

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:  
**Liquidazione coatta amministrativa**  
**Starcoop Società Cooperativa in Liquidazione**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **2670/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-06-2018 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. SIMONA CATERBI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Angela Maio  
**Codice fiscale:** MAINGL67R47L219J  
**Partita IVA:** 03432340960  
**Studio in:** Via Fraz. Cavagnera 52 - Milano  
**Telefono:** 3317336392  
**Fax:** 0239304167  
**Email:** studioar2.maio@gmail.com  
**Pec:** maio.9554@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Luigi Ornato n.110 - Milano (MI) - 20162

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 46, particella 139, subalterno 17

**Corpo:** B

**Categoria:** Autorimessa [C6]

**Dati Catastali:** foglio 46, particella 139, subalterno 93

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Luigi Ornato n.110 - Milano (MI) - 20162

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** B

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Luigi Ornato n.110 - Milano (MI) - 20162

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Luigi Ornato n.110 - Milano (MI) - 20162

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** "LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA STARCOOP SOCIETÀ" COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE (*Creditore Procedente*); AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE (*Creditore Intervento*); INTESA SAN PAOLO SPA (*Creditore Iscritto non intervenuto*)

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** "LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA STARCOOP SOCIETÀ" COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE (*Creditore Procedente*); AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE (*Creditore Intervento*); INTESA SAN PAOLO SPA (*Creditore Iscritto non intervenuto*)



## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Luigi Ornato n.110 - Milano (MI) - 20162

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Regime patrimoniale: regime di comunione legale dei beni

Comproprietari: [REDACTED] per la quota di: 1/2

**Corpo:** B

Regime patrimoniale: regime di comunione legale dei beni

Comproprietari: [REDACTED] per la quota di: 1/2

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Luigi Ornato n.110 - Milano (MI) - 20162

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Luigi Ornato n.110 - Milano (MI) - 20162

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Luigi Ornato n.110 - Milano (MI) - 20162

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 210.466,65

**Prezzo da occupato:** € 168.373,32



**Beni in Milano (MI)**  
**Località/Frazione Niguarda**  
**Via Luigi Ornato n.110**

**Lotto: 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (MI) cap 20162 Via Luigi Ornato n.110**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] - Regime patrimoniale: comunione legale dei beni

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] - Regime patrimoniale: comunione legale dei beni

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Da visura storica sull'immobile, attualmente queste le risultanze degli intestati nella banca Dati dell'Agenzia delle Entrate:

**Intestazione:**

[REDACTED] Proprietà per ½, e [REDACTED] Proprietà per ½; foglio 46, particella 139, subalterno 17, indirizzo Via Luigi Ornato n.110, piano 1-S1, scala B, Comune di MILANO (MI), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale 74 mq (sup. cat. escluso aree scoperte 70 mq), rendita € 537,12

**Derivante da:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2006 protocollo n.MI0212419 in atti dal 31/03/2006 Variazione di Classamento (n.21363.1/2006)
- COSTITUZIONE del 31/03/2005 protocollo n.MI0280024 in atti dal 31/03/2005 Costituzione (n.2361.1/2005)

**Millesimi di proprietà di parti comuni: 8,43/1000**

**Confini:**

da NORD in senso orario:

-dell' **APPARTAMENTO:** a NORD proprietà di terzi (altra u.i.u. identificata da sub.5), a EST proprietà di terzi (altra u.i.u., giardino in uso esclusivo sub.14), a SUD proprietà di terzi (altra u.i.u. identificata da sub.18) e parti comuni (vano scala condominiale – scala B, particella 139 sub.1),





a OVEST proprietà di terzi (altra u.i.u., giardino in uso esclusivo sub.14).

-della **CANTINA**: a NORD parti comuni (corridoio condominiale - identificato da part.139 sub.1), a EST proprietà di terzi (altra u.i.u. identificata da sub.20), a SUD parti comuni (corsello), a OVEST proprietà di terzi (altra u.i.u. identificata da sub.21).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato dei luoghi è difforme dalla distribuzione interna rappresentata nella scheda catastale.

Regolarizzabili mediante: Docfa di variazione

Descrizione delle opere da sanare: Creazione di una nuova camera da letto.

