

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 137/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Idamaria Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

DUE LOTTI: unità immobiliari in Milano Viale Certosa n.182 (ora 180/A)



Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi
Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360
e-mail:



INDICE SINTETICO

LOTTO 001: Beni in Milano Viale Certosa n.182 (ora 180/A)

Dati Catastali

Corpo A

Categoria: **C/2** [Cantina]

Dati Catastali: Foglio: **123** Particella: **175** Sub.: **746**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 2.570,00

LOTTO 002: Bene in Milano Viale Certosa n.182 (ora 180/A)

Corpo A

Categoria: **C/2** [Cantina]

Dati Catastali: Foglio: **123** Particella: **175** Sub.: **748**

Corpo B

Categoria: **C/2** [Cantina]

Dati Catastali: Foglio: **123** Particella: **175** Sub.: **749**

Stato occupativo

Corpi A+B : al sopralluogo liberi

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 4.400,00



Trattasi di n. 3 vani cantina facenti parte del medesimo fabbricato condominiale, di cui due al sopralluogo di fatto unite mancando il tavolato di separazione tra le stesse, pertanto, viste le caratteristiche dei beni, si ritiene formare N. 2 Lotti come segue:

LOTTO 001 Unità immobiliare cantina sub. 746

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare ad uso vano cantina posta al piano interrato del complesso condominiale con accesso dal cortile comune.

N.B.: Al cortile comune, 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, pertanto, l'unità, di fatto posta al piano interrato, è catastalmente identificata al piano 2° interrato (2° sotto strada come da elaborato di dimostrazione dei subalterni)

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di:

- [REDACTED] con sede in Dervio, Codice Fiscale: [REDACTED]

N.B.: con atto di trasformazione di società, trascritto a Milano 1 in data 02.08.2023 ai nn. 57888/43834, la [REDACTED] con sede in Dervio (LC) Codice fiscale [REDACTED] si è trasformata nella [REDACTED] con sede in Dervio (LC) Codice fiscale [REDACTED]

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati come segue (all. N.1- Catasto):

Comune di Milano

intestazione:

[REDACTED] sede in DERVIO (LC) [REDACTED] – proprietà 1/1

Descrizione:

vano cantina: Fg.123 Mapp. 175, Sub. 746, Cat C/2, - Z.C. 2 - classe 7 – Consistenza 5 mq – Superficie catastale totale 6 mq - rendita € 12,65 – 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 pratica n. mi0052334 in atti dal 23/01/2009 variazione di classamento (n. 4399.1/2009)
- Variazione del 29/02/2008 pratica 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 156 Subalterno 4; 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 175 Subalterno 5; Foglio 123 Particella 175 Subalterno 8; Foglio 123 Particella 175 Subalterno 9; Foglio 123 Particella 177 Subalterno 21; Foglio 123 Particella 175 Subalterno 701 (a sua volta derivante dai subb. 6 e 7 del mapp. 175)

1.4. Coerenze da nord in senso orario come da rogito:

subalterni 704, 747, 705, 748 e muri perimetrali



2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

I beni in oggetto fanno parte di un complesso condominiale interno al cortile, originariamente edificato nei primi anni '60, unitamente al fabbricato in fregio alla via Successivamente per il compendio condominiale, 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 box e cantine all'interrato.

Il fabbricato condominiale 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 in oggetto sono posti al piano al piano interrato, catastalmente identificati al piano 2° interrato (2° sotto strada come da elaborato di dimostrazione dei subalterni), con accesso da vano scala posto in cortile lato ovest, sottostanti il corpo di fabbrica ad un piano ad uso autorimesse.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)**CORPO A- vano cantina sub. 746**

L'unità in oggetto è posta al piano interrato con accesso da scala posta nel cortile interno. Da qui, tramite porta in metallo si accede ad uno piccolo corridoio di distribuzione dei vani cantina

Il vano sub 746 ha porta in metallo, pavimenti in piastrelle tipo klinker, pareti interne in blocchi di cemento non intonacate, h. interna circa mt. 3,00. Internamente non è presente punto luce.

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

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

2.4. Certificazioni energetiche**CORPO A**

Esente dall'obbligo

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene:**

Il sopralluogo al bene è avvenuto il 17/04/2024.

La scrivente, in data 17/04/2024, si recava sul posto alla presenza del custode nominato e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Il bene è risultato libero ed aperto.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 24/04/2024, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per gli immobili in oggetto, a nome del debitore quale dante causa (**all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**)

(Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente, **all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate**)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 15.03.2022, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativo e per immobili, alla data del 17.05.2024, (**all. 5-Ispezioni ipotecarie**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

- ✓ Con atto di trasformazione di società, notaio Pier Paolo Corradini del 31.07.23 rep. 21991/18552, **trascritto a Milano 1 in data 02.08.2023 ai nn. 57888/43834**, la [REDACTED] [REDACTED] con sede in Dervio (LC) Codice fiscale [REDACTED], si è trasformata nella [REDACTED]. con sede in Dervio (LC) Codice fiscale [REDACTED].
- ✓ La piena proprietà del bene è pervenuta alla [REDACTED] in forza di acquisto fattone con atto autenticato nelle firme dal Notaio [REDACTED] di Sondrio in data 11 giugno 2021, Repertorio numero 24543/12347, **trascritto a Milano 1 il 7 luglio 2021 ai numeri 55561/38955** dalla società [REDACTED] con sede in Milano, Via [REDACTED]

Al quadro D della nota come segue:

SI RIPORTA INTEGRALMENTE ARTICOLO 3 DEL TRASCRIVENDO ATTO: ART.3 I BENI OGGETTO DELLA PRESENTE COMPRAVENDITA VENGONO TRASFERITI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVANO CON OGNI INERENTE RAGIONE, AZIONE, PERTINENZA, ACCESSORIO E CON TUTTE LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE SE VI SONO E COSI' COME HANNO RAGIONE LEGALE DI ESISTERE, DANDOSI ATTO CHE:

- RESTANO ATTRIBUITI ALLA SOCIETA' ACQUIRENTE I DIRITTI DI COMUNIONE E CONDOMINIO SPETTANTI IN PROPORZIONE A QUANTO VENDUTO ALLA SOCIETA' VENDITRICE, IN CONFORMITA' IN OGNI CASO AL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO ED ALLE TABELLE MILLESIMALI, CONTENENTE LE NORME CHE LA SOCIETA' ACQUIRENTE, COME SOPRA RAPPRESENTATA, SI IMPEGNA AD OSSERVARE SCRUPolosAMENTE DICHIARANDO DI CONOSCKERLE ED ACCETtarLE, ED ORIGINARIAMENTE ALLEGATO ALLA LETTERA "D" ALL'ATTO AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO DOMINIQUE DELLISANTI DI CASSINA DE' PECCHII IN DATA 9 FEBBRAIO 2009, REPERTORIO NUMERO 10128/5564, TRASCRITTO A MILANO 1 IN DATA 11 FEBBRAIO 2009 AI NUMERI 6328/3976, LE CUI PATTUZIONI, SIA DI NATURA REALE CHE OBBLIGATORIA, RISULTANO QUI PER INTEGRALMENTE RICHIAMATI E TRASCRITTI PER QUANTO ANCORA VALIDI ED ATTUALI. IN VIRTU' DI SENTENZA PER DIVISIONE E DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI DEL TRIBUNALE DI MILANO IN DATA 18 OTTOBRE 2012, REPERTORIO NUMERO 11375/2012, TRASCRITTA A MILANO 1 IN DATA 7 AGOSTO 2013 AI NUMERI 42977/31561 E 42978/31562, LE CUI PATTUZIONI SI HANNO QUI PER INTEGRALMENTE RICHIAMATE E TRASCRITTE, E' STATO PATTUITO, FRA ALTRO, CHE:

A) GLI IMMOBILI DI CUI AI MAPPALI DI FOGLIO 123 NUMERI 175 E 177 SONO DUE CONDOMINI AUTONOMI, CIASCUNO DOTATO DI PROPRIO REGOLAMENTO CONDOMINIALE E DELLE PROPRIE TABELLE MILLESIMALI DI COMPROPRIETA';

B) IL CORTILE INDIVIDUATO CON IL MAPPALE 174 SITUATO TRA I DUE CORPI DI FABBRICA, LA RAMPA DI ACCESSO AI BOXES GARAGE ALLORA INDIVIDUATO CON IL MAPPALE DI FOGLIO 123 NUMERO 174 SUBALTERNO 704 ED IL RELATIVO CANCELLO CARRAIO SU STRADA, VENGONO ASSEGNATI AL SOLO FABBRICATO DI CUI AL MAPPALE 175 DIVENENDO ENTE CONDOMINIALE SOLO DI QUEST'ULTIMO;

C) SONO STATE COSTITUITE SERVITU' DI PASSO E ACCESSO CARRAIO A CARICO DEL MAPPALE DI FOGLIO 123 NUMERO 175 ED A FAVORE DEL MAPPALE DI FOGLIO 123 NUMERO 177;

D) RESTANO DI PROPRIETA' COMUNE AI DUE EDIFICI LA SCALA SITUATA LUNGO IL LATO NORD-OVEST DEL FABBRICATO DI CUI AL MAPPALE DI FOGLIO 123 NUMERO 175, GLI IMPIANTI ELETTRICI E DI FORZA MOTTRICE, LE TUBAZIONI DI ACQUA E FOGNATURA, L'AUTOCLAVE ED IN GENERE TUTTI GLI IMPIANTI TECNICI AL SERVIZIO DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE SINO AL PUNTO IN CUI SI DIRAMANO NEI SINGOLI FABBRICATI.

= LA SOCIETA' ACQUIRENTE, COME SOPRA RAPPRESENTATA, DICHIARA DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE TUTTI I PATTI SPECIALI, CONDIZIONI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE E QUANT'ALTRO CONTENUTO E RICHIAMATO SIA NELL'INFRA CITATO TITOLO DI PROVENIENZA AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO [REDACTED] DI SONDRIO IN DATA 13 DICEMBRE 2003, REPERTORIO NUMERO 10097/2648, SIA NELL'ATTO AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO MARIA NIVES IANNAONE DI SEREGNO IN DATA 21 LUGLIO 2009, REPERTORIO NUMERO 62763/22035, REGISTRATO A DESIO 1 IL 24 LUGLIO 2009 AL NUMERO 4896 SERIE 1T E TRASCRITTO A MILANO 1 IN DATA 24 LUGLIO 2009 AI NUMERI 40893/25586, CHE DEVONO INTENDERSI QUI PER INTEGRALMENTE RIPORTATI E TRASCRITTI E CHE SI OBBLIGA A RISPETTARE OVE ANCORA EFFICACI ED ESISTENTI. LA SOCIETA' VENDITRICE, COME SOPRA RAPPRESENTATA, SI RISERVA: A) DI APRIRE E CHIUDERE PORTE E FINESTRE, COLLEGARE GLI AMBIENTI INTERNI, EFFETTUARE QUALUNQUE TRASFORMAZIONE COMUNQUE

