

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 293-20

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTI 001, 002, 003,004,005, 006, 007, 008, 009, 010,011, 012,013, 014,015:
unità immobiliari in Milano viale Certosa n. 182



Esperto alla stima: Barbara Marchesi
Email: arch.marchesi@gmail.com
Pec: barbara.marchesi@pec.architetttifirenze.it

LOTTI**001, 002, 003,004,005, 006, 007, 008, 009, 010,011, 012,013, 014,015****PREMESSE**

Il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto della presente, (oggetto di procedura sono n. 27 unità immobiliari, di cui 15 a destinazione residenziale e 12 a destinazione box, su un totale di 19 unità a destinazione residenziale, 13 unità a destinazione box e 15 unità a destinazione cantine) è posto internamente ad un cortile, con accesso tramite rampa carraia e pedonale da viale Certosa 182. Al cortile, posto a quota inferiore rispetto al piano stradale (circa 1,40 mt sotto il piano di spiccato-quota di marciapiede di viale Certosa) si accede tramite rampa di discesa carraia e pedonale.

I beni sono catastalmente identificati ai piani 2° interrato (interrato), piano 1° interrato (seminterrato), piano rialzato/terra (primo), piano 1° (secondo) e piano 2° (terzo sottotetto)



Attese le scarse condizioni di manutenzione e conservazione del compendio, oggetto di diverse problematiche (di cui più avanti al punto 2) nonché le difformità/irregolarità/abusi urbanistici – edilizi (di cui più avanti al punto 7), la scrivente ritiene formare n. 15 lotti per la vendita come segue, indicando tuttavia, inoltre, il valore del lotto unico, atteso che la vendita in un unico lotto, ben potrebbe avere più appetibilità per operatori immobiliari, anche dal punto di vista della necessarie opere di manutenzione e messa in sicurezza del compendio, nonché della gestione e regolarizzazione delle difformità/abusi edilizi.

LOTTO 001 sub. 710 A/3+ sub. 716 C/6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare a destinazione catastale abitativo sita in Comune di Milano, Viale Certosa n. 182 posta catastalmente al piano primo interrato rispetto al piano strada. Con piccola area di corte di proprietà all'ingresso e piccola intercapedine/cavedio sul retro.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue**intestazione:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Descrizione:**Comune di Milano**

Abitazione di tipo economico: Fg.123 Mapp. 175 Sub. 710, Cat A/3, - zona cens.2 - classe 5 - Consistenza 2,5 vani - Superficie catastale totale 34 mq - totale escluse aree scoperte 33 mq - rendita € 400,25 - VIALE CERTOSA n. 182 piano: S1

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 23/01/2009 protocollo n. mi0052334 in atti dal 23/01/2009 variazione di classamento (n. 4399.1/2009)
- Variazione del 29/02/2008 protocollo n. mi0192393 in atti dal 29/02/2008 ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 14980.1/2008)

Derivante dai soppressi: - foglio 123 particella 156 subalterno 1 - - foglio 123 particella 156 subalterno 2 - foglio 123 particella 156 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 1 - foglio 123 particella 175 subalterno 2 - foglio 123 particella 175 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 4 - foglio 123 particella 156 subalterno 4 - foglio 123 particella 177 subalterno 21 - foglio 123 particella 175 subalterno 9 - foglio 123 particella 175 subalterno 5 - foglio 123 particella 175 subalterno 8 - foglio 123 particella 175 subalterno 701 (a sua volta derivante dai subb. 6 e 7 del mapp. 175)

1.4. Coerenze dell'unità:

passaggio comune, altra u.i.u., proprietà di terzi, altra u.i.u.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

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

Nessuna.

CORPO B

1.6. Descrizione del bene

Unità immobiliare a destinazione catastale autorimessa sita in Comune di Milano, Viale Certosa n. 182 posta catastalmente al piano primo interrato rispetto al piano strada.

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue

intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Descrizione:

Comune di Milano

Autorimessa: Fg.123 Mapp. 175 Sub. 716, Cat C/6, - zona cens.2 - classe 7 – Consistenza 13 mq – Superficie catastale totale 15 mq - rendita € 127,56 – VIALE CERTOSA n. 182 piano: S1
Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 23/01/2009 protocollo n. mi0052334 in atti dal 23/01/2009 variazione di classamento (n. 4399.1/2009)
- Variazione del 29/02/2008 protocollo n. mi0192393 in atti dal 29/02/2008 ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 14980.1/2008)

Derivante dai soppressi: - foglio 123 particella 156 subalterno 1 - - foglio 123 particella 156 subalterno 2 - foglio 123 particella 156 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 1 - foglio 123 particella 175 subalterno 2 - foglio 123 particella 175 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 4 - foglio 123 particella 156 subalterno 4 - foglio 123 particella 177 subalterno 21 - foglio 123 particella 175 subalterno 9 - foglio 123 particella 175 subalterno 5 - foglio 123 particella 175 subalterno 8 - foglio 123 particella 175 subalterno 701 (a sua volta derivante dai subb. 6 e 7 del mapp. 175)

1.9. Coerenze dell'unità:

proprietà di terzi; altra u.i.u., cortile mappale 174, vano scale.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

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

Nessuna.

LOTTO 002 sub. 711 A/3+ sub. 741 C/6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare a destinazione catastale abitativo sita in Comune di Milano, Viale Certosa n. 182 posta catastalmente al piano primo interrato rispetto al piano strada. Con piccola area di corte di proprietà all'ingresso e piccola intercapedine/cavedio sul retro.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue**intestazione:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Descrizione:**Comune di Milano**

Abitazione di tipo economico: Fg.123 Mapp. 175 Sub. 711, Cat A/3, - zona cens.2 - classe 5 - Consistenza 3 vani - Superficie catastale totale 40 mq - totale escluse aree scoperte 37 mq - rendita € 480,30 - VIALE CERTOSA n. 182 piano: S1

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 23/01/2009 protocollo n. mi0052334 in atti dal 23/01/2009 variazione di classamento (n. 4399.1/2009)
- Variazione del 29/02/2008 protocollo n. mi0192393 in atti dal 29/02/2008 ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 14980.1/2008)

Derivante dai soppressi: - foglio 123 particella 156 subalterno 1 - - foglio 123 particella 156 subalterno 2 - foglio 123 particella 156 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 1 - foglio 123 particella 175 subalterno 2 - foglio 123 particella 175 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 4 - foglio 123 particella 156 subalterno 4 - foglio 123 particella 177 subalterno 21 - foglio 123 particella 175 subalterno 9 - foglio 123 particella 175 subalterno 5 - foglio 123 particella 175 subalterno 8 - foglio 123 particella 175 subalterno 701 (a sua volta derivante dai subb. 6 e 7 del mapp. 175)

1.4. Coerenze dell'unità:

corte proprietà di terzi, altra u.i.u., proprietà di terzi, altra u.i.u., cortile mappale 174. Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

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

Nessuna.

CORPO B

1.6. Descrizione del bene

Unità immobiliare a destinazione catastale autorimessa sita in Comune di Milano, Viale Certosa n. 182 posta catastalmente al piano secondo interrato rispetto al piano strada.

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue

intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Descrizione:

Comune di Milano

Autorimessa: Fg.123 Mapp. 175 Sub. 741, Cat C/6, - zona cens.2 - classe 7 – Consistenza 25 mq – Superficie catastale totale 27 mq - rendita € 245,32 – VIALE CERTOSA n. 182 piano: S2
Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 23/01/2009 protocollo n. mi0052334 in atti dal 23/01/2009 variazione di classamento (n. 4399.1/2009)
- Variazione del 29/02/2008 protocollo n. mi0192393 in atti dal 29/02/2008 ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 14980.1/2008)

Derivante dai soppressi: - foglio 123 particella 156 subalterno 1 - - foglio 123 particella 156 subalterno 2 - foglio 123 particella 156 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 1 - foglio 123 particella 175 subalterno 2 - foglio 123 particella 175 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 4 - foglio 123 particella 156 subalterno 4 - foglio 123 particella 177 subalterno 21 - foglio 123 particella 175 subalterno 9 - foglio 123 particella 175 subalterno 5 - foglio 123 particella 175 subalterno 8 - foglio 123 particella 175 subalterno 701 (a sua volta derivante dai subb. 6 e 7 del mapp. 175)

Note: internamente all'unità, è stato realizzato un tavolato divisorio, atto a creare un ampio vano ripostiglio sul fondo del box sfruttando la già presente porta di accesso dal passaggio comune.

1.9. Coerenze dell'unità:

altra u.i.u., altra u.i.u., altra u.i.u., altra u.i.u., altra u.i.u., passaggio comune, altra u.i.u., corsello box comune.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

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

Nessuna.

LOTTO 003 sub. 712 A/3+ sub. 742 C/6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare a destinazione catastale abitativo sita in Comune di Milano, Viale Certosa n. 182 posta catastalmente al piano primo interrato rispetto al piano strada. Con piccola area di corte di proprietà all'ingresso e piccola intercapedine/cavedio sul retro.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue**intestazione:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Descrizione:**Comune di Milano**

Abitazione di tipo economico: Fg.123 Mapp. 175 Sub. 712, Cat A/3, - zona cens.2 - classe 5 - Consistenza 3 vani - Superficie catastale totale 43 mq - totale escluse aree scoperte 40 mq - rendita € 480,30 - VIALE CERTOSA n. 182 piano: S1

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 23/01/2009 protocollo n. mi0052334 in atti dal 23/01/2009 variazione di classamento (n. 4399.1/2009)
- Variazione del 29/02/2008 protocollo n. mi0192393 in atti dal 29/02/2008 ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 14980.1/2008)

Derivante dai soppressi: - foglio 123 particella 156 subalterno 1 - - foglio 123 particella 156 subalterno 2 - foglio 123 particella 156 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 1 - foglio 123 particella 175 subalterno 2 - foglio 123 particella 175 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 4 - foglio 123 particella 156 subalterno 4 - foglio 123 particella 177 subalterno 21 - foglio 123 particella 175 subalterno 9 - foglio 123 particella 175 subalterno 5 - foglio 123 particella 175 subalterno 8 - foglio 123 particella 175 subalterno 701 (a sua volta derivante dai subb. 6 e 7 del mapp. 175)

1.4. Coerenze dell'unità:

altra u.i.u., proprietà di terzi, altra u.i.u., cortile mappale 174.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

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

Nessuna.

CORPO B

1.6. Descrizione del bene

Unità immobiliare a destinazione catastale autorimessa sita in Comune di Milano, Viale Certosa n. 182 posta catastalmente al piano secondo interrato rispetto al piano strada.

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue

intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Descrizione:

Comune di Milano

Autorimessa: Fg.123 Mapp. 175 Sub. 742, Cat C/6, - zona cens.2 - classe 7 – Consistenza 25 mq – Superficie catastale totale 28 mq - rendita € 245,32 – VIALE CERTOSA n. 182 piano: S2
Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 23/01/2009 protocollo n. mi0052334 in atti dal 23/01/2009 variazione di classamento (n. 4399.1/2009)
- Variazione del 29/02/2008 protocollo n. mi0192393 in atti dal 29/02/2008 ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 14980.1/2008)

Derivante dai soppressi: - foglio 123 particella 156 subalterno 1 - - foglio 123 particella 156 subalterno 2 - foglio 123 particella 156 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 1 - foglio 123 particella 175 subalterno 2 - foglio 123 particella 175 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 4 - foglio 123 particella 156 subalterno 4 - foglio 123 particella 177 subalterno 21 - foglio 123 particella 175 subalterno 9 - foglio 123 particella 175 subalterno 5 - foglio 123 particella 175 subalterno 8 - foglio 123 particella 175 subalterno 701 (a sua volta derivante dai subb. 6 e 7 del mapp. 175)

Note: internamente all'unità, è stato realizzato un tavolato divisorio, atto a creare un ampio vano ripostiglio sul fondo del box sfruttando la già presente porta di accesso dal passaggio comune.

1.9. Coerenze dell'unità:

altra u.i.u., passaggio comune, altra u.i.u., corsello box comune.
Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

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

Nessuna.

LOTTO 004 sub. 713 A/3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare a destinazione catastale abitativo sita in Comune di Milano, Viale Certosa n. 182 posta catastalmente al piano primo interrato rispetto al piano strada. Con piccola area di corte di proprietà all'ingresso e piccola intercapedine/cavedio sul retro.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue**intestazione:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Descrizione:**Comune di Milano**

Abitazione di tipo economico: Fg.123 Mapp. 175 Sub. 713, Cat A/3, - zona cens.2 - classe 5 - Consistenza 3 vani - Superficie catastale totale 42 mq - totale escluse aree scoperte 39 mq - rendita € 480,30 - VIALE CERTOSA n. 182 piano: S1

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 23/01/2009 protocollo n. mi0052334 in atti dal 23/01/2009 variazione di classamento (n. 4399.1/2009)
- Variazione del 29/02/2008 protocollo n. mi0192393 in atti dal 29/02/2008 ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 14980.1/2008)

Derivante dai soppressi: - foglio 123 particella 156 subalterno 1 - - foglio 123 particella 156 subalterno 2 - foglio 123 particella 156 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 1 - foglio 123 particella 175 subalterno 2 - foglio 123 particella 175 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 4 - foglio 123 particella 156 subalterno 4 - foglio 123 particella 177 subalterno 21 - foglio 123 particella 175 subalterno 9 - foglio 123 particella 175 subalterno 5 - foglio 123 particella 175 subalterno 8 - foglio 123 particella 175 subalterno 701 (a sua volta derivante dai subb. 6 e 7 del mapp. 175)

1.4. Coerenze dell'unità:

altra u.i.u., proprietà di terzi, vano ascensore e passaggio comune, altra u.i.u., cortile mappale 174.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

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

Nessuna.

LOTTO 005 sub. 714 A/3+ sub. 744 C/6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare a destinazione catastale abitativo sita in Comune di Milano, Viale Certosa n. 182 posta catastalmente al piano primo interrato rispetto al piano strada. Con piccola aree di corte di proprietà all'ingresso.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue**intestazione:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Descrizione:**Comune di Milano**

Abitazione di tipo economico: Fg.123 Mapp. 175 Sub. 714, Cat A/3, - zona cens.2 - classe 5 - Consistenza 3 vani - Superficie catastale totale 36 mq - totale escluse aree scoperte 33 mq - rendita € 480,30 - VIALE CERTOSA n. 182 piano: S1

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 23/01/2009 protocollo n. mi0052334 in atti dal 23/01/2009 variazione di classamento (n. 4399.1/2009)
- Variazione del 29/02/2008 protocollo n. mi0192393 in atti dal 29/02/2008 ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 14980.1/2008)

Derivante dai soppressi: - foglio 123 particella 156 subalterno 1 - - foglio 123 particella 156 subalterno 2 - foglio 123 particella 156 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 1 - foglio 123 particella 175 subalterno 2 - foglio 123 particella 175 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 4 - foglio 123 particella 156 subalterno 4 - foglio 123 particella 177 subalterno 21 - foglio 123 particella 175 subalterno 9 - foglio 123 particella 175 subalterno 5 - foglio 123 particella 175 subalterno 8 - foglio 123 particella 175 subalterno 701 (a sua volta derivante dai subb. 6 e 7 del mapp. 175)

1.4. Coerenze dell'unità:

altra u.i.u., passaggio comune, passaggio comune, cortile mappale 174.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

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

Nessuna.

CORPO B

1.6. Descrizione del bene

Unità immobiliare a destinazione catastale autorimessa sita in Comune di Milano, Viale Certosa n. 182 posta catastalmente al piano secondo interrato rispetto al piano strada.

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue

intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Descrizione:

Comune di Milano

Autorimessa: Fg.123 Mapp. 175 Sub. 744, Cat C/6, - zona cens.2 - classe 7 – Consistenza 26 mq – Superficie catastale totale 29 mq - rendita € 255,13 – VIALE CERTOSA n. 182 piano: S2
Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 23/01/2009 protocollo n. mi0052334 in atti dal 23/01/2009 variazione di classamento (n. 4399.1/2009)
- Variazione del 29/02/2008 protocollo n. mi0192393 in atti dal 29/02/2008 ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 14980.1/2008)

Derivante dai soppressi: - foglio 123 particella 156 subalterno 1 - - foglio 123 particella 156 subalterno 2 - foglio 123 particella 156 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 1 - foglio 123 particella 175 subalterno 2 - foglio 123 particella 175 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 4 - foglio 123 particella 156 subalterno 4 - foglio 123 particella 177 subalterno 21 - foglio 123 particella 175 subalterno 9 - foglio 123 particella 175 subalterno 5 - foglio 123 particella 175 subalterno 8 - foglio 123 particella 175 subalterno 701 (a sua volta derivante dai subb. 6 e 7 del mapp. 175)

Note: internamente all'unità, è stato realizzato un tavolato divisorio, atto a creare un ampio vano ripostiglio sul fondo del box sfruttando la già presente porta di accesso dal passaggio comune.

1.9. Coerenze dell'unità:

altra u.i.u., passaggio comune, altra u.i.u., corsello box comune.
Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

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

Nessuna.

LOTTO 006 sub. 757 A/3+ sub. 745 C/6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare a destinazione catastale abitativo sita in Comune di Milano, Viale Certosa n. 182 posta catastalmente al piano Terra rispetto al piano strada.

Con ampio terrazzo (lastrico solare di corpo di fabbrica a boxes in cortile).

