

TRIBUNALE ORDINARIO MILANO
Sezione Fallimentare

FALLIMENTO CA' MARIANNA SRL
R.G. 37/2022

Giudice Delegato:
DOTT.SSA LUISA VASILE

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO
beni immobili situati in
Milano, Via Lodovico il Moro, SNC/115

Curatore
DOTT. CAMISASCA-CASSANETI-PIZZELLI

Esperto Nominato
ARCH. STEFANIA LUCCHINI

archstefanialucchini@libero.it

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

INDICE

INDICE SINTETICO.....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI :	7
2. DESCRIZIONE DEI BENI:	15
3. STATO OCCUPATIVO:	16
4. PROVENIENZA:	16
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	18
6. CONDOMINIO:.....	21
7. VERIFICA URBANISTICA - EDILIZIA - CATASTALE:.....	23
8. CONSISTENZA.....	28
9. STIMA	28
10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE	30
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'	30
12.CRITICITA' DA SEGNALARE	30
13.ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:	31

INDICE SINTETICOLotto **001**

Corpo:	A	Cabina Enel Via Lodovico il Moro snc-Milano
Livello		Piano T
Categoria:		OPIFICI [D/1]
Dati Catastali:		foglio 542, particella 355 subalterno =
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato occupativo:		trattasi di cabina enel a servizio di più comparti
Contratti di locazione in essere		nessuno
Comproprietari		nessuno
conformità edilizia:		immobile non ispezionato
conformità catastale:		immobile non ispezionato
superficie catastale:		non segnalata in visura
Corpo:	B	Area a parcheggio scoperto Via Lodovico il Moro snc-Milano
Livello:		Piano T
Categoria:		Posti auto scoperti [C/6]
Dati Catastali:		foglio 542, particella 127 subalterno 701
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato occupativo:		libero
Contratti di locazione in essere		nessuno
Comproprietari		nessuno
conformità edilizia:		immobile leggermente difforme
conformità catastale:		immobile leggermente difforme
superficie catastale:		mq 1564
Corpo:	C	Area a verde/Strada Via Lodovico il Moro snc-Milano
Livello:		Piano T
Categoria:		Area Urbana [F/1] La categoria catasto F1 viene utilizzata per individuare le aree urbane senza fabbricati che hanno una rilevante valenza cittadina e non possono essere considerate terreni agricoli. Questa categoria comprende spazi come cortili, giardini o porzioni di strade. Le aree urbane di categoria F1 di solito hanno scopo transitorio.
Dati Catastali:		foglio 542, particella 437
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato occupativo:		già sedime stradale
Contratti di locazione in essere		nessuno
Comproprietari		nessuno
conformità edilizia:		=
conformità catastale:		=
consistenza:		mq 1105
Corpo:	D1	Locali deposito Via Lodovico il Moro snc-Milano
Livello:		Piano S1
Categoria:		Magazzini, depositi [C/2]
Dati Catastali:		foglio 542, particella 353 subalterno

Diritto e quota
Stato occupativo:
Contratti di locazione in essere
Comproprietari

28-98-140
 piena proprietà per la quota di 1/1
libero, il sub. 140 trattasi di due locali bagno
 nessuno
 nessuno

conformità edilizia:
conformità catastale:
superficie catastale:

immobile difforme
 immobile difforme
mq 9,00-9,00-10,00

Corpo: D **Locali Box/Autorimesse**
Via Lodovico il Moro snc-Milano-

Livello:
Categoria:
Dati Catastali:

Piano S1
Box/Locale autorimessa
 foglio 542, particella 353 subalterno
 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-16-17-20-21-22-
 23-24-25-26-27-29-33-35-36-37-38-39-40-41-46-
 47-48-49-50-51-52- 53-54-55-56-57-58-59-60-61-
 62-63-64-69-70-71- 94-95-108-125-126-127-128-
 129-130-131-132-133-134-136-137-

Diritto e quota
Stato occupativo:
Contratti di locazione in essere
Comproprietari

piena proprietà per la quota di 1/1
libero, alcuni occupati senza titolo
 nessuno
 nessuno

conformità edilizia:
conformità catastale:
superficie catastale:

immobile leggermente difforme
 immobile leggermente difforme
varie metrature: mq 15,00-17,00-20,00-21,00-24,00

Corpo: E **Porzione fabbricati uso deposito con accessori**
Via Lodovico il Moro 115-Milano-

Livello:
Categoria:
Dati Catastali:

Piano T
Magazzini/Depositi [C/2]
 foglio 542, particella 68 subalterno 706 graffato al
 mappale 70 subalterno 705

Diritto e quota
Stato occupativo:
Contratti di locazione in essere

piena proprietà per la quota di 1/1
in parte occupato da persona fisica senza titolo
 esiste un contratto d'affitto ma recesso
in parte occupato/utilizzato persona giuridica in
liquidazione giudiziale
 nessuno

Comproprietari

conformità edilizia:
conformità catastale:
superficie catastale:

immobile difforme
 immobile difforme
mq 23,00

Corpo: F **Porticato ed accessori + Locali deposito**
Via Lodovico il Moro 115-Milano-

Livello:
Categoria:
Dati Catastali:

Piano T
Locali deposito [C/2]
 foglio 542, particella 68 subalterno 707 graffato al
 mappale 70 subalterno 706

Diritto e quota
Stato occupativo:
Contratti di locazione in essere
Comproprietari

piena proprietà per la quota di 1/1
in parte occupato da persona fisica senza titolo 70/706
 esiste un contratto d'affitto ma recesso
 nessuno

conformità edilizia: immobile difforme
conformità catastale: immobile difforme
superficie catastale: **mq 174,00**

Corpo:	G	Sedime di corte Via Lodovico il Moro snc-Milano
---------------	----------	--

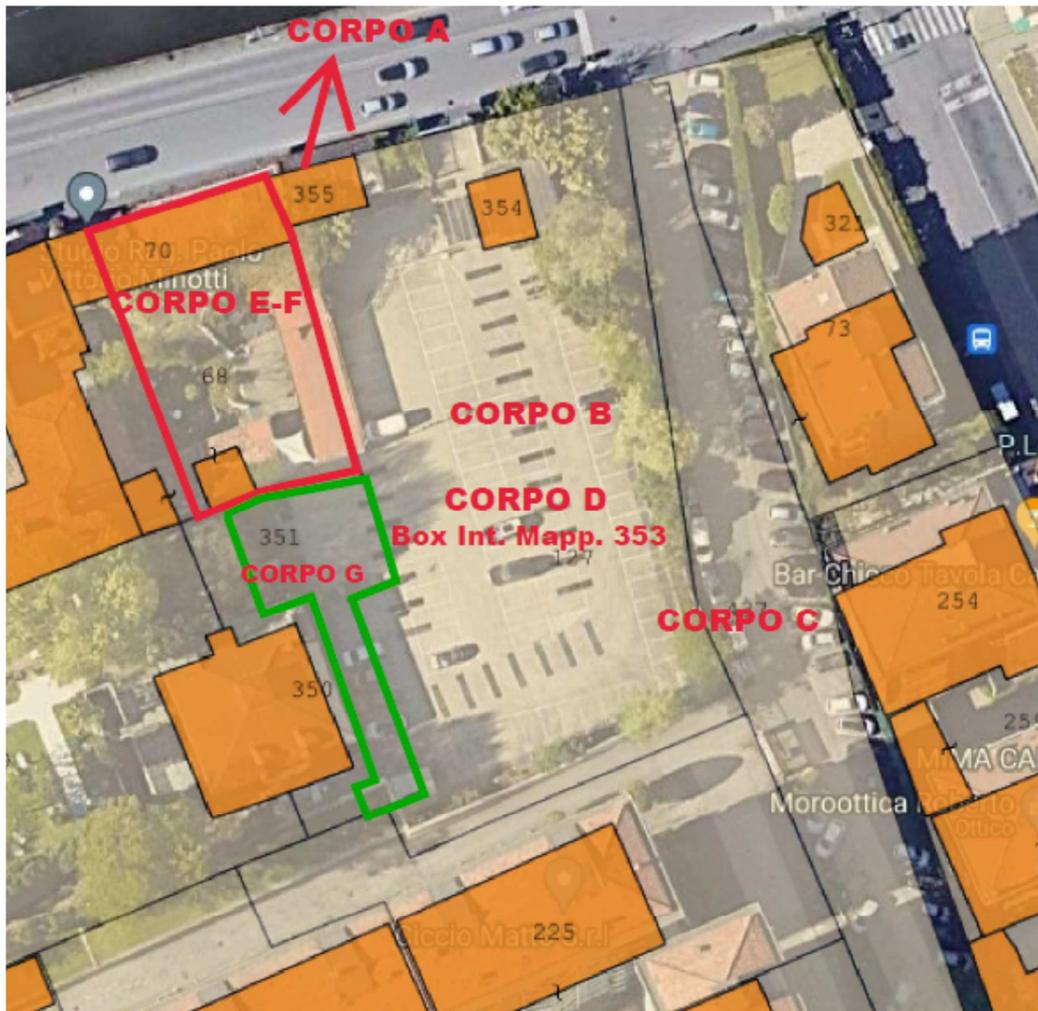
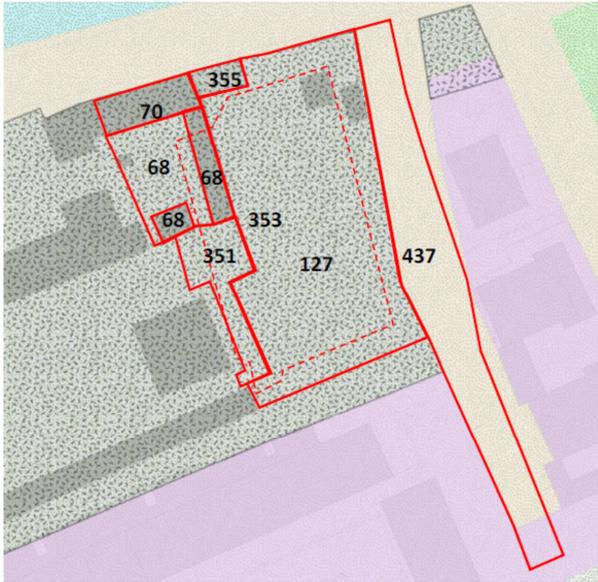
Livello: Piano T
Categoria: **Area Urbana [F/1]**
 La **categoria catasto F1** viene utilizzata per individuare le aree urbane senza fabbricati che hanno una rilevante valenza cittadina e non possono essere considerate terreni agricoli. Questa categoria comprende spazi come cortili, giardini o porzioni di strade. Le aree urbane di categoria F1 di solito hanno scopo transitorio.

