

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

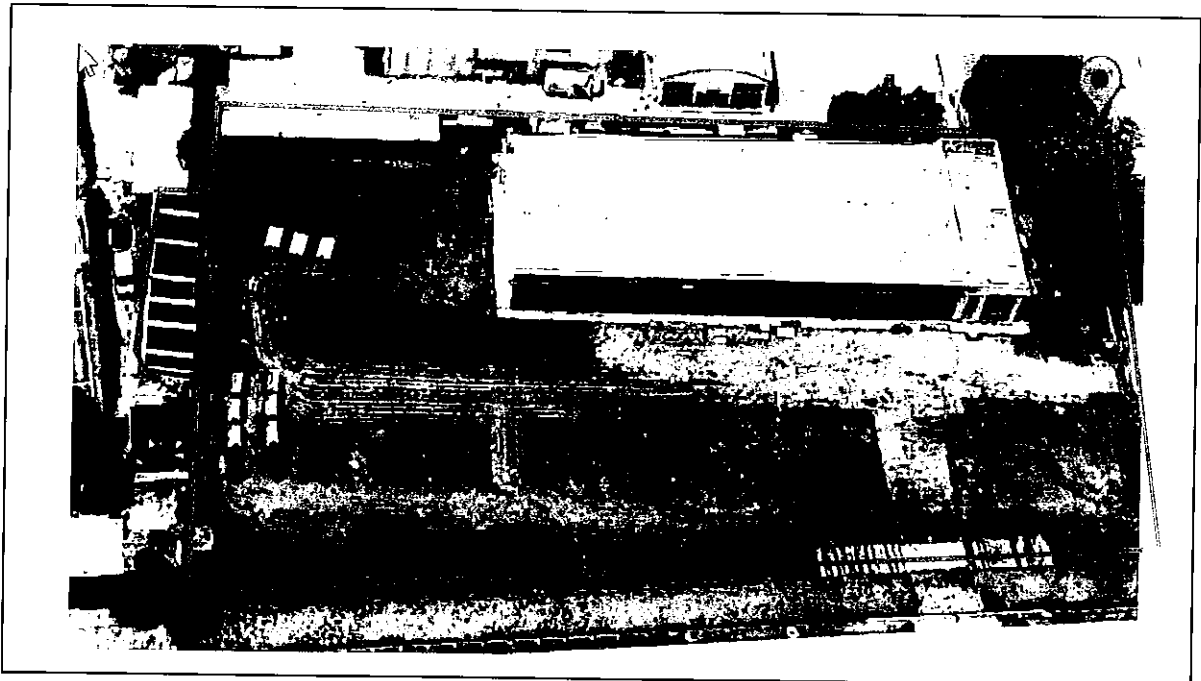
RG 170/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Roberto Angelini**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO – Beni in: Peschiera Borromeo (MI)

Viale Benedetto Croce n. 2 e Viale delle Rimembranze



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

INDICE SINTETICO

INDICE SINTETICO LOTTO UNICO:

Beni in Viale Benedetto Croce n. 2, Peschiera Borromeo, (MI)

Dati Catastali

Corpo A

Categoria: A/3 [Abitazione]

Dati Catastali: Foglio: 21 Particella: 200 Sub.: 1

Corpo B

Categoria: D/7 [Fabbricato per attività industriale]

Dati Catastali: Foglio: 21 Particella: 200 Sub.: 2

Beni in Viale Rimembranze, Peschiera Borromeo, (MI)

Corpo C

Categoria: C/6 [Box]

Dati Catastali: Foglio 21 Particella: 253 Sub.: **701** graffato con il mappale 254 sub. **701**

Corpo D

Categoria: C/6 [Box]

Dati Catastali: Foglio 21 Particella: 253 Sub.: **702** graffato con il mappale 254 sub. **702**

Corpo E

Categoria: C/6 [Box]

Dati Catastali: Foglio 21 Particella: 253 Sub.: **703** graffato con il mappale 254 sub. **703**

Corpo F

Categoria: C/6 [Box]

Dati Catastali: Foglio 21 Particella: 253 Sub.: **704** graffato con il mappale 254 sub. **704**

Corpo G

Categoria: C/6 [Box]

Dati Catastali: Foglio 21 Particella: 253 Sub.: **705** graffato con il mappale 254 sub. **705**

Stato occupativo

Corpi **A+B+C+D+E+F+G**: al sopralluogo occupati dall'esecutata

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

da libero: **€ 767.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

LOTTO UNICO

Il lotto in oggetto, sito nel Comune di Peschiera Borromeo, con accesso da Via Benedetto Croce n. 2, è costituito da un capannone industriale (D/7) al piano terreno, con annessa area di pertinenza (mapp. 200), tettoia nel cortile, deposito al piano seminterrato, uffici al piano rialzato e appartamento del custode al piano rialzato (A/3) oltre a n. 5 vani box (di fatto utilizzati a deposito) ubicati in corpo staccato su mappali adiacenti (mappali 253 e 254); il tutto identificato e meglio descritto come segue:

a) appartamento del custode al piano rialzato Foglio: 21 Particella: 200 **sub. 1** - viale Benedetto Croce n. 2, P. T, categoria A/3,

b) capannone (con uffici, tettoia, deposito e area pertinenziale) - Foglio: 21 Particella: 200 **sub. 2**, categoria D/7, viale Benedetto Croce n. 2, p. T-S1,

c) vano ad uso autorimessa privata al piano terra - Foglio 21 Particella: 253 **Sub.: 701** graffato con il mappale 254 **sub. 701**, categoria C/6 -via delle Rimembranze;

d) vano ad uso autorimessa privata al piano terra - Foglio 21 Particella: 253 **Sub.: 702** graffato con il mappale 254 **sub. 702**, categoria C/6-via delle Rimembranze;

e) vano ad uso autorimessa privata al piano terra - Foglio 21 Particella: 253 **Sub.: 703** graffato con il mappale 254 **sub. 703**, categoria C/6-via delle Rimembranze;

f) vano ad uso autorimessa privata al piano terra - Foglio 21 Particella: 253 **Sub.: 704** graffato con il mappale 254 **sub. 704**, categoria C/6-via delle Rimembranze;

g) vano ad uso autorimessa privata al piano terra - Foglio 21 Particella: 253 **Sub.: 705** graffato con il mappale 254 **sub. 705**, categoria C/6-via delle Rimembranze.

Note: i beni di cui ai punti c), d), e), f), e g), catastalmente vani box, sono risultati utilizzati a vani deposito, in quanto si accede solo pedonalmente dalla proprietà pignorata, attraverso il mappale 200. L'accesso carraio ai detti vani insiste su altra proprietà - estranea alla presente - retrostante, attraverso la Via Vittorio Alfieri, posta internamente a lotto di altra proprietà (Società Sportiva e Oratorio di Linate).

PREMESSE

- ✓ Si riporta che, nei limiti del mandato ricevuto, per l'area esterna di pertinenza, stanti le sue caratteristiche (trattasi di area a verde, a campo, a terreno con sterpaglie e vegetazione di alto fusto) e la notevole dimensione, la consistenza è stata verificata sulla base dell'estratto di mappa, delle visure storiche catastali e dei titoli edilizi; ma comunque, dal punto di vista dimensionale, appare coerente con le superfici catastali indicate nelle suddette visure. La scrivente, pertanto, non si assume responsabilità sul punto.
- ✓ Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, durante il sopralluogo non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di eventuali sostanze tossiche nocive/materiali inquinanti nel fabbricato, nelle aree e nel sottosuolo né l'eventuale presenza o meno di eventuali "serbatoi interrati". Verifiche ed eventuali interventi di bonifica che dovessero rendersi necessari, potranno essere eseguite solo da tecnici specializzati, con campionamenti e analisi da eseguirsi in laboratori abilitati, in accordo e di concerto con gli organi preposti.
- ✓ Si riporta che, nei limiti del mandato ricevuto, durante il sopralluogo non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di materiali/sostanze inquinanti sia soprasuolo che sottosuolo;
- si evidenzia tuttavia che, dal sommario esame a semplice vista con successiva indagine

tramite Google Maps e come confermato dall'amministratore della società esecutata, le coperture del capannone (a falde inclinate) e della porzione di palazzina (copertura piana) di circa 1.027 mq e della tettoia nell'area esterna di circa 110 mq presentano lastre in eternit (amianto).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A-sub 1 (mapp.200)

1.1. Descrizione del bene

Trattasi di appartamento ubicato al piano primo/rialzato del fabbricato, accessibile da scala esterna, composto da due locali più servizio, collegato agli adiacenti locali ad uso ufficio facenti parte del capannone industriale (sub. 2)

Quota e tipologia del diritto pignorato

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

1.2. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

proprietà di , ,
 dati identificativi: foglio **21**, particella **200** subalterno 1
 dati classamento: cat. **A/3**; classe 3; consistenza 2,5 vani; sup. catastale fot. 54 mq; sup. catastale escluse aree esterne tot. 53 mq; rendita € 187,22

indirizzo: VIALE BENEDETTO CROCE n. 2 Piano T

dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- (ALTRE) del 19/11/1987 Pratica n. 471208 in atti dal 04/06/2002 CLASSAMENTO ISTANZA N.391172/02 (n. 79163.1/1987);