Note: il sub. 757 deriva dal soppresso sub. 717 oggetto di pignoramento, per ampliamento (annessione terrazzo /lastrico solare)

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx, gravate sul soppresso sub. 717, ora sub. 757.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue**intestazione:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx

Descrizione:**Comune di Milano**

Abitazione di tipo economico: Fg.123 Mapp. 175 Sub. 757, Cat A/3, - zona cens.2 - classe 5 - Consistenza 3 vani - Superficie catastale totale 60 mq - totale escluse aree scoperte 49 mq - rendita € 480,30 - VIALE CERTOSA n. 182 piano: T

Derivante dal soppresso sub. 717:

Abitazione di tipo economico: Fg.123 Mapp. 175 Sub. 717, Cat A/3, - zona cens.2 - classe 5 - Consistenza 3 vani - Superficie catastale totale 49 mq - totale escluse aree scoperte 46 mq - rendita € 480,30 - VIALE CERTOSA n. 182 piano: T

Derivate da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 23/01/2009 protocollo n. mi0052334 in atti dal 23/01/2009 variazione di classamento (n. 4399.1/2009)
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 05/05/2008 protocollo n. mi0403316 in atti dal 05/05/2008 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 29974.1/2008)
- Variazione del 29/02/2008 protocollo n. mi0192393 in atti dal 29/02/2008 ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 14980.1/2008)

Derivante dai soppressi: - foglio 123 particella 156 subalterno 1 - - foglio 123 particella 156 subalterno 2 - foglio 123 particella 156 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 1 - foglio 123 particella 175 subalterno 2 - foglio 123 particella 175 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 4 - foglio 123 particella 156 subalterno 4 - foglio 123 particella 177 subalterno 21 - foglio 123 particella 175 subalterno 9 - foglio 123 particella 175 subalterno 5 - foglio 123 particella 175 subalterno 8 - foglio 123 particella 175 subalterno 701 (a sua volta derivante dai subb. 6 e 7 del mapp. 175)

1.4. Coerenze dell'unità:

mappale 163, mappale 163, pianerottolo comune, altra u.i.u., cortile mappale 174 su due lati. Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

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

Note: il sub. 757 deriva dal soppresso sub. 717 oggetto di pignoramento, per ampliamento (annessione terrazzo /lastrico solare)

CORPO B

1.6. Descrizione del bene

Unità immobiliare a destinazione catastale autorimessa sita in Comune di Milano, Viale Certosa n. 182 posta catastalmente al piano secondo interrato rispetto al piano strada.

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx

1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue

intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx

Descrizione:

Comune di Milano

Autorimessa: Fg.123 Mapp. 175 Sub. 745, Cat C/6, - zona cens.2 - classe 7 – Consistenza 25 mq – Superficie catastale totale 29 mq - rendita € 245,32 – VIALE CERTOSA n. 182 piano: S2
Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 23/01/2009 protocollo n. mi0052334 in atti dal 23/01/2009 variazione di classamento (n. 4399.1/2009)
- Variazione del 29/02/2008 protocollo n. mi0192393 in atti dal 29/02/2008 ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 14980.1/2008)

Derivante dai soppressi: - foglio 123 particella 156 subalterno 1 - - foglio 123 particella 156 subalterno 2 - foglio 123 particella 156 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 1 - foglio 123 particella 175 subalterno 2 - foglio 123 particella 175 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 4 - foglio 123 particella 156 subalterno 4 - foglio 123 particella 177 subalterno 21 - foglio 123 particella 175 subalterno 9 - foglio 123 particella 175 subalterno 5 - foglio 123 particella 175 subalterno 8 - foglio 123 particella 175 subalterno 701 (a sua volta derivante dai subb. 6 e 7 del mapp. 175)

1.9. Coerenze dell'unità:

altra u.i.u., passaggio comune, terrapieno, corsello box comune.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

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

Nessuna.

LOTTO 007 sub. 718 A/3+ sub. 752 C/6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare a destinazione catastale abitativo sita in Comune di Milano, Viale Certosa n. 182 posta catastalmente al piano Terra rispetto al piano strada. Con balcone.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue**intestazione:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Descrizione:**Comune di Milano**

Abitazione di tipo economico: Fg.123 Mapp. 175 Sub. 718, Cat A/3, - zona cens.2 - classe 5 - Consistenza 3 vani - Superficie catastale totale 52 mq - totale escluse aree scoperte 49 mq - rendita € 480,30 - VIALE CERTOSA n. 182 piano: T

Derivate da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 23/01/2009 protocollo n. mi0052334 in atti dal 23/01/2009 variazione di classamento (n. 4399.1/2009)
- Variazione del 29/02/2008 protocollo n. mi0192393 in atti dal 29/02/2008 ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 14980.1/2008)

Derivante dai soppressi: - foglio 123 particella 156 subalterno 1 - - foglio 123 particella 156 subalterno 2 - foglio 123 particella 156 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 1 - foglio 123 particella 175 subalterno 2 - foglio 123 particella 175 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 4 - foglio 123 particella 156 subalterno 4 - foglio 123 particella 177 subalterno 21 - foglio 123 particella 175 subalterno 9 - foglio 123 particella 175 subalterno 5 - foglio 123 particella 175 subalterno 8 - foglio 123 particella 175 subalterno 701 (a sua volta derivante dai subb. 6 e 7 del mapp. 175)

1.4. Coerenze dell'unità:

altra u.i.u., pianerottolo comune, altra u.i.u., cortile mappale 174.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

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

Nessuna

CORPO B**1.6. Descrizione del bene**

Unità immobiliare a destinazione catastale autorimessa sita in Comune di Milano, Viale Certosa n. 182 posta catastalmente al piano secondo interrato rispetto al piano strada.

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue**intestazione:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Descrizione:**Comune di Milano**

Autorimessa: Fg.123 Mapp. 175 Sub. 752, Cat C/6, - zona cens.2 - classe 7 – Consistenza 17 mq – Superficie catastale totale 19 mq - rendita € 166,82 – VIALE CERTOSA n. 182 piano: S2
Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 23/01/2009 protocollo n. mi0052334 in atti dal 23/01/2009 variazione di classamento (n. 4399.1/2009)
- Variazione del 29/02/2008 protocollo n. mi0192393 in atti dal 29/02/2008 ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 14980.1/2008)

Derivante dai soppressi: - foglio 123 particella 156 subalterno 1 - - foglio 123 particella 156 subalterno 2 - foglio 123 particella 156 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 1 - foglio 123 particella 175 subalterno 2 - foglio 123 particella 175 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 4 - foglio 123 particella 156 subalterno 4 - foglio 123 particella 177 subalterno 21 - foglio 123 particella 175 subalterno 9 - foglio 123 particella 175 subalterno 5 - foglio 123 particella 175 subalterno 8 - foglio 123 particella 175 subalterno 701 (a sua volta derivante dai subb. 6 e 7 del mapp. 175)

1.9. Coerenze dell'unità:

altra u.i.u., corsello box comune, altra u.i.u., altra u.i.u.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

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

Nessuna.

LOTTO 008 sub. 719 A/3+ sub. 753 C/6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare a destinazione catastale abitativo sita in Comune di Milano, Viale Certosa n. 182 posta catastalmente al piano Terra rispetto al piano strada. Con balcone.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue**intestazione:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Descrizione:**Comune di Milano**

Abitazione di tipo economico: Fg.123 Mapp. 175 Sub. 719, Cat A/3, - zona cens.2 - classe 5 - Consistenza 3 vani - Superficie catastale totale 43 mq - totale escluse aree scoperte 41 mq - rendita € 480,30 - VIALE CERTOSA n. 182 piano: T

Derivate da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 23/01/2009 protocollo n. mi0052334 in atti dal 23/01/2009 variazione di classamento (n. 4399.1/2009)
- Variazione del 29/02/2008 protocollo n. mi0192393 in atti dal 29/02/2008 ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 14980.1/2008)

Derivante dai soppressi: - foglio 123 particella 156 subalterno 1 - - foglio 123 particella 156 subalterno 2 - foglio 123 particella 156 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 1 - foglio 123 particella 175 subalterno 2 - foglio 123 particella 175 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 4 - foglio 123 particella 156 subalterno 4 - foglio 123 particella 177 subalterno 21 - foglio 123 particella 175 subalterno 9 - foglio 123 particella 175 subalterno 5 - foglio 123 particella 175 subalterno 8 - foglio 123 particella 175 subalterno 701 (a sua volta derivante dai subb. 6 e 7 del mapp. 175)

1.4. Coerenze dell'unità:

altra u.i.u., pianerottolo comune, altra u.i.u., cortile mappale 174.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

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

Nessuna

CORPO B

1.6. Descrizione del bene

Unità immobiliare a destinazione catastale autorimessa sita in Comune di Milano, Viale Certosa n. 182 posta catastalmente al piano secondo interrato rispetto al piano strada.

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue

intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Descrizione:

Comune di Milano

Autorimessa: Fg.123 Mapp. 175 Sub. 753, Cat C/6, - zona cens.2 - classe 7 – Consistenza 18 mq – Superficie catastale totale 21 mq - rendita € 176,63 – VIALE CERTOSA n. 182 piano: S2
Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 23/01/2009 protocollo n. mi0052334 in atti dal 23/01/2009 variazione di classamento (n. 4399.1/2009)
- Variazione del 29/02/2008 protocollo n. mi0192393 in atti dal 29/02/2008 ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 14980.1/2008)

Derivante dai soppressi: - foglio 123 particella 156 subalterno 1 - - foglio 123 particella 156 subalterno 2 - foglio 123 particella 156 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 1 - foglio 123 particella 175 subalterno 2 - foglio 123 particella 175 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 4 - foglio 123 particella 156 subalterno 4 - foglio 123 particella 177 subalterno 21 - foglio 123 particella 175 subalterno 9 - foglio 123 particella 175 subalterno 5 - foglio 123 particella 175 subalterno 8 - foglio 123 particella 175 subalterno 701 (a sua volta derivante dai subb. 6 e 7 del mapp. 175)

1.9. Coerenze dell'unità:

altra u.i.u., corsello box comune, altra u.i.u, altra u.i.u.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

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

Nessuna.

LOTTO 009 sub. 720 A/3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare a destinazione catastale abitativo sita in Comune di Milano, Viale Certosa n. 182 posta catastalmente al piano Terra rispetto al piano strada. Con balcone.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue**intestazione:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Descrizione:**Comune di Milano**

Abitazione di tipo economico: Fg.123 Mapp. 175 Sub. 720, Cat A/3, - zona cens.2 - classe 5 - Consistenza 3 vani - Superficie catastale totale 44 mq - totale escluse aree scoperte 41 mq - rendita € 480,30 - VIALE CERTOSA n. 182 piano: T

Derivate da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 23/01/2009 protocollo n. mi0052334 in atti dal 23/01/2009 variazione di classamento (n. 4399.1/2009)
- Variazione del 29/02/2008 protocollo n. mi0192393 in atti dal 29/02/2008 ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 14980.1/2008)

Derivante dai soppressi: - foglio 123 particella 156 subalterno 1 - - foglio 123 particella 156 subalterno 2 - foglio 123 particella 156 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 1 - foglio 123 particella 175 subalterno 2 - foglio 123 particella 175 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 4 - foglio 123 particella 156 subalterno 4 - foglio 123 particella 177 subalterno 21 - foglio 123 particella 175 subalterno 9 - foglio 123 particella 175 subalterno 5 - foglio 123 particella 175 subalterno 8 - foglio 123 particella 175 subalterno 701 (a sua volta derivante dai subb. 6 e 7 del mapp. 175)

1.4. Coerenze dell'unità:

altra u.i.u., pianerottolo comune, pianerottolo comune e altra u.i.u., cortile mappale 174. Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

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

Nessuna

LOTTO 010 sub. 721 A/3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare a destinazione catastale abitativo sita in Comune di Milano, Viale Certosa n. 182 posta catastalmente al piano Terra rispetto al piano strada. Con balcone.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue**intestazione:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Descrizione:**Comune di Milano**

Abitazione di tipo economico: Fg.123 Mapp. 175 Sub. 721, Cat A/3, - zona cens.2 - classe 5 - Consistenza 3 vani - Superficie catastale totale 36 mq - totale escluse aree scoperte 33 mq - rendita € 480,30 - VIALE CERTOSA n. 182 piano: T

Derivate da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 23/01/2009 protocollo n. mi0052334 in atti dal 23/01/2009 variazione di classamento (n. 4399.1/2009)
- Variazione del 29/02/2008 protocollo n. mi0192393 in atti dal 29/02/2008 ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 14980.1/2008)

Derivante dai soppressi: - foglio 123 particella 156 subalterno 1 - - foglio 123 particella 156 subalterno 2 - foglio 123 particella 156 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 1 - foglio 123 particella 175 subalterno 2 - foglio 123 particella 175 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 4 - foglio 123 particella 156 subalterno 4 - foglio 123 particella 177 subalterno 21 - foglio 123 particella 175 subalterno 9 - foglio 123 particella 175 subalterno 5 - foglio 123 particella 175 subalterno 8 - foglio 123 particella 175 subalterno 701 (a sua volta derivante dai subb. 6 e 7 del mapp. 175)

1.4. Coerenze dell'unità:

altra u.i.u., pianerottolo comune, spazi comuni mappale 174, cortile mappale 174.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

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

Nessuna

LOTTO 011 sub. 722 A/3 +sub. 743 C/6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare a destinazione catastale abitativo sita in Comune di Milano, Viale Certosa n. 182 posta catastalmente al piano Primo rispetto al piano strada. Con balcone.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue**intestazione:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Descrizione:**Comune di Milano**

Abitazione di tipo economico: Fg.123 Mapp. 175 Sub. 722, Cat A/3, - zona cens.2 - classe 5 - Consistenza 3 vani - Superficie catastale totale 47 mq - totale escluse aree scoperte 44 mq - rendita € 480,30 - VIALE CERTOSA n. 182 piano: 1

Derivate da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 23/01/2009 protocollo n. mi0052334 in atti dal 23/01/2009 variazione di classamento (n. 4399.1/2009)
- Variazione del 29/02/2008 protocollo n. mi0192393 in atti dal 29/02/2008 ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 14980.1/2008)

Derivante dai soppressi: - foglio 123 particella 156 subalterno 1 - - foglio 123 particella 156 subalterno 2 - foglio 123 particella 156 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 1 - foglio 123 particella 175 subalterno 2 - foglio 123 particella 175 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 4 - foglio 123 particella 156 subalterno 4 - foglio 123 particella 177 subalterno 21 - foglio 123 particella 175 subalterno 9 - foglio 123 particella 175 subalterno 5 - foglio 123 particella 175 subalterno 8 - foglio 123 particella 175 subalterno 701 (a sua volta derivante dai subb. 6 e 7 del mapp. 175)

1.4. Coerenze dell'unità:

mappale 163 su due lati, pianerottolo comune, altra u.i.u., cortile mappale 174.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

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

Nessuna

CORPO B

1.6. Descrizione del bene

Unità immobiliare a destinazione catastale autorimessa sita in Comune di Milano, Viale Certosa n. 182 posta catastalmente al piano secondo interrato.

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue

intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Descrizione:

Comune di Milano

Autorimessa: Fg.123 Mapp. 175 Sub. 743, Cat C/6, - zona cens.2 - classe 7 – Consistenza 27 mq – Superficie catastale totale 30 mq - rendita € 264,94 – VIALE CERTOSA n. 182 piano: S2
Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 23/01/2009 protocollo n. mi0052334 in atti dal 23/01/2009 variazione di classamento (n. 4399.1/2009)
- Variazione del 29/02/2008 protocollo n. mi0192393 in atti dal 29/02/2008 ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 14980.1/2008)

Derivante dai soppressi: - foglio 123 particella 156 subalterno 1 - - foglio 123 particella 156 subalterno 2 - foglio 123 particella 156 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 1 - foglio 123 particella 175 subalterno 2 - foglio 123 particella 175 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 4 - foglio 123 particella 156 subalterno 4 - foglio 123 particella 177 subalterno 21 - foglio 123 particella 175 subalterno 9 - foglio 123 particella 175 subalterno 5 - foglio 123 particella 175 subalterno 8 - foglio 123 particella 175 subalterno 701 (a sua volta derivante dai subb. 6 e 7 del mapp. 175)

Note: internamente all'unità, è stato realizzato un tavolato divisorio, atto a creare un ampio vano ripostiglio sul fondo del box sfruttando la già presente porta di accesso dal passaggio comune.

1.9. Coerenze dell'unità:

altra u.i.u., passaggio comune, altra u.i.u., corsello box comune.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

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

Nessuna.