Dati Catastali: foglio **542**, particella **351** subalterno **705**

Diritto e quota piena proprietà per la quota di 1/1
Stato occupativo: **libero (nella sua maggior consistenza)**
Contratti di locazione in essere nessuno
Comproprietari nessuno

conformità edilizia: ===
conformità catastale: difforme è consigliato il riconfinamento per la determinazione della consistenza
consistenza: **mq 265**

Beni immobili siti in MILANO
Via Lodovico il Moro 115
LOTTO N° 001



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI RELAZIONE:**PREMESSA**

Trattasi di un compendio immobiliare costituito da più corpi di fabbrica collocati a ridosso dell'ex Cascina Ca Bianca in Milano in Via Lodovico il Moro 115, in prossimità di Piazzale Negrelli

CORPO A-B-C-D-E**Descrizione del bene**

A) E' di fatto un piccolo edificio, collocato a ridosso della pubblica Via dedicato a cabina Enel da informazioni assunte in loco, il piccolo fabbricato contiene l'impiantistica elettrica per la gestione sia dei fabbricati in oggetto sia di altri mappali (quali ad esempio ex ristorante ed albergo).

B) Trattasi di area a parcheggio auto scoperto, con all'incirca 75 posti auto già definiti, l'ingresso avviene direttamente dalla pubblica Via (Lodovico il Moro) per mezzo di una stanga metallica. Sull'area è presente un piccolo edificio identificato al mappale 354 (BCNC) quale portineria e sbarco scala/ascensore dei box interrati. Sul retro, da demolire, una rudimentale struttura metallica

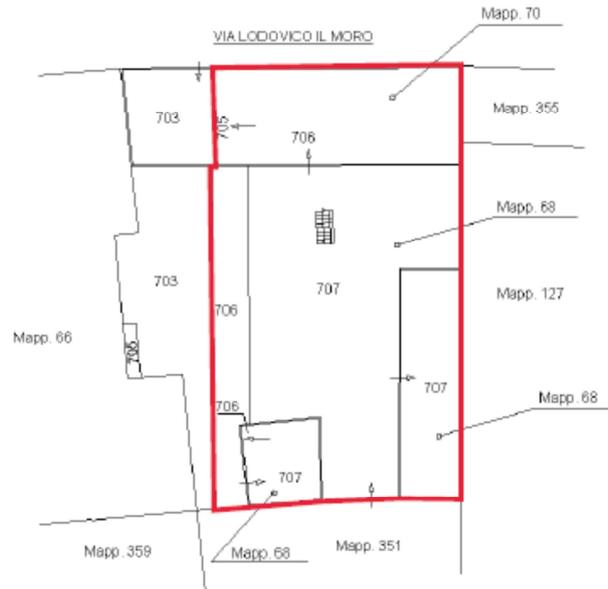
C) Trattasi di sedime stradale, di forma irregolare, quale strada di cessione a seguito di lottizzazione (come da planimetria allegata al rogito quale allegato A. al Rep. 186787/18508 Notaio Surace del 29.06.2007). Dovrà essere eseguito un riconfinamento al fine di stabilire l'esatto confine, se ancora in parte area a verde annessa al mappale 127, o già totalmente sedime stradale.



D) Nell'area interrata del mappale 353 sono presenti tre locali in categoria C2 quali il sub.140 (PS1) ma di fatto essere uno spazio con due locali adibiti a wc; il locale al sub. 28 dedicato all'impiantistica ed il locale al sub.98 (PS2) dedicato a ripostiglio; non funzionante l'ascensore presente (da verificare se dovrà essere completamente sostituito).

D1) Trattasi di fabbricato interrato adibito a locali box definiti da un piano primo sottostrada ed un piano secondo sottostrada, i locali sono prevalentemente a destinazione singola; l'accesso avviene direttamente dalla pubblica Via su passaggio dal mappale 127 ove insiste un cancello carraio scorrevole, a seguire una rampa in discesa invita al raggiungimento dei vari locali box.

E) Trattasi di porzioni di fabbricato nella minor consistenza dei medesimi insistenti in parte su altro sub./mapp. a destinazione deposito con porzione di cortile esclusivo. Sotto è riportato l'elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subb. del mappale 68 (ultimo elaborato in atti)

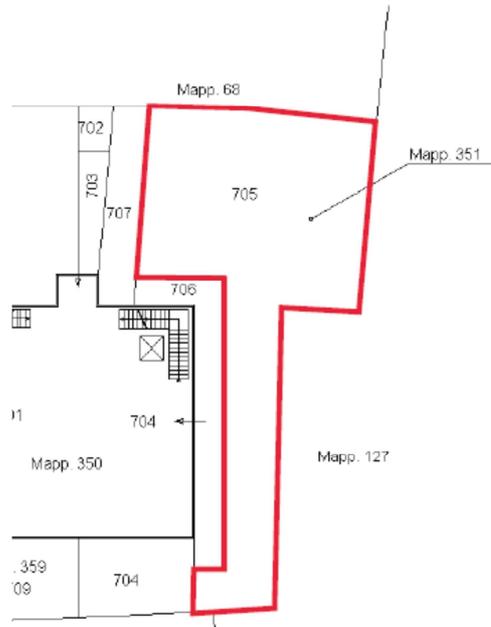
PIANO TERRA

F) Trattasi in parte della maggior consistenza dei fabbricati sopra segnalati uso deposito ma identificati in parte con altro map./sub. oltre al sub. 707 del mappale 68 quale tettoia/porticato ed il sub. 707 medesimo mappale quale cortile esclusivo.

Nota= si segnala che il mappale 70 attualmente è stato senza nessuna autorizzazione trasformato in unità imm.re destinata a civile residenza composta da un locale usufruito a camera da letto, con bagno pertinenziale; un soggiorno/cottura con disimpegno e bagno, segue un altro locale usufruito ad ufficio con 2 velux a solaio. Il mappale 68/707 quale porticato è stato tamponato verso la parte cortilizia (68/707) con delle vetrate e l'interno trasformato a locali accessori con un bagno, l'edificio è stato prolungato fino al confine del mappale 70; non autorizzata anche la tettoia tipo plexiglass apposta sul mappale 70 verso la corte.

Di diversa consistenza il piccolo fabbricato identificato al mappale 68/707 graff. in quanto fino a poco tempo fa utilizzato a locale refrigeranti dalla Società La Corte dei Naviglio (oggi in liquidazione).

G) Trattasi di sedime di corte in parte in aderenza al mappale 127, anch'esso da riconfinare per i/il tratto/tratti difforni.