Notifica effettuata con protocollo n. MI0846072 del 16/12/2004

- Atto del 05/07/2010 Pubblico ufficiale CESATI GIANPAOLO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 42316 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 52741.1/2010 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 15/07/2010);
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/07/2007 - UU Sede GORGONZOLA (MI) Registrazione Volume 9990 n. 15 registrato in data 16/11/2009 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 95785.1/2009 - Pratica n. MI1100790 in atti dal 02/12/2009
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/07/2007 - UU Sede GORGONZOLA (MI) Registrazione Volume 2008 n. 29999 registrato in data 10/06/2008 - SUCCESSIONE Voltura n. 56722.1/2008 - Pratica n. MI0558348 in atti dal 19/06/2008;
- (ALTRE) del 19/11/1987 Pratica n. 471208 in atti dal 04/06/2002 CLASSAMENTO ISTANZA N.391172/02 (n. 79163.1/1987)

L'area distinta al NCT al fg 21, mapp. 200 - ente urbano di 53 are 25 ca deriva da:

- TIPO MAPPALE del 02/11/1987 Pratica n. MI0004563 in atti dal 04/01/2008 F.O.1109314/07 (n. 66357.1/1987)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:21 Particella: 51; Foglio: 21 Particella: 201

- FRAZIONAMENTO del 15/10/1971 in atti dal 20/12/1974 (n. 4274)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella: 7

il mapp. 7 - semin. irrig. di 66 are 20 ca deriva da:

- Variazione in atti dal 26/02/1985 (n. 3683)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella:18 ; Foglio:21 Particella:32 ; Foglio:21 Particella:36 ; Foglio:21 Particella:59 ; Foglio:21 Particella:73 ; Foglio:21 Particella:152 ; Foglio:21 Particella:175 ; Foglio:21 Particella:176 ; Foglio:21 Particella:187 ;

- FRAZIONAMENTO del 26/11/1971 in atti dal 20/12/1974 (n. 4374);

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella:203;

- FRAZIONAMENTO del 26/01/1966 in atti dal 08/04/1970 (n. 5369);

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella:191; Foglio:21 Particella:192

- FRAZIONAMENTO del 26/01/1966 in atti dal 08/04/1970 (n. 5369)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella:190

- Impianto meccanografico del 01/04/1963

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visure catastali storiche, scheda catastale in atti)

CORPO B-sub 2 (mapp.200)

1.3. Descrizione del bene

Trattasi di capannone industriale (D/7) al piano terreno di circa 907 mq, con annessa area di pertinenza di circa 4188 mq, tettoia nel cortile (di circa 110 mq), deposito al piano seminterrato (di circa 120 mq) ed uffici al piano rialzato (di circa 64 mq); il tutto insistente sul mapp. 200, ente urbano di 5.325 mq circa (come da visura).

Quota e tipologia del diritto pignorato

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

€

1.4. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

€

Quota di proprietà di 1/1

dati identificativi: foglio **21**, particella **200** subalterno **2**

dati classamento: cat. **D/7**; / sup. catastale /; rendita € 7.701,40

indirizzo: VIALE BENEDETTO CROCE n. 2 Piano T-S1

dati derivanti da:

- (ALTRE) del 19/11/1987 Pratica n. 471208 in atti dal 04/06/2002 CLASSAMENTO ISTANZA N.391172/02 (n. 79163.1/1987)

Notifica effettuata con protocollo n. MI0846072 del 16/12/2004

- Atto del 05/07/2010 Pubblico ufficiale CESATI GIANPAOLO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 42316 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 52741.1/2010 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 15/07/2010);

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/07/2007 - UU Sede GORGONZOLA (MI) Registrazione Volume 9990 n. 15 registrato in data 16/11/2009 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 95785.1/2009 - Pratica n. MI1100790 in atti dal 02/12/2009

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/07/2007 - UU Sede GORGONZOLA (MI) Registrazione Volume 2008 n. 29999 registrato in data 10/06/2008 - SUCCESSIONE Voltura n. 56722.1/2008 - Pratica n. MI0558348 in atti dal 19/06/2008;

- (ALTRE) del 19/11/1987 Pratica n. 471208 in atti dal 04/06/2002 CLASSAMENTO ISTANZA N.391172/02 (n. 79163.1/1987)

L'area distinta al NCT al fg 21, mapp. 200 - ente urbano di 53 are 25 ca deriva da:

- TIPO MAPPALE del 02/11/1987 Pratica n. MI0004563 in atti dal 04/01/2008 F.O.1109314/07 (n. 66357.1/1987)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:21 Particella: 51; Foglio: 21 Particella: 201

- FRAZIONAMENTO del 15/10/1971 in atti dal 20/12/1974 (n. 4274)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella: 7

il mapp. 7 – semin. irrig. di 66 are 20 ca deriva da:

- Variazione in atti dal 26/02/1985 (n. 3683)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella:18 ; Foglio:21 Particella:32 ; Foglio:21 Particella:36 ; Foglio:21 Particella:59 ; Foglio:21 Particella:73 ; Foglio:21 Particella:152 ; Foglio:21 Particella:175 ; Foglio:21 Particella:176 ; Foglio:21 Particella:187 ;

- FRAZIONAMENTO del 26/11/1971 in atti dal 20/12/1974 (n. 4374);

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella:203;

- FRAZIONAMENTO del 26/01/1966 in atti dal 08/04/1970 (n. 5369);

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella:191; Foglio:21 Particella:192

- FRAZIONAMENTO del 26/01/1966 in atti dal 08/04/1970 (n. 5369)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella:190

- Impianto meccanografico del 01/04/1963

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visure catastali storiche, scheda catastale in atti)

CORPO C-sub 701 (mappali 253 e 254 graffati)

1.5. Descrizione del bene

Trattasi di vano autorimessa (da scheda) utilizzato a deposito, ubicato al piano terra in corpo basso staccato con accesso pedonale dal mapp. 200.

L'accesso carraio a detto vano insiste su altra proprietà – estranea alla presente – retrostante, attraverso la Via Vittorio Alfieri, posta internamente a lotto di altra proprietà (società sportiva e Oratorio di Linate); presente altro accesso carraio/pedonale dal mapp. 200.

Quota e tipologia del diritto pignorato

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

1.6. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

_____ proprietario di 1/1

dati identificativi: Foglio 21 Particella: 253 **Sub.: 701** graffato con il mappale 254 **sub. 701**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 4; consistenza 52 mq; sup. catastale 53 mq; rendita € 161,13

indirizzo: VIALE DELLE RIMEMBRANZE n. SC Piano T

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/10/2015 Pratica n. MI0656957 in atti dal 08/10/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 319023.1/2015);

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/12/2009 Pratica n. MI1172605 in atti dal 29/12/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 248946.1/2009);

- VARIAZIONE del 29/12/2008 Pratica n. MI1082603 in atti dal 29/12/2008 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 119635.1/2008);

- Atto del 05/07/2010 Pubblico ufficiale CESATI GIANPAOLO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 42316 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 52741.1/2010 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 15/07/2010;
- VARIAZIONE del 29/12/2008 Pratica n. MI1082603 in atti dal 29/12/2008 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 119635.1/2008)
- VOLTURA D'UFFICIO del 19/07/2007 - UR Sede GORGONZOLA (MI) Registrazione n. 15 registrato in data 16/11/2009 - RETT. QUOTE - C.C. RICH. 8505567 Voltura n. 44014.1/2010 - Pratica n. MI0494260 in atti dal 25/06/2010

Precedenti identificativi: il sub. 701 mappali 253 e 254 graffati deriva da:

VARIAZIONE del 29/12/2008 Pratica n. MI1082603 in atti dal 29/12/2008 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 119635.1/2008) con cui sono stati variati e/o soppresso i seguenti immobili originari del precedente:

Foglio 21 Particella 253 Subalterno 1; Foglio 21 Particella 254 Subalterno 1;

L'area distinta al NCT al fg 21, mapp. 253 - ente urbano di 00 are 85 ca deriva da:

- TIPO MAPPALE del 13/01/1992 in atti dal 15/01/1992 TM N.792/92 (n. 792.2/1992)
- FRAZIONAMENTO del 13/09/1991 in atti dal 16/09/1991 (n. 29951.3/1991) con il quale sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella: 230;

il mapp. 230 - ente urbano di 01 are 80 ca deriva da:

DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 26/02/1985 (n. 1281)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella: 229

il mapp. 229- RELIT STRAD di 05 are 30 ca deriva da:

- DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 26/02/1985 (n. 1281)
- VOLTURA D'UFFICIO del - Voltura n. 1482 in atti dal 26/02/1985;
- DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) del - n. 1281 in atti dal 26/02/1985