DOCFA DI VARIAZIONE: € 850,00

Note: 800€ è il costo per la pratica; 50€ è il diritto catastale da versare all'Agenzia del Territorio al protocollo della nuova scheda di variazione .

**Identificativo corpo: B.**

**Autorimessa (box pertinenziale) [C6] sito in Milano (MI) cap 20162 Via Luigi Ornato n.110**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] - Regime patrimoniale: comunione legale dei beni

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] - Regime patrimoniale: comunione legale dei beni

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Da visura storica sull'immobile attualmente queste le risultanze degli intestati nella banca Dati dell'Agenzia delle Entrate:

Intestazione:

[REDACTED] Proprietà per 1/2, e [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/2; foglio 46, particella 139, subalterno 93, indirizzo Via Luigi Ornato n.110, piano S1, Comune di MILANO (MI), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 8, consistenza 17 mq, superficie catastale 18 mq, rendita € 115,89

Derivante da:

-Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2006 protocollo n.MI0212427 in atti dal 31/03/2006 Variazione di Classamento (n.21371.1/2006)

- COSTITUZIONE del 31/03/2005 protocollo n.MI0280024 in atti dal 31/03/2005 Costituzione (n.2361.1/2005)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 0,73/1000

Confini:

da NORD in senso orario:



a NORD proprietà di terzi (altra u.i.u., sub. 92), a EST intercapedine, a SUD proprietà di terzi (altra u.i.u., sub. 94), a OVEST parti comuni (corsello box-part.139 sub.1).

Conformità catastale: La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto rilevato.

Conformità verificata.

Note generali: Nulla da segnalare.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere Niguarda in cui è collocato il complesso condominiale di Via Luigi Ornato n.110, è delimitato a Nord dal Bosco di Bruzzano e dal Parco Nord Milano, a Sud dal quartiere Ca' Granda, dove si trova l'ospedale Niguarda. La zona è nella periferia settentrionale della città e appartenente al Municipio 9 del Comune di Milano.

Il quartiere Niguarda è attraversato da nord a sud dalla strada provinciale 9 Vecchia Valassina che collega Milano (Piazzale Maciacchini) a Giussano. All'interno del quartiere, questa strada assume i nomi di via Benefattori dell'Ospedale, via Renato Donatelli, via Graziano e via Luigi Ornato.

La Via Luigi Ornato è un asse importante di Milano con intenso traffico nelle ore di punta, con le corsie di marcia separate dalla zona dei binari, ben delimitata e attrezzata.

Il complesso condominiale nel quale è inserito l'immobile oggetto di valutazione peritale, ha un minimo affaccio sulla via principale, mitigato dalla presenza di alberature e un'ampia area attrezzata con arredo urbano e aiuole, e si sviluppa su di un'area trapezoidale stretta e lunga (delimitata dalla Via Edgardo Sogno a Nord e dalla Via Giuseppe Pozzobonelli a Sud), caratterizzata da un generoso giardino e cortile condominiale, e dalla parte opposta con affaccio diretto su un bellissimo parco, molto tranquillo, con accesso diretto dallo stesso complesso condominiale.

Il quartiere è dotato di tutti i servizi ed è raggiungibile con la linea Bus 83 e 186 (fermata Cascina California). Nel dicembre 2003 nel quartiere è stata inaugurata la cosiddetta Metro-tramvia Nord, la costruzione della quale ha comportato una riqualificazione urbanistica della zona, in particolare della sua parte più settentrionale, presso la Cascina California e verso il confine con Bresso.

Il quartiere non è servito da linee metropolitane o ferroviarie. Tuttavia, poco distante dal confine con il quartiere, si trovano, all'interno dell'attiguo quartiere della Bicocca, le stazioni Ponale e Bignami, della linea M5 della metropolitana di Milano.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale in generale e sostenuto sulla Via Luigi Ornato negli orari di punta, con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale Niguarda ad una distanza di circa 2,5 km.