LOTTO 012 sub. 724 A/3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare a destinazione catastale abitativo sita in Comune di Milano, Viale Certosa n. 182 posta catastalmente al piano Primo rispetto al piano strada. Con balcone.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue**intestazione:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Descrizione:**Comune di Milano**

Abitazione di tipo economico: Fg.123 Mapp. 175 Sub. 724, Cat A/3, - zona cens.2 - classe 5 - Consistenza 3 vani - Superficie catastale totale 41 mq - totale escluse aree scoperte 39 mq - rendita € 480,30 - VIALE CERTOSA n. 182 piano: 1

Derivate da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 23/01/2009 protocollo n. mi0052334 in atti dal 23/01/2009 variazione di classamento (n. 4399.1/2009)
- Variazione del 29/02/2008 protocollo n. mi0192393 in atti dal 29/02/2008 ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 14980.1/2008)

Derivante dai soppressi: - foglio 123 particella 156 subalterno 1 - - foglio 123 particella 156 subalterno 2 - foglio 123 particella 156 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 1 - foglio 123 particella 175 subalterno 2 - foglio 123 particella 175 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 4 - foglio 123 particella 156 subalterno 4 - foglio 123 particella 177 subalterno 21 - foglio 123 particella 175 subalterno 9 - foglio 123 particella 175 subalterno 5 - foglio 123 particella 175 subalterno 8 - foglio 123 particella 175 subalterno 701 (a sua volta derivante dai subb. 6 e 7 del mapp. 175)

1.4. Coerenze dell'unità:

altra u.i.u., pianerottolo comune, altra u.i.u., cortile mappale 174.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

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

Nessuna

LOTTO 013 sub. 725 A/3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare a destinazione catastale abitativo sita in Comune di Milano, Viale Certosa n. 182 posta catastalmente al piano Primo rispetto al piano strada. Con balcone.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue**intestazione:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Descrizione:**Comune di Milano**

Abitazione di tipo economico: Fg.123 Mapp. 175 Sub. 725, Cat A/3, - zona cens.2 - classe 5 - Consistenza 3 vani - Superficie catastale totale 40 mq - totale escluse aree scoperte 38 mq - rendita € 480,30 - VIALE CERTOSA n. 182 piano: 1

Derivate da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 23/01/2009 protocollo n. mi0052334 in atti dal 23/01/2009 variazione di classamento (n. 4399.1/2009)
- Variazione del 29/02/2008 protocollo n. mi0192393 in atti dal 29/02/2008 ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 14980.1/2008)

Derivante dai soppressi: - foglio 123 particella 156 subalterno 1 - - foglio 123 particella 156 subalterno 2 - foglio 123 particella 156 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 1 - foglio 123 particella 175 subalterno 2 - foglio 123 particella 175 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 4 - foglio 123 particella 156 subalterno 4 - foglio 123 particella 177 subalterno 21 - foglio 123 particella 175 subalterno 9 - foglio 123 particella 175 subalterno 5 - foglio 123 particella 175 subalterno 8 - foglio 123 particella 175 subalterno 701 (a sua volta derivante dai subb. 6 e 7 del mapp. 175)

1.4. Coerenze dell'unità:

altra u.i.u., pianerottolo comune, altra u.i.u., cortile mappale 174.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

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

Nessuna

LOTTO 014 sub. 727 A/3+ sub. 750 C/6 +sub. 751 C/6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

Premesse: a tale lotto vengono abbinati due box adiacenti, atteso che le pratiche edilizie individuano un unico box doppio

CORPO A**1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare a destinazione catastale abitativo sita in Comune di Milano, Viale Certosa n. 182 posta catastalmente al piano Secondo sottotetto rispetto al piano strada. Con 2 terrazzi.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue**intestazione:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx

Descrizione:**Comune di Milano**

Abitazione di tipo economico: Fg.123 Mapp. 175 Sub. 727, Cat A/3, - zona cens.2 - classe 5 - Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale totale 65 mq - totale escluse aree scoperte 57 mq - rendita € 880,56 - VIALE CERTOSA n. 182 piano: 2

Derivate da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 23/01/2009 protocollo n. mi0052334 in atti dal 23/01/2009 variazione di classamento (n. 4399.1/2009)
- Variazione del 29/02/2008 protocollo n. mi0192393 in atti dal 29/02/2008 ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 14980.1/2008)

Derivante dai soppressi: - foglio 123 particella 156 subalterno 1 - - foglio 123 particella 156 subalterno 2 - foglio 123 particella 156 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 1 - foglio 123 particella 175 subalterno 2 - foglio 123 particella 175 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 4 - foglio 123 particella 156 subalterno 4 - foglio 123 particella 177 subalterno 21 - foglio 123 particella 175 subalterno 9 - foglio 123 particella 175 subalterno 5 - foglio 123 particella 175 subalterno 8 - foglio 123 particella 175 subalterno 701 (a sua volta derivante dai subb. 6 e 7 del mapp. 175)

1.4. Coerenze dell'unità:

mappale 163 su due lati, pianerottolo comune e altra u.i.u., cortile mappale 174.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

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

Nessuna

CORPO B

1.6. Descrizione del bene

Unità immobiliare a destinazione catastale autorimessa sita in Comune di Milano, Viale Certosa n. 182 posta catastalmente al piano secondo interrato rispetto al piano strada.

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue

intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Descrizione:

Comune di Milano

Autorimessa: Fg.123 Mapp. 175 Sub. 750, Cat C/6, - zona cens.2 - classe 7 – Consistenza 17 mq – Superficie catastale totale 18 mq - rendita € 166,82 – VIALE CERTOSA n. 182 piano: S2
Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 23/01/2009 protocollo n. mi0052334 in atti dal 23/01/2009 variazione di classamento (n. 4399.1/2009)
- Variazione del 29/02/2008 protocollo n. mi0192393 in atti dal 29/02/2008 ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 14980.1/2008)

Derivante dai soppressi: - foglio 123 particella 156 subalterno 1 - - foglio 123 particella 156 subalterno 2 - foglio 123 particella 156 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 1 - foglio 123 particella 175 subalterno 2 - foglio 123 particella 175 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 4 - foglio 123 particella 156 subalterno 4 - foglio 123 particella 177 subalterno 21 - foglio 123 particella 175 subalterno 9 - foglio 123 particella 175 subalterno 5 - foglio 123 particella 175 subalterno 8 - foglio 123 particella 175 subalterno 701 (a sua volta derivante dai subb. 6 e 7 del mapp. 175)

1.9. Coerenze dell'unità:

corridoio comune e altra u.i.u., corsello box comune, +<altra u.i.u.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

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

Nessuna.

CORPO C

1.11. Descrizione del bene

Unità immobiliare a destinazione catastale autorimessa sita in Comune di Milano, Viale Certosa n. 182 posta catastalmente al piano secondo interrato rispetto al piano strada.

1.12. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

1.13. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue

intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx

Descrizione:

Comune di Milano

Autorimessa: Fg.123 Mapp. 175 Sub. 751, Cat C/6, - zona cens.2 - classe 7 – Consistenza 17 mq – Superficie catastale totale 19 mq - rendita € 166,82 – VIALE CERTOSA n. 182 piano: S2
Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 23/01/2009 protocollo n. mi0052334 in atti dal 23/01/2009 variazione di classamento (n. 4399.1/2009)
- Variazione del 29/02/2008 protocollo n. mi0192393 in atti dal 29/02/2008 ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 14980.1/2008)

Derivante dai soppressi: - foglio 123 particella 156 subalterno 1 - - foglio 123 particella 156 subalterno 2 - foglio 123 particella 156 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 1 - foglio 123 particella 175 subalterno 2 - foglio 123 particella 175 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 4 - foglio 123 particella 156 subalterno 4 - foglio 123 particella 177 subalterno 21 - foglio 123 particella 175 subalterno 9 - foglio 123 particella 175 subalterno 5 - foglio 123 particella 175 subalterno 8 - foglio 123 particella 175 subalterno 701 (a sua volta derivante dai subb. 6 e 7 del mapp. 175)

1.14. Coerenze dell'unità:

altra u.i.u., corsello box comune, altra u.i.u., altra u.i.u.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

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

Nessuna.

LOTTO 015 sub. 728 A/3+ sub. 754 C/6 + sub.755 C/6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

Premesse: a tale lotto vengono abbinati due box adiacenti, atteso che le pratiche edilizie individuano un unico box doppio

CORPO A**1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare a destinazione catastale abitativo sita in Comune di Milano, Viale Certosa n. 182 posta catastalmente al piano Secondo sottotetto rispetto al piano strada. Con terrazzo.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue**intestazione:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Descrizione:**Comune di Milano**

Abitazione di tipo economico: Fg.123 Mapp. 175 Sub. 728, Cat A/3, - zona cens.2 - classe 5 - Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale totale 65 mq - totale escluse aree scoperte 60 mq - rendita € 880,56 - VIALE CERTOSA n. 182 piano: 2

Derivate da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 23/01/2009 protocollo n. mi0052334 in atti dal 23/01/2009 variazione di classamento (n. 4399.1/2009)
- Variazione del 29/02/2008 protocollo n. mi0192393 in atti dal 29/02/2008 ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 14980.1/2008)

Derivante dai soppressi: - foglio 123 particella 156 subalterno 1 - - foglio 123 particella 156 subalterno 2 - foglio 123 particella 156 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 1 - foglio 123 particella 175 subalterno 2 - foglio 123 particella 175 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 4 - foglio 123 particella 156 subalterno 4 - foglio 123 particella 177 subalterno 21 - foglio 123 particella 175 subalterno 9 - foglio 123 particella 175 subalterno 5 - foglio 123 particella 175 subalterno 8 - foglio 123 particella 175 subalterno 701 (a sua volta derivante dai subb. 6 e 7 del mapp. 175)

1.4. Coerenze dell'unità:

altra u.i.u., pianerottolo comune, altra u.i.u., cortile mappale 174.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

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

Nessuna

CORPO B**1.6. Descrizione del bene**

Unità immobiliare a destinazione catastale autorimessa sita in Comune di Milano, Viale Certosa n. 182 posta catastalmente al piano secondo interrato rispetto al piano strada.

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue**intestazione:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Descrizione:**Comune di Milano**

Autorimessa: Fg.123 Mapp. 175 Sub. 754, Cat C/6, - zona cens.2 - classe 7 – Consistenza 20 mq – Superficie catastale totale 22 mq - rendita € 196,25 – VIALE CERTOSA n. 182 piano: S2
Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 23/01/2009 protocollo n. mi0052334 in atti dal 23/01/2009 variazione di classamento (n. 4399.1/2009)
- Variazione del 29/02/2008 protocollo n. mi0192393 in atti dal 29/02/2008 ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 14980.1/2008)

Derivante dai soppressi: - foglio 123 particella 156 subalterno 1 - - foglio 123 particella 156 subalterno 2 - foglio 123 particella 156 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 1 - foglio 123 particella 175 subalterno 2 - foglio 123 particella 175 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 4 - foglio 123 particella 156 subalterno 4 - foglio 123 particella 177 subalterno 21 - foglio 123 particella 175 subalterno 9 - foglio 123 particella 175 subalterno 5 - foglio 123 particella 175 subalterno 8 - foglio 123 particella 175 subalterno 701 (a sua volta derivante dai subb. 6 e 7 del mapp. 175)

1.9. Coerenze dell'unità:

altra u.i.u., corsello box comune, altra u.i.u, altra u.i.u.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

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

Nessuna.

CORPO C**1.6. Descrizione del bene**

Unità immobiliare a destinazione catastale autorimessa sita in Comune di Milano, Viale Certosa n. 182 posta catastalmente al piano secondo interrato rispetto al piano strada

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue

intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in MILANO c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Descrizione:

Comune di Milano

Autorimessa: Fg.123 Mapp. 175 Sub. 755, Cat C/6, - zona cens.2 - classe 7 – Consistenza 11 mq – Superficie catastale totale 14 mq - rendita € 107,94 – VIALE CERTOSA n. 182 piano: S2
Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 23/01/2009 protocollo n. mi0052334 in atti dal 23/01/2009 variazione di classamento (n. 4399.1/2009)
- Variazione del 29/02/2008 protocollo n. mi0192393 in atti dal 29/02/2008 ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 14980.1/2008)

Derivante dai soppressi: - foglio 123 particella 156 subalterno 1 - - foglio 123 particella 156 subalterno 2 - foglio 123 particella 156 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 1 - foglio 123 particella 175 subalterno 2 - foglio 123 particella 175 subalterno 3 - foglio 123 particella 175 subalterno 4 - foglio 123 particella 156 subalterno 4 - foglio 123 particella 177 subalterno 21 - foglio 123 particella 175 subalterno 9 - foglio 123 particella 175 subalterno 5 - foglio 123 particella 175 subalterno 8 - foglio 123 particella 175 subalterno 701 (a sua volta derivante dai subb. 6 e 7 del mapp. 175)

1.9. Coerenze dell'unità:

altra u.i.u., corsello box comune, terrapieno, altra u.i.u.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

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

Nessuna.

(All. C Catasto: estratto di mappa, visure catastali storiche, visure catastali unità sopresse, elaborato di dimostrazione grafici dei subalterni in atti al NCEU, schede catastali in atti al NCEU)

1. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Caratteristiche zona:

L'ampio complesso di cui sono parte i beni in oggetto è posto in zona semi periferica nord-ovest della città,

Area urbanistica:

Caratterizzata da medio/alta densità edilizia, a traffico di attraversamento con scarsa possibilità di parcheggio.

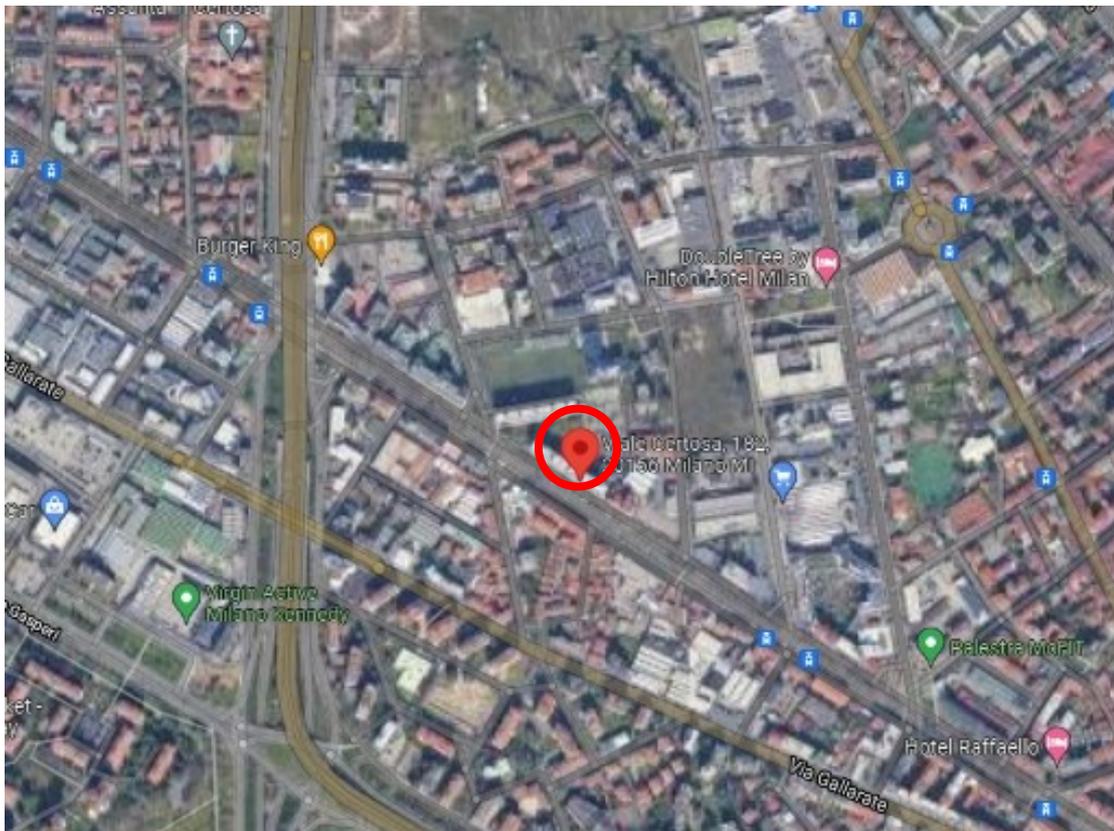
Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente residenziale di tipo medio/economico, composto da edifici tipo condominio, costruiti in cortina sulle pubbliche vie.

La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

Servizi offerti dalla zona:

Discreta è la presenza in zona di servizi per il trasporto pubblico: tram 14 garantisce il collegamento con il centro di Milano.

Svincolo autostradale di Milano Certosa, facilmente raggiungibile garantisce i collegamenti con la rete autostradale, con buona presenza nelle vicinanze di negozi e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici.





2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'originario fabbricato interno al cortile fu edificato nei primi anni '60, unitamente al fabbricato in fregio alla via (ad uso residenziale), di due piani fuori terra con piano interrato, ad uso laboratorio/magazzino/uffici/sale esposizione con annesse autorimesse. (rispetto al filo stradale, secondo sotterraneo, primo sotterraneo, terreno, primo)

Successivamente, negli anni dal 2003 al 2009 furono eseguiti consistenti interventi di ristrutturazione edilizia interni ed esterni, con cambi d'uso e recupero sottotetto con realizzazione di nuova copertura a falde inclinate, di cui al punto 7 anche in ordine alla regolarità o meno urbanistica/edilizia ed amministrativa, volti alla realizzazione di unità a destinazione residenziale, con box e cantine all'interrato.

Il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto della presente, (oggetto di procedura sono n. 27 unità immobiliari, di cui 15 a destinazione residenziale e 12 a destinazione box, su un totale di 19 unità a destinazione residenziale, 13 unità a destinazione box e 15 unità a destinazione cantine) è posto internamente ad un cortile, con accesso carraio e pedonale da viale Certosa 182. Al cortile, posto a quota inferiore rispetto al piano stradale (circa 1,40 mt sotto il piano di spiccato-quota di marciapiede di viale Certosa) si accede tramite rampa di discesa carraia e pedonale.

I beni sono catastalmente identificati ai piani 2° interrato (interrato), piano 1° interrato (seminterrato), piano rialzato/terra (primo), piano 1° (secondo) e piano 2° (terzo sottotetto)



Il complesso, al sopralluogo si è presentato in condizioni di manutenzione e conservazione assai scarse, oggetto di diverse problematiche: il piano interrato a box, (che versa in pessime condizioni) non è accessibile per le autovetture in quanto il vano monta macchine destinato non è funzionante e non è stato rilasciato dai VVFF il Certificato prevenzione Incendi ne per quanto riguarda i box, ne per l'ascensore e ne per il monta macchine (*allegato sotto C*) pertanto il piano interrato box non ha agibilità ai fini anti incendio; sono presenti diverse perdite dai canali/gronde nei passaggi di distribuzione ai piani che non paiono peraltro in sicurezza; si sono rilevate diverse infiltrazioni in diverse unità e al piano box; l'esecutata ha dichiarato al sopralluogo, come anche da documento ricevuto che dalla facciata ovest è caduto il cappotto poiché mal eseguito, pertanto tale facciata non ha isolamento, che il tetto deve essere oggetto di opere di manutenzione e messa in sicurezza, che gli scarichi delle fognature e delle acque bianche avvengono tramite una pompa che mal funziona (da sostituire con due che lavorino alternate), che detti scarichi risultano tuttora abusivi in quanto acque nere e bianche non sono divise (pertanto andranno effettuate opere nello scarico, nel collettore e nei raccordi alle fognature comunali)

Al piano interrato 1 (seminterrato) nelle unità immobiliari -abusivamente dichiarate nelle visure e schede catastali come residenziali (ved. punto 7) - sono presenti consistenti fenomeni di umidità nelle porzioni inferiori delle pareti; inoltre i locali posti a nord prospettano su intercapedini e non su cortili (come indicato) e pertanto non sono sufficientemente naturalmente aero-illuminati, rispetto a quanto previsto dalle normative per le abitazioni (mentre per la destinazione ad uso uffici è consentita aero illuminazione artificiale)

Non si sono rinvenute certificazioni di conformità degli impianti, ne per le parti comuni ne per le singole unità immobiliari.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

LOTTO 001:

CORPO A- unità sub. 710

L'unità in oggetto è posta al piano seminterrato (catastalmente primo interrato), con accesso diretto dal cortile interno; al sopralluogo composta da una piccola corte di proprietà di ingresso, un locale giorno/cottura, un disimpegno, un bagno, una camera che affaccia su una piccola intercapedine/cavedio con griglie di aerazione a parete e solaio, dalla quale prede aria e luce, e non su cortile (come indicato) e pertanto non

sufficientemente naturalmente aero-illuminato, rispetto a quanto previsto dalle normative per le abitazioni.