L'area distinta al NCT al fg 21, mapp. 254 - ente urbano di 00 are 45 ca deriva da:

- TIPO MAPPALE del 09/01/1992 in atti dal 09/01/1992 TM N.532/92 (n. 532.1/1992)
- FRAZIONAMENTO del 09/01/1992 in atti dal 09/01/1992 TM N.532/92 (n. 532.1/1992)) con il quale sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella: 201;

il mapp. 201 - semin. Irrig. 2 di 12 are 90 ca deriva da:

VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/01/1992 in atti dal 09/01/1992 TM N.532/92 (n. 532.1/1992)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella: 51

il mapp. 51- semin. Irrig. 2 di 12 are 80 ca deriva da:

- FRAZIONAMENTO del 15/10/1971 in atti dal 20/12/1974 (n. 4274)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella: 50;

il mapp. 50- semin. Irrig. 2 di 31 are 60 ca deriva da:

- FRAZIONAMENTO del 26/01/1966 in atti dal 08/04/1970 (n. 5369)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:21 Particella:194

Impianto meccanografico del 01/04/1963

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visure catastali storiche, elaborato planimetrico e scheda catastale in atti)

CORPO D-sub 702 (mappali 253 e 254 graffati)

1.7. Descrizione del bene

Trattasi di vano autorimessa (da scheda) utilizzato a deposito, ubicato al piano terra in corpo basso staccato privo di porta di accesso dal mapp. 200 ed unica porta di accesso che insiste su altra proprietà – estranea alla presente – retrostante, attraverso la Via Vittorio Alfieri, posta internamente a lotto di altra proprietà (società sportiva e Oratorio di Linate). Il suddetto vano sub. 702 risulta collegato al sub. 703 (tramite demolizione di tavolato divisorio) ed accessibile dal mapp 200 tramite porta in legno a doppia anta dal sub. 704

Quota e tipologia del diritto pignorato

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

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

Intestato:

proprietà di 1/1

dati identificativi: Foglio 21 Particella: 253 **Sub.: 702** graffato con il mappale 254 **sub. 702**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 4; consistenza 9 mq; sup. catastale 9 mq; rendita € 27,89

indirizzo: VIALE DELLE RIMEMBRANZE n. SC Piano T

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/10/2015 Pratica n. MI0656957 in atti dal 08/10/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 319023.1/2015);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/12/2009 Pratica n. MI1172605 in atti dal 29/12/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 248946.1/2009);
- VARIAZIONE del 29/12/2008 Pratica n. MI1082603 in atti dal 29/12/2008 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 119635.1/2008);
- Atto del 05/07/2010 Pubblico ufficiale CESATI GIANPAOLO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 42316 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 52741.1/2010 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 15/07/2010;
- VARIAZIONE del 29/12/2008 Pratica n. MI1082603 in atti dal 29/12/2008 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 119635.1/2008)
- VOLTURA D'UFFICIO del 19/07/2007 - UR Sede GORGONZOLA (MI) Registrazione n. 15 registrato in data 16/11/2009 - RETT. QUOTE - C.C. RICH. 8505567 Voltura n. 44014.1/2010 - Pratica n. MI0494260 in atti dal 25/06/2010

Precedenti identificativi: il **sub. 702** mappali 253 e 254 graffati deriva da:

FUSIONE del 29/12/2008 Pratica n. MI1082629 in atti dal 29/12/2008 FUSIONE (n. 119637.1/2008) con cui sono stati variati e/o soppresso i seguenti immobili originari del precedente:

Foglio 21 Particella 253 Subalterno 2; Foglio 21 Particella 254 Subalterno 2;

L'area distinta al NCT al fg 21, mapp. 253 - ente urbano di 00 are 85 ca deriva da:

- TIPO MAPPALE del 13/01/1992 in atti dal 15/01/1992 TM N.792/92 (n. 792.2/1992)
- FRAZIONAMENTO del 13/09/1991 in atti dal 16/09/1991 (n. 29951.3/1991) con il quale sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella: 230;

il mapp. 230 - ente urbano di 01 are 80 ca deriva da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/10/2015 Pratica n. MI0656957 in atti dal 08/10/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 319023.1/2015);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/12/2009 Pratica n. MI1172605 in atti dal 29/12/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 248946.1/2009);
- VARIAZIONE del 29/12/2008 Pratica n. MI1082603 in atti dal 29/12/2008 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 119635.1/2008);
- Atto del 05/07/2010 Pubblico ufficiale CESATI GIANPAOLO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 42316 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 52741.1/2010 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 15/07/2010;
- VARIAZIONE del 29/12/2008 Pratica n. MI1082603 in atti dal 29/12/2008 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 119635.1/2008)
- VOLTURA D'UFFICIO del 19/07/2007 - UR Sede GORGONZOLA (MI) Registrazione n. 15 registrato in data 16/11/2009 - RETT. QUOTE - C.C. RICH. 8505567 Voltura n. 44014.1/2010 - Pratica n. MI0494260 in atti dal 25/06/2010

Precedenti identificativi: il sub. 703 mappali 253 e 254 graffati deriva da:

VARIAZIONE del 29/12/2008 Pratica n. MI1082661 in atti dal 29/12/2008 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 119642.1/2008) con cui sono stati variati e/o soppresso i seguenti immobili originari del precedente:

Foglio 21 Particella 253 Subalterno 3; Foglio 21 Particella 254 Subalterno 3;

L'area distinta al NCT al fg 21, mapp. 253 - ente urbano di 00 are 85 ca deriva da:

- TIPO MAPPALE del 13/01/1992 in atti dal 15/01/1992 TM N.792/92 (n. 792.2/1992)
- FRAZIONAMENTO del 13/09/1991 in atti dal 16/09/1991 (n. 29951.3/1991) con il quale sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella: 230;

il mapp. 230 - ente urbano di 01 are 80 ca deriva da:

DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 26/02/1985 (n. 1281)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella: 229

il mapp. 229- RELIT STRAD di 05 are 30 ca deriva da:

- DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 26/02/1985 (n. 1281)
- VOLTURA D'UFFICIO del - Voltura n. 1482 in atti dal 26/02/1985;
- DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) del - n. 1281 in atti dal 26/02/1985

L'area distinta al NCT al fg 21, mapp. 254 - ente urbano di 00 are 45 ca deriva da:

- TIPO MAPPALE del 09/01/1992 in atti dal 09/01/1992 TM N.532/92 (n. 532.1/1992)
- FRAZIONAMENTO del 09/01/1992 in atti dal 09/01/1992 TM N.532/92 (n. 532.1/1992)) con il quale sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella: 201;

il mapp. 201 - semin. Irrig. 2 di 12 are 90 ca deriva da:

VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/01/1992 in atti dal 09/01/1992 TM N.532/92 (n. 532.1/1992)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella: 51

il mapp. 51- semin. Irrig. 2 di 12 are 80 ca deriva da:

- FRAZIONAMENTO del 15/10/1971 in atti dal 20/12/1974 (n. 4274)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella: 50;

il mapp. 50- semin. Irrig. 2 di 31 are 60 ca deriva da:

- FRAZIONAMENTO del 26/01/1966 in atti dal 08/04/1970 (n. 5369)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:21 Particella:194

DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 26/02/1985 (n. 1281)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella: 229

il mapp. 229- RELIT STRAD di 05 are 30 ca deriva da:

- DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 26/02/1985 (n. 1281)

- VOLTURA D'UFFICIO del - Voltura n. 1482 in atti dal 26/02/1985;

- DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) del - n. 1281 in atti dal 26/02/1985

L'area distinta al NCT al fg 21, mapp. 254 - ente urbano di 00 are 45 ca deriva da:

- TIPO MAPPALE del 09/01/1992 in atti dal 09/01/1992 TM N.532/92 (n. 532.1/1992)

- FRAZIONAMENTO del 09/01/1992 in atti dal 09/01/1992 TM N.532/92 (n. 532.1/1992)) con il quale sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella: 201;

il mapp. 201 - semin. Irrig. 2 di 12 are 90 ca deriva da:

VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/01/1992 in atti dal 09/01/1992 TM N.532/92 (n. 532.1/1992)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella: 51

il mapp. 51- semin. Irrig. 2 di 12 are 80 ca deriva da:

- FRAZIONAMENTO del 15/10/1971 in atti dal 20/12/1974 (n. 4274)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella: 50;

il mapp. 50- semin. Irrig. 2 di 31 are 60 ca deriva da:

- FRAZIONAMENTO del 26/01/1966 in atti dal 08/04/1970 (n. 5369)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:21 Particella:194

Impianto meccanografico del 01/04/1963

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visure catastali storiche, elaborato planimetrico e scheda catastale in atti)

CORPO E-sub 703 (mappali 253 e 254 graffati)