**Servizi offerti dalla zona:** Campo Sportivo V.Pozzo a 200 mt (Ottimo), Benzinaio Esso a 50 mt (Ottimo), Grandi magazzini e Supermercati Il Gigante a 560 mt (Ottimo), Supermercato Esselunga a 860 mt (Ottimo), Asilo Nido Il Bosco delle Fiabe a 370 mt (Ottimo), Asilo Nido La compagnia dei Birichini Moltestelle a 350 mt (Ottimo), Istituto Comprensivo Vittorio Locchi a 900 mt (Ottimo), Asilo Nido Comunale Palletta 6 a 600 mt (Ottimo), Scuole Medie Presidenza a 1,7 km (Ottimo), Arbe Zara Istituto Comprensivo a 1,5 km (Ottimo); IRCCS Istituto Ortopedico Galeazzi a 1,5 km (Ottimo).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Bicocca, Bruzzano,

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Nord Milano e Bosco di Bruzzano con lago Niguarda a 500 mt.

**Attrazioni storiche:** Villa Clerici (costruita tra 1722 e 1733); Chiesa di San Martino in Niguarda costruita nel secolo XII;

**Principali collegamenti pubblici:** linea Bus 83 e 186 (fermata Cascina California) a 20 mt; le stazioni Ponale e Bignami, della linea M5 della metropolitana di Milano a 1,25 km.



**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Nessuna

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

*4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:***4.2.1 Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** a favore di BANCA INTESA S.P.A., con sede in Milano con domicilio eletto in Piazza Paolo Ferrari n.10, contro la società Spagna 82 cooperativa Edilizia a r.l.; a garanzia di mutuo di originari Euro 15.000.000,00 (quindicimilioni), per Euro 22.500.000,00 (ventiduemilioneicinquacentomila); Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO con atto per notaio Nicoletta Scherillo del 26.11.2003, repertorio n.91330; Iscritto/trascritto a UFFICIO DEI RR.II. DI MILANO 1 in data **17/12/2003** ai nn. 99505/**19410**;

Note: Colpisce gli immobili di piena proprietà della società Spagna 82 Società Cooperativa Edilizia a r.l. siti in Comune di Milano fg.46 particelle 129-**130** (Con tipo mappale del 22.02.2005 n.165643.1/2005 prot.MI0165563, la particella 130 veniva sostituita dalla particella **139** del foglio 46 ente urbano con stessa estensione, e successivamente la particella 130 veniva soppressa con variazione n.64188.1/2005 prot. n. MI0279940).

Note: Costi di cancellazione non specificati

*4.2.2 Iscrizioni:*

- **ANNOTAZIONE** del 21/02/2011 Registro Particolare 1570 Registro generale 10074 Pubblico ufficiale SCHERILLO NICOLETTA Repertorio 93928/14238 del 14/06/2005 Annotazione a Iscrizione – **FRAZIONAMENTO IN QUOTA.**

Formalità di riferimento: Iscrizione n.**19410** del **2003** di cui al punto 4.2.1

Note: Costi di cancellazione non specificati

*4.2.3 Iscrizioni:*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** a favore di "STARCOOP SOCIETA' COOPERATIVA IN L.C.A." con sede in Bresso (VR) C.F. 0566960967, Annotazione di SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA n.7732 del



16.10.2015, contro [REDACTED]  
 [REDACTED] Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 18420 del  
 06.05.2014  
 Iscritto/trascritto a UFFICIO DEI RR.II. DI MILANO 1 in data 05/06/2014 ai nn.  
 27610/**20420**;  
 Note: Gravante gli immobili di piena proprietà siti in Comune di Milano Foglio 46  
 particelle 139/17 e 139/93  
 Note: Costi di cancellazione non specificati

#### 4.2.4 Iscrizioni:

- **ANNOTAZIONE** del 16/10/2015 Registro Particolare 7732 Registro generale 57515  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 10868/2015 del 17/09/2015  
 Annotazione a Trascrizione – SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA  
 Formalità di riferimento: Trascrizione **n.20420 del 2014** di cui al punto 4.2.3  
 Note: Costi di cancellazione non specificati

#### 4.2.5 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA STARCOOP  
 SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE, contro [REDACTED]  
 [REDACTED]