RITENUTA NECESSARIA SENZA DOVER CHIEDERE ALCUNA AUTORIZZAZIONE AI CONDOMINI, COMPRESA LA FACOLTA' DI OCCUPARE PORZIONI DI AREA COMUNE IN VIA PROVVISORIA, PER IL SOLO TEMPO NECESSARIO AL COMPIMENTO DELLE OPERE, IN CONFORMITA' AL GIUDIZIO DEL TECNICO PROGETTISTA E NEL RISPETTO DELLE NORME EDILIZIE, SENZA NULLA DOVERE AGLI ALTRI CONDOMINI E SENZA BISOGNO DI AUTORIZZAZIONE; B) DI FARE QUANT'ALTRO RITENUTO NECESSARIO OD OPPORTUNO AL FINE DI PORTARE A TERMINE LA REALIZZAZIONE DI TUTTE LE OPERE IN CORSO ED ATTINENTI SIA LE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO CHE LE SINGOLE UNITA'. LA SOCIETA' ACQUIRENTE, COME SOPRA RAPPRESENTATA, PRENDE ATTO CHE LA SOCIETA' VENDITRICE SI RISERVA IL DIRITTO DI ASSEGNARE AD ALTRE UNITA', FACENTI PARTE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE, L'USO ESCLUSIVO E PERPETUO DI ALCUNE PORZIONI SCOPERTE DI AREA CONDOMINIALE.

LA SOCIETA' VENDITRICE E' ESONERATA DAL PARTECIPARE ALLE SPESE CONDOMINIALI PER LE UNITA' IMMOBILIARI INVENDUTE, SINO A CHE LE STESSE NON SARANNO ALIENATE O UTILIZZATE SECONDO LA LORO DESTINAZIONE.

Si rimanda alla lettura del titolo, per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto

(copia atto estratto telematicamente su Sister e nota di trascrizione, **all. N. 4- Provenienze**)

4.2. Proprietà al ventennio

- ✓ Alla [REDACTED] i beni, fra maggior consistenza, pervennero nelle originarie consistenze ed identificazioni catastali (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) in proprietà per la quota di 1/1 per atto di compravendita del 13/12/2003 notaio [REDACTED] di Sondrio rep 10097 **trascritto a Milano 1 il 08/01/2004 ai nn. 1016/638** da potere di [REDACTED] con sede in Genova codice fiscale [REDACTED]

(copia atto e nota di trascrizione, **all. N. 4- Provenienze**)

- ✓ Alla Società [REDACTED] 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 [REDACTED] nato a Milano il 13/12/1938 [REDACTED]

(copia atto e nota di trascrizione, **all. N. 4- Provenienze**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 15.03.2022, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l' Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativo e per immobili, alla data del 17.05.2024, (**all. 5-Ispezioni ipotecarie**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **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 Servitù 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**

(note di trascrizione, **all. N.5-Ispezione ipotecaria**)

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

▪ Iscrizioni

Nessuna

• Pignoramenti

Pignoramento del 01.02.2022 rep. 205 **trascritto a Milano 1 in data 15 marzo 2022 ai numeri 19485/13515**, a favore di [REDACTED], a carico della società esecutata, gravante su tutti i beni oggetto della presente

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. 5-Ispezione ipotecaria**)

• Altre trascrizioni

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

▪ Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobili alla data del 17.05.2024 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto al certificato ipotecario in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

Si riporta unicamente atto di trasformazione di società, trascritto a Milano 1 in data 02.08.2023 ai nn. 57888/43834, con cui la [REDACTED] con sede in Dervio (LC) Codice fiscale [REDACTED], si è trasformata nella [REDACTED] con sede in Dervio (LC) Codice fiscale [REDACTED]

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobili - sintetico e note estratte dalla scrivente, **all. N.5-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 l'immobile in oggetto, relativa 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 dell'unità, 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.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro ricevuto sempre a mezzo mail, in data 16.05.24, dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:



“Le comunico che purtroppo non sono in grado di comunicare le spese annue condominiali in quanto le tabelle millesimali non sono corrette e di conseguenza anche i millesimi. Inoltro in allegato copia del regolamento e delle tabelle millesimali.

Sarà necessario eseguire delle opere di manutenzione straordinaria in quanto il Condominio Certosa 180/A non ha potuto negli anni precedenti deliberare a causa del pignoramento dell' [omissis], principale detentore di immobili, che non partecipava alle assemblee e non si riusciva mai a deliberare.

E' in corso la sistemazione dell'autorimessa e la redazione del certificato di prevenzione incendi. Si dovranno eseguire manutenzioni straordinarie al piano seminterrato Box, alla facciata, alla copertura e all'impianto fognario.

Al momento non ho documentazione attestante la presenza di amianto.

Non è stato redatto il Certificato di Idoneità statica in quanto non richiesto dalla normativa.

Vi è una problematica con il Condominio adiacente circa la presenza del cantiere aperto ma non operante che sussiste sul cortile di proprietà del civico da me amministrato”

Si allega il Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda

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 delibera

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + Regolamento di Condominio; all.

N.6- Informazioni condominiali)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda al Regolamento di Condominio.

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

Si richiama quanto comunicato dall'amministratore in merito alle diverse opere di manutenzione straordinaria da effettuare nel complesso.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in Perimetro TUC - Tessuto urbano di recente formazione - Tessuti di rinnovamento urbano – ARU Ambiti di Rinnovamento Urbano

Limite esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 Piano dei Servizi)

7.1. Pratiche edilizie (all. N. 7- Pratiche edilizie):

L'originario fabbricato interno al cortile fu edificato anteriormente al 1967, 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 annesso autorimessa. (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, il tutto in base a quanto segue, come rinvenuto dagli uffici preposti:

- 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 annesse 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
- 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. ██████████
- Domanda di Condono Edilizio In data 7 marzo 1995 Atti P.G. 64.012.400/12892/1995 presentato dalla società ██████████ per violazioni edilizie cd., tra l'altro, per trasformazione d'uso con opere da officina/box ad uffici al piano seminterrato– qualifica poi rettificata d'ufficio in: “trasformazione del piano seminterrato s.p.p. per mq. 215,98 di Superficie Utile, con Permesso di Costruire a Sanatoria per opere edilizie congiuntamente alla Certificazione di agibilità/abitabilità speciale rilasciato in data 24-6-2020 con il n. 172