PIANO TERRA

ultimo elaborato in atti

NOTA

La descrizione della consistenza sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale o visura depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte dovranno essere accertate

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto fabbricati del comune di Milano come segue:

si allegano le visure catastali per soggetto aggiornate; per le aree urbane anche gli elaborati planimetrici per l'effettiva rappresentazione.

CORPO A

- **Indirizzo**
Via Ludovico il Moro n.117 PT
- **Intestatari**
Cà Marianna Srl CF 02618150136
Piena proprietà per la quota di 1000/1000

1)UNITA' IMMOBILIARE: Cabina Enel								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	355		Via L. il Moro, n. 117 Piano T	==	D/1	==	==	€ 342,93

Dati derivanti da:

in allegato visura attuale sintetica per soggetto

CORPO B

- **Indirizzo**
Via Ludovico il Moro n.117 PT
- **Intestatari**
Cà Marianna Srl CF 02618150136
Piena proprietà per la quota di 1000/1000

1)UNITA' IMMOBILIARE: Area a parcheggio								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	127	701	Via L. il Moro, n. 117 Piano T	1564MQ	C/6	4	1510MQ	€ 5.536,93

Dati derivanti da:

in allegato visura attuale sintetica per soggetto

CORPO C

- **Indirizzo**
Via Ludovico il Moro n.117 PT
- **Intestatari**
Cà Marianna Srl CF 02618150136
Piena proprietà per la quota di 1000/1000

1)UNITA' IMMOBILIARE: sedime stradale								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	437	===	Via L. il Moro, n. 117 Piano T	==	F/1	==	1105MQ	=====

Dati derivanti da:

in allegato visura attuale sintetica per soggetto

CORPO D

- **Indirizzo**
Via Ludovico il Moro n.117 PS1/PS2
- **Intestatari**
Cà Marianna Srl CF 02618150136
Piena proprietà per la quota di 1000/1000

1)UNITA' IMMOBILIARE: locali accessori								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	28	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	8MQ	C/2	3	9MQ	€ 13,94
1)UNITA' IMMOBILIARE: locale accessorio								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	98	Via L. il Moro, n. 117 Piano S2	8MQ	C/2	3	9MQ	€ 13,94
1)UNITA' IMMOBILIARE: locale accessorio								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	140	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	==	C/2	3	10MQ	€ 22,21

Dati derivanti da:

in allegato visura attuale sintetica per soggetto

CORPO D1

- **Indirizzo**
Via Ludovico il Moro n.117 PS1/PS2
- **Intestatari**
Cà Marianna Srl CF 02618150136
Piena proprietà per la quota di 1000/1000

1)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	2	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
2)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	3	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
3)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	4	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
4)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	5	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
5)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	6	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
6)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	7	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26

7)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	8	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
8)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	9	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
9)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	10	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
10)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	11	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
11)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	12	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
12)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	13	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	21MQ	C/6	8	21mq	€ 143,16
13)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	14	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	17MQ	C/6	8	17mq	€ 115,89
14)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	16	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
15)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	17	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
16)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	20	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
17)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	21	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
18)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	22	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
19)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	23	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
20)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	24	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
21)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	25	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
22)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	26	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	27MQ	C/6	8	27mq	€ 184,07
23)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	27	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	20MQ	C/6	8	20mq	€ 136,34
24)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	29	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
25)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								

FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	33	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
26)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	35	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
27)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	36	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
28)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	37	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
29)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	38	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
30)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	39	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
31)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	40	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
32)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	41	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
33)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	46	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
34)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	47	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
35)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	48	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
36)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	49	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
37)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	50	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
38)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	51	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
39)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	52	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	17MQ	C/6	8	17mq	€ 115,89
40)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	53	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
41)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	54	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
42)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	55	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
43)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA

542	353	56	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
44)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	57	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
45)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	58	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
46)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	59	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
47)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	60	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
48)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	61	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
49)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	62	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
50)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	63	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
51)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	64	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
52)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	69	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
53)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	70	Via L. il Moro, n. 117 Piano S2	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
54)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	71	Via L. il Moro, n. 117 Piano S2	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
55)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	94	Via L. il Moro, n. 117 Piano S2	24MQ	C/6	8	24mq	€ 163,61
56)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	95	Via L. il Moro, n. 117 Piano S2	20MQ	C/6	8	20mq	€ 102,26
57)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	108	Via L. il Moro, n. 117 Piano S2	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
58)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	125	Via L. il Moro, n. 117 Piano S2	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
59)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	126	Via L. il Moro, n. 117 Piano S2	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
60)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	127	Via L. il Moro, n. 117 Piano S1	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
61)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	128	Via L. il Moro, n. 117 Piano S2	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26

62)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	129	Via L. il Moro, n. 117 Piano S2	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
63)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	130	Via L. il Moro, n. 117 Piano S2	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
64)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	131	Via L. il Moro, n. 117 Piano S2	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
65)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	132	Via L. il Moro, n. 117 Piano S2	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
66)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	133	Via L. il Moro, n. 117 Piano S2	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
67)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	134	Via L. il Moro, n. 117 Piano S2	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
68)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	136	Via L. il Moro, n. 117 Piano S2	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26
69)UNITA' IMMOBILIARE: locale box								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	353	137	Via L. il Moro, n. 117 Piano S2	15MQ	C/6	8	15mq	€ 102,26

CORPO E

- **Indirizzo**
Via Ludovico il Moro n.117 PT
- **Intestatari**
Cà Marianna Srl CF 02618150136
Piena proprietà per la quota di 1000/1000

1)UNITA' IMMOBILIARE: deposito								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	68 GRAFF 70	706 705	Via L. il Moro, n. 117 Piano T	23MQ	C/2	7	12MQ	€ 36,57

Dati derivanti da:

in allegato visura attuale sintetica per soggetto

CORPO F

- **Indirizzo**
Via Ludovico il Moro n.117 PT
- **Intestatari**
Cà Marianna Srl CF 02618150136
Piena proprietà per la quota di 1000/1000

1)UNITA' IMMOBILIARE: deposito								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	68 GRAFF 70	707 706	Via L. il Moro, n. 117 Piano T	174MQ	C/2	7	136MQ	€ 414,41

Dati derivanti da:

in allegato visura attuale sintetica per soggetto

CORPO G

- **Indirizzo**
Via Ludovico il Moro n.117 PT
- **Intestatari**
Cà Marianna Srl CF 02618150136
Piena proprietà per la quota di 1000/1000

1)UNITA' IMMOBILIARE: area urbana								
FG.	MAPPALE	SUB.	UBICAZIONE	SUPERF.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
542	351	705	Via L. il Moro, n. 117 Piano T	===	F/1	7	265MQ	=====

Dati derivanti da:

in allegato visura attuale sintetica per soggetto

Coerenze del compendio da nord in senso orario in blocco come da estratto di mappa/elaborati planimetrici:

Via Lodovico il Moro, mapp.321, mapp.73, strada, mapp.443, mapp. 226, mapp.225, mapp.351/704-351-706-351/707-mapp.68 sub.703-mapp.70/sub.703

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

si rimanda alle visure storiche per immobile

2. DESCRIZIONE DEI BENI:**Descrizione sommaria di quartiere e zona**

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica, in adiacenza a Piazzale Negrelli

Destinazione: Residenziale/Commerciale/Terziario

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: in generali buoni

Principali collegamenti pubblici: Capolinea tram 2; Autobus 47

Collegamento alla rete autostradale: a breve distanza

Caratteristiche descrittive esterne

In generale tutti i fabbricati necessitano di manutenzione.

CORPO A:

il piccolo fabbricato posto a confine dalla pubblica Via, con ingresso interno, è realizzato in muratura, con pareti tinteggiate e porta in ferro/lamiera; internamente è collocata la posa dei quadri elettrici afferenti anche ad altri fabbricati.

CORPO B:

l'area adibita a parcheggio risulta pavimentata, (con probabile materiale drenante)ivi insistente la presenza di u piccolo fabbricato (BNCN) adibito a portineria; l'area risulta recintata con protezioni ferro (sul lato strada per un tratto mancante) cinta muraria;

CORPO C:

già sedime stradale finito

CORPO D: CORPO INTERRATO

Con accesso dalla pubblica via mediante un cancello carraio elettrificato a seguire una rampa in cls per l'accesso ai piani interrati (PS1-PS2) ove solo collocati i box e relativi locali accessori (C/2).