1.9. Descrizione del bene

Trattasi di vano autorimessa (da scheda) utilizzato a deposito, ubicato al piano terra in corpo basso staccato privo di porta di accesso dal mapp. 200 ed unica porta di accesso che insiste su altra proprietà – estranea alla presente – retrostante, attraverso la Via Vittorio Alfieri, posta internamente a lotto di altra proprietà (società sportiva e Oratorio di Linate). Il suddetto vano sub. 703 risulta collegato al sub. 702 (tramite demolizione di tavolato divisorio) ed accessibile dal mapp 200 tramite porta in legno a doppia anta dal sub. 704

Quota e tipologia del diritto pignorato

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

1.10. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

proprietà di 1/1

dati identificativi: Foglio 21 Particella: 253 **Sub.: 703** graffato con il mappale 254 **sub. 703**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 4; consistenza 9 mq; sup. catastale 10 mq; rendita € 27,89

indirizzo: VIALE DELLE RIMEMBRANZE n. SC Piano T

dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 01/04/1963

(*All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visure catastali storiche, elaborato planimetrico e scheda catastale in atti*)

CORPO F-sub 704 (mappali 253 e 254 graffati)

1.11. Descrizione del bene

Trattasi di vano autorimessa (da scheda) utilizzato a deposito, ubicato al piano terra in corpo basso staccato con accesso dal mapp. 200

L'accesso carrai a detto vano insiste su altra proprietà – estranea alla presente – retrostante, attraverso la Via Vittorio Alfieri, posta internamente a lotto di altra proprietà (società sportiva e Oratorio di Linate); presente altro accesso carrai/pedonale dal mapp. 200.

Quota e tipologia del diritto pignorato

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

1.12. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

proprietà di 1/1

dati identificativi: Foglio 21 Particella: 253 **Sub.: 704** graffato con il mappale 254 **sub. 704**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 4; consistenza 12 mq; sup. catastale 14 mq; rendita € 37,18

indirizzo: VIALE DELLE RIMEMBRANZE n. SC Piano T

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/10/2015 Pratica n. MI0656957 in atti dal 08/10/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 319023.1/2015);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/12/2009 Pratica n. MI1172605 in atti dal 29/12/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 248946.1/2009);
- VARIAZIONE del 29/12/2008 Pratica n. MI1082603 in atti dal 29/12/2008 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 119635.1/2008);
- Atto del 05/07/2010 Pubblico ufficiale CESATI GIANPAOLO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 42316 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 52741.1/2010 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 15/07/2010;
- VARIAZIONE del 29/12/2008 Pratica n. MI1082603 in atti dal 29/12/2008 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 119635.1/2008)
- VOLTURA D'UFFICIO del 19/07/2007 - UR Sede GORGONZOLA (MI) Registrazione n. 15 registrato in data 16/11/2009 - RETT. QUOTE - C.C. RICH. 8505567 Voltura n. 44014.1/2010 - Pratica n. MI0494260 in atti dal 25/06/2010

Precedenti identificativi: il sub. 704 mappali 253 e 254 graffati deriva da:

VARIAZIONE del 29/12/2008 Pratica n. MI1082653 in atti dal 29/12/2008 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 119641.1/2008) con cui sono stati variati e/o soppresso i seguenti immobili originari del precedente:

Foglio 21 Particella 253 Subalterno 4; Foglio 21 Particella 253 Subalterno 5; Foglio 21 Particella 254 Subalterno 4; Foglio 21 Particella 254 Subalterno 5;

L'area distinta al NCT al fg 21, mapp. 253 - ente urbano di 00 are 85 ca deriva da:

- TIPO MAPPALE del 13/01/1992 in atti dal 15/01/1992 TM N.792/92 (n. 792.2/1992)
- FRAZIONAMENTO del 13/09/1991 in atti dal 16/09/1991 (n. 29951.3/1991) con il quale sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella: 230;

il mapp. 230 - ente urbano di 01 are 80 ca deriva da:

DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 26/02/1985 (n. 1281)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella: 229

il mapp. 229- RELIT STRAD di 05 are 30 ca deriva da:

- DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 26/02/1985 (n. 1281)
- VOLTURA D'UFFICIO del - Voltura n. 1482 in atti dal 26/02/1985;
- DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) del - n. 1281 in atti dal 26/02/1985

L'area distinta al NCT al fg 21, mapp. 254 - ente urbano di 00 are 45 ca deriva da:

- TIPO MAPPALE del 09/01/1992 in atti dal 09/01/1992 TM N.532/92 (n. 532.1/1992)
- FRAZIONAMENTO del 09/01/1992 in atti dal 09/01/1992 TM N.532/92 (n. 532.1/1992)) con il quale sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella: 201;

il mapp. 201 - semin. Irrig. 2 di 12 are 90 ca deriva da:

VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/01/1992 in atti dal 09/01/1992 TM N.532/92 (n. 532.1/1992)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella: 51

il mapp. 51- semin. Irrig. 2 di 12 are 80 ca deriva da:

- FRAZIONAMENTO del 15/10/1971 in atti dal 20/12/1974 (n. 4274)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella: 50;

il mapp. 50- semin. Irrig. 2 di 31 are 60 ca deriva da:

- FRAZIONAMENTO del 26/01/1966 in atti dal 08/04/1970 (n. 5369)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:21 Particella:194

Impianto meccanografico del 01/04/1963

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visure catastali storiche, elaborato planimetrico e scheda catastale in atti)

CORPO G-sub 705 (mappali 253 e 254 graffati)

1.13. Descrizione del bene

Trattasi di vano autorimessa (da scheda) utilizzato a deposito, ubicato al piano terra in corpo basso staccato privo di porta di accesso dal mapp. 200 ed unica porta di accesso su altra proprietà - estranea alla presente - retrostante, attraverso la Via Vittorio Alfieri, posta internamente a lotto di altra proprietà (società sportiva e Oratorio di Linate).

Il vano risulta accessibile dal mapp 200 tramite porta in legno a doppia anta dal sub. 704

Quota e tipologia del diritto pignorato

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

1.14. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune come segue (all. N.1- Catasto):

Infestato:

di 1/1

dati identificativi: Foglio 21 Particella: 253 **Sub.: 705** graffato con il mappale 254 **sub. 705**
 dati classamento: cat. **C/6**; classe 4; consistenza 13 mq; sup. catastale 14 mq; rendita € 40,28

indirizzo: VIALE DELLE RIMEMBRANZE n. SC Piano T

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/10/2015 Pratica n. MI0656957 in atti dal 08/10/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 319023.1/2015);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/12/2009 Pratica n. MI1172605 in atti dal 29/12/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 248946.1/2009);
- VARIAZIONE del 29/12/2008 Pratica n. MI1082603 in atti dal 29/12/2008 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 119635.1/2008);
- Atto del 05/07/2010 Pubblico ufficiale CESATI GIANPAOLO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 42316 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 52741.1/2010 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 15/07/2010;
- VARIAZIONE del 29/12/2008 Pratica n. MI1082603 in atti dal 29/12/2008 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 119635.1/2008)
- VOLTURA D'UFFICIO del 19/07/2007 - UR Sede GORGONZOLA (MI) Registrazione n. 15 registrato in data 16/11/2009 - RETT. QUOTE - C.C. RICH. 8505567 Voltura n. 44014.1/2010 - Pratica n. MI0494260 in atti dal 25/06/2010

Precedenti identificativi: il sub. 705 mappali 253 e 254 graffati deriva da:

VARIAZIONE del 29/12/2008 Pratica n. MI1082653 in atti dal 29/12/2008 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 119641.1/2008) con cui sono stati variati e/o soppresso i seguenti immobili originari del precedente:

Foglio 21 Particella 253 Subalterno 4; Foglio 21 Particella 253 Subalterno 5; Foglio 21 Particella 254 Subalterno 4; Foglio 21 Particella 254 Subalterno 5;

L'area distinta al NCT al fg 21, mapp. 253 - ente urbano di 00 are 85 ca deriva da:

- TIPO MAPPALE del 13/01/1992 in atti dal 15/01/1992 TM N.792/92 (n. 792.2/1992)
- FRAZIONAMENTO del 13/09/1991 in atti dal 16/09/1991 (n. 29951.3/1991) con il quale sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella: 230;

il mapp. 230 - ente urbano di 01 are 80 ca deriva da:

DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 26/02/1985 (n. 1281)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella: 229

il mapp. 229- RELIT STRAD di 05 are 30 ca deriva da:

- DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 26/02/1985 (n. 1281)
- VOLTURA D'UFFICIO del - Voltura n. 1482 in atti dal 26/02/1985;
- DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) del - n. 1281 in atti dal 26/02/1985

L'area distinta al NCT al fg 21, **mapp. 254** - ente urbano di 00 are 45 ca deriva da:

- TIPO MAPPALE del 09/01/1992 in atti dal 09/01/1992 TM N.532/92 (n. 532.1/1992)
- FRAZIONAMENTO del 09/01/1992 in atti dal 09/01/1992 TM N.532/92 (n. 532.1/1992)) con il quale sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella: 201;

il **mapp. 201** - semin. Irrig. 2 di 12 are 90 ca deriva da:

VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/01/1992 in atti dal 09/01/1992 TM N.532/92 (n. 532.1/1992)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella: 51

il **mapp. 51**- semin. Irrig. 2 di 12 are 80 ca deriva da:

- FRAZIONAMENTO del 15/10/1971 in atti dal 20/12/1974 (n. 4274)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella: 50;

il **mapp. 50**- semin. Irrig. 2 di 31 are 60 ca deriva da:

- FRAZIONAMENTO del 26/01/1966 in atti dal 08/04/1970 (n. 5369)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:21 Particella:194

Impianto meccanografico del 01/04/1963

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, elaborato planimetrico e scheda catastale in atti)

1.15. **Coerenze in senso orario del lotto:**

via Benedetto Croce; Aeroporto di Linate; mappali 202, 230 e 255; mappali 251 e 191

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: estratti di mappa, visure catastali storiche, elaborato planimetrico e schede catastali in atti)

1.16. **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 Peschiera Borromeo

Caratteristiche zona: i beni in oggetto sono ubicati a Peschiera Borromeo, Comune posto ad Est di Milano, in Via Benedetto Croce n. 2 e Viale delle Rimembranze, zona periferica industriale nord-ovest del centro di Peschiera ed al confine con Milano

Area urbanistica: caratterizzata dalla presenza di capannoni di medie-grandi dimensioni destinati all'attività produttiva -industriale con buona possibilità di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

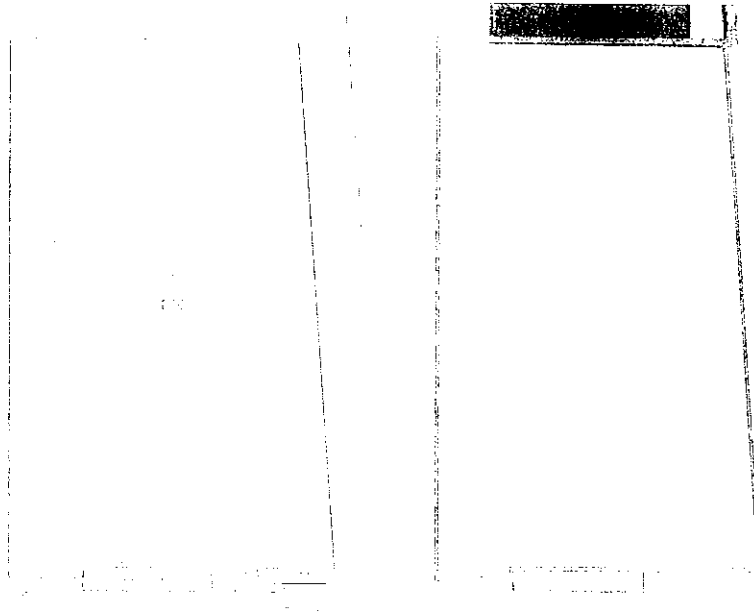
Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente produttiva -industriale ed in parte residenziale

Principali collegamenti pubblici: il Comune (quartiere Linate) è raggiunto da mezzi di trasporto su gomma tramite autobus interurbani (ATM e Movibus) che collegano lo stesso con i comuni limitrofi e Milano (Bisceglie MM1 e San Siro MM5) autobus 66 e 88

Servizi offerti dalla zona: nella la microzona sono presenti solo alcune attività commerciali; tutti i servizi di supporto alla residenza (scuole, negozi, attività commerciali) si trovano nel centro del paese; buona la presenza di aree a verde nelle vicinanze e di centri sportivi

(Pro Peschiera Borromeo ASD) e l'oratorio S. Ambrogio Linate confinanti sul lato sud del lotto.

Si segnala nelle immediate vicinanze del lotto (praticamente confinante con la pista di atterraggio) l'Aeroporto di Milano Linate.



Si riportano l'estratto di mappa (fuori scala) e lo stralcio da PGT esemplificativi del Lotto

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

Gli immobili pignorati sono ubicati in zona industriale di Peschiera Borromeo, in prossimità dell'aeroporto di Linate, a nord-ovest del centro di Peschiera ed al confine est con Milano in Via Benedetto Croce n. 2 e Viale delle Rimembranze (catastalmente n. sc.), con accesso pedonale e carraio da Via Benedetto Croce n. 2 oltre che, per quanto riguarda

i corpi C, D, E, F, e G (locali autorimessa/deposito) con accesso pedonale dall'area di proprietà mappale 200. L'accesso carraio a detti vani insiste su altra proprietà – estranea alla presente – retrostante, attraverso la Via Vittorio Alfieri, posta internamente a lotto di altra proprietà (società sportiva e Oratorio di Linate).

Il lotto di cui al mappale 200 (ente urbano di 5.325 mq come da visura) è costituito da un capannone industriale (D/7) al piano terreno, con annessa area di pertinenza di circa 4.188 mq, tettoia nel cortile (di circa 110 mq), deposito al piano seminterrato, uffici al piano rialzato e appartamento del custode al piano rialzato (A/3) oltre a n. 5 vani box (di fatto utilizzati a deposito) ubicati in corpo staccato sui mappali adiacenti 253 e 254.

Si evidenzia che, dal sommario esame a semplice vista con successiva indagine tramite Google Maps e come confermato dall'amministratore della società esecutata, le coperture del capannone (a falde inclinate) e della porzione di palazzina (copertura piana) di circa 1.027 mq e della tettoia nell'area esterna di circa 110 mq presentano lastre in eternit (amianto).

Corpi A e B

Il fabbricato, di tipo industriale, ha coperture in parte piana ed in parte a falde in eternit (amianto) con lucernari in vetroresina e facciate in pannelli prefabbricati di colore grigio ed in muratura per la porzione adibita ad appartamento ed uffici

- Facciate: intonacate e verniciate di colore beige ed ocra per la porzione di palazzina e pannelli prefabbricati colore grigio in condizioni nella norma per il capannone;
- coperture: falde inclinate in eternit (amianto) con lucernari in vetroresina per il capannone e copertura piana in eternit (amianto) per la porzione di palazzina
- recinzione: muretto in cls H. 0,40 mt con sovrastante cancellata in ferro H. 1,80 mt circa
- cancello pedonale: cancello ad anta singola a battente in ferro
- cancello carraio: cancello ad anta di tipo scorrevole automatizzata in ferro
- ingressi carrai e pedonali al capannone: portelloni industriali automatizzati in ferro di tipo scorrevole e di tipo a libro in alluminio di colore grigio
- ingresso pedonale di servizio al capannone: porta ad anta singola a battente in alluminio sul retro
- ascensore: assente;

Note: si segnala che il lotto non è raggiunto da linea Gas; il riscaldamento (per la zona Uffici ed abitazione) avviene pertanto tramite serbatoio GPL ubicato nell'area esterna di pertinenza

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

CORPO A Sub. 1

Trattasi di porzione di fabbricato (cat. A/3) adibita ad appartamento del custode (di circa 55 mq) costituita da corridoio disimpegno, due locali e bagno finestrato, con accesso da piccolo ballatoio e scala esterna e collegata internamente (tramite vano porta) agli adiacenti locali ad uso ufficio facenti parte del capannone industriale (cat D/7- corpo B sub.2)

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

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

Abitazione custode

- esposizione: singolo affaccio a nord su area di pertinenza;
Note: presente, inoltre, tramite apertura di vano finestrato, affaccio interno sul capannone;
- porta di accesso: porta ad anta singola a battente in legno in condizioni sufficienti;
- infissi esterni: in legno con singoli vetri necessitanti di manutenzione
- porte interne: di tipo a battente in legno;
- pareti: intonacate e verniciate a civile in condizioni modeste necessitanti di manutenzione; rivestimento in piastrelle di ceramica in bagno in condizioni datate;
Note: si segnalano segni di infiltrazioni pregresse ed ammaloramenti a seguito, come appreso al sopralluogo, di allagamento nel mese di giugno causa mal tempo.
- plafoni: intonacati e verniciati a civile in condizioni modeste necessitanti di manutenzione
Note: si segnalano segni di infiltrazioni pregresse ed ammaloramenti a soffitto a seguito, come appreso al sopralluogo, di allagamento nel mese di giugno causa mal tempo.
- pavimenti: in parquet di tipo prefinito/laminato; in piastrelle di ceramica in bagno in condizioni datate;
- impianto elettrico: sottotraccia; non rinvenute le certificazioni, si consiglia pertanto verifica;
- impianto termico: di tipo autonomo a caloriferi alimentato da serbatoio GPL (ubicato nell'area esterna)
- impianto acqua calda sanitaria: di tipo autonomo alimentato da boiler; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica

CORPO B- Sub. 2

Trattasi di capannone industriale (D/7) al piano terreno di circa 907 mq, con annessa area di pertinenza di circa 4188 mq, tettoia nel cortile (di circa 110 mq), deposito al piano seminterrato (di circa 120 mq) ed uffici al piano rialzato (di circa 64 mq); il tutto insistente sul mapp. 200, ente urbano di 5.325 mq circa (come da visura).