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI numero di repertorio 26882;  
 Atto giudiziario Tribunale di Milano – Avv. Selene Zaniboni, in data 06/07/2017, iscritto/  
 trascritto a UFFICIO DEI RR.II. DI MILANO 1 in data 06/09/2017 al Reg. generale n.  
 63115 e Reg. particolare n.42786

Sezione D – Ulteriori informazioni: La nota è ad integrazione delle formalità di sequestro  
 conservativo annotato di sentenza di condanna in data 16.10.2015 al n.7732 RP.  
 Anche nei confronti del coniuge [REDACTED]  
 [REDACTED] coniuge in regime di comunione legale dei beni ma non debitore, come  
 da decreto del giudice dell'esecuzione di Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

Note: Costi di cancellazione della trascrizione di pignoramento, come da indicazioni  
 della Conservatoria di Milano: € 200 imposta ipotecaria, € 59 bollo, € 35 taxa ipote-  
 caria; Totale: € 294.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si allega ultima ispezione ipotecaria. (ALL.5)

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 3.000,00 € (dato relativo ai corpi A e B)**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna spesa straordinaria ancora deliberata.: 0,00 €**Spese condominiali scadute ed insolite:** 6.456.53 € (Come da documento Gestione ordinaria 2017-2018 – Allegato 9).**Millesimi di proprietà:** Per l'appartamento 8,43/1000 (corpo A) - Per l'autorimessa (Box) 0.73/1000**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI (corpo A); SI (corpo B).

Note: Tutte le parti comuni sono accessibili; tutte le parti comuni e le unità immobiliari sono visitabili; le unità immobiliari sono progettate con dimensioni tali da garantire l'utilizzo degli spazi, con il solo adeguamento dei servizi igienici.

Per quanto riguarda l'accessibilità si evidenzia la quota +0,95 del percorso pubblico pedonale e la quota di primo pavimento abitabile a +1,30, questa differenza di quota è colmata da percorsi pedonali piani e in lieve pendenza intorno al 3%.

Il pianerottolo di disimpegno delle abitazioni di dimensioni minime cm 5,15\*1,60 distribuisce le cellule abitative, il servizio scala e l'ascensore.

L'ascensore che consente di accedere a tutti i piani superiori e inferiori, è fruibile da persone in carrozzella, con porta di cabina e di piano automatiche di larghezza netta di cm. 90, la cabina cm.90\*1,30 con campanello di allarme, citofono h. cm. 130 da terra e luce d'emergenza.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente nel Catasto Energetico CEER (Cened) - ALL.10**Indice di prestazione energetica:** 50,78 Kwh/m<sup>2</sup>a**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno**Avvertenze ulteriori:** Nessuno**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** COOPERATIVA SPAGNA D SOC.COOP. ED. R.L. con sede in Milano, C.F. 13342470153, **proprietario dal 31/03/2005 al 23/02/2006**, piena proprietà dell'area in Milano identificata in Catasto Terreni al foglio 46 mappale 130, ora 139.

In forza dell'atto di compravendita del 11.02.2004, Notaio Nicoletta Scherillo con studio in Milano, registrato e trascritto a Milano 1 in data 10.03.2004 ai n.ri 17303/9909,

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED][REDACTED] **dal 23/02/2006 ad oggi (attuali proprietari).**

In forza dell'ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA del 23.02.2006. Rogante: notaio Dr. Nicoletta Scherillo con studio in Milano, registrato a Milano 1 il 23.02.2006 Rep.95264/14940 e trascritto a Milano 1 il 20.03.2006 ai n.ri 21395/11892.

Note: nessuna

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: n.170 del 12/05/2003 (ALL.18)

Intestazione: Cooperativa Spagna 82 a.r.l.-piazza Bertarelli n.4 Milano

Tipo pratica: Concessione edilizia su istanza del 25.06.2001 (Richiesta del Permesso di Costruire P.G. n.23.674.176/2001) e successive integrazioni.