Con esposizione a est e ovest.

Infissi in legno con vetro camera, tapparelle in pvc, pavimentazione in ceramica i tutti i locali; pareti intonacate e rivestimenti ceramici nel bagno e lungo la parete angolo cottura, porte interne in tamburato finitura legno; porta di primo ingresso del tipo blindato; impianto elettrico a semplice vista parrebbe a norma (tuttavia non essendosi rinvenute certificazioni, si consiglia verifica ed eventuale messa a norma); impianto acqua calda sanitaria e riscaldamento autonomo, con caloriferi, con vano caldaia posto esternamente lungo la parete perimetrale, presente caldaia. Non si sono rinvenute certificazioni, si consiglia pertanto verifica.

Presente predisposizione impianto di A/C del tipo a split.

Presenti fenomeni di umidità sia nelle porzioni inferiori che superiori delle pareti, in particolare nei locali verso il retro.

H. interna 3,20 mt. circa.

Unità attualmente destinata abusivamente ad abitazione A/3 sin dalla data di accatastamento (29.02.2008), contrariamente a quanto asseverato nelle pratiche edilizie ad ufficio (ved. punto 7)

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione modesto

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

CORPO B- unità sub 716

box

trattasi di box posto catastalmente al piano primo interrato (piano seminterrato); è posto nel cortile interno in corpo di fabbrica di un piano a box, con pavimenti in battuto di cemento, portone basculante metallico. Consente il ricovero di piccole city car. Non è stato rilasciato il Certificato prevenzione incendi

Per una descrizione più esaustiva del Lotto si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. fotografico.**

LOTTO 002:

CORPO A- unità sub. 711

L'unità in oggetto è posta al piano seminterrato (catastalmente primo interrato), con accesso diretto dal cortile interno; al sopralluogo composta da una piccola corte di proprietà di ingresso, un locale giorno/cottura, un disimpegno, un bagno, una camera che affaccia su una piccola intercapedine/cavedio con griglie di aerazione a parete e solaio, dalla quale prede aria e luce, e non su cortile (come indicato) e pertanto non sufficientemente naturalmente aero-illuminato, rispetto a quanto previsto dalle normative per le abitazioni.

Con esposizione a est e ovest.

Infissi in legno con vetro camera, tapparelle in pvc, pavimentazione in ceramica i tutti i locali; pareti intonacate e rivestimenti ceramici nel bagno e lungo la parete angolo cottura, porte interne in tamburato finitura legno; porta di primo ingresso del tipo blindato; impianto elettrico a semplice vista parrebbe a norma (tuttavia non essendosi rinvenute

certificazioni, si consiglia verifica ed eventuale messa a norma); impianto acqua calda sanitaria e riscaldamento autonomo con caloriferi, con vano caldaia posto esternamente lungo la parete perimetrale. Non si sono rinvenute certificazioni, si consiglia pertanto verifica.

Presente predisposizione impianto di A/C del tipo a split.

Presenti fenomeni di umidità.

H. interna 3,20 mt. circa.

Unità attualmente destinata abusivamente ad abitazione A/3 sin dalla data di accatastamento (29.02.2008), contrariamente a quanto asseverato nelle pratiche edilizie ad ufficio (ved. punto 7)

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione modesto

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

CORPO B- unità sub 741

box

trattasi di box posto catastalmente al piano secondo interrato (piano interrato), con pavimenti in piastrelle tipo klinker e portone basculante metallico

Note: internamente all'unità, è stato realizzato un tavolato divisorio in cartongesso, atto a creare un ampio vano ripostiglio sul fondo del box sfruttando la già presente porta di accesso dal passaggio comune.

Allo stato il piano interrato a box, che versa in pessime condizioni, non è accessibile per le autovetture in quanto il vano monta macchine destinato non è funzionante e non è stato rilasciato il Certificato prevenzione incendi

Per una descrizione più esaustiva del Lotto si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. fotografico.**

LOTTO 003:

CORPO A- unità sub. 712

L'unità in oggetto è posta al piano seminterrato (catastalmente primo interrato), con accesso diretto dal cortile interno; al sopralluogo composta da una piccola corte di proprietà di ingresso, un locale giorno/cottura, un disimpegno, un bagno, una camera che affaccia su una piccola intercapedine/cavedio con griglie di aerazione a parete e solaio, dalla quale prede aria e luce, e non su cortile (come indicato) e pertanto non sufficientemente naturalmente aero-illuminato, rispetto a quanto previsto dalle normative per le abitazioni.

Con esposizione a est e ovest.

Infissi in legno con vetro camera, alcuni rotti, tapparelle in pvc, pavimentazione in ceramica i tutti i locali; pareti intonacate e rivestimenti ceramici nel bagno e lungo la parete angolo cottura, porte interne in tamburato finitura color bianco; porta di primo ingresso del tipo blindato; impianto elettrico a semplice vista parrebbe a norma (tuttavia non essendosi rinvenute certificazioni, si consiglia verifica ed eventuale messa a norma); impianto acqua calda sanitaria e riscaldamento autonomo con caloriferi, con vano caldaia posto esternamente lungo la parete perimetrale. Non si sono rinvenute certificazioni, si consiglia pertanto verifica.

Presente predisposizione impianto di A/C del tipo a split.

Presenti consistenti fenomeni di umidità di risalita nelle porzioni inferiori delle pareti.

H. interna 3,20 mt. circa.

Unità attualmente destinata abusivamente ad abitazione A/3 sin dalla data di accatastamento (29.02.2008), contrariamente a quanto asseverato nelle pratiche edilizie ad ufficio (ved. punto 7)

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione assai scarso.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

CORPO B- unità sub 742

box

trattasi di box posto catastalmente al piano secondo interrato (piano interrato), con pavimenti in piastrelle tipo klinker e portone basculante metallico

Note: internamente all'unità, è stato realizzato un tavolato divisorio in cartongesso, atto a creare un ampio vano ripostiglio sul fondo del box sfruttando la già presente porta di accesso dal passaggio comune.

Allo stato il piano interrato a box, che versa in pessime condizioni, non è accessibile per le autovetture in quanto il vano monta macchine destinato non è funzionante e non è stato rilasciato il Certificato prevenzione incendi

Per una descrizione più esaustiva del Lotto si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. fotografico.**

LOTTO 004:

CORPO A- unità sub. 713

L'unità in oggetto è posta al piano seminterrato (catastalmente primo interrato), con accesso diretto dal cortile interno; al sopralluogo composta da una piccola corte di proprietà di ingresso, un locale giorno/cottura, un disimpegno, un bagno, una camera che affaccia su una piccola intercapedine/cavedio con griglie di aerazione a parete e solaio, dalla quale prede aria e luce, e non su cortile (come indicato) e pertanto non sufficientemente naturalmente aero-illuminato, rispetto a quanto previsto dalle normative per le abitazioni.

Con esposizione a est e ovest.

Infissi in legno con vetro camera, tapparelle in pvc, pavimentazione in ceramica i tutti i locali; pareti intonacate e rivestimenti ceramici nel bagno e lungo la parete angolo cottura, porte interne in tamburato finitura legno; porta di primo ingresso del tipo blindato; impianto elettrico a semplice vista parrebbe a norma (tuttavia non essendosi rinvenute certificazioni, si consiglia verifica ed eventuale messa a norma); impianto acqua calda sanitaria e riscaldamento autonomo con caloriferi, con vano caldaia posto esternamente lungo la parete perimetrale. Non si sono rinvenute certificazioni, si consiglia pertanto verifica.

Presente predisposizione impianto di A/C del tipo a split.

Presenti fenomeni di umidità.

H. interna 3,20 mt. circa.

Unità attualmente destinata abusivamente ad abitazione A/3 sin dalla data di accatastamento (29.02.2008), contrariamente a quanto asseverato nelle pratiche edilizie ad ufficio (ved. punto 7)

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione modesto

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

LOTTO 005:

CORPO A- unità sub. 714

L'unità in oggetto è posta al piano seminterrato (catastalmente primo interrato), con accesso diretto dal cortile interno; al sopralluogo composta da una piccola corte di proprietà di ingresso, un locale giorno/cottura, un disimpegno, un bagno, una camera. Con esposizione a sud e ovest.

Infissi in legno con vetro camera, tapparelle in pvc, pavimentazione in ceramica i tutti i locali; pareti intonacate e rivestimenti ceramici nel bagno e lungo la parete angolo cottura, porte interne in tamburato finitura legno; porta di primo ingresso del tipo blindato; impianto elettrico a semplice vista parrebbe a norma (tuttavia non essendosi rinvenute certificazioni, si consiglia verifica ed eventuale messa a norma); impianto acqua calda sanitaria e riscaldamento autonomo con caloriferi, con vano caldaia posto esternamente lungo la parete perimetrale. Non si sono rinvenute certificazioni, si consiglia pertanto verifica.

Presente predisposizione impianto di A/C del tipo a split.

Presenti fenomeni di umidità di risalita.

H. interna 3,20 mt. circa.

Unità attualmente destinata abusivamente ad abitazione A/3 sin dalla data di accatastamento (29.02.2008), contrariamente a quanto asseverato nelle pratiche edilizie ad ufficio (ved. punto 7)

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione assai scarso.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

CORPO B- unità sub 744

box

trattasi di box posto catastalmente al piano secondo interrato (piano interrato), con pavimenti in piastrelle tipo klinker e portone basculante metallico

Note: internamente all'unità, è stato realizzato un tavolato divisorio in cartongesso, atto a creare un ampio vano ripostiglio sul fondo del box sfruttando la già presente porta di accesso dal passaggio comune.

Allo stato il piano interrato a box, che versa in pessime condizioni, non è accessibile per le autovetture in quanto il vano monta macchine destinato non è funzionante e non è stato rilasciato il Certificato prevenzione incendi

Per una descrizione più esaustiva del Lotto si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. fotografico.**

LOTTO 006:**CORPO A- unità sub. 757 (ex sub. 717)**

L'unità in oggetto è posta catastalmente al piano terra (piano primo), con accesso da vano scala-ascensore comune posto a confine lato est del fabbricato e successivo ballatoio di distribuzione; al sopralluogo composta da disimpegno di ingresso, una camera, un bagno, un locale giorno-cottura e ampio terrazzo posto a due quote differenti (raccordato tramite scaletta), di fatto lastrico solare del sottostante corpo di fabbrica a boxes posto nel cortile.

Note, si richiama la sentenza di divisione dei due condomini, di cui al punto 5.1, al riguardo di detto lastrico, come segue:

"IL SUOLO SU CUI SONO EDIFICATI I BOXES DISTINTI CON I SUBALTERNI 715 E 716 DEL MAPPALE 156, DIVIENE ENTE CONDOMINIALE DEL SOLO EDIFICIO INSISTENTE SUL MAPPALE 175, E CONTESTUALMENTE SI COSTITUISCE SERVITU' NON AEDIFICANDI A CARICO DEL LASTRICO SOLARE CHE FUNGE DA COPERTURA DI DETTE UNITI IMMOBILIARI, POSTE LUNGO IL LATO NORD DEL CORTILE DISTINTO CON IL MAPPALE 174 ED A FAVORE DEL SUBALTERNO 717 MAPPALE 175; TUTTAVIA SARA' POSSIBILE UTILIZZARE DETTO LASTRICO SOLARE SOLAMENTE COME TERRAZZO;"

Infissi in legno con vetro camera, tapparelle in pvc, pavimentazione in ceramica i tutti i locali; pareti intonacate e rivestimenti ceramici nel bagno, porte interne in tamburato finitura legno; porta di primo ingresso del tipo blindato; impianto elettrico a semplice vista parrebbe a norma (tuttavia non essendosi rinvenute certificazioni, si consiglia verifica ed eventuale messa a norma); impianto acqua calda sanitaria e riscaldamento autonomo con caloriferi, con vano caldaia posto esternamente lungo la parete perimetrale. Non si sono rinvenute certificazioni, si consiglia pertanto verifica.

Presente predisposizione impianto di A/C del tipo a split.

H. interna 3,06 mt. circa.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione nella norma.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

CORPO B- unità sub 745**box**

trattasi di box posto catastalmente al piano secondo interrato (piano interrato), con pavimenti in piastrelle tipo klinker e portone basculante metallico, al sopralluogo non funzionante

Allo stato il piano interrato a box, che versa in pessime condizioni, non è accessibile per le autovetture in quanto il vano monta macchine destinato non è funzionante e non è stato rilasciato il Certificato prevenzione incendi

Per una descrizione più esaustiva del Lotto si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. fotografico.**

LOTTO 007:**CORPO A- unità sub. 718**

L'unità in oggetto è posta catastalmente al piano terra (piano primo), con accesso da vano scala-ascensore comune posto a confine lato est del fabbricato e successivo

ballatoio di distribuzione; al sopralluogo composta da disimpegno di ingresso, un bagno, un locale giorno/cottura, una camera con accesso dal locale giorno, un terrazzo con accesso dal locale giorno.

Infissi in legno con vetro camera, tapparelle in pvc, pavimentazione in ceramica i tutti i locali; pareti intonacate e rivestimenti ceramici nel bagno, porte interne in tamburato finitura legno; porta di primo ingresso del tipo blindato; impianto elettrico a semplice vista parrebbe a norma (tuttavia non essendosi rinvenute certificazioni, si consiglia verifica ed eventuale messa a norma); impianto acqua calda sanitaria e riscaldamento autonomo con caloriferi, con vano caldaia posto esternamente lungo la parete perimetrale del terrazzo. Non si sono rinvenute certificazioni, si consiglia pertanto verifica.

Presenti segni di muffe

Presente predisposizione impianto di A/C del tipo a split.

H. interna 3,06 mt. circa.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione sufficiente.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

CORPO B- unità sub 752

box

trattasi di box posto catastalmente al piano secondo interrato (piano interrato), con pavimenti in piastrelle tipo klinker e portone basculante metallico

Allo stato il piano interrato a box, che versa in pessime condizioni, non è accessibile per le autovetture in quanto il vano monta macchine destinato non è funzionante, non è stato rilasciato il Certificato prevenzione incendi

Per una descrizione più esaustiva del Lotto si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. fotografico.**

LOTTO 008:

CORPO A- unità sub. 719

L'unità in oggetto è posta catastalmente al piano terra (piano primo), con accesso da vano scala-ascensore comune posto a confine lato est del fabbricato e successivo ballatoio di distribuzione; al sopralluogo composta da locale giorno/cottura, disimpegno, bagno, locale camera, un terrazzo con accesso dal locale camera.

Infissi in legno con vetro camera, tapparelle in pvc, pavimentazione in ceramica i tutti i locali; pareti intonacate e rivestimenti ceramici nel bagno, porte interne in tamburato finitura legno; porta di primo ingresso del tipo blindato; impianto elettrico a semplice vista parrebbe a norma (tuttavia non essendosi rinvenute certificazioni, si consiglia verifica ed eventuale messa a norma); impianto acqua calda sanitaria e riscaldamento autonomo con caloriferi, con vano caldaia posto esternamente lungo la parete perimetrale del terrazzo. Non si sono rinvenute certificazioni, si consiglia pertanto verifica.

Presente predisposizione impianto di A/C del tipo a split.

H. interna 3,06 mt. circa.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione sufficiente

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

CORPO B- unità sub 753

box

trattasi di box posto catastalmente al piano secondo interrato (piano interrato), con pavimenti in piastrelle tipo klinker e portone basculante metallico
Allo stato il piano interrato a box, che versa in pessime condizioni, non è accessibile per le autovetture in quanto il vano monta macchine destinato non è funzionante e non è stato rilasciato il Certificato prevenzione incendi

Per una descrizione più esaustiva del Lotto si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. fotografico.**

LOTTO 009:

CORPO A- unità sub. 720

L'unità in oggetto è posta catastalmente al piano terra (piano primo), con accesso da vano scala-ascensore comune posto a confine lato est del fabbricato e successivo ballatoio di distribuzione; al sopralluogo composta da locale giorno/cottura, disimpegno, bagno, locale camera, un terrazzo con accesso dal locale camera.

Infissi in legno con vetro camera, tapparelle in pvc, pavimentazione in ceramica i tutti i locali; pareti intonacate e rivestimenti ceramici nel bagno e lungo la parete angolo cottura, porte interne in tamburato finitura legno; porta di primo ingresso del tipo blindato; impianto elettrico a semplice vista parrebbe a norma (tuttavia non essendosi rinvenute certificazioni, si consiglia verifica ed eventuale messa a norma); impianto acqua calda sanitaria e riscaldamento autonomo con caloriferi, con vano caldaia posto esternamente lungo la parete perimetrale del terrazzo. Non si sono rinvenute certificazioni, si consiglia pertanto verifica.

Presente predisposizione impianto di A/C del tipo a split.

H. interna 3,08 mt. circa.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione sufficiente

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

LOTTO 010:

CORPO A- unità sub. 721

L'unità in oggetto è posta catastalmente al piano primo (piano secondo), con accesso da vano scala-ascensore comune posto a confine lato est del fabbricato e successivo ballatoio di distribuzione; al sopralluogo composta da disimpegno di ingresso, un bagno, un locale giorno/cottura/notte, un terrazzo con accesso dal locale giorno.

Infissi in legno con vetro camera, tapparelle in pvc, pavimentazione in ceramica i tutti i locali; pareti intonacate e rivestimenti ceramici nel bagno; porte interne in tamburato finitura legno; porta di primo ingresso del tipo blindato; impianto elettrico a semplice vista parrebbe a norma (tuttavia non essendosi rinvenute certificazioni, si consiglia verifica ed eventuale messa a norma); impianto acqua calda sanitaria e riscaldamento autonomo con caloriferi, con vano caldaia posto esternamente lungo la parete perimetrale del terrazzo. Non si sono rinvenute certificazioni, si consiglia pertanto verifica.