Successivamente per opere di risanamento conservativo/Ristrutturazione edilizia, con mutamento di destinazione da uffici a residenza del piano primo e secondo e da magazzini ad autorimesse e cantine in piano interrato e recupero del sottotetto ai fini abitativi sono state presentate al Comune di Milano le seguenti pratiche:

- Denuncia di inizio attività 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. Diffidata ed Archiviata;
- Denuncia di inizio attività (cd. SuperDIA) in data 23 febbraio 2004 PG 204.204/2004 WF 1215/04 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;
- Denuncia di inizio attività (cd. SuperDIA) in data 8 giugno 2004 PG 804.751/2004 WF 4587/04 in variante non essenziale alla precedente, riguardante tutti i piani escluso l'ultimo (sottotetto);
- Denuncia di inizio attività (ex regime concessorio) ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale 12/200 presentata in data 30 giugno 2006 PG 644801/2006 Progr. 5421/2006 in variante alla denuncia di inizio attività dell'8 giugno 2004;
- In data 7-7-2009 - Atti P.G. 519.905/2009 Progr. 5421/2006 – viene presentata Dichiarazione di fine lavori e Richiesta di certificato di agibilità (ex abitabilità) ai sensi degli artt. 24 e 25 del DPR 380/2001 (silenzio assenso). In atti non si è rinvenuto parere dei vigili del fuoco in relazione alla normativa antincendio né certificato di collaudo strutturale. In atti non si sono rinvenuti eventuali richieste di integrazioni/dinieghi.

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 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.

(Pratiche citate con stralci grafici significativi; **all. N.7- Pratiche edilizie**)



7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo l'unità è risultata sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU e alle ultime pratiche edilizie - Dia PG 644801/2006 Progr. 5421/2006 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta)

8. CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale dell'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:

SUB. 746

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
cantina C/2	mq.	6,0	100%	6,0
		6,0		6,0
		mq. lordi		mq. commerciali

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 % ininfluente ai fini della stima).

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

9. STIMA**9.1. 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 e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, della conformità edilizia e catastale, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, 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.

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.

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona e nel medesimo fabbricato, borsinoimmobiliare.it.

Osservatori del mercato di Milano:



- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2023– 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; 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:

9.3. Valutazione:

LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Cantina	C2	6,0	€ 450,00	€ 2.700,00
				€ 2.700,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 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.

LOTTO 001

- Valore € 2.700,00
 - Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: **-€ 135,00**
 - Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00
 - Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente : non quantificabili, si rimanda al punto 6 € 0,00
- € 2.565,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 2.570,00
	arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO (non ricorre il caso)	€ 0,00

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 forfettario 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.



10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/



LOTTO 002

Unità immobiliari cantine sub. 749 + sub. 748

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO A sub. 749****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare ad uso vano cantina posta al piano interrato del complesso condominiale con accesso dal cortile comune.

N.B.: Al cortile comune, posto a quota inferiore rispetto al piano stradale (circa 1,40 mt sotto il piano di spiccat-quota di marciapiede di viale Certosa) si accede tramite rampa di discesa carraia e pedonale, pertanto, l'unità, di fatto posta al piano interrato, è catastalmente identificata al piano 2° interrato (2° sotto strada come da elaborato di dimostrazione dei subalterni)

Unita al sub. 748 non essendo presente il tavolato di separazione tra i due vani contigui

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di:

- [REDACTED] con sede in Dervio, [REDACTED]

N.B.: con atto di trasformazione di società, trascritto a Milano 1 in data 02.08.2023 ai nn. 57888/43834, [REDACTED] con sede in Dervio (LC) Codice fiscale [REDACTED] si è trasformata nella [REDACTED] con sede in Dervio (LC) Codice fiscale [REDACTED]

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati come segue (all. N.1- Catasto):

Comune di Milano

intestazione:

[REDACTED] in DERVIO (LC) c. [REDACTED] – proprietà 1/1

Descrizione:

vano cantina: Fg.123 Mapp. 175, Sub. 749, Cat C/2, - Z.C. 2 - classe 7 – Consistenza 6 mq – Superficie catastale totale 8 mq - rendita € 15,18 – 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 pratica n. mi0052334 in atti dal 23/01/2009 variazione di classamento (n. 4399.1/2009)

- Variazione del 29/02/2008 pratica 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 156 Subalterno 4; 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 175 Subalterno 5; Foglio 123 Particella 175 Subalterno 8; Foglio 123 Particella 175 Subalterno 9; Foglio 123 Particella 177 Subalterno 21; Foglio 123 Particella 175 Subalterno 701 (a sua volta derivante dai subb. 6 e 7 del mapp. 175)

1.4. Coerenze da nord in senso orario come da rogito:

subalterni 708, 705 e muri perimetrali

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 dal titolo di provenienza.



(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, elaborato di dimostrazione grafica dei subalterni in atti al NCEU, scheda catastale in atti al NCEU)

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 sub. 748

1.6. Descrizione del bene

Unità immobiliare ad uso vano cantina posta al piano interrato del complesso condominiale con accesso dal cortile comune.