Per lavori: Nuova costruzione – Opere edilizie da realizzarsi in Via Ornato 110



Oggetto: Piano di Lottizzazione in variante al P.R.G. vigente Edifici A-D

Numero pratica: WF 2838/2005 - Protocollo n.1301718/2005del 29/03/2005 (ALL.19)

Intestazione: Cooperativa Spagna 82 a.r.l.-piazza Bertarelli n.4 Milano

Tipo pratica: DIA in variante del 29.03.2005

Per lavori: Nuova costruzione – Opere edilizie da realizzarsi in Via Ornato 110

Oggetto: Variante alla Concessione Edilizia n.170 del 12.05.2003

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 27.06.2005 P.G.634405/2005 (ALL.20)

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Regolarizzabili mediante: Pratica comunale CILA IN SANATORIA (art. 6-bis comma 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380/2001 con pagamento di sanzione € 1000,00)

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di una parete per ricavare una seconda camera dal locale unico Soggiorno-pranzo-cucina.

Note: l'opera è sanabile e si può affermare che il nuovo locale realizzato rispetta i rapporti RAI, in quanto nella concessione edilizia era già previsto e verificato in fase progettuale; successivamente la DIA di variante aveva previsto la modifica con una parete divisoria in meno.

Pratica edilizia in sanatoria: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Note: Il valore espresso come onere per la pratica edilizia include anche € 1000 di sanzione.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

#### Autorimessa (box pertinenziale) [C6]

Note sulla conformità edilizia: Conformità edilizia verificata.

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo corrisponde alla planimetria depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2] e Autorimessa (box pertinenziale) [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Governo del Territorio e Variante
In forza della delibera:	Approvazione PGT Delibera CC n° 16 del 22.5.2012 Pubblicazione BURL Serie Avvisi e Concorsi n° 47 del 21.11.2012
Zona omogenea (PRG)/Ambiti (PGT)	TAV.R02 V3 - ARU - Ambiti di rinnovamento urbano (Titolo II - Capo III)
Norme tecniche di attuazione (PRG) / Piano delle Regole-Disposizioni attuative (PGT)	Piano delle Regole: Art.17.2 Tessuti di rinnovamento urbano
Immobile soggetto a convenzione:	SI (estratto ALL.11)
Se sì, di che tipo?	Convenzione edilizia di urbanizzazione con il Co-



	mune di Milano per l'attuazione del piano di lotizzazione del complesso immobiliare di via L.Ornato 110 (rif. Piano attuativo approvato con delibera del c.c. 07.10.2002 Prot. gen. 493450/2002 Reg.Del.87/2002)
Estremi delle convenzioni:	Convenzione del 19.12.2002 a rogito della dr. Nicoletta Scherillo notaio in Milano, rep.n.89851 racc.n.12083, a favore del Comune di Milano e a carico della Società Spagna 82 Soc.Coop.Edil.a r.l. – Trascritta a Milano 1 in data 03.01.2003 ai nr.404/302. Validità della Convenzione: 10 anni dalla stipula
Obblighi derivanti:	Il complesso immobiliare gode di servitù attiva di uso privato nel sottosuolo del viale dividente i fabbricati del complesso nella zona di mq.600 circa (mapp.27 fg.46)
NOTE in merito alla Convenzione:	- La Convenzione sopracitata non limita la commercialità degli immobili, non impone il prezzo di cessione e non richiede ai futuri assegnatari alcun requisito. -Dalla Convenzione si prende atto della vicinanza dell'Impianto di depurazione del Consorzio Idrico e di Tutela delle Acque del Nord di Milano, che sorge vicino al complesso immobiliare e classificato come industria insalubre di prima classe e generatore di molestia olfattiva.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:/(densità territoriale di progetto)	1,96 mc/mq
Rapporto di copertura:	Rc<60% (PRG : Rc<40%)
Superficie filtrante:	(PRG)>20%
Altezza massima ammessa:	<i>non specificato</i>
Volume massimo ammesso:	<i>non specificato</i>
Residua potenzialità edificatoria:	<i>non specificato</i>
Se si, quanto:	<i>non specificato</i>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità: Nessuna

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Regolarizzabili mediante: Nessuna



Descrizione delle opere da sanare: Nessuna

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Appartamento con duplice affaccio situato al piano primo, composto da tre locali più servizi: soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera da letto matrimoniale, cameretta, bagno e annessa cantina al piano S1 (Primo Interrato).