Presente predisposizione impianto di A/C del tipo a split.

H. interna 3,08 mt. circa.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione sufficiente

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

LOTTO 011:

CORPO A- unità sub. 722

L'unità in oggetto è posta catastalmente al piano primo (piano secondo), con accesso da vano scala-ascensore comune posto a confine lato est del fabbricato e successivo ballatoio di distribuzione; al sopralluogo composta da disimpegno di ingresso, una camera, un bagno, un bagno, un locale giorno/cottura, un terrazzo con accesso dal locale giorno.

Infissi in legno con vetro camera, tapparelle in pvc, pavimentazione in ceramica i tutti i locali; pareti intonacate e rivestimenti ceramici nel bagno, porte interne in tamburato finitura legno; porta di primo ingresso del tipo blindato; impianto elettrico a semplice vista parrebbe a norma (tuttavia non essendosi rinvenute certificazioni, si consiglia verifica ed eventuale messa a norma); impianto acqua calda sanitaria e riscaldamento autonomo con caloriferi, con vano caldaia posto esternamente lungo la parete perimetrale del terrazzo. Non si sono rinvenute certificazioni, si consiglia pertanto verifica.

Presente predisposizione impianto di A/C del tipo a split.

H. interna 2,80 mt. circa.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione nella norma.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

CORPO B- unità sub 743

box

trattasi di box posto catastalmente al piano secondo interrato (piano interrato), con pavimenti in piastrelle tipo klinker e portone basculante metallico.

Note: internamente all'unità, è stato realizzato un tavolato divisorio in cartongesso, atto a creare un ampio vano ripostiglio sul fondo del box sfruttando la già presente porta di accesso dal passaggio comune.

Allo stato il piano interrato a box, che versa in pessime condizioni, non è accessibile per le autovetture in quanto il vano monta macchine destinato non è funzionante e non è stato rilasciato il Certificato prevenzione incendi

Per una descrizione più esauriva del Lotto si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. fotografico.**

LOTTO 012:

CORPO A- unità sub. 724

L'unità in oggetto è posta catastalmente al piano primo (piano secondo), con accesso da vano scala-ascensore comune posto a confine lato est del fabbricato e successivo ballatoio di distribuzione; al sopralluogo composta da locale giorno/cottura, un disimpegno, un bagno, una camera, un terrazzo con accesso dalla camera.

Infissi in legno con vetro camera, tapparelle in pvc, pavimentazione in ceramica i tutti i locali; pareti intonacate e rivestimenti ceramici nel bagno, porte interne in tamburato finitura legno; porta di primo ingresso del tipo blindato; impianto elettrico a semplice vista parrebbe a norma (tuttavia non essendosi rinvenute certificazioni, si consiglia verifica ed eventuale messa a norma); impianto acqua calda sanitaria e riscaldamento autonomo con caloriferi, con vano caldaia posto esternamente lungo la parete perimetrale del terrazzo. Non si sono rinvenute certificazioni, si consiglia pertanto verifica.

Presente predisposizione impianto di A/C del tipo a split.

H. interna 2,80 mt. circa.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione sufficiente.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

LOTTO 013:

CORPO A- unità sub. 725

L'unità in oggetto è posta catastalmente al piano primo (piano secondo), con accesso da vano scala-ascensore comune posto a confine lato est del fabbricato e successivo ballatoio di distribuzione; al sopralluogo composta da locale giorno/cottura, un disimpegno, un bagno, una camera, un terrazzo con accesso dalla camera.

Infissi in legno con vetro camera, tapparelle in pvc, pavimentazione in ceramica i tutti i locali; pareti intonacate e rivestimenti ceramici nel bagno, porte interne in tamburato finitura legno; porta di primo ingresso del tipo blindato; impianto elettrico a semplice vista parrebbe a norma (tuttavia non essendosi rinvenute certificazioni, si consiglia verifica ed eventuale messa a norma); impianto acqua calda sanitaria e riscaldamento autonomo con caloriferi, con vano caldaia posto esternamente lungo la parete perimetrale del terrazzo. Non si sono rinvenute certificazioni, si consiglia pertanto verifica.

Presente predisposizione impianto di A/C del tipo a split.

H. interna 2,80 mt. circa.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione nella norma.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

LOTTO 014:

CORPO A- unità sub. 727

L'unità in oggetto è posta catastalmente al piano secondo (piano terzo sottotetto), con accesso da vano scala-ascensore comune posto a confine lato est del fabbricato e successivo ballatoio di distribuzione; al sopralluogo composta da terrazzo da cui si accede, disimpegno, locale giorno, locale cottura, altro disimpegno, un bagno, due camere, altro terrazzo con accesso da camera e da locale giorno.

Tetto a doppia falda con travi e listelli in legno a vista.

Infissi in legno con vetro camera, scuri interni in legno, pavimentazione in ceramica con greche nei locali, a meno delle due camere con pavimenti in listelli di legno parquet; pareti intonacate e rivestimenti ceramici nel bagno e lungo la parete cottura, porte interne in tamburato finitura legno; porta di primo ingresso del tipo blindato; impianto elettrico a semplice vista parrebbe a norma (tuttavia non essendosi rinvenute certificazioni, si consiglia verifica ed eventuale messa a norma); impianto acqua calda sanitaria e riscaldamento autonomo con caloriferi, con vano caldaia posto esternamente lungo la parete perimetrale del terrazzo. Non si sono rinvenute certificazioni, si consiglia pertanto verifica.

Presente predisposizione impianto di A/C del tipo a split.

H. interne in falda circa 2,43, h. interne al colmo circa 3,12 (sotto trave circa 2,79)

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione nella norma.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

CORPO B- unità sub 750

box

trattasi di box posto catastalmente al piano secondo interrato (piano interrato), con pavimenti in piastrelle tipo klinker e portone basculante metallico

Allo stato il piano interrato a box, che versa in pessime condizioni, non è accessibile per le autovetture in quanto il vano monta macchine destinato non è funzionante e non è stato rilasciato il Certificato prevenzione incendi

CORPO C- unità sub 751

box

trattasi di box posto catastalmente al piano secondo interrato (piano interrato), con pavimenti in piastrelle tipo klinker e portone basculante metallico

Allo stato il piano interrato a box, che versa in pessime condizioni, non è accessibile per le autovetture in quanto il vano monta macchine destinato non è funzionante, non è stato rilasciato il Certificato prevenzione incendi

Per una descrizione più esaustiva del Lotto si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. fotografico.**

LOTTO 015:**CORPO A- unità sub. 728**

L'unità in oggetto è posta catastalmente al piano secondo (piano terzo sottotetto), con accesso da vano scala-ascensore comune posto a confine lato est del fabbricato e successivo ballatoio di distribuzione; al sopralluogo composta da disimpegno, locale giorno, locale cucina, altro disimpegno, un bagno, due camere, terrazzo con accesso da camera e da locale giorno.

Tetto a doppia falda con travi e listelli in legno a vista.

Infissi in legno con vetro camera, scuri interni in legno, pavimentazione in ceramica con greche nei locali, a meno delle due camere con pavimenti in listelli di legno parquet; pareti intonacate e rivestimenti ceramici nel bagno e lungo la parete cottura, porte interne in tamburato finitura legno; porta di primo ingresso del tipo blindato; impianto elettrico a semplice vista parrebbe a norma (tuttavia non essendosi rinvenute certificazioni, si consiglia verifica ed eventuale messa a norma); impianto acqua calda sanitaria e riscaldamento autonomo con caloriferi, con vano caldaia posto esternamente lungo la parete perimetrale del terrazzo. Non si sono rinvenute certificazioni, si consiglia pertanto verifica.

Presenze di pregresse infiltrazioni nella parete verso il pianerottolo della camera lato est
Presente predisposizione impianto di A/C del tipo a split.

H. interne in falda circa 2,43, h. interne al colmo circa 3,12 (sotto trave circa 2,79)

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione nella norma.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

CORPO B- unità sub 754**box**

trattasi di box posto catastalmente al piano secondo interrato (piano interrato), con pavimenti in piastrelle tipo klinker e portone basculante metallico

Allo stato il piano interrato a box, che versa in pessime condizioni, non è accessibile per le autovetture in quanto il vano monta macchine destinato non è funzionante e non è stato rilasciato il Certificato prevenzione incendi

CORPO C- unità sub 755**box**

trattasi di box posto catastalmente al piano secondo interrato (piano interrato), con pavimenti in piastrelle tipo klinker e portone basculante metallico.

L'interno del box versa in scarse condizioni, con pareti scrostate, presenti pregresse infiltrazioni.

Il vano, date le scarse dimensioni e la posizione, è adatto per il ricovero motocicli non macchine,

Allo stato il piano interrato a box, che versa in pessime condizioni, non è accessibile per le autovetture in quanto il vano monta macchine destinato non è funzionante e non è stato rilasciato il Certificato prevenzione incendi

Per una descrizione più esaustiva del Lotto si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. fotografico.**

2.4. Certificazioni energetiche

I beni a destinazione catastale A/3 in oggetto, da consultazione al CEER risultano provvisti di APE come segue:

codice 1514602779019	del 22/10/2019 sub. 757	classe D	EP 106,91 kWh/m2 anno
codice 1514602778619	del 22/10/2019 sub. 728	classe C	EP 106,09 kWh/m2 anno
codice 1514602778519	del 22/10/2019 sub. 727	classe D	EP 122,81 kWh/m2 anno
codice 1514602778419	del 22/10/2019 sub. 725	classe C	EP 49,75 kWh/m2 anno
codice 1514602778319	del 22/10/2019 sub. 724	classe C	EP 50,52 kWh/m2 anno
codice 1514602778219	del 22/10/2019 sub. 722	classe C	EP 78,42 kWh/m2 anno
codice 1514602778019	del 22/10/2019 sub. 721	classe C	EP 84,45 kWh/m2 anno
codice 1514602777819	del 22/10/2019 sub. 720	classe C	EP 48,52 kWh/m2 anno
codice 1514602777619	del 22/10/2019 sub. 719	classe B	EP 44,92 kWh/m2 anno
codice 1514602777419	del 22/10/2019 sub. 718	classe B	EP 48,60 kWh/m2 anno
codice 1514602777219	del 22/10/2019 sub. 714	classe D	EP 120,35 kWh/m2 anno
codice 1514602777019	del 22/10/2019 sub. 713	classe D	EP 91,73 kWh/m2 anno
codice 1514602776819	del 22/10/2019 sub. 712	classe D	EP 71,45 kWh/m2 anno
codice 1514602776719	del 22/10/2019 sub. 711	classe D	EP 76,78 kWh/m2 anno
codice 1514602776419	del 22/10/2019 sub. 710	classe D	EP 70,73 kWh/m2 anno

I beni a destinazione box naturalmente esenti dall'obbligo.

(all.A: fac-simile APE estratte dal CEER)

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

La scrivente, nelle date 10.12.2020, 29.01.2021 e 09.04.2021 unitamente al custode giudiziario si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico a vista e fotografico.

Gli immobili sono tutti nella disponibilità della società eseguita a meno del sub. 710 con contratto non opponibile e del sub. 713 con contratto opponibile

Si rimanda alle relazioni del custode già in atti al riguardo degli stati occupativi.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Per quanto riguarda il sub. 710 Il contratto di locazione vede come contraenti il sig. omissis..... quale locatore e il sig. XXXXXXXXX quale conduttore.

Il sig. XXXXXX non è proprietario dei beni e non interviene per la società eseguita.

La durata del contratto è dal 1.6.15 al 31.5.19; rinnovato al 31.5.2023.

Il canone è di € 500 al mese (6.000,00 annuali)

Il contratto è registrato ma, poiché il contraente non è proprietario dei beni, si ritiene il contratto non opponibile alla procedura.

La società esecutata ha informalmente riferito che l'immobile era stato "compromessato al sig XXXXXXXX ma poi non era seguito il rogito"

Per quanto riguarda il sub. 713, Il contratto di locazione vede come contraenti la società esecutata quale locatore e il sig. XXXXXXXXXXXX quale conduttore.

Contratto registrato anteriormente al pignoramento, in data 01.12.2015 presso Ut Sondrio al n. 3751 serie 3t.

Durata dal 1.12.15 al 1.12.2019 e rinnovato al 1.12.2023

Canone € 550 al mese (6.600,00 annuali)

La scrivente ritiene congruo detto importo.

(all. Sotto A: contratti di locazione.)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del **20/03/2020**, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1 - Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi e per immobili alla data del 21.09.2021 (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Alla Società esecutata gli immobili individuati con i precedenti soppresso subalterni (fg. 123 ex p.11e 156 subb 1-2-3 e p.11e graffate 156 sub 4 e p.11a 177 sub 21, p.11a 175 sub 5-701-8-9) sono pervenuti in proprietà per la quota di 1/1 per atto di compravendita del 13/12/2003 notaio Milvio Maria Beatrice di Sondrio rep 10097 **trascritto a Milano 1 il 08/01/2004 ai nn. 1016/638** da potere di XXXXXXXXXXXXXXX con sede in Genova codice fiscale 0XXXXXXXXXXXX9

Si rimanda alla lettura del titolo con schede allegate **allegato sotto B1**, per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto

Note: Si segnala Preliminare di compravendita del 22/07/2019 notaio Della Chà Chiara di Milano rep. 15367 trascritto a Milano 1 il 24/07/2019 ai nn. 58633/39880 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Milano codice fiscale XXXXXXXXXXXX contro la società esecutata sugli immobili oggetto di pignoramento

4.2. precedenti proprietari

Alla Società XXXXXXXXXXXXXXX gli immobili erano pervenuti in proprietà per atto di compravendita del 22/02/1991 notaio Bossi Roberto di Milano rep 89534 **trascritto a Milano 1 il 06/03/1991 ai nn. 9994/7301** da potere di XXXXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 13/12/1938 XXXXXXXXXXXXXXX

(copie conformi atti + note di trascrizioni estratte dalla scrivente, **all. B1 - Provenienze**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del **20/03/2020**, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1 - Provenienze**) e dalle ulteriori

verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenda del Territorio Milano 1, per nominativi e per immobili alla data del 21.09.2021 (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

- **Trascrizione a Milano1 il 24/07/2019 ai nn. 58633/39880** relativa a Preliminare di compravendita del 22/07/2019 notaio Della Chà Chiara di Milano rep. 15367 trascritto a Milano1 il 24/07/2019 ai nn. 58633/39880 a favore di XXXXXXXXXXXX con sede in Milano codice fiscale XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. Sede MILANO (MI) Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx gravante sugli immobili oggetto di pignoramento (oltre altri – locali antine – non oggetto di pignoramento)

(copia conforme atto e nota di trascrizione, **allegate sotto B1**)

Trascrizione a Milano 1 ai NN. 93007/63831 del 11/12/2019 relativa a domanda giudiziale derivante da esecuzione in forma specifica del 04/12/2019 rep 652 A favore di XXXXXXXX Sede MILANO (MI) Codice XXXXXXXXX Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. Sede MILANO (MI) Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx, gravante su tutti i beni in oggetto oltre ad altri (locali cantine non oggetto di pignoramento)

Al quadro D della nota come segue:

OLTRE AI BENI INDICATI E' COMPRESO DIRITTO D'UTILIZZO DI AREA CONDOMINIALE DA DESTINARSI A POSTI AUTO NEL CORTILE. XXXXXXXXXXXX CHIEDE ALL'ILLUSTRISMO TRIBUNALE DI QUI ADITO (COMPETENTE A CONOSCERE DELLA PRESENTE CONTROVERSIA QUALE GIUDICE DEL TRIBUNALE NELL'AMBITO DELLA CUI CIRCOSCRIZIONE LA CONVENUTA HA DOMICILIO NONCHE' DEL LUOGO OVE L'OBBLIGAZIONE DEDOTTA IN GIUDIZIO E' SORTA E DOVEVA ESSERE ESEGUITA) DI EMETTERE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL ART. 2932 DEL COD. CIVILE, UNA SENTENZA CHE PRODUCA GLI EFFETTI DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA CHE LE PARTI SI SONO OBBLIGATE A STIPULARE. PREVIA CONGRUA RIDUZIONE DEL PREZZO DI COMPRAVENDITA PATTUITO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL L'ART.1492 1489 DEL COD.CIV. E COMUNQUE DISPONENDO LA COMPENSAZIONE TRA PREZZO PATTUITO CON I DATI CHE LA CONVENUTA DOVRA' ESSERE CHIAMATA A RISARCIRE ALL'ATTRICE A TITOLO DI RESPONSABILITA' CONTRATTUALE ED EXTRA CONTRATTUALE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART.1218 COD.CIV. EX ART. 1337 COD.CIV. E COMUNQUE DELL'ART.2043 COD.CIV. IN ENTRAMBI I CASI QUANTOMENTO PER IMPORTO PARI AD EURO 1.300.000,00 O AL MAGGIORE IMPORTO CHE SARA' DETERMINATO IN CORSO DI GIUDIZIO ANCHE ALL'ESITO, OCCORRENDO, DI ESPLETANDA TUTTI QUANTO SOPRA IN RAGIONE:1) DEI GRAVAMI TUTTI ORA ESISTENTI SUL COMPENDIO IMMOBILIARE PROMESSO IN VENDITA DALLA CONVENUTA. CI SI RIFERISCE ALLA TRASCRIZIONE E ALL'ISCRIZIONE IPOTECARIA PER GIUDIZIEVOLI.2) DELLA MANCANZA DELLE QUALITA' PROMESSE E COMUNQUE DEI VIZI DI CUI E' AFFETTO COMPENDIO; CI SI RIFERISCE AGLI ABUSI EDILIZI CONCLAMATI DA UNA PRATICA DI CONDONO OGGETTO DI DINIEGO E DA DUE MAI DEFINITE, ALLA DIA MAI DEFINITA, NONCHE' ALLA INCERTEZZA SULLA EFFETTIVA POSSIBILE DESTINAZIONE D'USO FINALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI SITE NEL SEMINTERRATO CHE MOLTO PROBABILMENTE NON POTRA' MAI ESSERE CONFORME A QUELLA RESIDENZIALE DICHIARATA E GARANTITA.3) DEGLI ONERI NON ASSOLTI NEL TEMPO DALLA PROMITTENTE VENDITRICE CI SI RIFERISCE ALLE OBLAZIONI ED ALLE SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE. CON LA CONSEGUENZA CHE ALL'ESITO DEL GIUDIZIO E PER EFFETTO DELL'EMANANDA SENTENZA. TENUTO CONTO DEL FATTO CHE BIANCHI ANTONIO S.P.A. HA GIA' VERSATO A TITOLO DI CAPARRA CONFIRMATORIA ALLA CONVENUTA L'IMPORTO DI EURO 100.000,00 (COME DA QUIETANZA CONTENUTA NEL CONTRATTO PRELIMINARE. CFR.CIT.NS. DOC.3) L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE DOVRA' ESSERE TRASFERITO ALL'ATTRICE SENZA ONERE ALCUNO DI PAGAMENTO AL SALDO PREZZO DA PARTE DI QUEST'ULTIMA, ED ANZI PARTE CONVENUTA DOVRA' ESSERE CONDANNATA A RISARCIRE ALL'ATTRICE IL RESIDUO IMPORTO CHE RISULTASSE LIQUIDATO A TITOLO DI RISARCIMENTO DANNI "