CORPO EF

Fabbricati in muratura con pareti in parte in vetro (68/707), copertura non accessibile per la verifica

CORPO G:

sedime di corte

Caratteristiche descrittive interne

CORPO D1 (locali accessori con rivestimento a terra ed alle pareti; presenza di impianto elettrico da verificare)

CORPO D pavimento in battuto di cemento, pareti in blocchetti, solaio predalles, presente impianto elettrico, basculante in lamiera manuale ove necessita da mantenere/sostituire;

CORPO EF

_ **attuale unità 70/706:** presenza di pavimenti e rivestimenti, porte interne, parete attrezzata, impianto elettrico, di riscaldamento, raffrescamento ove posato; locale bagno completo di 4 apparecchi; pareti tinteggiate con forte umidità da risalita (probabile mancata realizzazione di vespaio). Fabbricato trasformato senza autorizzazione in civile residenza.

_ edificio 68/707 fabbricato in muratura con tamponamenti vetrati, interni con rivestimenti, pareti tinteggiate. Presenza di locale bagno

_ fabbricato 68/706 (ex locale refrigerante, utilizzato da terzi) tinteggiato internamente con pavimentazione

Certificazioni energetiche

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

Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenuta

Certificazioni di idoneità statica CIS

Non rinvenuto, richiesta all'amministrazione di condominio se presente-

Certificazioni di prevenzione incendi CIP

Non rinvenuto richiesta all'amministrazione di condominio se presente- si allega documentazione pervenuta

Certificato di Agibilità/abitabilità

Non rinvenuta

3. STATO OCCUPATIVO:**Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato congiuntamente al curatore/i, i beni al corpo E-F risultano occupati da persona fisica con contratto d' affitto risolto; l'area parcheggio al corpo B risultava utilizzata anche dall'ex Società La Corte del Naviglio srl (oggi in Liquidazione, con cessata attività del Ristorante) a seguito di Scrittura Privata, non registrata, non trascritta (Parti Ca Marianna Srl, [redacted]); i beni al corpo D sono liberi solo alcune unità risultano occupate senza titolo, molte delle stesse con materiale di deposito all'interno, i beni - quali C2 afferenti al corpo D parrebbero non essere utilizzati.

L'area al corpo G risulta in parte da riconfinare in quanto con una sovrapposizione di mappe in parte risulterebbe invader altra unità

In allegato informativa e documentazione pervenuta dall'agenzia delle entrate, anche con contratti d'affitto pregressi con società non più in esercizio.

Esistenza di contratti di locazione

Risultano contratti di locazione per i beni in oggetto di cui al corpo EF in capo alla Società fallita, in qualità di dante causa, registrato in data 11.05.2018 con invio telematico al N. 18051123192959429 al N. 005518 serie 3T; diniego di rinnovo comunicato al conduttore in data 28.04.2023 a mezzo pec dalla curatela del fallimento.

4. PROVENIENZA:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione ipocatastale ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c., prodotta in atti dalla curatela, -in allegato n. 4 relazioni di sintesi- ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1 - nota estratte dall'esperto nominato del 24.02.2024.

Attuali proprietari

Per la quota di 1/1 di piena proprietà CORPO A-B-C-G

CA' MARIANNA SRL MILANO (CF:02618150136 PI:02618150136)

11/05/2005 **ATTO DI COMPRAVENDITA** titolo trascritto ai n° 32497 / 18094
del Notaio SURACE FRANCESCO in SONDRIO
Atto del 04/05/2005 Repertorio 174520

Con i seguenti proprietari e relative quote:

CA' MARIANNA SRL (02618150136)

per la quota del 100,00% del diritto di Piena Proprieta'

NOTA PERITO=

Si intende qui di seguito riportato quanto segnalato al capitolo PATTI E CONDIZIONI del su descritto atto. (atto all.)

06/08/2005 **ATTO DI COMPRAVENDITA** titolo trascritto ai n° 61940/34439

del Notaio SURACE FRANCESCO in SONDRIO

Atto del 12/07/2005 Repertorio 175551

Altri dati: Trascr. num. Di part. 18094 del 11/05/2005 ; sono presenti nella Sezione D parti libere relative a sezione A e Sezione B (nota trascr. allegata)

Per la quota di 1/1 di piena proprietà CORPO E-F

CA' MARIANNA SRL MILANO (CF:02618150136 PI:02618150136)

04/11/2005 **ATTO DI COMPRAVENDITA** titolo trascritto ai n° 83943 / 47367

del Notaio SURACE FRANCESCO in SONDRIO

Atto del 29/10/2005 Repertorio 177090 Raccolta 15144

Con i seguenti proprietari e relative quote:

CA' MARIANNA SRL (02618150136)

per la quota del 100,00% del diritto di Piena Proprieta'

Limitazioni d'uso CORPO A-B-C-D-E-F-G

Dall'atto di compravendita si evince:"

- vincolo a favore del Ministero della Pubblica Istruzione decreto n.2895 in data 31 ottobre 1960 ai sensi della Legge 1089/1939, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 22 febbraio 1961 ai nn.8955/7229.

La presente compravendita è sottoposta alla condizione sospensiva legale del mancato esercizio , da parte del Ministero per i Beni Culturali e ambientali e degli altri enti territoriali du cui agli artt.60 e seguenti del citato Decreto Legislativo a tal fine ai sensi dell'art.59 il presente atto sarà denunciato alla competente Soprintendenza della Lombardia entro 30 gg dalla data odierna. Trascorsi sessanta gg dalla notifica senza che il ministro o gli altri enti territoriali di cui all'art. 62 del predetto Decreto Legislativo esercitano il diritto di prelazione il presente atto acquisterà efficacia. Conseguentemente non venga esercitato il diritto di prelazione , ciascuna delle parti è fin da ora autorizzata ad intervenire nell'atto notarile ai fini della registrazione ed annotamento a margine del presente atto, con il quale si darà atto del mancato esercizio della prelazione.

Nota perito= non recuperabile in Conservatoria RR.II (Milano3) il titolo del vincolo trascritto al fine di verificare esattamente i beni sottoposti a vincolo avendo riscontrato delle difformità fra la planimetria rinvenuta presso la Soprintendenza e quella allegata alle PE comunali. RIF.corpo EF

Per la quota di 1/1 di piena proprietà CORPO D

CA' MARIANNA SRL MILANO (CF:02618150136 PI:02618150136)

29/11/2005 **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI** titolo trascritto ai n° 91449 / 50858

del Tribunale di MILANO Atto del 08/11/2005 Rep. / Fasc. 2552 Cronologico 2005

Con i seguenti proprietari e relative quote:

CA' MARIANNA SRL (02618150136)

per la quota del 100,00% del diritto di Piena Proprieta'

19/07/2007 **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI** titolo trascritto ai n° 55396 / 30698

del Tribunale di MILANO

Atto del 06/03/2006 Rep. / Fasc. 551

Con i seguenti proprietari e relative quote:
 CA' MARIANNA SRL (02618150136)
 per la quota del 100,00% del diritto di Piena Proprieta'

Precedenti proprietari (nel ventennio):

Per la quota di 1/1

Dalla sintesi (1) della certificazione ipotecaria

Per la quota di 1/1 di piena proprietà CORPO A-B-C-G

Atti precedenti alla Provenienza n° 32497 / 18094 del 11/05/2005:

- 06/08/2005 A.R.-COMPRAVENDITA titolo trascritto ai n° 61940 / 34439

del Notaio SURACE FRANCESCO in SONDRIO

Atto del 12/07/2005 Repertorio 175551

Note: rettifica atto 18094 del 11.05.2005

- 23/03/2002 MUTAMENTO DENOMINAZIONE/RAGIONE SOCIALE titolo trascritto ai n° 20484 / 13976

del Notaio VACIRCA GIOVANNI in BERGAMO

Atto del 26/02/2002 Repertorio 94909

- 23/03/2002 FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE titolo trascritto ai n° 20483 / 13975

del Notaio VACIRCA GIOVANNI in BERGAMO

Atto del 26/02/2002 Repertorio 94909

- 31/12/1999 COMPRAVENDITA titolo trascritto ai n° 67828 / 45301

del Notaio VACIRCA GIOVANNI in BERGAMO

Atto del 13/12/1999 Repertorio 86260

- 23/04/1999 COMPRAVENDITA titolo trascritto ai n° 19872 / 13466

del Notaio DE ROSA GUIDO in BERGAMO

Atto del 21/04/1999 Repertorio 41415

Per la quota di 1/1

Dalla sintesi (2) della certificazione ipotecaria

Per la quota di 1/1 di piena proprietà CORPO E-F

Atti precedenti alla Provenienza n° 83943 / 47367 del 04/11/2005:

- 11/11/2005 A.R.-COMPRAVENDITA titolo trascritto ai n° 85955 / 48396

del Notaio SURACE FRANCESCO in SONDRIO

Atto del 02/11/2005 Repertorio 177126

Note: rettifica atto 47367 del 04.11.2005

- 24/10/2002 COMPRAVENDITA titolo trascritto ai n° 66232 / 40022

del Notaio VACIRCA GIOVANNI in BERGAMO

Atto del 16/10/2002 Repertorio 97234 Raccolta 24669

- 27/11/2000 COMPRAVENDITA titolo trascritto ai n° 61270 / 41936

del Notaio SORESI LEONARDO in MILANO

Atto del 13/11/2000 Repertorio 73560

Per la quota di 1/1

Dalla sintesi (2) della certificazione ipotecaria

Per la quota di 1/1 di piena proprietà CORPO D

Atti precedenti alla Provenienza n° 91449 / 50858 del 29/11/2005:

- 27/05/1999 COMPRAVENDITA titolo trascritto ai n° 26525 / 17877

del Notaio SORESI LEONARDO in MILANO

Atto del 25/05/1999 Repertorio 71082

- 02/06/1998 COMPRAVENDITA titolo trascritto ai n° 21800 / 15188

del Notaio ROSNATI MARCO in BRUGHERIO

Atto del 13/05/1998 Repertorio 26553

Rif: 353/16-353/17-353/28-198-40

Atti precedenti alla Provenienza n° 55396 / 30698 del 19/07/2007:

- 26/04/1994 COSTIT. DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO titolo trascritto ai n° 14797 / 9660

del Notaio AJELLO ALFONSO in MILANO

Atto del 19/04/1994 Repertorio 145587 Raccolta 28339

Dall'atto si evince: " l'appezzamento di terreno edificatorio di mq 515, è gravato del diritto perpetuo di superficie in sottosuolo a favore della venditrice. La società Solmar Srl (venditrice) ha costituito a carico del terreno di sua proprietà, e precisamente quello individuato con i mappali 68/70/349/352/205° e 127/a ed a vantaggio dei mappali n.ri 350/351, servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio, da esercitarsi sui suddetti terreni ed attraverso il passo carraio già esistente sul mappale 70 (nota di trascrizione all.)

- 01/02/1993 COMPRAVENDITA titolo trascritto ai n° 3910 / 2960

del Notaio CAVALCHINI CLAUDIO GUIDOBONO in LODI

Atto del 18/12/1992 Repertorio 36598

Registrato a LODI il 07/01/1993 al N° 64 Serie 2V

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione ipocatastale ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c., prodotta in atti dalla curatela, -in allegato n. 4 relazioni di sintesi- ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1 – nota estratte dall'esperto nominato del 24.02.2024.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

nessuna

Misure penali

nessuna

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

nessuna

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

Dall'atto di compravendita si evince:

- **servitu' perpetua** di passaggio pedonale e carraio costituita a favore dell'area sotto la quale e' stato edificato quanto in contratto (gia' mappali 350 e 351 del foglio 542) ed a carico dei terreni ai mappali 68, 70, 349, 352, 205/a e 127/a del foglio 542, da esercitarsi su detti terreni ed attraverso il passo carraio gia' esistente sul mappale 70, risultante dall'atto a firma del Notaio Ajello in data 19.04.1994 rep.racc. 145587/28339 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 26 aprile 1994 ai nn.14797/9660; (nota trascr. all)
- **servitu' di elettrodotto** a favore dell'ENEL sul mappale 355 del foglio 542, risultante dall'atto in data 27 ottobre 1994 n.63.865 di rep. Notaio Leonardo Soresi di Milano trascritto a Milano 1 in data 23 novembre 1994 ai nn.41513/26690. (nota trascr. all)
- CONVENZIONE DI SERVITU' RECIPROCHE del 15.07.1975 al rep. 27107/27117/27132 a firma del Notaio Anastasi Domenico; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 03.10.1975 ai nn.16576/14826;(atto all.)

Si segnala per il corpo E-F-G

Atto notarile del 29.06.2007 al Rep. 186787/18508 per COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO a favore di Ca Marianna Srl contro ██████████ per il diritto di servitù di Luce /veduta/servitù di accesso per manutenzione contro il bene al fg. 542/351/7
Atto trascritto in data 09.07.2007 ai nn. 52042/28705 (nota di trascrizione all.)

Eventuali note:

nessuno

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

Ipotecche volontarie:

CORPO A-B-C-G

1) 10/05/2005 I.VOL. A GARANZIA MUTUO FONDIARIO titolo iscritto ai n° 32094 / 7421 del Notaio SURACE FRANCESCO in SONDRIO

Atto del 04/05/2005 Repertorio 174518 Raccolta 14885

A Favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO E BANCA PER IL LEASING - ITALEASE SPA (00053810149) SONDRIO

per l'importo iscritto di 17000000,00 euro ed importo capitale pari a 10000000,00 euro

Durata 36 mesi

domicilio ipotecario eletto: BANCA POPOLARE DI SONDRIO - Sondrio, Piazza Garibaldi 16 / BANCA PER IL LEASING - ITALEASE SPA in Milano, Via Cino del Duca 12

2) 27/04/2012 IP.VOL. A GARANZIA APERTURA CREDITO titolo iscritto ai n° 21445 / 3325 del Notaio SURACE FRANCESCO in SONDRIO

Atto del 24/04/2012 Repertorio 203754 Raccolta 27026

A Favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO (00053810149) SONDRIO

per l'importo iscritto di 9520000,00 euro ed importo capitale pari a 5600000,00 euro

Durata 18 mesi

domicilio ipotecario eletto in Sondrio, Piazza Garibaldi 16

CORPO E-F

1) 22/09/2004 I.VOL.A GARANZIA DI MUTUO titolo iscritto ai n° 74406 / 15351 del Notaio DI MAURO ROSANNA in MILANO
Atto del 20/09/2004 Repertorio 7833 Raccolta 4916
A Favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO (00053810149) SONDRIO per l'importo iscritto di 459000,00 euro ed importo capitale pari a 270000,00 euro
Durata 120 mesi
domicilio ipotecario eletto in Sondrio

2) 27/04/2012 IP.VOL.A GARANZIA APERTURA CREDITO titolo iscritto ai n° 21445 / 3325 del Notaio SURACE FRANCESCO in SONDRIO
Atto del 24/04/2012 Repertorio 203754 Raccolta 27026
A Favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO (00053810149) SONDRIO per l'importo iscritto di 9520000,00 euro ed importo capitale pari a 5600000,00 euro
Durata 18 mesi
domicilio ipotecario eletto in Sondrio, Piazza Garibaldi 16

CORPO D

1) 27/04/2012 IP.VOL.A GARANZIA APERTURA CREDITO titolo iscritto ai n° 21445 / 3325 del Notaio SURACE FRANCESCO in SONDRIO
Atto del 24/04/2012 Repertorio 203754 Raccolta 27026
A Favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC.COOP.PER AZIONI (00053810149) SONDRIO per l'importo iscritto di 9520000,00 euro ed importo capitale pari a 5600000,00 euro
Durata 18 mesi
domicilio ipotecario eletto in Sondrio, Piazza Garibaldi 16

Ipotecche giudiziali:**CORPO A-B-C-G**

1) 17/07/2018 I.GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO titolo iscritto ai n° 58177 / 9623 del Tribunale di MILANO
Atto del 22/06/2018 Rep. / Fasc. 3888/1
A Favore di INTESA SANPAOLO SPA (00799960158) TORINO per l'importo iscritto di 2500000,00 euro ed importo capitale pari a 2500000,00 euro domicilio ipotecario eletto in [REDACTED]
Esposito

2) 30/05/2019 I.GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO titolo iscritto ai n° 40529 / 6848 del Tribunale di MILANO
Atto del 22/06/2018 Rep. / Fasc. 3888/5
A Favore di INTESA SANPAOLO SPA (00799960158) TORINO per l'importo iscritto di 800782,28 euro ed importo capitale pari a 800782,28 euro domicilio ipotecario eletto in [REDACTED]

CORPO E-F

1) 17/07/2018 I.GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO titolo iscritto ai n° 58177 / 9623 del Tribunale di MILANO
Atto del 22/06/2018 Rep. / Fasc. 3888/1
A Favore di INTESA SANPAOLO SPA (00799960158) TORINO per l'importo iscritto di 2500000,00 euro ed importo capitale pari a 2500000,00 euro

CORPO D

1) 17/07/2018 I.GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO titolo iscritto ai n° 58177 / 9623 del Tribunale di MILANO
Atto del 22/06/2018 Rep. / Fasc. 3888/1
A Favore di INTESA SANPAOLO SPA (00799960158) TORINO per l'importo iscritto di 2500000,00 euro ed importo capitale pari a 2500000,00 euro domicilio ipotecario eletto in [REDACTED]