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██

██ - Regime patrimoniale: comunione legale dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██

██ - Regime patrimoniale: comunione legale dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **87,60**

E' posto al piano: **PIANO PRIMO**

L'edificio è stato costruito nel: 2003-2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16 per l'appartamento e 06 per la cantina

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 l'appartamento e di circa m.2,40 la cantina

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 piani e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: **OTTIMO**

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali delle parti interne ed esterne dell'immobile di Via Luigi Ornato n.110 sono da considerarsi ottime.

### Caratteristiche strutturali:

Copertura    tipologia: **a doppia falde** materiale: **c.a.** condizioni: **discreto**

Solai    tipologia: **solaio in latero-cemento** condizioni: **discreto**

Strutture verticali    tipologia: **pilastri in c.a. e tamponamenti in laterizio** condizioni: **discreto**

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello    tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro verniciato** apertura: **elettrica** condizioni: **ottime**

Note: Si riferisce al cancello pedonale di accesso all'edificio D dalla strada interna distributiva del complesso edilizio.

Infissi esterni    tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tet-**





**toia** materiale protezione: **c.a.** condizioni: **ottime**

Note: Si riferisce al serramento esterno di accesso alla scala, da cortile interno

Infissi esterni	<p>tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno pino di Svezia mordenzato noce scuro, doppio vetro e distanziatore metallico</b> protezione: <b>tapparelle e inferriate</b> materiale protezione: <b>pvc antigrandine colore grigio e alluminio</b> condizioni: <b>ottime</b></p> <p>Note: Si riferisce ai serramenti esterni delle camere. Solo il bagno ha un serramento ad anta singola a battente. Il soggiorno-pranzo ha due serramenti uno ad anta doppia (porta-finestra) e uno ad anta singola (finestra).</p>
Infissi interni	<p>tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>ottime</b></p> <p>- Note: Si riferisce alle porte interne delle camere da letto, del bagno e del soggiorno-pranzo. La porta della camera ricavata dalla cucina invece è una porta a libro in legno venato.</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>ottime</b></p> <p>- Note: Porta blindata di ingresso all'appartamento</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>- Note: Si riferisce alla porta di ingresso della cantina</p>
Pavimentazione Interna	<p>ubicazione: <b>soggiorno-pranzo, corridoio e cameretta</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b></p> <p>- Note: Piastrelle colore panna formato 40x40 cm con posa in diagonale.</p>
Pavimentazione Interna	<p>ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b></p> <p>- Note: Piastrelle colore azzurro chiaro sfumato, formato 20x20 cm.</p>
Pavimentazione Interna	<p>ubicazione: <b>camera ricavata dalla cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b></p> <p>- Note: Piastrelle colore marroncino chiaro, formato 15x60 cm</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b></p> <p>- Note: Piastrelle colore azzurro chiaro sfumato (solo per due file, h.60 cm) e colore ghiaccio, formato 20x30 cm fino ad una altezza di 1,60 mt.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b></p> <p>- Note: Piastrelle colore bianco formato 25x33 cm fino ad una altezza di 1.60 mt , con intermezzo di due file di piastrelline di mosaico tipo Bisazza, solo sulla parete attrezzata</p>
Plafoni	<p>materiale: <b>tinteggiati con idropittura</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>- Note: nessuna</p>

**Impianti:**



Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>funzionante</b> conformità: <b>non conosciuta</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>funzionante</b> conformità: <b>si (ALL.12)</b> - Note: nessuna
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>funzionante</b> conformità: <b>SI (ALL.15)</b> - Note: Tratto tubazione da colonna montante a caldaia e cucina, tubazioni in rame opportunamente protette da guaina spiralata in PVC
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>F-gas naturale (gas metano)</b> rete di distribuzione: <b>orizzontale a zone con coibentazione tubazioni</b> diffusori: <b>radiatori</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>SI (ALL.17)</b> - Note: La documentazione originale (LIBRETTO DI IMPIANTO) è nelle mani della ditta che fa la manutenzione, la quale ne ha fornito copia (ALL.14): CARBOTERMO S.P.A., sede legale in via Gallarate, 126 - 20151 Milano, P. IVA 12937840150