Note: Sul punto si segnala che è pendente Causa nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l., avanti al Tribunale di Milano, Sezione IV Civ, G.I. dott.ssa XXXXXXXXXXXX

Misure Penali

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
- Atto di sentenza costitutiva di diritti reali del 18/10/2012 emesso dal tribunale di Milano rep. 11375 e **trascritto a Milano 1 il 07/08/2013 ai nn. 42978/31562**, per il diritto di Servitu' di passo e accesso carraio, fondo dominante mapp.177 (fabbricato fronte strada) fondo servente mapp. 174 (cortile interno);
Atto giudiziario di Sentenza per divisione (divisione dei due condomini fronte strada e corpo interno) **trascritto a Milano 1 il 07/08/2013 ai nn. 42976/31560** ;
Atto giudiziario di Sentenza per divisione (divisione dei due condomini fronte strada e corpo interno) trascritto a Milano 1 il 07/08/2013 ai nn. 42977/31561

Al quadro D delle 3 note quanto segue:

"IL TRIBUNALE DI MILANO, DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO, IN CONTRADDITTORIO DELLE PARTI COSTITUITE COME IN EPJGRAFE E IN CONTUMACIA DEI TERZI CHIAMATI, DATO ATTO DELLA RIDEFINIZIONE DELLE RISPETTIVE PROPRIETA' COME NELLA PARTE DELLE CONCLUSIONI CHE PRECEDONO, SOTTO LA DIZIONE "PREMESSO" E FINO ALLE PAROLE "TUTTO CIO' PREMESSO" ESCLUSE, RIDEFINIZIONE CHE QUI SI INTENDE INTEGRALMENTE RIPORTATA, SIA IN ORDINE AI MAPPALI E SUBALTERNI, SIA IN ORDINE ALLE NUOVE QUOTE DI COMPETENZA MILLESIMALE, COSI' HA PROVVEDUTO:

1. GLI STABILI CHE INSISTONO SUI MAPPALI 175 E 177 DEL FOGLIO 123 DEL COMUNE DI MILANO, DIVENTANO DUE CONDOMINI AUTONOMI, CIASCUNO DOTATO DI UN PROPRIO REGOLAMENTO CONDOMINIALE E DELLE PROPRIE TABELLE MILLESIMALI DI COMPROPRIETA'.

2. L'ATTUALE PORTINERIA, DISTINTA CON IL SUBALTERNO 2 DEL MAPPALE 177, VIENE ASSEGNATA ALSOLO FABBRICATO COSTITUENTE IL MAPPALE L 77, DIVENENDO ENTE CONDOMINIALE SOLO DI QUEST'ULTIMO;

3. IL CORTILE DISTINTO CON IL MAPPALE 174, SITUATO TRA I DUE CORPI DI FABBRICA, LA RAMPA DI ACCESSO AI BOX GARAGE DISTINTA CON IL SUBALTERNO 704 DEL MAPPALE 174 ED IL RELATIVO CANCELLO CARRAIO SU STRADA, VENGONO ASSEGNATI AL SOLO FABBRICATO INSISTENTE SUL MAPPALE 175, DIVENENDO ENTE CONDOMINIALE SOLO DI QUEST'ULTIMO;

4. VENGONO COSTITUITE A FAVORE DEL FABBRICATO INSISTENTE SUL MAPPALE 177 ED A CARICO DEL CORTILE DISTINTO CON IL MAPPALE 174 DIVENUTO DI PERTINENZA DEL FABBRICATO INSISTENTE SUL MAPPALE 175:

A) UNA SERVITU' DI PASSO PEDONALE PER POTER ACCEDERE AI BIDONI DELLA SPAZZATURA POSTI SUL LATO NORD DEL CONDOMINIO INSISTENTE SUL MAPPALE 177;

B) UNA SERVITU' DI ACCESSO CARRAIO, DA LIMITARSI AL SOLO TEMPO STRETTAMENTE NECESSARIO PER IL CARICO E LO SCARICO DI MERCI E PERSONE;

5. IL SUOLO SU CUI SONO EDIFICATI I BOXES DISTINTI CON I SUBALTERNI 715 E 716 DEL MAPPALE 156, DIVIENE ENTE CONDOMINIALE DEL SOLO EDIFICIO INSISTENTE SUL MAPPALE 175, E CONTESTUALMENTE SI COSTITUISCE SERVITU' NON AEDIFICANDI A CARICO DEL LASTRICO SOLARE CHE FUNGE DA COPERTURA DI DETTE UNITI IMMOBILIARI, POSTE LUNGO IL LATO NORD DEL CORTILE DISTINTO CON IL MAPPALE 174 ED A FAVORE DEL SUBALTERNO 717 MAPPALE 175; TUTTAVIA SARA' POSSIBILE UTILIZZARE DETTO LASTRICO SOLARE SOLAMENTE COME TERRAZZO;

6. RESTANO DI PROPRIETA' COMUNE AI DUE EDIFICI LA SCALA SITUATA LUNGO IL LATO NORD-OVEST DEL FABBRICATO DISTINTO CON IL MAPPALE 175, GLI IMPIANTI ELETTRICI E DI FORZA MOTRICE, LE TUBAZIONI DI ACQUA E FOGNATURA, L'AUTOCLAVE ED IN GENERE TUTTI GLI IMPIANT TECNICI AL SERVIZIO DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE SINO AL PUNTO IN CUI SI DIRAMANO NEI SINGOLI FABBRICATI;

6. XXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. ESEGUIRA' LE SEGUENTI OPERE: - COSTRUZIONE DI UN NUOVO LOCALE IMMONDIZIA A SERVIZIO DEL CORPO INTERNO, PREVIA VALUTAZIONE DEL COMUNE DI MILANO; - RIFACIMENTO DELLA SCALA D'ACCESSO ALL'INTERRATO, POSA RELATIVO PIANEROTTOLO, RIFACIMENTO INTONACO ESTERNO FACCIATA VANO SCALA, PITTURA VANO SCALA;

7. LE SPESE NOTARILI PER LA TRASCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO SARANNO SUDDIVISE TRA LE PARTI AL 50 PER CENTO; 8. HA ORDINATO AL COMPETENTE FUNZIONARIO DELL'UFFICIO DEL TERRITORIO DI PROVVEDERE ALLA TRASCRIZIONE DELLA PRESENTE SENTENZA"

(note di trascrizione, **allegate sotto B)**

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 1 ai nn. 11973/2778 in data 21/02/2004 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 11/02/2004 notaio Milvo Maria Beatrice di Sondrio rep 10327 A favore di XXXXXXXXX.L. Sede MILANO (MI) Codice fiscale XXXXXXXXXX50 a carico dell'esecutata gravante sugli immobili oggetto della presente individuati con i precedenti soppresso subalterni fg. 123 ex p.11e 156 subb 1-2-3 e p.11e graffate 156 sub 4 e p.11a 177 sub 21, p.11a 175 sub 5-701-8-9

Capitale euro 1.500.000,00 ipoteca euro 4.500.000,00

N.B.: a margine di detta formalità, non riportata nella Certificazione Notarile in atti, risulta

ANNOTAZIONE a Milano 1 ai nn. 4762/952 del 03.02.2009 di frazionamento in quota, atto del 05.06.2008 Notaio Milvio Maria Beatrice rep.n.15016/5257, con il quale venivano assegnate fra gli altri le seguenti quote capitali e ipotecarie ai beni oggetto della presente:

fg. 123 part. 175/710: capitale euro 50.000,00 - ipotecario euro 150.000,00
 fg. 123 part. 175/711: capitale euro 60.000,00 - ipotecario euro 180.000,00
 fg. 123 part. 175/712: capitale euro 60.000,00 - ipotecario euro 180.000,00
 fg. 123 part. 175/713: capitale euro 60.000,00 - ipotecario euro 180.000,00
 fg. 123 part. 175/714: capitale euro 55.000,00 - ipotecario euro 165.000,00
 fg. 123 part. 175/717: capitale euro 85.000,00 - ipotecario euro 255.000,00
 fg. 123 part. 175/718: capitale euro 80.000,00 - ipotecario euro 240.000,00
 fg. 123 part. 175/719: capitale euro 65.000,00 - ipotecario euro 195.000,00
 fg. 123 part. 175/720: capitale euro 65.000,00 - ipotecario euro 195.000,00
 fg. 123 part. 175/721: capitale euro 50.000,00 - ipotecario euro 150.000,00
 fg. 123 part. 175/722: capitale euro 70.000,00 - ipotecario euro 210.000,00
 fg. 123 part. 175/724: capitale euro 60.000,00 - ipotecario euro 180.000,00
 fg. 123 part. 175/725: capitale euro 60.000,00 - ipotecario euro 180.000,00
 fg. 123 part. 175/726: capitale euro 55.000,00 - ipotecario euro 165.000,00
 fg. 123 part. 175/727: capitale euro 95.000,00 - ipotecario euro 285.000,00
 fg. 123 part. 175/728: capitale euro 95.000,00 - ipotecario euro 285.000,00
 fg. 123 part. 175/716: capitale euro 13.000,00 - ipotecario euro 39.000,00
 fg. 123 part. 175/741: capitale euro 17.000,00 - ipotecario euro 51.000,00
 fg. 123 part. 175/742: capitale euro 17.000,00 - ipotecario euro 51.000,00
 fg. 123 part. 175/743: capitale euro 17.000,00 - ipotecario euro 51.000,00
 fg. 123 part. 175/744: capitale euro 17.000,00 - ipotecario euro 51.000,00
 fg. 123 part. 175/745: capitale euro 17.000,00 - ipotecario euro 51.000,00
 fg. 123 part. 175/750: capitale euro 13.000,00 - ipotecario euro 39.000,00
 fg. 123 part. 175/751: capitale euro 12.000,00 - ipotecario euro 36.000,00
 fg. 123 part. 175/752: capitale euro 12.000,00 - ipotecario euro 36.000,00
 fg. 123 part. 175/753: capitale euro 15.000,00 - ipotecario euro 45.000,00
 fg. 123 part. 175/754: capitale euro 15.000,00 - ipotecario euro 45.000,00
 fg. 123 part. 175/752: capitale euro 12.000,00 - ipotecario euro 36.000,00

- **Pignoramenti**

Trascrizione a Milano 1 ai nn. 75314/51907 del 04/10/2018 verbale di pignoramento emesso dal tribunale di Milano in data 27/06/2018 rep 7293 a favore di CONDOMINIO XXXXXXXXXXXX con sede in Milano codice fiscale 9XXXXXXXXX

A carico dell'esecutata gravante solo sugli immobili mappale 175 sub 727 e 728

Non risultano annotazioni a margine della nota

Trascrizione N. 21393/13627 del 20/03/2020 verbale di pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario tribunale di Milano in data 05/02/2020 rep 3327 A favore di XXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXX6 a carico dell'esecutata gravante su tutti i beni oggetto della presente.

- **Altre trascrizioni**

/

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobili (**all. B-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente, all. N.B-Ispezione ipotecaria)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relative all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi delle unità, Certificato Prevenzione Incendi (CPI)/Scia in corso di validità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

Inoltre la scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministratore del condominio fronte strada (attesa la sentenza di Divisione condomini di cui al punto 5.1) , se vi fossero eventuali problematiche/ eventuali opere non realizzate/eventuali contenziosi e/o eventuali oneri non corrisposti

6.1 Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro ricevuto sempre a mezzo mail dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. A- Informazioni condominiali**), quanto segue:

- indicazioni delle spese medie condominiali annue (circa) delle unità:

"Non è possibile dare la spesa annua per unità in quanto il Condominio non è mai entrato a regime e le spese venivano suddivise solo per le poche unità affittate dall'XXXXXXXXXXXXXXXXX Srl. Infatti nel rogito aveva esplicitato che il Costruttore non avrebbe pagato le spese per gli immobili di sua proprietà non locati"

- ammontare delle rate condominiali insolute per ogni unità relativamente ai soli anno in corso e anno precedente (senza il cumulo degli eventuali debiti pregressi) sia per la gestione ordinaria che per la gestione straordinaria.:

"1) 3.208,75 Euro (subalterno 711 --> 1.404,46 e subalterno 713 --> 1.804,29 €) (ANNO 2020)

2) 2.274,60 Euro (subalterno 711 -->1.117,47 Euro e subalterno 713 --> 1.157,13 Euro (ANNO 2021)"

-Spese condominiali di straordinaria manutenzione già approvate dall'assemblea condominiale (se esistenti):

" Non è stato mai deliberato nulla perchè l'XXXXXXXXXXXXXXXXX Srl non si è mai presentato alle assemblee e non deliberava spese nemmeno ordinarie"

Certificato Prevenzione Incendi (CPI)/Scia (se presente):

"deve essere presentata la Scia"

- visionati i luoghi, che versano in "non ottimali condizioni".. chiedo di evidenziare eventuali problematiche in essere e /o lavori da effettuare (ho visto che vi sono diverse infiltrazioni, anche nei disimpegni ai piani, il piano box non è accessibile alle macchine non funzionando l'elevatore, ecc):

"Non è possibile deliberare per mancanza di quorum costitutivi e deliberativi"

- Eventuali problematiche /spese non pagate/altro/ con il condominio fronte strada , atteso che con sentenza del 2012 vi è stata la divisione dei due condomini:

"Non so riferire dettagli al momento ma sussiste un problema pendente di spurgo acque fognarie da risolvere"

- Se sono presenti cause in corso per vizi o difetti promossa dal condominio verso terzi:

"so ci sono alti creditori che non so se abbiano attivato causa per recupero insoluti"

- se per caso sono in corso cause condominiali/private di qualche tipo:

"non sono a conoscenza"

- se per caso le unità sono oggetto di problematiche condominiali o con i vicini:

"non sono a conoscenza"

- se per il fabbricato vi sono in programma e/o deliberati interventi di manutenzione straordinaria: "no"

- se per caso vi sono problematiche strutturali: "no"

L'amministratore ha fornito il regolamento di condominio e l'integrazione al regolamento, alle cui letture si rimanda.

Alla data della presente si è ancora in attesa di riscontro da parte dell'amministratore del condominio fronte strada.

La scrivente si riserva di integrare la relazione in merito, in caso di riscontro.

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.

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta + Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda; mail di richiesta all'amministratore del condominio fronte strada all. A - Informazioni condominiali)

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda al Regolamento di Condominio allegato sotto A, ricevuto dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda.

Si richiama la Sentenza di Divisione Condomini trascritta, con la costituzione di diritti reali e servitù, di cui al punto 5.1 della presente

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie - Conformità edilizia/catastale

La scrivente ha provveduto a presentare istanze accessi atti presso gli uffici edilizi Visure preposti del comune di Milano, che sono state evase, dopo solleciti, solamente a far tempo dal 01.12.2021.

N.B.: alla data della visione i fascicoli si sono presentati di non facile comprensione, in ordine assai confuso, oggetto di varie prese visioni, con i documenti non fascicolati (spinzati) e in ordine casuale; la scrivente pertanto non si assume responsabilità su quanto prodotto e/o per le informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti, attese anche le notorie "difficoltà" degli uffici preposti.

L'originario fabbricato interno al cortile fu edificato nei primi anni '60, unitamente al fabbricato in fregio alla via (ad uso residenziale), di due piani fuori terra con piano interrato, ad uso laboratorio/magazzino/uffici/sale esposizione con annesse autorimesse.

(rispetto al filo stradale, secondo sotterraneo, primo sotterraneo, terreno, primo)

Successivamente, negli anni dal 2003 al 2009 furono eseguiti consistenti interventi di ristrutturazione edilizia interni ed esterni, con cambi d'uso e recupero sottotetto con realizzazione di nuova copertura a falde inclinate, volti alla realizzazione di unità a destinazione residenziale, con box e cantine all'interrato, in base a quanto segue:

- LICENZA PER OPERE EDILIZIE n. 3663 rilasciata in data in data 30-10-1961 – Atti 211224/26378/1961 – per “costruzione fabbricato di otto piani fuori terra ad uso di abitazione e salone esposizione, costruzione fabbricato di due piani fuori terra con seminterrato ad uso laboratorio con annesso autorimesse.”
- LICENZA PER OPERE EDILIZIE n. 2760 rilasciata in data 9-10-1962 – Atti 3292/4348/1962 – per modifiche interne a parziale variante delle opere autorizzate il 30-10-1961 con licenza 3663 - 4. In data 29-11-1963 risulta presentata richiesta di permesso di abitabilità dandosi atto che le opere erano concluse;
- LICENZA DI OCCUPAZIONE n. 231 rilasciata in data 25 settembre 1970 a decorrere dal giorno 19-2-1965 – Atti nn. 25455/6931/1965, rilasciata al sig. XXXXX.