N.B.: Al cortile comune, posto a quota inferiore rispetto al piano stradale (circa 1,40 mt sotto il piano di spiccatto-quota di marciapiede di viale Certosa) si accede tramite rampa di discesa carraia e pedonale, pertanto, l'unità, di fatto posta al piano interrato, è catastalmente identificata al piano 2° interrato (2° sotto strada come da elaborato di dimostrazione dei subalterni)

Unita al sub. 749 non essendo presente il tavolato di separazione tra i due vani contigui

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di:

- [redacted] con sede in Dervio, Codice Fiscale: [redacted]

N.B.: con atto di trasformazione di società, trascritto a Milano 1 in data 02.08.2023 ai nn. 57888/43834, la [redacted] con sede in Dervio (LC) Codice fiscale [redacted] si è trasformata nella [redacted] con sede in Dervio (LC) Codice fiscale [redacted]

1.8. Identificazione al catasto Fabbricati come segue (all. N.1- Catasto):

Comune di Milano

intestazione:

[redacted] sede in DERVIO (LC) c.f.: [redacted] – proprietà 1/1

Descrizione:

vano cantina: Fg.123 Mapp. 175, Sub. 748, Cat C/2, - Z.C. 2 - classe 7 – Consistenza 5 mq – Superficie catastale totale 6 mq - rendita € 12,65 – 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 pratica n. mi0052334 in atti dal 23/01/2009 variazione di classamento (n. 4399.1/2009)
- Variazione del 29/02/2008 pratica 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 156 Subalterno 4; 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 175 Subalterno 5; Foglio 123 Particella 175 Subalterno 8; Foglio 123 Particella 175 Subalterno 9; Foglio 123 Particella 177 Subalterno 21; Foglio 123 Particella 175 Subalterno 701 (a sua volta derivante dai subb. 6 e 7 del mapp. 175)

1.9. Coerenze da nord in senso orario come da rogito:

subalterni 746, 705, 749 e muri perimetrali

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 dal titolo di provenienza.

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, elaborato di dimostrazione grafica dei subalterni in atti al NCEU, scheda catastale in atti al NCEU)

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano

Caratteristiche zona:

Il 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.

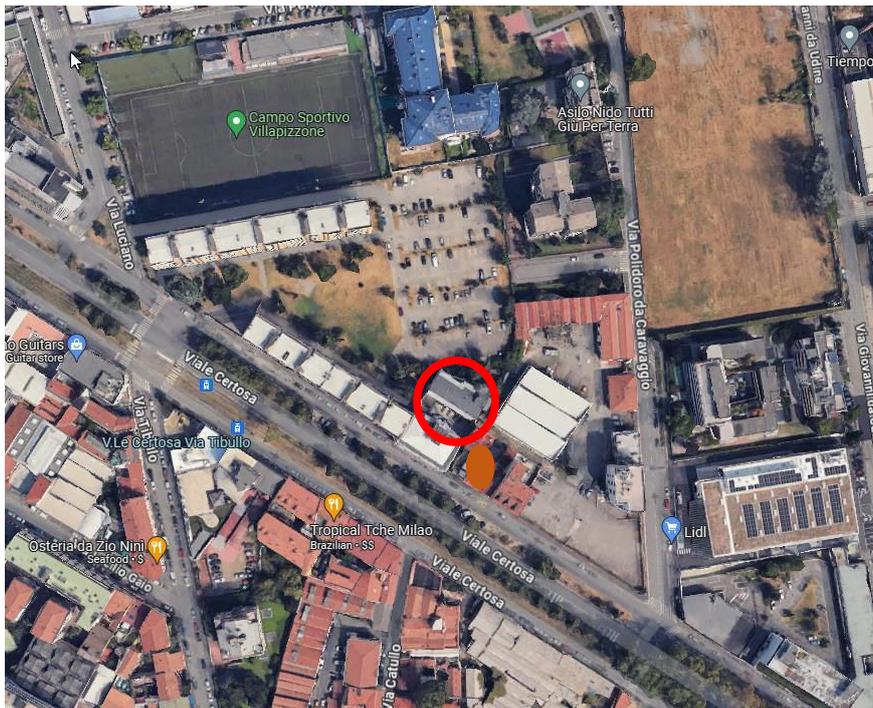
Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente residenziale di tipo medio/economico, composto da edifici tipo condominio, costruiti in cortina sulle pubbliche vie.

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 (all. 8 – Rilievo fotografico)

I beni in oggetto fanno parte di un complesso condominiale interno al cortile, originariamente edificato nei primi anni '60, unitamente al fabbricato in fregio alla via Successivamente per il compendio condominiale, 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 box e cantine all'interrato.

Il fabbricato condominiale è posto internamente ad un cortile, con accesso carrai e pedonale da via 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 via Certosa) si accede tramite rampa di discesa carrai e pedonale.

I beni in oggetto sono posti al piano al piano interrato, catastalmente identificati al piano 2° interrato (2° sotto strada come da elaborato di dimostrazione dei subalterni), con accesso da vano scala posto in cortile lato ovest, sottostanti il corpo di fabbrica ad un piano ad uso autorimesse.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)**CORPO A- vano cantina sub. 749**

L'unità in oggetto è posta al piano interrato con accesso da scala posta nel cortile interno. Da qui, tramite porta in metallo si accede ad uno piccolo corridoio di distribuzione dei vani cantina

Detto vano è unito all'adiacente vano sub. 748 non essendo presente il tavolato di separazione.

Il vano sub 749 ha porta in metallo, pavimenti in piastrelle tipo klinker, pareti interne in blocchi di cemento intonacate e verniciate, soffitto intonacato e verniciato, h. interna circa mt. 3,00.

Lungo la parete confinante con il vano scale è presente finestra a ribalta con telaio in ferro e vetri singoli. Internamente non è presente punto luce.

CORPO B- vano cantina sub. 748

L'unità in oggetto è posta al piano interrato con accesso da scala posta nel cortile interno. Da qui, tramite porta in metallo si accede ad uno piccolo corridoio di distribuzione dei vani cantina

Detto vano è unito all'adiacente vano sub. 749 non essendo presente il tavolato di separazione.

Il vano sub 748 ha porta in metallo, pavimenti in piastrelle tipo klinker, pareti interne in blocchi di cemento intonacate e verniciate, soffitto intonacato e verniciato, h. interna circa mt. 3,00. Internamente non è presente punto luce.