2) 30/05/2019 I.GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO titolo iscritto ai n° 40529 / 6848 del Tribunale di MILANO
Atto del 22/06/2018 Rep. / Fasc. 3888/5
A Favore di INTESA SANPAOLO SPA (00799960158) TORINO per l'importo iscritto di 800782,28 euro ed importo capitale pari a 800782,28 euro domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] la presente ipoteca e' iscritta in estensione all'iscrizione 58177/9623 del 17.07.2018

Ipotecche legali:

nessuna

Pignoramenti:

nessuna

Eventuali note / osservazioni

Nessuna

Altre trascrizioni:

- Sentenza DICHIARATIVA DI FALLIMENTO trascritta con nota presso la Conservatoria dei RR.II di Milano1 in data 10.05.2023 ai nn. 24395.32529 a favore della massa dei creditori della procedura fallimentare contro CA MARIANNA SRL
CORPO: A-B-C-D-E-F-G-

Eventuali note / osservazioni

nessuna

6. CONDOMINIO:

L'immobile è amministrato dallo Studio ITALIA AMMINISTRAZIONI con sede in Milano, che ha riscontrato solo parzialmente alle richieste della scrivente con le seguenti informazioni: "

Denominazione del complesso IMM.RE:

Cond. Complesso Boxes Via L. il Moro,117-Milano-

Millesimi di pertinenza dei fabbricati in oggetto:

Solo gestione corpo D

(dal riparto **preventivo** 1.11.23/31.10.24)

N.	CONDOMINIO	MILL.	IMPORTO €
1	CA MARIANNA	6,8500	272,31
2	CA MARIANNA	6,8500	272,31
3	CA MARIANNA	6,8500	272,31
4	CA MARIANNA	6,8500	272,31
5	CA MARIANNA	6,8500	272,31
6	CA MARIANNA	6,8500	272,31
7	CA MARIANNA	6,8500	272,31
8	CA MARIANNA	6,8500	272,31
9	CA MARIANNA	6,8500	272,31
10	CA MARIANNA	6,8500	272,31
11	CA MARIANNA	6,8500	272,31
12	CA MARIANNA	6,8500	272,31
13	CA MARIANNA	9,5900	381,24
14	CA MARIANNA	7,4700	272,31
16	CA MARIANNA	6,8500	272,31
17	CA MARIANNA	6,8500	272,31
20	CA MARIANNA	6,8500	272,31
21	CA MARIANNA	6,8500	272,31
22	CA MARIANNA	6,8500	272,31
23	CA MARIANNA	6,8500	272,31
24	CA MARIANNA	6,8500	272,31
25	CA MARIANNA	6,8500	272,31
26	CA MARIANNA	12,1400	482,61
27	CA MARIANNA	9,1900	365,34
28	CA MARIANNA		
29	CA MARIANNA	6,8500	272,31
33	CA MARIANNA	6,7200	267,14
35	CA MARIANNA	6,7200	267,14
36	CA MARIANNA	6,7200	267,14
37	CA MARIANNA	6,7200	267,14
38	CA MARIANNA	6,7200	267,14
39	CA MARIANNA	6,7200	267,14
40	CA MARIANNA	6,7200	267,14
41	CA MARIANNA	6,7200	267,14
46	CA MARIANNA	6,7200	267,14
47	CA MARIANNA	6,7200	267,14
48	CA MARIANNA	6,7200	267,14
49	CA MARIANNA	6,7200	267,14
50	CA MARIANNA	6,7200	267,14
51	CA MARIANNA	6,7200	267,14
52	CA MARIANNA	7,6200	302,92
53	CA MARIANNA	6,7900	269,93
54	CA MARIANNA	6,7900	269,93
55	CA MARIANNA	6,7900	269,93

N.	CONDOMINIO	MILL.	IMPORTO €
56	CA MARIANNA	6,7900	269,93
57	CA MARIANNA	6,7900	269,93
58	CA MARIANNA	6,7900	269,93
59	CA MARIANNA	6,7900	269,93
60	CA MARIANNA	6,7900	269,93
61	CA MARIANNA	6,7900	269,93
62	CA MARIANNA	6,7900	269,93
63	CA MARIANNA	6,7900	269,93
64	CA MARIANNA	6,7900	269,93
69	CA MARIANNA	6,7900	269,93
70	CA MARIANNA	6,8800	273,51
71	CA MARIANNA	6,8800	273,51
94	CA MARIANNA	11,0200	438,09
95	CA MARIANNA	9,3000	369,71
98	CA MARIANNA		
108	CA MARIANNA	7,4500	296,16
125	CA MARIANNA	6,8200	271,12
126	CA MARIANNA	6,8200	271,12
127	CA MARIANNA	6,8200	271,12
128	CA MARIANNA	6,8200	271,12
129	CA MARIANNA	6,9700	277,08
130	CA MARIANNA	7,5200	298,95
131	CA MARIANNA	7,5200	298,95
132	CA MARIANNA	7,5200	298,95
133	CA MARIANNA	7,5200	298,95
134	CA MARIANNA	7,5200	298,95
136	CA MARIANNA	7,5200	298,95
137	CA MARIANNA	7,5200	298,95
140	CA MARIANNA		

Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2023/24

SI VEDA TABELLA SOPRA RIPORTATA

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

(si vedano i prospetti riepilogativi a **consuntivo** allegati all'ultima assemblea)

- non chiara la ripartizione delle spese arretrate-

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera gravanti sull'immobile:

NON CONOSCIUTI

Non è pervenuto il verbale a riferimento dell'ultima assemblea condominiale del 30.04.2024

Dalla comunicazione dell'ordine del giorno si evince:

5) Interventi di manutenzione condominiale, discussione e programmazione degli stessi, delibere conseguenti.

NOTA PERITO: SI RIMETTE IN ALLEGATO LA COMUNICAZIONE DI CONVOCAZIONE ASSEMBLEA ORDINARIA DELL 'APRILE 2022/2015 con relative relazioni tecniche (non a conoscenza se le problematiche sono state risolte)

Cause in corso

non a conoscenza

Eventuali problematiche strutturali

1)problematiche strutturali

2)problematiche legate a bonifiche ambientali (es. amianto)

3)dotati del CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI IN CORSO DI VALIDITA'

non a conoscenza, benchè le questioni ai punti sopra segnalati siano state richieste, all'amministrazione condominiale.

NOTA PERITO IMPORTANTE:

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

non a conoscenza

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**Non accessibile****Regolamento di condominio**

allegato

7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:**PGT: azzonamento - prescrizioni – vincoli****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO-PIANO DELLE REGOLE-NORME TECNICHE**

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

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

SI VEDA RELAZIONE URBANISTICA ALLEGATA PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE RELAZIONE

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

Il perito nominato riferisce che i beni di cui ai corpi in premessa non rientrano nella fattispecie di *edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata* tuttavia dalla documentazione acquisita dai rogiti notarili, parrebbero non sussistere finanziamenti agevolati/convenzionati pervenuti da nessun ente.

Parte della costruzione del complesso immobiliare è stata realizzata posteriormente al 1967. I beni al Corpo D con PE degli anni 90 e successive varianti ed integrazioni.

Il complesso di beni immobili in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano in data 05.02.2020 (data pubblicazione BURL) risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

NOTA

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

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

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del comune di Milano CORPO BD

Premesso che:

dall'atto di compravendita si evince che il complesso immobiliare di cui fa parte quanto in contratto e' stato edificato in forza di **Concessione Edilizia**, ai sensi della legge regionale n.39/1988, **prot. n.169663/21499/E.P.90** presentata in data **27 aprile 1990**, per la quale e' maturato il silenzio assenso in data 28 maggio 1990, essendo trascorso il termine previsto dall'art.6 della predetta legge, giusta comunicazione dell'assessore pro tempore in data 6 giugno 1990, - che successivamente in data **22 ottobre 1993 prot. n.401/93 e' stata presentata una variante** per i boxes, successivamente in data **23 novembre 1993 prot. n.429 e' stata presentata una ulteriore variante** integrativa della variante depositata in data 22 ottobre 1993 ed infine in data **26 gennaio 1994 prot. n.2320140 e' stata comunicata la fine lavori**.

Informativa desunta da atto notarile su C6 non oggetto del presente compendio D (in data 28 marzo 1994 il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ha rilasciato il certificato di prevenzione incendi pratica n.0319963/484); - che successivamente e fino a tutt'oggi non vennero apportate alla porzione immobiliare in contratto ulteriori modifiche per le quali si sarebbero dovuti richiedere provvedimenti autorizzativi e che quanto in contratto e' regolare dal punto di vista urbanistico, edilizio ed e' dotato dei requisiti di agibilita'.