Il capannone, ad uso laboratorio artigianale di carattere aeronautico e nautico, è risultato composto, al sopralluogo, da un ampio locale-produzione a tutta altezza con antibagno e bagni, vano caldaia ed area periferenziale a piano terra sulla quale è stata realizzata una tettoia ad uso stoccaggio; locali ad uso ufficio e servizio al piano rialzato, con accesso da scala esterna oltre che da scala interna al capannone; locali deposito al piano seminterrato con n. 2 accessi dal capannone tramite scale interne.

H interna zona produzione H 4,30 mt ca sotto trave; H interna max zona produzione H 5,65 mt ca; H interna netta zona bagno 4,50 mt ca- P.T.

H interna locali uffici H 2,90 mt ca - P. rialzato;

H interna locali deposito H 2,77 mt ca - P. seminterrato

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

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

Capannone industriale P.T

- esposizione: triplice affaccio su area di pertinenza;

- ingressi carrai e pedonali al capannone: portelloni industriali automatizzati in ferro di tipo scorrevole e di tipo a libro in alluminio di colore grigio
- ingresso pedonale di servizio al capannone: porta ad anta singola a battente in alluminio sul retro
- infissi esterni: in ferro con singoli vetri;
- porte interne: di tipo a battente in metallo nella zona bagni;
- pareti: pannelli prefabbricati di colore grigio; piastrelle di ceramica nella zona bagni;
- plafoni: in cemento armato prefabbricato intonacati e verniciati a civile in condizioni nella norma (presenza di lucernario in copertura);
- pavimenti: in lisciata di cemento ed in piastrelle di ceramica nella zona bagni;
- impianto acqua calda sanitaria: di tipo autonomo alimentato da boiler; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- impianto elettrico: sottotraccia; non rinvenute le certificazioni, si consiglia pertanto verifica;
- impianto termico: caldaia non funzionante al sopralluogo; presente generatore ad aria con tubo flessibile

Uffici P. Rialzato

- esposizione: doppio affaccio a nord e ad est su area di pertinenza;
Note: presente, inoltre, tramite apertura di vano finestrato, affaccio interno sul capannone;
- porta esterna di accesso: portoncino ad anta doppia a battente in legno in condizioni sufficienti;
- porta interna di accesso: porta ad anta singola a battente in alluminio in condizioni sufficienti;
- infissi esterni: in legno con singoli vetri necessitanti di manutenzione
- porte interne: di tipo a battente in legno;
- pareti: intonacate e verniciate a civile in condizioni modeste necessitanti di manutenzione; rivestimento in piastrelle di ceramica in bagno in condizioni datate;
Note: si segnalano segni di infiltrazioni pregresse ed ammaloramenti a seguito, come appreso al sopralluogo, di allagamento nel mese di giugno causa mal tempo.
- plafoni: intonacati e verniciati a civile in condizioni modeste necessitanti di manutenzione
Note: si segnalano segni di infiltrazioni pregresse ed ammaloramenti a soffitto a seguito, come appreso al sopralluogo, di allagamento nel mese di giugno causa mal tempo.
- pavimenti: in parte in parquet di tipo prefinito/laminato ed in parte in piastrelle di ceramica; in piastrelle di ceramica in bagno
- impianto elettrico: sottotraccia; non rinvenute le certificazioni, si consiglia pertanto verifica;
- impianto termico: di tipo autonomo a caloriferi alimentato da GPL (ubicato nell'area esterna)
- impianto acqua calda sanitaria: di tipo autonomo alimentato da boiler; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- impianto condizionamento: presente predisposizione di tipo a split

Deposito P. Seminterrato

- esposizione: triplo affaccio a nord, est ed ovest su area di pertinenza;
Note: presente, inoltre, tramite apertura di vani finestrati, affacci interni sul capannone;

- porta esterna di accesso: porta ad anta doppia a battente in metallo in condizioni sufficienti;
- porte interne di accesso: porta ad anta singola a battente in alluminio in condizioni sufficienti;
- infissi esterni: in ferro con singoli vetri e sbarre in ferro a protezione
- porte interne: di tipo a battente in legno;
- pareti: a cemento
Note: si segnalano segni di infiltrazioni pregresse ed ammaloramenti con muffa e condensa in alcune pareti
- plafoni: a cemento
- pavimenti: in lisciata di cemento
- impianto elettrico: sottotraccia; non rinvenute le certificazioni, si consiglia pertanto verifica;
- impianto termico: di tipo autonomo a caloriferi alimentato da GPL (ubicato nell'area esterna)
- impianto acqua calda sanitaria: di tipo autonomo

Tettoia ad uso deposito

- Tettoia in ferro e vetro (di circa 110 mq) realizzata a ridosso del muro di cinta, lato ovest, del cortile/area di pertinenza (mapp. 200) con strutture portanti in ferro, copertura in eternit, pavimentazione in cemento e chiusure laterali in ferro e vetrata.
- H interna media 2,90 mt circa

CORPI C, D, E, F e G (Sub. 701, 702, 703, 704, 705 mappali 253 e 254 graffati)

Trattasi di n. 5 vani boxes (da scheda), di fatto utilizzati a depositi, ubicati al piano terra di un piccolo fabbricato in corpo staccato con copertura a falda posto sui mappali 253 e 254 (adiacenti al mapp. 200).

I locali hanno pavimenti in battuto di cemento in scarse condizioni; le pareti sono in cemento in condizioni modeste; gli infissi esterni sono in ferro con vetri singoli in scarse condizioni ed in parte assenti; porte di accesso ad anta doppia in legno in modeste condizioni; copertura in lastre metalliche.

Riscaldamento ed impianto elettrico assenti

Sub. 701:

con accesso dal mapp. 200 e dalla retrostante Via Vittorio Alfieri, facente parte di altra proprietà (società sportiva e Oratorio di Linate).

H interna max H 2,80 mt; H interna min H 2,10 mt;

Sub. 702:

privo di porta di accesso dal mapp. 200 ed unica porta di accesso dalla retrostante Via Vittorio Alfieri, facente parte di altra proprietà (società sportiva e Oratorio di Linate).

Il suddetto vano risulta collegato al sub. 703 (tramite demolizione di tavolato divisorio) ed accessibile dal mapp 200 tramite porta in legno a doppia anta dal sub. 704

H interna max H 2,45 mt; H interna min H 1,90 mt

Sub.703:

privo di porta di accesso dal mapp. 200 ed unica porta di accesso dalla retrostante Via Vittorio Alfieri, sita in altra proprietà (società sportiva e Oratorio di Linate).

Il suddetto vano sub. 703 risulta collegato al sub. 702 (tramite demolizione di tavolato divisorio) ed accessibile dal mapp 200 tramite porta in legno a doppia anta dal sub. 704

H interna max H 2,45 mt; H interna min H 1,90 mt

Sub. 704

con accesso dal mapp. 200 e dalla retrostante Via Vittorio Alfieri, sita in altra proprietà (società sportiva e Oratorio di Linate).

H interna max H 2,45 mt; H interna min H 1,90 mt

Sub 705:

privo di porta di accesso dal mapp. 200 ed unica porta di accesso dalla retrostante Via Vittorio Alfieri, sita in altra proprietà (società sportiva e Oratorio di Linate)

Il vano risulta accessibile dal mapp 200 tramite porta in legno a doppia anta dal sub. 704
H interna max H 2,45 mt; H interna min H 1,90 mt

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

2.4. Certificazioni energetiche

Corpo A + Corpo B

Gli immobili oggetto della presente sono risultati, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisti di Attestato di Prestazione Energetica

Corpi C, D, E, F, G

Esenti

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite/rinvenute

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 18/07/2024 ed in data 11/09/2024.