**

Internamente, dal sommario esame a semplice vista, in stato di manutenzione e conservazione nella norma.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

2.4. Certificazioni energetiche**CORPO A E CORPO B**

Esenti dall'obbligo

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.



3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo al bene è avvenuto il 17/04/2024.

La scrivente, in data 17/04/2024, si recava sul posto alla presenza del custode nominato e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Il bene è risultato libero ed aperto.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 24/04/2024, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per gli immobili in oggetto, a nome del debitore quale dante causa (**all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**)

(Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente, **all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate**)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 15.03.2022, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativo e per immobili, alla data del 17.05.2024, (**all. 5-Ispezioni ipotecarie**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

- ✓ Con atto di trasformazione di società, notaio Pier Paolo Corradini del 31.07.23 rep. 21991/18552, **trascritto a Milano 1 in data 02.08.2023 ai nn. 57888/43834**, la [REDACTED] [REDACTED] con sede in Dervio (LC) Codice fiscale [REDACTED], si è trasformata nella [REDACTED] con sede in Dervio (LC) Codice fiscale [REDACTED]
- ✓ La piena proprietà del bene è pervenuta alla [REDACTED] in forza di acquisto fattone con atto autenticato nelle firme dal Notaio [REDACTED] di Sondrio in data 11 giugno 2021, Repertorio numero 24543/12347, **trascritto a Milano 1 il 7 luglio 2021 ai numeri 55561/38955** dalla società "[REDACTED]" con sede in Milano, Via [REDACTED]

Al quadro D della nota come segue:

SI RIPORTA INTEGRALMENTE ARTICOLO 3 DEL TRASCRIVENDO ATTO: ART.3 I BENI OGGETTO DELLA PRESENTE COMPRAVENDITA VENGONO TRASFERITI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVANO CON OGNI INERENTE RAGIONE, AZIONE, PERTINENZA, ACCESSORIO E CON TUTTE LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE SE VI SONO E COSI' COME HANNO RAGIONE LEGALE DI ESISTERE, DANDOSI ATTO CHE:

- RESTANO ATTRIBUITI ALLA SOCIETA' ACQUIRENTE I DIRITTI DI COMUNIONE E CONDOMINIO SPETTANTI IN PROPORZIONE A QUANTO VENDUTO ALLA SOCIETA' VENDITRICE, IN CONFORMITA' IN OGNI CASO AL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO ED ALLE TABELLE MILLESIMALI, CONTENENTE LE NORME CHE LA SOCIETA' ACQUIRENTE, COME SOPRA RAPPRESENTATA, SI IMPEGNA AD OSSERVARE SCRUPolosAMENTE DICHIARANDO DI CONOSCKERLE ED ACCETtarLE, ED ORIGINARIAMENTE ALLEGATO ALLA LETTERA "D" ALL'ATTO AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO DOMINIQUE DELLISANTI DI CASSINA DE' PECCHII IN DATA 9 FEBBRAIO 2009, REPERTORIO NUMERO 10128/5564, TRASCRITTO A MILANO 1 IN DATA 11 FEBBRAIO 2009 AI NUMERI 6328/3976, LE CUI PATTUIZIONI, SIA DI NATURA REALE CHE OBBLIGATORIA, RISULTANO QUI PER INTEGRALMENTE RICHIAMATI E TRASCRITTI PER QUANTO ANCORA VALIDI ED ATTUALI. IN VIRTU' DI SENTENZA PER DIVISIONE E DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI DEL TRIBUNALE DI MILANO IN DATA 18 OTTOBRE 2012, REPERTORIO NUMERO 11375/2012, TRASCRITTA A MILANO 1 IN DATA 7 AGOSTO 2013 AI NUMERI 42977/31561 E 42978/31562, LE CUI PATTUIZIONI SI HANNO QUI PER INTEGRALMENTE RICHIAMATE E TRASCRITTE, E' STATO PATTUITO, FRA ALTRO, CHE:

A) GLI IMMOBILI DI CUI AI MAPPALI DI FOGLIO 123 NUMERI 175 E 177 SONO DUE CONDOMINI AUTONOMI, CIASCUNO DOTATO DI PROPRIO REGOLAMENTO CONDOMINIALE E DELLE PROPRIE TABELLE MILLESIMALI DI COMPROPRIETA';

B) IL CORTILE INDIVIDUATO CON IL MAPPALE 174 SITUATO TRA I DUE CORPI DI FABBRICA, LA RAMPA DI ACCESSO AI BOXES GARAGE



ALLORA INDIVIDUATO CON IL MAPPALE DI FOGLIO 123 NUMERO 174 SUBALTERNO 704 ED IL RELATIVO CANCELLO CARRAIO SU STRADA, VENGONO ASSEGNATI AL SOLO FABBRICATO DI CUI AL MAPPALE 175 DIVENENDO ENTE CONDOMINIALE SOLO DI QUEST'ULTIMO;

C) SONO STATE COSTITUITE SERVITU' DI PASSO E ACCESSO CARRAIO A CARICO DEL MAPPALE DI FOGLIO 123 NUMERO 175 ED A FAVORE DEL MAPPALE DI FOGLIO 123 NUMERO 177;

D) RESTANO DI PROPRIETA' COMUNE AI DUE EDIFICI LA SCALA SITUATA LUNGO IL LATO NORD-OVEST DEL FABBRICATO DI CUI AL MAPPALE DI FOGLIO 123 NUMERO 175, GLI IMPIANTI ELETTRICI E DI FORZA MOTRICE, LE TUBAZIONI DI ACQUA E FOGNATURA, L'AUTOCLAVE ED IN GENERE TUTTI GLI IMPIANTI TECNICI AL SERVIZIO DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE SINO AL PUNTO IN CUI SI DIRAMANO NEI SINGOLI FABBRICATI.