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie considerata ai fini della stima è quella commerciale, al lordo delle murature esterne ed interne. Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla norma "UNI 10750 – Servizi Agenzie Immobiliari - Requisiti del Servizio – 4.4. Criteri per la valutazione patrimoniale" e alle indicazioni del D.P.R. N.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Le misure sono state direttamente rilevate in occasione del sopralluogo del giorno 26/02/2018, utilizzando come brogliaccio di base la copia della scheda catastale. Sono state rilevate le misure di ogni locale con l'utilizzo di un misuratore laser dotato di bolla per l'appartamento, la cantina e l'autorimessa. Di seguito il quadro sinottico delle superfici lorde a pavimento (s.l.) del bene immobile oggetto di stima, ponderate in funzione al loro effettivo grado di fruibilità, al fine della determinazione delle relative superfici convenzionali di vendita (Sb), considerando pari all'unità (1,00) il grado massimo di soddisfazione del consumatore in riferimento a ciascuna specifica destinazione d'uso. Le superfici esposte sono da considerarsi superfici convenzionali o commerciali, e pertanto, al lordo delle murature interne e della metà di quelle perimetrali in comunione con altri, le superfici accessorie sono comparate mediante idonei e collaudati coefficienti.

Superficie lorda commerciale, comprendente le murature perimetrali, in ragione del 50%, se comuni con altri o 100% se esclusive, le tramezzature, gli sguinci, le porzioni accessorie, in ragione del 30% per gli accessori indiretti cantine, solai, in misura variabile dal 30% al 50% in caso di balconi o logge scoperte o coperte:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento - sup. principale	sup lorda di pavimento	69,23	1,00	69,23
Balcone	sup lorda di pavimento	14,41	0,30	4,32
Cantina - sup. secondaria	sup lorda di pavimento	3,96	0,50	1,98
Parti comuni	Percentuale superfi-	(69,23)	0,05	3,46



	cie lorda di pavimen- to dell'alloggio			
		87,60		78,99

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 2 - Anno 2017

Zona: Periferica/NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 2050

Valore di mercato max (€/mq): 2500

### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2005

Impianto a norma: SI

Esiste la dichiarazione di conformità alla regola d'arte ai sensi L.46/90 e successive: ALL.12

### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Riscaldamento centralizzato

Stato impianto: funzionante

Potenza nominale: 798.2 kw

Epoca di realizzazione/adeguamento: generatori/gruppi termici installati il 01/09/2004; addolcitore installato il 01/09/2013; scambiatore 01/09/2015; autoclave 1000 LT installato il 27/10/2004; autoclave 2000 LT installato il 01/09/2005;

Impianto a norma: SI



Dichiarazione di conformità ai sensi art.9 L.46/90: ALL.17

### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive: non disponibile

### Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Data di rilascio: -

Scadenza: -

Note impianto antincendio: Nessuna

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

### Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Motivazioni: -

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B**

Box pertinenziale all'unità immobiliare (appartamento corpo A) ubicato al piano S1 (Primo Interrato).

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] - Regime patrimoniale: comunione legale dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] - Regime patrimoniale: comunione legale dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **18,59**

E' posto al piano: PIANO PRIMO INTERRATO (S1)

L'edificio è stato costruito nel: 2003-2005



L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 piani e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: OTTIMO

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali delle parti interne ed esterne dell'immobile di Via Luigi Ornato n.110 sono da considerarsi ottime.

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **piana** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio in predalles** condizioni: **buone**

Strutture verticali tipologia: **pilastrì e la parete di dx in c.a. e tamponamenti in blocchi di cemento** condizioni: **buone**

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso tipologia: **basculante** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione anti-panico** condizioni: **buone**

Pavimentazione Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie considerata ai fini della stima è quella commerciale, al lordo delle murature esterne ed interne. Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla norma "UNI 10750 – Servizi Agenzie Immobiliari - Requisiti del Servizio – 4.4. Criteri per la valutazione patrimoniale" e alle indicazioni del D.P.R. N.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Le misure sono state direttamente rilevate in occasione del sopralluogo del giorno 26/02/2018, utilizzando come brogliaccio di base la copia della scheda catastale. Sono state rilevate le misure dell'autorimessa con l'utilizzo di un misuratore laser dotato di bolla. Di seguito il quadro sinottico delle superfici lorde a pavimento (s.l.) del bene immobile oggetto di stima, ponderate in funzione al loro effettivo grado di fruibilità, al fine della determinazione delle relative superfici convenzionali di vendita (Sb), considerando pari all'unità (1,00) il grado massimo di soddisfazione del consumatore in riferimento a ciascuna specifica destinazione d'uso. Le superfici esposte sono da considerarsi superfici convenzionali o commerciali, e pertanto, al lordo delle murature interne e della metà di quelle perimetrali in comunione con altri, le superfici accessorie sono comparate mediante idonei e collaudati coefficienti.