La scrivente, in data 18/07/2024 ed in data 11/09/2024, si recava sul posto alla presenza del Custode nominato e del legale rappresentante della società esecutata e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione, per gli immobili in oggetto, come dichiarato dal legale rappresentante della società esecutata; si è tuttavia in attesa di conferma da parte dell' Agenzia delle Entrate, sollecitata più volte, a seguito della richiesta effettuata dalla scrivente in data 30/08/2024 (**all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**)

(Ispezioni agenzia entrate; 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 08/03/2024, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed 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 di Milano 2, per nominativo e per

immobili, alle date del 24/05/2024 e del 19/09/2024, (all. 5-Ispezione ipotecaria) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Corpi A, B, C, D, E, F e G

✓ la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in oggetto, **LOTTO UNICO**, è pervenuta per atto di compravendita del 05/07/2010 Numero di repertorio 42316/8402 Notaio CESATI GIANPAOLO Sede Milano **trascritto a Milano 2 il 15/07/2010 nn. 90270/52741** da potere di

Al quadro "D" della suadetta nota quanto segue:

E) **LOTTO UNICO** (C) **COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO E FREGIAMENNE (MI) C.A. 151**
INDUSTRIALE AL PIANO TERRENO IN VIA BENEDETTO CROCE N. 2, CON ANNESSA AREA DI PERTINENZA INFERIORE A 5000 MQ. TETTOIA NEL CORTILE, DEPOSITO AL PIANO SEMINTERRATO, UFFICI AL PIANO RIALZATO E APPARTAMENTO DEL CUSTODE AL PIANO RIALZATO, IL TUTTO CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 21, MAPPALE 200 COME SEGUE: - SUB. 2, CATEGORIA D/7, VIALE BENEDETTO CROCE N. 2 P. T-S1, RENDITA CATASTALE EURO 7.701,40 (CAPANNONE, UFFICI, TETTOIA E DEPOSITO); - SUB. 1 (APPARTAMENTO DEL CUSTODE), VIALE BENEDETTO CROCE N. 2 P. T, CATEGORIA A/3, CLASSE 3, VANI 2,5, RENDITA CATASTALE EURO 187,22 (APPARTAMENTO DEL CUSTODE); CONFINI IN COMPLESSO DA NORD IN SENSO ORARIO: VIA BENEDETTO CROCE; AEROPORTO DI LINATE; MAPPALE 202, 230 E 71; MAPPALE 203; B) CINQUE BOXES AD USO AUTORIMESSA PRIVATA IN VIALE RIMEMBRANZE, CENSITI NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 21, COME SEGUE: - MAPPALE 253 SUB. 701 GRAFFATO CON IL MAPPALE 254 SUB. 701, CATEGORIA C/6, VIA RIMEMBRANZE DI LINATE N. SC, PIANO T, CLASSE 4, CONSISTENZA 52 MQ., RENDITA CATASTALE EURO 161,13; - MAPPALE 253 SUB. 702 GRAFFATO CON IL MAPPALE 254 SUB. 702, CATEGORIA C/6, VIA RIMEMBRANZE DI LINATE N. SC, PIANO T, CLASSE 4, CONSISTENZA 9 MQ., RENDITA CATASTALE EURO 27,89; - MAPPALE 253 SUB. 703 GRAFFATO CON IL MAPPALE 254 SUB. 703, CATEGORIA C/6, VIA RIMEMBRANZE DI LINATE N. SC, PIANO T, CLASSE 4, CONSISTENZA 9 MQ., RENDITA CATASTALE EURO 27,89; - MAPPALE 253 SUB. 704 GRAFFATO CON IL MAPPALE 254 SUB. 704, CATEGORIA C/6, VIA RIMEMBRANZE DI LINATE N. SC, PIANO T, CLASSE 4, CONSISTENZA 12 MQ., RENDITA CATASTALE EURO 37,18; - MAPPALE 253 SUB. 705 GRAFFATO CON IL MAPPALE 254 SUB. 705, CATEGORIA C/6, VIA RIMEMBRANZE DI LINATE N. SC, PIANO T, CLASSE 4, CONSISTENZA 13 MQ., RENDITA CATASTALE EURO 40,28; CONFINI IN CORPO: MAPPALE 200, 202, 230 E 255";

(copia conforme atto ricevuta dal notaio rogante + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N. 4- Provenienze)

4.2. Precedenti proprietà

Corpi A e B

✓ A la quota pari a 2/3 di piena proprietà, la la quota pari a 1/3 di piena proprietà degli immobili in Peschiera Borromeo **Foglio 21 Particella 200 Sub. 1 Particella 200 Sub. 2** è pervenuta per successione, in morte di la **la** deceduto il 19/07/2007 registrata il 16/11/2009 al Numero di repertorio 15/9990 UFFICIO DEL REGISTRO, **trascritta a Milano 2 il 10/05/2010 ai NN. 58426/35099** devoluta per testamento

N.B.: Non si rilevano atti di accettazione di eredità

- ✓ la quota pari all'intero in piena proprietà del terreno in Peschiera Borromeo Foglio 21 Particella 7 è pervenuta per atto di compravendita del 15/10/1971 Numero di repertorio 107670/25640 Notaio QUADRI GIUSEPPE Sede MILANO (MI) **trascritto a Milano 2 il 25/10/1971 nn. 68335/53722** da potere di
t (MI)

Corpi C, D, E, F e G

- ✓ a, la quota pari a 2/3 di piena proprietà, na, la quota pari a 1/3 di piena proprietà degli immobili in Peschiera Borromeo, allora identificati al **Foglio 21 Particella 253 Sub. 1 Particella 253 Sub. 2 Particella 253 Sub. 3 Particella 253 Sub. 4 Particella 253 Sub. 5 Particella 254 Sub. 1 Particella 254 Sub. 2 Particella 254 Sub. 3 Particella 254 Sub. 4 Particella 254 Sub. 5**, è pervenuta per successione, in morte di
Nato il l a MILANO Codice fiscale
deceduto il 19/07/2007 registrata il 16/11/2009 al Numero di repertorio 15/9990 UFFICIO DEL REGISTRO, **trascritta a Milano 2 il 10/05/2010 ai NN. 58426/35099** devoluta per testamento

N.B.: Non si rilevano atti di accettazione di eredità

- ✓ A la quota pari all'intero in piena proprietà degli immobili Peschiera Borromeo, allora identificati al Foglio 21 Particella 253 Sub. 1 Particella 253 Sub. 2 Particella 253 Sub. 3 Particella 253 Sub. 4 Particella 253 Sub. 5, è pervenuta per atto di permuta del 25/07/1994 Numero di repertorio 27008/9961 Notaio GRIGNANI GIORGIO Sede MELEGNANO (MI) **trascritto a Milano 1 il 28/07/1994 nn. 68442/42323** da potere di
e t

(note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente, **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 03/04/2023, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed 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 di Milano 2, per nominativi e per immobili, alle date del 02/10/2023 e del 10/02/2024, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) 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**
Nessuno

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

▪ Iscrizioni

ISCRIZIONE A MILANO 2 NN. 90271/21816 del 15/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 05/07/2010 Numero di repertorio 42317/8403 Notaio CESATI GIANPAOLO Sede MILANO
A favore di BANCA POPOLARE DI MILANO S.C. A.R.L. Sede MILANO Codice fiscale 00715120150 (Domicilio ipotecario eletto PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE),
contro
(MI) Codice fiscale
capitale E 600.000,00 Totale€ 1.200.000,00 Durata 10 anni
Grava su Peschiera Borromeo Foglio 21 Particella 253 Subalterno 704 graffate Foglio 21 Particella 254 Subalterno 704, Peschiera Borromeo Foglio 21 Particella 253 Subalterno 701 graffate Foglio 21 Particella 254 Subalterno 701, Peschiera Borromeo Foglio 21 Particella 253 Subalterno 702 graffate Foglio 21 Particella 254 Subalterno 702, Peschiera Borromeo Foglio 21 Particella 253 Subalterno 703 graffate Foglio 21 Particella 254 Subalterno 703, Peschiera Borromeo Foglio 21 Particella 253 Subalterno 705 graffate Foglio 21 Particella 254 Subalterno 705, Peschiera Borromeo Foglio 21 Particella 200 Sub. 2 Particella 200 Sub. 1

ISCRIZIONE A MILANO 2 NN. 54110/9704 del 09/05/2017 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 27/04/2017. Numero di repertorio 34138/17111 Notaio GALLIZIA GIUSEPPE Sede SANT'ANGELO LODIGIANO (LO)
A favore di BANCA POPOLARE DI MILANO S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 00103200762 (Domicilio ipotecario eletto MILANO, PIAZZA E. MEDA 4),
contro MEO
(MI) Codice fiscale

Sede MILANO Codice fiscale
ale debitore non datore di ipoteca
capitale E 375.000,00 Totale C 750.000,00 Durata 5 anni
Grava su Peschiera Borromeo Foglio 21 Particella 253 Subalterno 701 graffate Foglio 21 Particella 254 Subalterno 701, Peschiera Borromeo Foglio 21 Particella 253 Subalterno 702 graffate Foglio 21 Particella 254 Subalterno 702, Peschiera Borromeo Foglio 21 Particella 253 Subalterno 704 graffate Foglio 21 Particella 254 Subalterno 704, Peschiera Borromeo Foglio 21 Particella 253 Subalterno 705 graffate Foglio 21 Particella 254 Subalterno 705, Peschiera Borromeo Foglio 21 Particella 253 Subalterno 703 graffate Foglio 21 Particella 254 Subalterno 703, Peschiera Borromeo Foglio 21 Particella 200 Sub. 1 Particella 200 Sub. 2

ISCRIZIONE A MILANO 2 NN. 38185/6755 del 27/03/2019 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO del 26/03/2019 Numero di repertorio 13871/6819 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA Codice fiscale 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto VIALE DELL'INNOVAZIONE 1/B MILANO),
contro
(MI) Codice fiscale
capitale E 44.619,33 Totale C 89.238,66
Grava su Peschiera Borromeo Foglio 21 Particella 253 Subalterno 702 graffate Foglio 21 Particella 254 Subalterno 702, Peschiera Borromeo Foglio 21 Particella 253 Subalterno 703 graffate Foglio 21 Particella 254 Subalterno 703, Peschiera Borromeo Foglio 21 Particella 253 Subalterno 704 graffate