= LA SOCIETA' ACQUIRENTE, COME SOPRA RAPPRESENTATA, DICHIARA DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE TUTTI I PATTI SPECIALI, CONDIZIONI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE E QUANT'ALTRO CONTENUTO E RICHIAMATO SIA NELL'INFRA CITATO TITOLO DI PROVENIENZA AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO [REDACTED] DI SONDRIO IN DATA 13 DICEMBRE 2003, REPERTORIO NUMERO 10097/2648, SIA NELL'ATTO AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO MARIA NIVES IANNAONE DI SEREGNO IN DATA 21 LUGLIO 2009, REPERTORIO NUMERO 62763/22035, REGISTRATO A DESIO 1 IL 24 LUGLIO 2009 AL NUMERO 4896 SERIE 1T E TRASCRITTO A MILANO 1 IN DATA 24 LUGLIO 2009 AI NUMERI 40893/25586, CHE DEVONO INTENDERSI QUI PER INTEGRALMENTE RIPORTATI E TRASCRITTI E CHE SI OBBLIGA A RISPETTARE OVE ANCORA EFFICACI ED ESISTENTI. LA SOCIETA' VENDITRICE, COME SOPRA RAPPRESENTATA, SI RISERVA: A) DI APRIRE E CHIUDERE PORTE E FINESTRE, COLLEGARE GLI AMBIENTI INTERNI, EFFETTUARE QUALUNQUE TRASFORMAZIONE COMUNQUE RITENUTA NECESSARIA SENZA DOVER CHIEDERE ALCUNA AUTORIZZAZIONE AI CONDOMINI, COMPRESA LA FACOLTA' DI OCCUPARE PORZIONI DI AREA COMUNE IN VIA PROVVISORIA, PER IL SOLO TEMPO NECESSARIO AL COMPIMENTO DELLE OPERE, IN CONFORMITA' AL GIUDIZIO DEL TECNICO PROGETTISTA E NEL RISPETTO DELLE NORME EDILIZIE, SENZA NULLA DOVERE AGLI ALTRI CONDOMINI E SENZA BISOGNO DI AUTORIZZAZIONE; B) DI FARE QUANT'ALTRO RITENUTO NECESSARIO OD OPPORTUNO AL FINE DI PORTARE A TERMINE LA REALIZZAZIONE DI TUTTE LE OPERE IN CORSO ED ATTINENTI SIA LE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO CHE LE SINGOLE UNITA'. LA SOCIETA' ACQUIRENTE, COME SOPRA RAPPRESENTATA, PRENDE ATTO CHE LA SOCIETA' VENDITRICE SI RISERVA IL DIRITTO DI ASSEGNARE AD ALTRE UNITA', FACENTI PARTE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE, L'USO ESCLUSIVO E PERPETUO DI ALCUNE PORZIONI SCOPERTE DI AREA CONDOMINIALE.

LA SOCIETA' VENDITRICE E' ESONERATA DAL PARTECIPARE ALLE SPESE CONDOMINIALI PER LE UNITA' IMMOBILIARI INVENDUTE, SINO A CHE LE STESSE NON SARANNO ALIENATE O UTILIZZATE SECONDO LA LORO DESTINAZIONE.

Si rimanda alla lettura del titolo, per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto

(copia atto estratto telematicamente su Sister e nota di trascrizione, **all. N. 4- Provenienze**)

4.2. Proprietà al ventennio

- ✓ Alla [REDACTED] i beni, fra maggior consistenza, pervennero nelle originarie consistenze ed identificazioni catastali (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) 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 [REDACTED] con sede in Genova codice fiscale [REDACTED]

(copia atto e nota di trascrizione, **all. N. 4- Provenienze**)

- ✓ Alla [REDACTED] 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 [REDACTED] nato a Milano il 13/12/1938 [REDACTED]

(copia atto e nota di trascrizione, **all. N. 4- Provenienze**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 15.03.2022, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenda del Territorio Milano 1, per nominativo e per immobili, alla data del 17.05.2024, (**all. 5-Ispezioni ipotecarie**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna



- **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 Servitù 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**

(note di trascrizione, **all. N.5-Ispezione ipotecaria**)

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Nessuna

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 01.02.2022 rep. 205 **trascritto a Milano 1 in data 15 marzo 2022 ai numeri 19485/13515**, a favore di [REDACTED], a carico della società esecutata, gravante su tutti i beni oggetto della presente

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. 5-Ispezione ipotecaria**)

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobili alla data del 17.05.2024 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto al certificato ipotecario in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

Si riporta unicamente atto di trasformazione di società, trascritto a Milano 1 in data 02.08.2023 ai nn. 57888/43834, con cui la A [REDACTED] sede in Dervio (LC) Codice fiscale [REDACTED] si è trasformata nella [REDACTED] con sede in Dervio (LC) Codice fiscale [REDACTED]

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobili - sintetico e note estratte dalla scrivente, **all. N.5-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 l'immobile in oggetto, relativa 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 dell'unità, 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.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro ricevuto sempre a mezzo mail, in data 16.05.24, dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

"Le comunico che purtroppo non sono in grado di comunicare le spese annue condominiali in quanto le tabelle millesimali non sono corrette e di conseguenza anche i millesimi. Inoltre in allegato copia del regolamento e delle tabelle millesimali.

Sarà necessario eseguire delle opere di manutenzione straordinaria in quanto il Condominio Certosa 180/A non ha potuto negli anni precedenti deliberare a causa del pignoramento dell' [omissis], principale detentore di immobili, che non partecipava alle assemblee e non si riusciva mai a deliberare.

E' in corso la sistemazione dell'autorimessa e la redazione del certificato di prevenzione incendi. Si dovranno eseguire manutenzioni straordinarie al piano seminterrato Box, alla facciata, alla copertura e all'impianto fognario.