Superficie lorda commerciale, comprendente le murature perimetrali, in ragione del 50%, se comuni con altri o 100% se esclusive, le tramezzature, gli sguinci, le porzioni accessorie, in ragione del 30% per gli accessori indiretti cantine, solai, in misura variabile dal 30% al 50% in caso di balconi o logge scoperte o coperte:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa - sup. principale	Superficie lorda di pavimento	18,59	1,00	18,59
		<b>18,59</b>		<b>18,59</b>



### **Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### **Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Semestre 2 - Anno 2017

Zona: Periferica/NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1350

Valore di mercato max (€/mq): 1850

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Procedimento per "comparazione diretta", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno.

Procedimento di stima:  $Vmb = p0 \cdot Sb$

dove:

Vmb è il valore di mercato del bene oggetto di stima

p0 è il prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato

Sb è la superficie convenzionale del bene oggetto di stima

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO;

Uffici del registro di MILANO: Ufficio territoriale di competenza: Legnano

Ufficio tecnico di MILANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

<http://www.immobiliare.it>

<https://www.tecnocasa.it>

<http://www.idealista.it>

<http://www.trovacasa.net>

<https://www.casa.it>

<https://case.trovit.it>



Parametri medi di zona per destinazione principale di abitazione (€/mq.):  
2800 €/mq.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	69,23	€ 2.500,00	€ 173.075,00
Balcone	4,32	€ 2.500,00	€ 10.800,00
Cantina	1,98	€ 2.500,00	€ 4.950,00
Parti comuni	3,46	€ 2.500,00	€ 8.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 197.475,00
Valore corpo	€ 197.475,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 197.475,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 197.475,00

#### B. Autorimessa (box pertinenziale) [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box	18,59	€ 1.850,00	€ 34.391,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 34.391,50
Valore corpo	€ 34.391,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 34.391,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 34.391,50

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	78,99	€ 197.475,00	€ 197.475,00
B	Autorimessa [C6]	18,59	€ 34.391,50	€ 34.391,50
<b>Totale Lotto 1</b>				<b>€ 231.866,50</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) € 11.593,33

Rimborso del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00



Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 6.456,53

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (2500)e catastale (850): € 3.350,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 210.466,65

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 168.373,32

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 210.466,65

#### Allegati

ALL.1- Certificato di Residenza contestuale stato di famiglia Celentano Assunta

ALL.2- Estratto di mappa, Schede catastali, Visure per immobile

ALL.3- Rilievo fotografico del 26.02.18

ALL.4- Localizzazione e inquadramento urbanistico

ALL.5- Ispezione ipotecaria

ALL.6- Contratti-Interrogazione Ufficio Registro

ALL.7- Atto di provenienza

ALL.8- Regolamento condominiale

ALL.9- Dati condominiali, Prospetto Consuntivo Ordinaria 2017-18

ALL.10- APE (Attestazione Prestazione Energetica)

ALL.11- Estratto Convenzione

ALL.12- Dichiarazione conformità impianto elettrico

ALL.13- Mail della ditta Carbotermo con informazioni impianto di riscaldamento

ALL.14- Libretto di Impianto

ALL.15- Dichiarazione conformità impianto a gas

ALL.16- Dichiarazione conformità messa a terra impianto ascensore

ALL.17- Dichiarazione conformità impianto idrico-termico

ALL.18- Estratto Concessione Edilizia n.170 del 12.03.2005

ALL.19- Estratto DIA di variante del 29 marzo 2005

ALL.20- Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità

Data generazione:

10-06-2018

L'Esperto alla stima  
**Arch. Angela Maio**