- Successivamente, In data 7 marzo 1995 Atti P.G. 64.012.400/12892/1995 la società SCI SPA – dante causa dell'esecutata - presenta al Comune di Milano richiesta di sanatoria per violazioni edilizie cd. CONDONO EDILIZIO, tra l'altro, per trasformazione d'uso con opere da officina/box ad uffici al piano seminterrato (nb: catastalmente piano S1) – qualifica poi rettificata d'ufficio in: “trasformazione del piano seminterrato s.p.p. per mq. 215,98 di Superficie Utile

Il corrispondente Permesso di Costruire a sanatoria per opere edilizie, per trasformazione del piano seminterrato s.p.p. in locali ad uso Ufficio (S.U. mq 215,98), che era stato Diniegato nel 2015 per mancanza di documentazione è stato rilasciato dal Comune di Milano, congiuntamente alla certificazione di agibilità/abitabilità speciale per Permesso di Costruire in Sanatoria, solamente in data 24-6-2020 con il n. 172 su impulso dell'esecutata – a seguito di integrazione documentale e con la richiesta di corresponsione di Euro 46.322,62 (nel fascicolo visionato non si è rinvenuta la ricevuta di incasso di detto importo di Euro 46.322,62.= a favore del Comune di Milano ma solo la fotocopia di un bonifico)

Il Comune ha tempo ordinariamente 10 anni per effettuare eventuali verifiche

A seguito di rilascio del suddetto Permesso di Costruire a sanatoria, rilasciato nel 2020,rispetto a quanto originariamente il piano seminterrato (catastalmente S1), risultava autorizzato ad uso uffici (anziché deposito)

Successivamente l'esecutata ha presentato quanto segue:

- Denuncia di inizio attività (D.I.A.) ai sensi art. 22 del D.P.R. 380/2001 per opere dichiarate di Restauro/Risanamento conservativo In data 14-11-2003 - Atti P.G. 781.781/2003 Progr. 7777/03 per cambio d'uso da uffici a residenza, realizzazione copertura a due falde, modifica di facciata, realizzazione balconi, demolizione e costruzione tavolati interni, installazione ascensore e montacarichi auto, cambio d'uso piano interrato da magazzini ad autorimesse e cantine.

In detta pratica In detta D.I.A. tuttavia erano presenti inesattezze sia in quanto riportato nell'istanza sia negli elaborati grafici allegati.

Ad esempio nell'istanza era dichiarato non esservi pratiche di condono edilizio riguardanti l'immobile, che i posti auto previsti al piano secondo interrato fossero non più di nove (ed invece il piano seminterrato era stato oggetto di condono peraltro all'epoca non concluso, per cambio d'uso da magazzino a uffici– ed i posti auto insediabili erano n. 11) mentre nei disegni il piano seminterrato era dichiarato come piano terreno, nello stato di fatto del primo piano era dichiarato l'archivio con presenza continuativa di persone mentre nella licenza l'archivio era stato assentito senza permanenza di persone.

Dai disegni non si poteva chiaramente verificare se fossero rispettate le distanze minime previste tra i fabbricati anche in relazione al soprizzo progettato.

Vi erano anche incoerenze tra gli elaborati progettuali stessi, ad esempio tra sezioni e planimetrie di progetto

In data 16-1-2004 il competente Servizio Autorizzazioni rilevati diversi contrasti regolamentari (tra i quali il Contrasto con l'art. 29 R.E. relativamente al cambio d'uso da ufficio ad abitazioni al piano seminterrato) provvede ad emettere DIFFIDA e contestuale eventuale sospensione dei lavori

L'esecutata pertanto provvede a presentare in data 17-2-2004 istanza a chiarimento ma a seguito di un più approfondito esame tecnico, ritenuto che, tra gli altri interventi progettati, quello di realizzare una copertura a doppia falda sul tetto piano preesistente si qualificasse non di risanamento conservativo ma di ristrutturazione edilizia e dunque di competenza del Servizio Concessioni, il suddetto Servizio Autorizzazioni provvedeva ad emettere nuova diffida in data 19-5-2004 cui seguiva richiesta dell'esecutata in data 8-6-2004 di archiviazione di detta D.I.A. in quanto "...ripresentata al Settore Edilizi Privata superiore trattante D.I.A. a titolo oneroso..." ed infine il suddetto Servizio Autorizzazioni in data 1-7-2004 provvedeva ad emettere Presa D'atto e, constatata l'attività edilizia già in corso, demandava al competente Servizio Concessioni l'eventuale applicazione di sanzione derivante dal fatto che le opere erano già risultate in corso in data 3-1-2004.

- In data 23-2-2004 - Atti P.G. 204.204/2004 Progr. 1215/2004 (quindi dopo il 1° provvedimento di Diffida del Comune e dopo le precisazioni), l'esecutata ha presentato Denuncia di inizio attività (di seguito D.I.A. cd. SuperDIA) ai sensi art. 4.3 della L.R. 22/1999 per opere dichiarate di Recupero abitativo di sottotetto esistente ai sensi della L.R. n. 15/1996;

Il progetto acquisisce parere favorevole della Commissione Edilizia in data 4-3-2004 nonché parere favorevole dell'istruttoria tecnica in data 30-12-2004;

Note: l'esecutata non ha al tempo presentato una nuova pratica presso il diverso competente Servizio che ricalcasse il progetto di cui al punto che precede con opere edilizie interessanti tutti i piani - dal piano secondo interrato fino al piano secondo sottotetto nonché la nuova copertura a doppia falda come rappresentate negli elaborati della pratica "archiviata Progr. 7777/2003" ma ha presentato una pratica diversa e di sola modifica e trasformazione della copertura a doppia falda oggetto di diffida; si ricorda che per poter recuperare ad uso abitativo una porzione di sottotetto esistente in deroga ai limiti di fabbricabilità derivanti dall'applicazione della citata L.R. n. 15/1996 vi debbano essere n. 3 presupposti principali: 1) che il sottotetto fosse legittimamente realizzato ed invece la suddetta D.I.A. Progr. 7777/2003 era stata diffidata 2 volte ed in seguito archiviata; che il sottotetto fosse al "rustico" quantomeno al rustico; che il fabbricato in cui era previsto detto recupero ad uso abitativo fosse già destinato almeno in parte ad uso abitativo ed invece la suddetta D.I.A. 7777/2003 era stata diffidata 2 volte ed in seguito archiviata.

Si riporta inoltre che il sopralzo per recupero sottotetti a fini abitativi, pare essere stato realizzato con altezza media ponderale maggiori da quanto consentito (h. 2,40 mt. di cui all' art. 2 L.R. n. 15/1996 e s.m.i.); peraltro detta altezza già nelle tavole di progetto Dia Progr 1215/04, veniva dichiarata in h. 2,60, maggiore di h. 2,40 ammessa, e nello stato di fatto risulta ulteriormente maggiore atteso che le altezze in falda e al colmo sono maggiori di circa 10 cm rispetto a quanto dichiarato.

- Successivamente viene presentata una pratica analoga alla Dia Progr. 7777/2003, ovvero la Denuncia di inizio attività (di seguito D.I.A. cd. SuperDIA) ai sensi art. 4.3 della L.R. 22/1999 in data 8-6-2004 Atti P.G. 604.751/ 2004 Progr. 4587/2004 per Variante Non Essenziale al progetto Progr. 1215/04 non riguardante tutti i piani ma tutti i piani escluso l'ultimo, quello interessato dal recupero abitativo di sottotetto di cui sopra, opere consistenti in opere interne in Variante alla Dia Progr 1215/2004 per intervento di recupero edilizio ai fini abitativi piano sottotetto L.R. 15/96 ed intervento di risanamento conservativo con mutamento di destinazione da uffici a residenza del piano 1° e 2° (*catastalmente piano terra e piano primo*) e da magazzini ad autorimesse al piano interrato (*catastalmente piano secondo interrato*) Cioè proceduralmente il cambio di destinazione d'uso suddetto è stato asseverato successivamente alla pratica di recupero abitativo del sottotetto.

Tuttavia l'istruttoria tecnica in data 20-1-2005 si concludeva con esito positivo ancorché venisse disposta sanzione amministrativa ex art. 37 DPR 380/2001 "...per inizio opere anticipato..."

- In data 30-6-2006 - Atti P.G. 644.801/2006 Progr. 5421/2006 – l'esecutata ha presentato presso il competente ufficio Denuncia di inizio attività (ex regime concessorio) ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale 12/2005 per Variante Non Essenziale (ancorché il cartiglio degli elaborati documentali e grafici riportasse la dicitura "variante in corso d'opera") al progetto Progr. 4587/2004 per le seguenti opere: opere interne alla Dia progr. 4587/04 per l'intervento di recupero sottotetto ai fini abitativi ed intervento di risanamento conservativo dei sottostanti piani 2° e 1° ad uso abitativo (*catastali piano 1 e terra*), P. terra (*piano seminterrato - catastale interrato primo*) uso uffici ed interrato uso autorimesse.

Trattasi di cambio di destinazione d'uso da uffici ad abitazione, modifica della sagoma con ampliamento di superficie lorda di pavimento derivata dalla traslazione della superficie lorda di pavimento pari a circa mq. 16,21 dal piano seminterrato, ai piani Rialzato e Primo (catastalmente Terreno e 1°).

La scrivente ricorda che nel periodo 2003/2009 il Condonò Edilizio richiesto per la trasformazione di vani senza permanenza di persone a vani con permanenza di persone - ancorché ad uso uffici - non era ancora stato definito- risulta emesso in data 24-6-2021), dunque anche la superficie da traslare non parrebbe legittima

In data 22-3-2010 tuttavia l'istruttoria tecnica viene favorevolmente conclusa, "...nonostante alcune incongruenze progettualianche visto il tempo trascorso...", conteggiando un ulteriore importo pari ad Euro 1.099,11 di costo di costruzione da corrispondere come comunicato con provvedimento dirigenziale 8-7-2010. (salvo sviste non si è rinvenuta la ricevuta di pagamento).

Nelle tavole grafiche si evidenzia che le unità immobiliari al piano seminterrato (catastalmente piano primo interrato) sono dichiarate (come anche nella Dia del 2004 e come da Concessione in sanatoria del 2020) a destinazione Uffici (e non residenza come nelle schede catastali), al piano interrato a box le unità box sono dichiarate 9 (due box doppi) e non 11 come da schede catastali. Inoltre al sopralluogo, nelle unità box di cui ai subb. 741, 742, 743 e 744, sono stati realizzati tavolati divisorii in cartongesso, atti a creare un ampio vano ripostiglio sul fondo dei box sfruttando la già presente porta di accesso dal passaggio comune.

La scrivente, nei limiti del mandato ricevuto, esprime riserve al riguardo delle distanze del volume del sottotetto che parrebbero essere a distanza inferiore a m. 3,00 dal confine con proprietà di terzi (previsti dall'art. 27.1 dell'allora vigente Regolamento Edilizio)

La scrivente, nei limiti del mandato ricevuto, esprime riserve dalle distanze dei prospetti/vedute dirette frontali verso il fondo di terzi dai terrazzi dell'ultimo piano sottotetto che parrebbero essere a distanza inferiore di ml. 1,50 in contrasto con l'art. 905 C.C.

La scrivente, nei limiti del mandato ricevuto, esprime riserve sulle distanze della nuova struttura in avancorpo dei balconi, rispetto alla facciata nel cortile antistante, che (da misurazioni sommarie a campione con semplice metro laser) in alcuni punti paiono misurare meno di 10 ml. (art. 9 c. 2 D.M. 1444/1968)

Si riporta inoltre che il sopralluogo per recupero sottotetti a fini abitativi, pare essere stato realizzato con altezza media ponderale maggiori da quanto consentito (h. 2,40 mt. di cui all'art. 2 L.R. n. 15/1996 e s.m.i.); peraltro detta altezza già nelle tavole di progetto Dia Progr 1215/04, veniva dichiarata in h. 2,60, maggiore di h. 2,40 ammessa, e nello stato di fatto risulta ulteriormente maggiore atteso che le altezze in falda e al colmo sono maggiori di circa 10 cm rispetto a quanto dichiarato.

- In data 7-7-2009 - Atti P.G. 519.905/2009 Progr. 5421/2006 – l'esecutata ha presentato presso il competente ufficio Dichiarazione di fine lavori e Richiesta di certificato di agibilità (ex abitabilità) ai sensi degli artt. 24 e 25 del DPR 380/2001

In detta richiesta veniva comunicata la data di fine dei lavori al 2-2-2009 ed era, tra l'altro, allegata la dichiarazione del richiedente [ai sensi art. 25.1 D.P.R. 380/2001] per il rilascio del certificato di agibilità

Si riporta che nella dichiarazione riportata sul modulo non vi sono "spunte/simboli di cancellatura" sui punti nn. 1 (che l'intervento è stato realizzato conformemente al progetto approvato), n. 5 (il rispetto delle prescrizioni in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche) e n. 6 (che l'immobile in questione non è interessato da attività soggette a controlli di prevenzione incendi oppure che è stato acquisito il Certificato di Prevenzione Incendi in data oppure infine che il Certificato di Prevenzione Incendi sarà acquisito secondo le prescrizioni delle norme vigenti)

Nel modulo inoltre vengono dichiarate n. 6 abitazioni anziché uffici al piano "terreno" (che in realtà come più sopra accertato non era il piano terreno ma il piano seminterrato – catastalmente piano primo interrato) in difformità dai progetti depositati ed asseverati.

Nei progetti depositati ed asseverati, le unità box sono n. 9 (di cui due doppi) e non 11 come da schede catastali.

Si ricorda che il Permesso di Costruire a sanatoria – cd. Condonò – per il cambio d'uso ad uffici delle unità al piano seminterrato è stato rilasciato successivamente alla sopra detta richiesta di certificato di agibilità al Comune di Milano, cioè in data 24-6-2020 con il n. 172

Nei fascicoli messi a disposizione della scrivente all'accesso atti non sono stati reperiti atti di procedimenti repressivi (a parte le 2 diffide del 2003) né in autotutela né infine risultano effettuati sopralluoghi di fine lavori.

Da quanto visionato in occasione degli accessi agli atti non risulta che il Comune di Milano abbia rilasciato il certificato di agibilità richiesto.

La scrivente, nei limiti del mandato ricevuto, esprime riserve circa i presupposti per la formazione dei titoli edilizi in regime di silenzio/assenso per la realizzazione di quanto in oggetto, attese le difformità dal punto di vista edilizio, amministrativo procedurale, civilistiche sulle vedute riportate e fatta constare la mancata acquisizione del parere dei vigili del fuoco in relazione alla normativa antincendio e a parere della scrivente la mancata presentazione, alla fine dei lavori del certificato di collaudo ad intervento strutturale ultimato

Tuttavia, non può in ogni caso non tenersi conto che risulta peraltro abbondantemente trascorso il termine decennale previsto per l'esercizio dell'autotutela per l'eventuale annullamento del titolo.

Infine, è stata presentata CIAL ai sensi comma 3 dell'art.6 del DPR 380/2001, in data 25.06.2013 PG 426475/2013, per chiusura cavedio interno esistente per formazione nuovo vano deposito rifiuti solidi urbani domestici ed assimilabili (*copia informatica ricevuta dagli uffici preposti allegata sotto C*)

Alla data dei sopralluoghi le unità immobiliari sono parse sostanzialmente corrispondenti alle schede catastali in atti al NCEU (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) a meno di quanto segue: nelle unità box di cui ai subb. 741, 742, 743 e 744, sono stati realizzati tavolati divisorii in cartongesso, atti a creare un ampio vano ripostiglio sul fondo dei box sfruttando la già presente porta di accesso dal passaggio comune. Si ricorda che le unità al piano seminterrato risultano abusivamente accatastate ad abitazione.

Pertanto la scrivente ritiene operare nel caso di specie, visto tutto quanto sopra esposto, sia al riguardo dello stato di conservazione /manutenzione/sicurezza del complesso, sia al riguardo delle conformità edilizie/procedurali, (ricordando che andrà comunque presentata pratica edilizia a sanatoria onerosa per indicare al piano seminterrato la presenza di intercapedini e o

cortili e la realizzazione di adeguati dispositivi per integrare i requisiti di aero-illuminazione al momento mancanti per tutti i vani posti a Nord e per cui per la destinazione d'uso ad uffici ammette l'integrazione con illuminazione artificiale ed aerazione meccanizzata, nonchè per le difformità riscontrate nei box ovvero formazione di tavolati divisorii atti a creare n.11 box singoli invece che n. 9 e per la suddivisione interna di alcuni box con parete in cartongesso; nonchè aggiornamenti catastali per le unità a destinazione ufficio e non residenza-oneri ricompresi nel più ampio abbattimento di cui appresso)- abbattimento del valore del 15 %. I locali al piano seminterrato (catastale interrato 1), verranno valutati a destinazione ufficio, come da Dia e da Concessione in Sanatoria, ricordando quanto appena sopra esposto.