Si riportano di seguito gli esiti della disamina del fascicolo edilizio inviato telematicamente dall'ente preposto a seguito di istanza di accesso agli atti :

- **Concessione Edilizia**, ai sensi della legge regionale n.39/1988, **prot.n.169663/21499/E.P.90** presentata

in data **27 aprile 1990**, per la quale e' maturato il silenzio assenso in data 28 maggio 1990, essendo trascorso il termine previsto dall'art.6 della predetta legge, giusta comunicazione dell'assessore pro tempore in data 6 giugno 1990
(non presente la Domanda) visionati elaborati grafici e documentazione a corredo.

➤ **Variante alla CE 21499/90** presentata in data **22 ottobre 1993 prot. n.401/93**

Domanda ed elaborati grafici

➤ **NOTA PERITO:**

Per quanto riguarda la variante del 23.11.1993 con protocollo 429 (integrativa alla 401/93) analizzati i file digitali pervenuti dall'ufficio tecnico nulla si evince in merito a tale documentazione); presente solo un istanza del professionista incaricato del 02.11.1993 che chiede la sospensione dell'esame della pratica 401/93 in attesa di integrare con varianti ai sensi dell'art. 15 L47/85 e che tutta la documentazione verrà prodotta entro il 22.11.1993.

Nota perito:

Si segnala: comunicazione di impegnativa alla trasmissione del benessere dei VV.FF. del 02.09.1988 prot. 572 , non visionato il certificato di prevenzione incendi n. **n.0319963/484**. Lo stesso è stato richiesto all'amministrazione condominiale.

- non visionata comunicazione di fine lavori

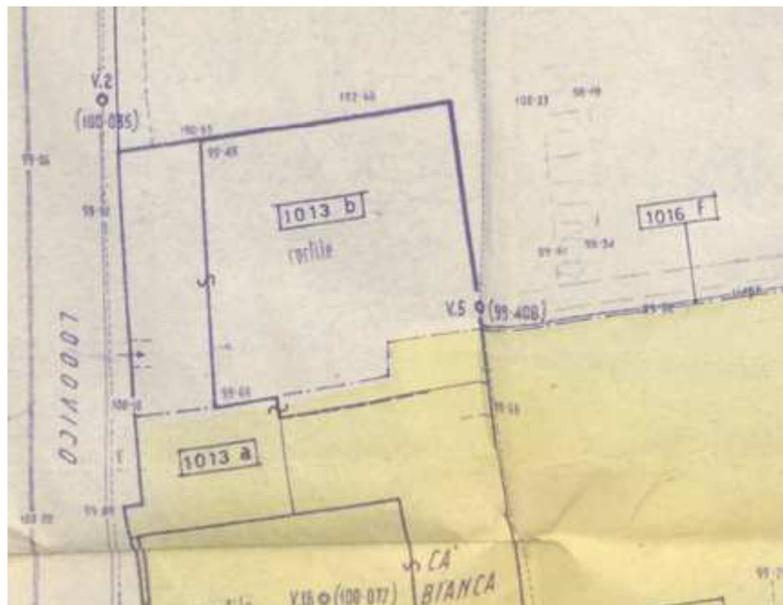
Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del comune di Milano CORPO EF

NESSUNA

Sono state acquisite le schede catastali di impianto, e/o costituzione e planimetria allegata al vincolo del 31.10.60 sia presso la Soprintendenza sia in allegato alle PE comunali (corpo D) ove si evidenziano delle difformità sia di consistenza sia di collocazione;

A compimento di un supplemento di indagine con l'acquisizione di ulteriore documentazione allo scopo di fornire ampie delucidazioni e /o orientamenti alla legittimità dei manufatti identificati al fg. 542 mapp. 68/706/707 ovvero l' attuale locale ripostiglio (utilizzato fino a qualche tempo fa a vano tecnico/refrigerante dall' ex Società di Ristorazione (oggi in liquidazione g.) e del porticato (oggi chiuso su tutti i lati) si segnala quanto segue:

_ analizzati gli atti di compravendita (doc. all.) quali rogiti di provenienza all'attuale proprietà identificati al Rep/Racc. 52006/12848 del **04.04.1963** Notai Serpi ed il successivo del **26.04.1963** Rep/Racc. 54141/13093 ancora Notaio Serpi si segnala che i due manufatti non risultano presenti nelle planimetrie allegate insistenti sull' ex mappale 1013/b il quale rappresenta solo il cortile con graffato l'attuale mappale 70 (con tutta probabilità essere all'origine un fienile)



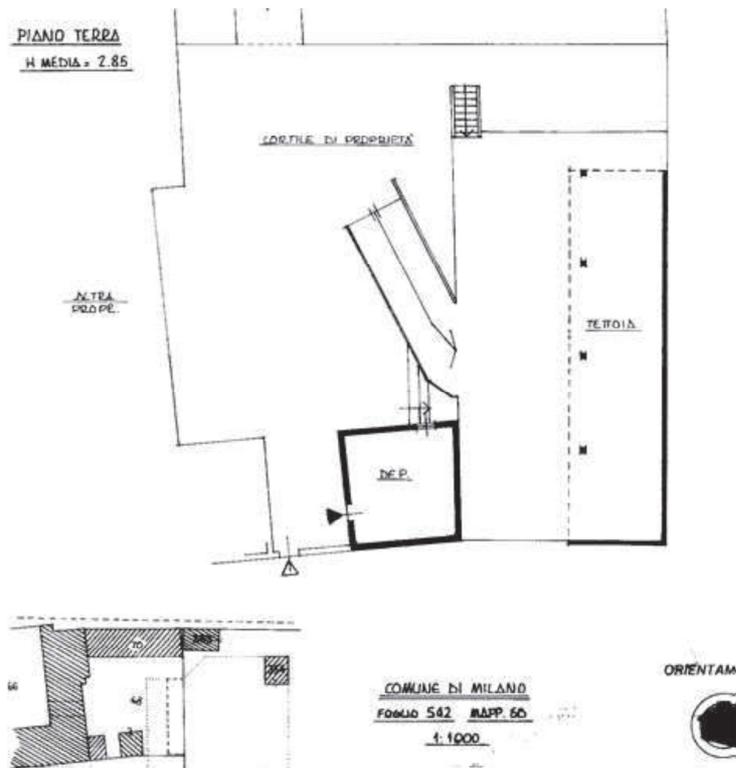
_ tale situazione trova riscontro - per gli immobili in oggetto- nella planimetria (originale) di istituzione vincolo rinvenuta negli archivi della soprintendenza



NOTA PERITO= la scrivente non ha preso in considerazione l' allegata planimetria del medesimo vincolo allegata alle PE trasmesse in formato digitale dal Comune di Milano (ufficio visure)

- si è oltre tutto analizzato anche le situazioni catastali ante 1967 nelle quali (mappa del cessato catasto fino al 01.01.1966) il porticato non è presente ed il mappale 68/707 (ripostiglio) parrebbe essere in altra posizione e con altra consistenza. doc. all

_ la successiva mappa dal 01.01.1966 (doc.all) riporta la medesima situazione con particolare attenzione alla grafica di colore ROSSO ove rinveniamo si i nostri immobili ma preme segnalare così come riferito, con interlocuzione, dal funzionario dell'agenzia del territorio di Milano " *le correzioni in rosso sono da riferirsi alle modifiche del condono del 1985* (per informazioni assunte presso il comune di Milano ufficio Condono nessuna pratica di sanatoria è presente negli archivi comunali) tan è che la scheda di costituzione dei beni risulta essere datata al 1997 -doc. all-



ne tanto meno nell'atto di compravendita della fallita nessun atto di condono è menzionato. Ed ancora nell'analisi delle PE digitali pervenute i beni in oggetto sono sempre rappresentati in sagoma come STATO DI FATTO mai oggetto di nessun intervento o regolarizzazione dedicato/a.

