno essere richieste al Custode Giudiziario: SIVAG S.P.A. ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DEL TRIBUNALE DI MILANO**
Via Milano,10 – 20090 Redecesio di Segrate (MI) Ufficio esecuzioni immobiliari –

Tel.0226952007 – Fax 022133049 - info@sivag.com

Per richiedere la visita degli immobili consultare il Portale delle Vendite Pubbliche (sito internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima dell'Arch. Stefania Lucchini, pubblicate sul sito internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it del quali l'offerente si dichiara edotto e accetta con la pubblicazione sul sito e la successiva presentazione della dichiarazione di offerta.

Si evidenzia che maggiori informazioni possono essere fornite anche tramite consultazione dei quotidiani: Repubblica – edizione Milano, Corriere della Sera – edizione Lombardia, Vivi Milano nonché dei seguenti siti internet: www.entietribunali.it, www.immobiliare.it, www.aste.immobiliare.it, <https://milano.repubblica.it>, www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, www.astalegale.net (siti ove reperire anche la perizia di stima).

Milano, 6 luglio 2026

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Paolo G. L. Borlone