Note: trattandosi di ingente documentazione fotografica, si allegano stralci significativi. Maggiore documentazione presso lo studio della scrivente

(all. sotto C- Pratiche edilizie: Licenza per opere edilizie n. 3663 rilasciata in data in data 30-10-1961, - Licenza per opere edilizie n. 2760 rilasciata in data 9-10-1962 – Atti 3292/4348/1962, - Licenza di occupazione n. 231 rilasciata in data 25 settembre 1970 on stralci grafici significativi; Permesso a sanatoria n. 172 del 2020 co stralci grafici; Dia wf 777/03, diffida del comune, nuova diffida a seguito chiarimenti;; Dia wf 1215/2004 , parere favorevole commissione edilizia e parere favorevole istruttoria tecnica; Dia wf 4587/2004, parere favorevole istruttoria tecnica; Dia wf 5421/2006, istruttoria tecnica conclusa favorevolmente; stralci grafici significativi; ine Laori e richiesta certificato agibilità in data 7.7.2009 co dichiarazioni e allegati; Cial pg 426475/13 ; ; Diniego VVFF ricevuto dall'esecutata

8. CONSISTENZA

7.2 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluenza ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

I box vengono valutati a corpo

LOTTO 001 - sub 710 + sub. 716

Destinazione Catastale	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
A/3	sup. lorda di pavimento	32,00	100%	32,00
corte	sup. lorda di pavimento	2,10	7%	0,15
intercapedine	sup. lorda di pavimento	4,30	10%	0,43
TOTALE		38,40		32,58
				arrotondati 33,00

Destinazione catastale	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
C/6	sup. lorda di pavimento	15,00	100%	15,00
TOTALE		15,00		15,00

LOTTO 002 - sub 711 + sub. 741

Destinazione Catastale	Parametro mq	Sup. reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <u>circa</u>
A/3	sup. lorda di pavimento	36,60	100%	36,60
corte	sup. lorda di pavimento	7,60	7%	0,53
intercapedine	sup. lorda di pavimento	3,15	10%	0,32
TOTALE		47,35		37,45
			arrotondati	37,00

Destinazione catastale	Parametro mq	Sup. reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <u>circa</u>
C/6	sup. lorda di pavimento	26,00	100%	26,00
TOTALE		26,00		26,00

LOTTO 003 - sub 712 + sub. 742

Destinazione Catastale	Parametro mq	Sup. reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <u>circa</u>
A/3	sup. lorda di pavimento	39,60	100%	39,60
corte	sup. lorda di pavimento	7,70	7%	0,54
intercapedine	sup. lorda di pavimento	3,50	10%	0,35
TOTALE		50,80		40,49
			arrotondati	40,00

Destinazione catastale	Parametro mq	Sup. reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <u>circa</u>
C/6	sup. lorda di pavimento	27,00	100%	27,00
TOTALE		27,00		27,00

LOTTO 004 - sub 713

Destinazione Catastale	Parametro mq	Sup. reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <u>circa</u>
A/3	sup. lorda di pavimento	38,80	100%	38,80
corte	sup. lorda di pavimento	7,70	7%	0,54
intercapedine	sup. lorda di pavimento	2,50	10%	0,25
TOTALE		49,00		39,59
			arrotondati	40,00

LOTTO 005 - sub 714 + sub. 744

Destinazione <u>Catastale</u>	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
A/3	sup. lorda di pavimento	33,00	100%	33,00
corte	sup. lorda di pavimento	9,20	7%	0,64
TOTALE		42,20		33,64
			arrotondati	34,00

Destinazione catastale	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
C/6	sup. lorda di pavimento	27,00	100%	27,00
TOTALE		27,00		27,00

LOTTO 006 - sub 757 + sub. 745

Destinazione <u>Catastale</u>	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
A/3	sup. lorda di pavimento	49,50	100%	49,50
lastrici	sup. lorda di pavimento	60,00	10%	6,00
TOTALE		109,50		55,50
			arrotondati	56,00

Destinazione catastale	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
C/6	sup. lorda di pavimento	29,00	100%	29,00
TOTALE		29,00		29,00

LOTTO 007 - sub 718 + sub. 752

Destinazione <u>Catastale</u>	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
A/3	sup. lorda di pavimento	49,50	100%	49,50
terrazzo	sup. lorda di pavimento	11,40	25%	2,85
TOTALE		60,90		52,35
			arrotondati	52,00

Destinazione catastale	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
C/6	sup. lorda di pavimento	19,00	100%	19,00
TOTALE		19,00		19,00

LOTTO 008 - sub 719 + sub. 753

Destinazione Catastale	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
A/3	sup. lorda di pavimento	40,00	100%	40,00
terrazzo	sup. lorda di pavimento	9,00	25%	2,25
TOTALE		49,00		42,25
				arrotondati
				42,00

Destinazione catastale	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
C/6	sup. lorda di pavimento	21,00	100%	21,00
TOTALE		21,00		21,00

LOTTO 009 - sub 720

Destinazione Catastale	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
A/3	sup. lorda di pavimento	40,50	100%	40,50
terrazzo	sup. lorda di pavimento	9,00	25%	2,25
TOTALE		49,50		42,75
				arrotondati
				43,00

LOTTO 010 - sub 721

Destinazione Catastale	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
A/3	sup. lorda di pavimento	33,00	100%	33,00
terrazzo	sup. lorda di pavimento	9,00	25%	2,25
TOTALE		42,00		35,25
				arrotondati
				35,00

LOTTO 011 - sub 722 + sub. 743

Destinazione Catastale	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
A/3	sup. lorda di pavimento	44,00	100%	44,00
terrazzo	sup. lorda di pavimento	10,00	25%	2,50
TOTALE		54,00		46,50
				arrotondati 47,00

Destinazione catastale	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
C/6	sup. lorda di pavimento	28,00	100%	28,00
TOTALE		28,00		28,00

LOTTO 012- sub 724

Destinazione Catastale	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
A/3	sup. lorda di pavimento	38,00	100%	38,00
terrazzo	sup. lorda di pavimento	8,50	25%	2,13
TOTALE		46,50		40,13
				arrotondati 40,00

LOTTO 013- sub 725

Destinazione Catastale	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
A/3	sup. lorda di pavimento	38,00	100%	38,00
terrazzo	sup. lorda di pavimento	8,50	25%	2,13
TOTALE		46,50		40,13
				arrotondati 40,00

LOTTO 014 - sub 727 + sub. 750 + sub. 751

Destinazione Catastale	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
A/3	sup. lorda di pavimento	56,60	100%	56,60
terrazzo di ingresso	sup. lorda di pavimento	16,00	10%	1,60
terrazzo	sup. lorda di pavimento	15,00	25%	3,75
TOTALE		87,60		61,95
				arrotondati
				62,00

Destinazione catastale	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
C/6 sub.750	sup. lorda di pavimento	18,00	100%	18,00
TOTALE		18,00		18,00

Destinazione catastale	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
C/6 sub.751	sup. lorda di pavimento	19,00	100%	19,00
TOTALE		19,00		19,00

LOTTO 015 - sub 728 + sub. 754 + sub. 755

Destinazione Catastale	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
A/3	sup. lorda di pavimento	60,00	100%	60,00
terrazzo	sup. lorda di pavimento	15,00	25%	3,75
TOTALE		75,00		63,75
				arrotondati
				64,00

Destinazione catastale	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
C/6 sub.754	sup. lorda di pavimento	22,00	100%	22,00
TOTALE		22,00		22,00

Destinazione catastale	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
C/6 sub.755	sup. lorda di pavimento	13,00	100%	13,00
TOTALE		13,00		13,00

9. STIMA

8.2 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione, dello stato manutentivo, delle conformità o meno edilizie e delle destinazioni urbanistiche dei beni, dello stato conservativo e manutentivo delle unità e del complesso, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

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

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.3 Fonti d'informazione e parametri estimativi

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari per tipologie consimili in zona, borsinoimmobiliare.it; compravendite nel complesso
- Osservatori del mercato:
O.M.I. –1° semestre 2021 –Fascia/zona: D30 Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; tenuto conto delle problematiche riportate al punto 7.1 della presente, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

8.4 Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica

LOTTO 001

Sub.	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
sub. 710	33,00	€ 1.600,00	€ 52.800,00
sub. 729	15,00	a corpo	€ 18.000,00
			€ 70.800,00

8.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 20% (5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito e 15% come da punto 7.1 della presente).

LOTTO

- Valore € 70.800,00
- Riduzione del valore del 20% (5% per assenza di garanzie per vizi e 15% come da punto 7.1. della presente): **-€ 14.160,00**
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente: /

N.B.: Si ricorda 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, se dovuti.

 € 56.640,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO

**€ 57.000,00
arrotondato**

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato :
non ricorre il caso

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

LOTTO 002

Sub.	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
sub. 711	37,00	€ 1.600,00	€ 59.200,00
sub. 741	26,00	a corpo	€ 18.000,00
			€ 77.200,00

7.2 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 20% (5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito e 15 % come da punto 7.1 della presente).

LOTTO

- Valore € 77.200,00
- Riduzione del valore del 20% (5% per assenza di garanzie per vizi e 15% come da punto 7.1. della presente): **-€ 15.440,00**
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente: come ricevute dall'amministratore **-€ 2.521,93**

N.B.: Si ricorda 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, se dovuti.

 € 59.238,07

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 59.000,00
	arrotondato

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato :
non ricorre il caso

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

LOTTO 003

Sub.	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
sub. 712	40,00	€ 1.600,00	€ 64.000,00
sub. 741	27,00	a corpo	€ 18.000,00
			€ 82.000,00

7.2 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 20% (5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito e 15% come da punto 7.1 della presente).

LOTTO

- Valore € 82.000,00
- Riduzione del valore del 20% (5% per assenza di garanzie per vizi e 15% come da punto 7.1. della presente): **-€ 16.400,00**
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente: /

N.B.: Si ricorda 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, se dovuti.

 € 65.600,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO

**€ 66.000,00
arrotondato**

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato :
non ricorre il caso

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

LOTTO 004

Sub.	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
sub. 713	40,00	€ 1.600,00	€ 64.000,00
			€ 64.000,00

7.2 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 20% (5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito e 15% come da punto 7.1 della presente).

LOTTO

- Valore € 64.000,00
- Riduzione del valore del 20% (5% per assenza di garanzie per vizi e 15% come da punto 7.1. della presente): -€ 12.800,00
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente: come ricevute dall'amministratore -€ 2.961,42

N.B.: Si ricorda 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, se dovuti.

€ 48.238,58

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 48.000,00
	arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato con contratto opponibile	€ 40.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

LOTTO 005

Sub.	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
sub. 714	34,00	€ 1.600,00	€ 54.400,00
sub. 744	27,00	a corpo	€ 18.000,00
			€ 72.400,00

7.2 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 20% (5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito e 15 % come da punto 7.1 della presente).

LOTTO

- Valore € 72.400,00
- Riduzione del valore del 20% (5% per assenza di garanzie per vizi e 15% come da punto 7.1. della presente): **-€ 14.480,00**
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente: /

N.B.: Si ricorda 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, se dovuti.

 € 57.920,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 58.000,00
	arrotondato

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato :
non ricorre il caso

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

LOTTO 006

Sub.	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
sub. 757	56,00	€ 2.100,00	€ 117.600,00
sub. 745	29,00	a corpo	€ 19.000,00
			€ 136.600,00

7.2 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 20% (5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito e 15 % come da punto 7.1 della presente).

LOTTO

- Valore € 136.600,00
- Riduzione del valore del 20% (5% per assenza di garanzie per vizi e 15% come da punto 7.1. della presente): **-€ 27.320,00**
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente: /

N.B.: Si ricorda 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, se dovuti.

 € 109.280,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 109.000,00 arrotondato
--	---

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato :
non ricorre il caso

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

LOTTO 007

Sub.	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
sub. 718	52,00	€ 2.100,00	€ 109.200,00
sub. 752	19,00	a corpo	€ 16.000,00
			€ 125.200,00

7.2 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 20% (5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito e 15 % come da punto 7.1 della presente).

LOTTO

- Valore € 125.500,00
- Riduzione del valore del 20% (5% per assenza di garanzie per vizi e 15% come da punto 7.1. della presente): **-€ 25.100,00**
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente: /

N.B.: Si ricorda 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, se dovuti.

 € 100.400,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 100.000,00 arrotondato
--	---

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato :
non ricorre il caso

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

LOTTO 008

Sub.	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
sub. 719	42,00	€ 2.100,00	€ 88.200,00
sub. 753	21,00	a corpo	€ 16.000,00

€ 104.200,00**7.2 Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 20% (5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito e 15% come da punto 7.1 della presente).

LOTTO

- Valore € 104.200,00
- Riduzione del valore del 20% (5% per assenza di garanzie per vizi e 15% come da punto 7.1. della presente): **-€ 20.840,00**
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente: /

N.B.: Si ricorda 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, se dovuti.

€ 83.360,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO**€ 83.000,00
arrotondato**

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato :
non ricorre il caso

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

LOTTO 009

Sub.	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
sub. 720	43,00	€ 2.100,00	€ 90.300,00
			€ 90.300,00

7.2 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 20% (5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito e 15% come da punto 7.1 della presente).

LOTTO

- Valore € 90.300,00
- Riduzione del valore del 20% (5% per assenza di garanzie per vizi e 15% come da punto 7.1. della presente): -€ 18.060,00
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente: /

N.B.: Si ricorda 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, se dovuti.

€ 72.240,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO

**€ 72.000,00
arrotondato**

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni
Occupato :non ricorre il caso

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

LOTTO 010

Sub.	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
sub. 721	35,00	€ 2.100,00	€ 73.500,00
			€ 73.500,00

7.2 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 20% (5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito e 15 % come da punto 7.1 della presente).

LOTTO

- Valore € 73.500,00
- Riduzione del valore del 20% (5% per assenza di garanzie per vizi e 15% come da punto 7.1. della presente): **-€ 14.700,00**
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente: /

N.B.: Si ricorda 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, se dovuti.

 € 58.800,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 59.000,00
	arrotondato

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato :
non ricorre il caso

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

LOTTO 011

Sub.	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
sub. 722	47,00	€ 2.100,00	€ 98.700,00
sub. 743	28,00	a corpo	€ 19.000,00
			€ 117.700,00

7.2 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 20% (5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito e 15% come da punto 7.1 della presente).

LOTTO

- Valore € 117.700,00
- Riduzione del valore del 20% (5% per assenza di garanzie per vizi e 15% come da punto 7.1. della presente): **-€ 23.540,00**
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente: /

N.B.: Si ricorda 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, se dovuti.

 € 94.160,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 94.000,00
	arrotondato

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato :
non ricorre il caso

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

LOTTO 012

Sub.	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
sub. 724	40,00	€ 2.100,00	€ 84.000,00
			€ 84.000,00

7.2 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 20% (5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito e 15 % come da punto 7.1 della presente).

LOTTO

- Valore € 84.000,00
- Riduzione del valore del 20% (5% per assenza di garanzie per vizi e 15% come da punto 7.1. della presente): -€ 16.800,00
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente: /

N.B.: Si ricorda 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, se dovuti.

€ 67.200,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 67.000,00
	arrotondato

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato :
non ricorre il caso

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

LOTTO 013

Sub.	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
sub. 725	40,00	€ 2.100,00	€ 84.000,00
			€ 84.000,00

7.2 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 20% (5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito e 15 % come da punto 7.1 della presente).

LOTTO

- Valore € 84.000,00
- Riduzione del valore del 20% (5% per assenza di garanzie per vizi e 15% come da punto 7.1. della presente): **-€ 16.800,00**
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente: /

N.B.: Si ricorda 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, se dovuti.

 € 67.200,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 67.000,00
	arrotondato

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato :
non ricorre il caso

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

LOTTO 014

Sub.	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
sub. 727	62,00	€ 2.100,00	€ 130.200,00
sub. 750	18,00	a corpo	€ 15.000,00
sub. 751	19,00	a corpo	€ 15.000,00
			€ 160.200,00

7.2 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 20% (5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito e 15% come da punto 7.1 della presente).

LOTTO

- Valore € 160.200,00
- Riduzione del valore del 20% (5% per assenza di garanzie per vizi e 15% come da punto 7.1. della presente): **-€ 32.040,00**
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente: /

N.B.: Si ricorda 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, se dovuti.

 € 128.160,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 128.000,00 arrotondato
--	---

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato :
non ricorre il caso

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

LOTTO 015

Sub.	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
sub. 728	64,00	€ 2.100,00	€ 134.400,00
sub. 754	22,00	a corpo	€ 17.000,00
sub. 755	13,00	a corpo	€ 12.000,00
			€ 163.400,00

7.2 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 20% (5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito e 15% come da punto 7.1 della presente).

LOTTO

- Valore € 163.400,00
- Riduzione del valore del 20% (5% per assenza di garanzie per vizi e 15% come da punto 7.1. della presente): **-€ 32.680,00**
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente: /

N.B.: Si ricorda 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, se dovuti.

 € 130.720,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO

**€ 131.000,00
arrotondato**

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato :
non ricorre il caso

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

La scrivente, come da premesse, indica anche il prezzo, al netto delle decurtazioni, per il **Lotto Unico**, come segue:

- Lotto Unico con unità sub. 713 Libera, arrotondato:
euro 1.200.000,000
- Lotto Unico con unità sub. 713 Occupata con contratto opponibile, arrotondato:
euro 1.190.000,00

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 13.12.2021

I'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi

ALLEGATI

Si allegano i seguenti documenti, che formano parte integrante della relazione:

Allegato A – verifica contratti Agenzia Entrate, informazioni condominiali

- contratti locazioni; mail di richiesta all' amministratore di condominio con risposte e regolamento di codominio; mail richiesta all'amministratore del condominio fronte strada; copie fac-simile APE esatte al CEER

Allegato B – ispezioni ipotecarie

- ispezione Agenzia Territorio Milano1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici per nominativi ed immobili senza restrizioni + note di trascrizioni

Allegato B1 - provenienze

Copie conformi Atti di provenienza e note di trascrizione

Allegato C catastale

- estratto di mappa, visure catastali storiche e soppresse, elaborato di dimostrazione grafici dei subalterni in atti al NCEU, schede catastali in atti al NCEU

Allegato C edilizia

Note: trattandosi di ingente documentazione fotografica, si allegano stralci significativi. Maggiore documentazione presso lo studio della scrivente

Licenza per opere edilizie n. 3663 rilasciata in data in data 30-10-1961, - Licenza per opere edilizie n. 2760 rilasciata in data 9-10-1962 – Atti 3292/4348/1962, - Licenza di occupazione n. 231 rilasciata in data 25 settembre 1970 on stralci grafici significativi; Permesso a sanatoria n. 172 del 2020 co stralci grafici; Dia wf 777/03, diffida del comune, nuova diffida a seguito chiarimenti,; Dia wf 1215/2004 , parere favorevole commissione edilizia e parere favorevole istruttoria tecnica; Dia wf 4587/2004, parere favorevole istruttoria tecnica; Dia wf 5421/2006, istruttoria tecnica conclusa favorevolmente; stralci grafici significativi; fine Lavori e richiesta certificato agibilità in data 7.7.2009 co dichiarazioni e allegati; Cial pg 426475/13 ; ; Diniego VVFF ricevuto dall'esecutata

Allegato D fotografie

- Rilievo fotografico generale e lotti 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011, 012, 013, 014 e 015

invio perizia alle parti