A fronte di quanto sopra esposto ed allegato la scrivente ritiene che gli immobili in oggetto siano stati realizzati senza autorizzazione edilizia dopo il 1967, fermo il vincolo del 1960, gli stessi **non** risulterebbero ad oggi regolarizzabili (salvo altra ed ulteriore documentazione se esistente proveniente da fonte certa, non a conoscenza però della scrivente)

ANALISI DELLE CONFORMITÀ:

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato: CORPO A

Nessuna pratica edilizia pervenuta
Saranno necessarie delle verifiche/riflessioni confrontando con le mappine catastali di impianto-doc.all

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato: CORPO BD

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi a seguito del rilievo eseguito dal perito, con la planimetria della autorizzazione edilizia art. 401/93 sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:

LOCALI BOX/AUTORIMESSE

in generale si segnala che tutte le unità box sono state visionate e rilevate dalla scrivente, tuttavia si rileva:

- leggere differenze di quota;
- i pilastri posti, uno per lato all'ingresso del locale risultano essere di forma rettangolare e non quadrata;
- non risulta quotata la dimensione della basculante in loco si rileva una quota di 235/225 circa. Dovrà essere eventualmente valutata la necessità di una relazione statica (spesa già considerata nella proposta del valore di cessione)
- alcuni locali presentano degli ispessimenti murari; difformità di consistenza in particolare nei box subb.26/27/94/95
- l'altezza misura in luogo è cm 234 circa in virtù dei cm 240 ricavata dalla lettura della sezione AA
- difformità in generale alle parti/locali comuni
- l'area a parcheggio CORPO B dovrà essere accertata

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato: CORPO EF

A fronte di quanto sopra segnalato dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi; altre soluzioni di eventuale regolarizzazione dovrà essere valutata con i funzionari della Soprintendenza e organi comunali. Si segnala che il ripristino dello stato autorizzato è riferito anche per il mappale 70 subb.705/706 quale fabbricato (autorizzato a deposito) e trasformato senza autorizzazione in civile residenza; il fabbricato rilevato dall'esperto presenta una serie di locali interni notte/giorno e servizio, impianto elettrico-idrotermosanitario-raffrescamento; sono stati demoliti in parte i solai per l'inserimento di velux; si sono rilevate difformità di quota (verticali e orizzontali) e di conseguenza difformità nella consistenza/volume del fabbricato.

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato: CORPO CG

Rilevate alcune difformità nella consistenza, le aree al seguito degli accertamenti strumentali dovranno essere riconfinite.

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

Regolarizzazione :

Accertamento di conformità a mezzo di adeguato titolo abilitativo

Totali costi oneri/professionali € segnalati a corpo nel riepilogo di arrotondamento finale

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

Nota perito= si segnala che per l'accertamento di conformità in riferimento all'unità immobiliare e relativi accessori (se presenti) andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia

conformità.

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 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)

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

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato: CORPO A-B-C-D-E-F-

Nota: sono presenti per tutti i beni le relative schede, le aree urbane sono identificabili con gli elaborati planimetrici, ad eccezione del corpo C per il quale non è presente nessun elaborato planimetrico, l'area è definita sull'estratto di mappa ed in parte –in coerenza con la scheda del mapp.127/701.

Nota: BCNC mappale 354 Variazione del 25.05.1994 Pratia MI 0329983 COSTITUZIONE DEL 27.11.20

Nota: presente elaborato planimetrico CORPI DE-CG.

CORPO A:

Nota:

Unità Immobiliare:

_scheda catastale presentata il 25.05.1994 registrata all' UTE di Milano. Scheda DI COSTITUZIONE

CORPO B:

Nota:

Unità Immobiliare:

_scheda catastale presentata il 27.04.2005 registrata all' UTE di Milano. Scheda DI VARIAZIONE prot. n. MI0343384

CORPO C:

Nota:

Area urbana F1:

_non presente in banca dati nessun elaborato planimetrico dedicato, rilevabile dall'estratto di mappa ed in parte graficamente rappresentata sull' elaborato p. della particella 127/701

CORPO D1:

Nota:

dall'elaborato planimetrico del mappale 353 si segnala che:

_il sub. 140 è BCNC comune ai sub. da 2 a 139 (locale uscita scale ascensore)

_sulla visura catastale è censito a C/2

_ in luogo risultano essere due locali WC

_il sub. 140 è BCNC comune ai sub. da 2 a 139 (locale uscita scale ascensore)

dall'elaborato planimetrico del mappale 353 si segnala che:

_ i subb. 28/98 risultano essere due locali ripostiglio, sin visura i locali sono censiti a C/2

dall'elaborato planimetrico del mappale 353 si segnala che:

il sub. 1 del mappale 353 è BCNC (cavedio, passaggio carraio, rampa d'accesso,, scale ascensori, locale autoclave, locale macchine)

CORPO D:

Nota:

Locali box/Autorimesse:

_schede catastali presentate il 25.05.1994 registrata all' UTE di Milano. Schede di COSTITUZIONE

CORPO EF:

Elaborato planimetrico del 04.06.2007 prot. MI 0514354

Mapp. 68/707 graff. Scheda di variazione del 04.06.2007 MI 0514354

Scheda di COSTITUZIONE del 25.05.1994

Mapp. 68/706 graff. Scheda di variazione del 04.06.2007 MI 0514354

CORPO G:**Nota:****Area urbana F1:**

elaborato planimetrico del 04.06.2007 area graficamente rappresentata sull'elaborato p. della particella 350

DIFFORMITA':

si intende tutto quanto già riportato, al capitolo della conformità edilizia; sulle schede del CORPO D(locali box è segnalata l'altezza di cm 240) sulle schede del corpo EF è segnalata un'altezza di cm 300

Regolarizzazione:

rifacimento della scheda catastali (mediante pratica docfa) a seguito di autorizzazione edilizia o ripristino dello stato autorizzato; con eventuale aggiornamento dei dati censuari, coerenze (aggiornamento previo accertamento). Da aggiornarsi eventualmente la toponomastica in visura. Costo professionista: € 000,00

Nota perito: le visure sono correttamente intestate, sull'estratto di mappa i fabbricati sono identificabili.

A seguito degli accertamenti catastali dovrà essere verificata l'eventualità di una predisposizione di aggiornamento di tipo mappale (ove necessita sui CORPI indicati)

Nota=

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

8. CONSISTENZA**Criterio di calcolo delle superfici**

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

9. STIMA**Criterio di stima**

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

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

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

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

Valutazione degli immobili di stima

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

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

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

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

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati

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

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

Fonti di informazioni

Agenzia del Territorio di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano1, Ufficio Visure comune di Milano, Archivio Storico Milano; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare 1° SEMESTRE (2023) doc.all. ; studio amministrativo condominiale: Italia Amm. (in Milano), Offerte Immobiliari sul sito internet www.trovit.it, oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Milano, Comparabili.

VALUTAZIONE A CORPO

PROPOSTA DI VALUTAZIONE BENI				
descrizione	Super.cat (m²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m²)	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
CORPO A Cabina enel	A CORPO	A CORPO	€ 500,00	€ 500,00
CORPO B Area parcheggio	1564,00	A CORPO	€ 95.000,00	€ 95.000,00
CORPO C Area Urbana	1105,00	A CORPO	€ 500,00	€ 500,00
CORPO D Box Int.	n. 68 a corpo	€ 12.000,00	€ 816.000,00	€ 816.000,00
Box Int. (sub.26)	n.1 a corpo	€ 12.500,00	€ 12.500,00	€ 12.500,00
Deposito (sub.28)	n.1 a corpo	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00
Deposito (sub.98)	n.1 a corpo	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00
Deposito (sub.140)	n.1 a corpo	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00
CORPO E/F Mapp. 68-70/706-705	A CORPO	A CORPO	€ 25.000,00	€ 25.000,00
CORPO E/F Mapp. 68-70/707-706	A CORPO	A CORPO	€ 35.000,00	€ 35.000,00
CORPO G Area Urbana	265	A CORPO	€ 500,00	€ 500,00

Lotto 1	€ 981.500,00	€ 981.500,00
----------------	---------------------	---------------------

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova: € 980.000,00

Riduzione del valore del **8%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Le pesse condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima sono indicate al paragrafo 6 che precede

Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede

Valore di vendita giudiziaria dell'intero COMPENDIO al netto delle decurtazioni: **€ 901.600,00**

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

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA

Libero: € 901.600,00
(piena proprietà 1/1)

arrotondato: € 900.000,00

****Occupato:** € 00.000,00
(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicitica tecnica di settore)

arrotondato: € 00.000,00

10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Non oggetto di relazione

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Il compendio è stato organizzato in lotto unico

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

L'intero compendio dovrà essere regolarizzato

Con Osservanza
Parabiago, 20.02.2025
L'Esperto Nominato

Arch. Stefania Lucchini

13. ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

- 1) Perizia e rilievo fotografico.
Relazione urbanistica parte integrante
 - 1) Visura camerale storica
 - 2) Richiesta/rilascio attestazioni/contratti agenzia delle entrate- per eventuali contratti d'affitto registrati - attestazione di ricerca negativa
 - 3) Richiesta/rilascio PRATICHE EDILIZIE – (fascicoli digitali); documentazione di supplemento di indagine storico/tecnica
 - 3A) Copia del Vincolo del 31.10.1960
 - 4a) Richiesta/Rilascio: Atti di compravendita/note di trascrizioni/Comodato
 - 5) Aggiornamento ispezioni ipotecarie, Trascrizioni ed Iscrizioni
 - 6) Richiesta/rilascio posizione condominiale
 - 7) Documentazione catastale