Al momento non ho documentazione attestante la presenza di amianto.

Non è stato redatto il Certificato di Idoneità statica in quanto non richiesto dalla normativa.

Vi è una problematica con il Condominio adiacente circa la presenza del cantiere aperto ma non operante che sussiste sul cortile di proprietà del civico da me amministrato."

Si allega il Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda

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 delibera

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + Regolamento di Condominio; all. N.6- Informazioni condominiali)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda al Regolamento di Condominio.

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

Si richiama quanto comunicato dall'amministratore in merito alle diverse opere di manutenzione straordinaria da effettuare nel complesso.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in Perimetro TUC - Tessuto urbano di recente formazione - Tessuti di rinnovamento urbano – ARU Ambiti di Rinnovamento Urbano

Limite esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 Piano dei Servizi)



7.1. Pratiche edilizie (all. N. 7- Pratiche edilizie):

L'originario fabbricato interno al cortile fu edificato anteriormente al 1967, 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, il tutto in base a quanto segue, come rinvenuto dagli uffici preposti:

- 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 annesse 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
- 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. ██████████
- Domanda di Condono Edilizio In data 7 marzo 1995 Atti P.G. 64.012.400/12892/1995 presentato dalla società ██████████ per violazioni edilizie cd., tra l'altro, per trasformazione d'uso con opere da officina/box ad uffici al piano seminterrato– qualifica poi rettificata d'ufficio in: “trasformazione del piano seminterrato s.p.p. per mq. 215,98 di Superficie Utile, con Permesso di Costruire a Sanatoria per opere edilizie congiuntamente alla Certificazione di agibilità/abitabilità speciale rilasciato in data 24-6-2020 con il n. 172

Successivamente per opere di risanamento conservativo/Ristrutturazione edilizia, con mutamento di destinazione da uffici a residenza del piano primo e secondo e da magazzini ad autorimesse e cantine in piano interrato e recupero del sottotetto ai fini abitativi sono state presentate al Comune di Milano le seguenti pratiche:

- Denuncia di inizio attività 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. Diffidata ed Archiviata;
- Denuncia di inizio attività (cd. SuperDIA) in data 23 febbraio 2004 PG 204.204/2004 WF 1215/04 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;
- Denuncia di inizio attività (cd. SuperDIA) in data 8 giugno 2004 PG 804.751/2004 WF 4587/04 in variante non essenziale alla precedente, riguardante tutti i piani escluso l'ultimo (sottotetto);
- Denuncia di inizio attività (ex regime concessorio) ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale 12/200 presentata in data 30 giugno 2006 PG 644801/2006 Progr. 5421/2006 in variante alla denuncia di inizio attività dell'8 giugno 2004;
- In data 7-7-2009 - Atti P.G. 519.905/2009 Progr. 5421/2006 – viene presentata Dichiarazione



di fine lavori e Richiesta di certificato di agibilità (ex abitabilità) ai sensi degli artt. 24 e 25 del DPR 380/2001 (silenzio assenso). In atti non si è rinvenuto parere dei vigili del fuoco in relazione alla normativa antincendio né certificato di collaudo strutturale.
In atti non si sono rinvenuti eventuali richieste di integrazioni/dinieghi.

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 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.

(Pratiche citate con stralci grafici significativi; **all. N.7- Pratiche edilizie**)

7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo le unità sub. 749 e 748 sono risultate sostanzialmente corrispondenti alle schede catastali in atti al NCEU e alle ultime pratiche edilizie - Dia PG 644801/2006 Progr. 5421/2006 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) a meno di quanto segue:
- Non è presente il tavolato di separazione tra le due unità.

Pertanto, per regolarizzare le difformità riscontrate, il futuro eventuale acquirente dovrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia) presentare una pratica edilizia onerosa a sanatoria con contestuale aggiornamento catastale per la fusione delle unità.

Tali documentazioni, comprese di oblazione, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di euro 2.000,00.

il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'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:

LOTTO 002

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
cantina C/2 SUB. 749	mq.	7,7	100%	7,7
cantina C/2 SUB. 748	mq.	5,8	100%	5,8
		13,5		13,5
		mq. lordi		mq. commerciali

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



9. STIMA

9.1. 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 e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, della conformità edilizia e catastale, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, 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.

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.

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona e nel medesimo fabbricato, borsinoimmobiliare.it.

Osservatori del mercato di Milano:

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2023– 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; 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:

9.3. Valutazione:

LOTTO 002

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
sub. 749 + sub. 748	C2	13,5	€ 500,00	€ 6.750,00

€ 6.750,00



9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 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.

LOTTO 002

• Valore	€ 6.750,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 337,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.000,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente: non quantificabili, si rimanda al punto 6	€ 0,00
	€ 4.412,50

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 4.400,00
	arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO (non ricorre il caso)	€ 0,00

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 forfettario 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.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia alle parti.

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, 18.05.2024

L'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi



ALLEGATI

Allegati N.1- Catasto

estratto di mappa, visure catastali storiche, elaborato di dimostrazione grafica dei subalterni in atti al NCEU, schede catastali in atti al NCEU

Allegati N. 2-Relazione notarile in atti

Relazione notarile in atti

Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate

Ispezione agenzia Entrate e risposta dell'Ufficio competente

Allegati N. 4- Provenienze

copia atto telematico estratto su Sister, nota di trascrizione; copia precedenti atti e note di trascrizione

Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie

Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento; ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobili - sintetico + note estratte -

Allegati N. 6- Informazioni condominiali

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + documenti allegati

Allegati N. 7- Pratiche edilizie

Pratiche citate con stralci grafici significativi

Allegati N. 8 – Rilievo fotografico

Fotografie esterne ed interne Lotti 001 e 002.