Foglio 21 Particella 254 Subalterno 704, Peschiera Borromeo Foglio 21 Particella 253 Subalterno 705 graffate Foglio 21 Particella 254 Subalterno 705, Peschiera Borromeo Foglio 21 Particella 253 Subalterno 701 graffate Foglio 21 Particella 254 Subalterno 701, Peschiera Borromeo Foglio 21 Particella 200 Sub. 2 Particella 200 Sub. 1

ISCRIZIONE A MILANO 2 NN. 30198/5660 del 08/03/2022

nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del. 04/03/2022 Numero di repertorio 17160/6822 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA Codice fiscale 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto VIALE DELL'INNOVAZIONE I/B MILANO),
contro

{MI} Codice fiscale

capitale E 52.532,29 Totale E 105.064,58

Grava su Peschiera Borromeo Foglio 21 Particella 253 Subalterno 702 graffate Foglio 21 Particella 254 Subalterno 702, Peschiera Borromeo Foglio 21 Particella 253 Subalterno 703 graffate Foglio 21 Particella 254 Subalterno 703, Peschiera Borromeo Foglio 21 Particella 253 Subalterno 704 graffate Foglio 21 Particella 254 Subalterno 704, Peschiera Borromeo Foglio 21 Particella 253 Subalterno 705 graffate Foglio 21 Particella 254 Subalterno 705, Peschiera Borromeo Foglio 21 Particella 253 Subalterno 701 graffate Foglio 21 Particella 254 Subalterno 701, Peschiera Borromeo Foglio 21 Particella 200 Sub. 2 Particella 200 Sub. 1

- **Pignoramenti**

TRASCRIZIONE A MILANO 2 NN. 19206/13702 del 16/02/2024 nascente da **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 02/02/2024 Numero di repertorio 2409 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede MILANO

A favore di TEVERE SPV S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 16405691003 (Richiedente: TEVERE SPV S.R.L. CODICE FISCALE 164 056 91003 VIA CURTATONE N. 3 ROMA),

contro

{MI} Codice fiscale

Grava su Peschiera Borromeo Foglio 21 Particella 253 Subalterno 701 graffate Foglio 21 Particella 254 Subalterno 701, Peschiera Borromeo Foglio 21 Particella 253 Subalterno 702 graffate Foglio 21 Particella 254 Subalterno 702, Peschiera Borromeo Foglio 21 Particella 253 Subalterno 703 graffate Foglio 21 Particella 254 Subalterno 703, Peschiera Borromeo Foglio 21 Particella 253 Subalterno 704 graffate Foglio 21 Particella 254 Subalterno 704, Peschiera Borromeo Foglio 21 Particella 253 Subalterno 705 graffate Foglio 21 Particella 254 Subalterno 705, Peschiera Borromeo Foglio 21 Particella 200 Sub. 2 Particella 200 Sub. 1

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

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobili alla data del 04/05/2024 e del 19/09/2024 (*all. 5-Ispezione ipotecaria*) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio di Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + all. N.5-Ispezione ipotecarie)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1. Spese di gestione condominiale

I beni in oggetto non fanno parte di complesso costituito in condominio.

6.2. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Corpo A: NO

Corpo B: SI (solo porzioni a piano Terra)

Corpo C+D+E+F+G: immobili a Piano Terra

6.3. Altre informazioni per l'acquirente

Si ricorda, come da PREMESSE che, dal sommario esame a semplice vista con successiva indagine tramite Google maps e come confermato dall'amministratore della società esecutata, le coperture del capannone (a falde inclinate) e della porzione di palazzina (copertura piana) di circa 1.027 mq e della tettoia nell'area esterna di circa 110 mq presentano lastre in eternit (amianto).

Pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario dovrà provvedere secondo normative vigenti, alla notifica presso l'Azienda Sanitaria Locale per territorio di competenza, con verifiche sull'Indice di Degrado (I.D.), eventuale adeguata rimozione e smaltimento da parte di tecnici certificati e provvedere alla realizzazione di altro manto di copertura.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il lotto di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato, da vigente PGT del Comune di Peschiera Borromeo, in ambiti di trasformazione urbana - destinazione d'uso prevalente produttivo.

Vincolo aeroportuale di Linate: Piano di rischio Aereo " Zona di Tutela" (art. 707 del codice di navigazione aerea e art. 6.5 del cap. 7 del regolamento) - Zona di tutela B.

Destinazione non ammessa: INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO AREALI

Classe paesaggistica:1

Sens. paesaggistica: SENSIBILITA' MOLTO BASSA

Descr. geologica: Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico - aree con tirante superiore a 90cm inserite in fascia C delimitata da un limite di progetto fra la fascia B e C PAI del fiume Lambro (4.3B/C)

Fattibilità geologica: Fattibilità con gravi limitazioni

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):

Il compendio in oggetto è stato edificato posteriormente al 1° settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per eventuali modifiche effettuate

successivamente per il fabbricato e per bene in oggetto.

In quanto al Capannone ed annessi (mappale 200)

- Licenza edilizia n. 61/71 rilasciata dal Comune di Peschiera Borromeo in data 17 maggio 1971 per il Capannone;
- Autorizzazione di Agibilità n. 8181 (Pratica n. 61/71) rilasciata in data 01/03/1973 per la Costruzione del capannone e del seminterrato della palazzina ad uso uffici;
- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 17 aprile 1975 per la costruzione del piano rialzato della palazzina uffici (Pratica n. 61/71);
Si riferisce che, nei conteggi riportati sui tipi grafici allegati alle suddette pratiche, risulterebbe una capacità edificatoria non interamente sfruttata; si rimanda alle pratiche edilizie allegate e ad eventuali approfondimenti presso gli uffici tecnici di competenza.
- Concessione in sanatoria n. 147-148 atti 3938/86 rilasciata in data 30 settembre 1991 per "Realizzazione Capannone adibito a stoccaggio e modifiche interne e di facciata in immobile destinato parte a laboratorio ed ufficio parte ad abitazione".

In quanto al corpo boxes (mappali 253 e 254)

- Permesso di Costruire in Sanatoria P.E. 2008/345 del 01/08/2008 prot. 17205 per opere di manutenzione straordinaria per il corpo boxes (mappali 253 e 254) e relativo Rilascio N. 2 del 13/01/2009;
- Concessione in sanatoria per opere edilizie rilasciata in data 15/04/1993 Prot. 7426

N.B: si specifica che durante il sopralluogo, dal sommario esame a semplice vista, nei limiti del mandato ricevuto, non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di materiali/sostanze inquinanti/eternit, sia soprasuolo che sottosuolo.

Si evidenzia tuttavia che, dal sommario esame a semplice vista con successiva indagine tramite Google maps e come confermato dall'amministratore della società eseguita le coperture del capannone (a falde inclinate) e della porzione di palazzina (copertura piana) di circa 1.027 mq e della tettoia nell'area esterna di circa 110 mq presentano lastre in eternit (amianto).

La scrivente ha provveduto pertanto a protocollare in data 30/07/2024 "RICHIESTA VERIFICA AMIANTO" presso AREA GESTIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO SERVIZIO AMBIENTE E ECOLOGIA di Peschiera Borromeo per verifica anche di eventuali procedure/ordinanze emesse dal Comune; alla suddetta richiesta è seguita in data 10/09/2024 la seguente risposta:

"In merito all'oggetto si precisa che non risultano a questo Comune procedure attive di presenza di amianto nei capannoni di Via Benedetto Croce 2. Il "censimento dell'amianto" è a cura dell'Azienda Sanitaria Locale competente per territorio che detiene il relativo registro e sistemi informativi".

(Istanza Accesso atti, Pratiche sopra citate + tipi grafici significativi e Risposta per amianto; all. N.7-Pratiche edilizie)

7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

Corpo A (appartamento custode sub. 1 mapp. 200)

Alla data del sopralluogo (18/07/2024) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati alle pratiche edilizie ed alla scheda catastale in atti (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni

risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), a meno della seguente difformità:

- apertura di serramento fra il corridoio di disimpegno ed il capannone per affaccio sul capannone medesimo;

Corpo B (capannone **sub. 2** mapp. 200)

Alla data del sopralluogo (18/07/2024) il bene in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati alle pratiche edilizie ed alla scheda catastale in atti (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Le difformità consistono in:

- demolizione di tavolati in muratura all'interno del capannone sul lato sud, in prossimità dei portelloni di accesso;
- formazione di ulteriore scaletta interna a scendere a piano terra per accedere ai locali al piano seminterrato con formazione di vano porta al posto di un vano finestrato;
- separazione del locale ad uso Ufficio a piano rialzato in n. 2 locali tramite formazione di parete in cartongesso e vano porta;

Sono presenti a piano seminterrato (nei locali deposito) divisioni con pareti isolanti removibili oltre a tavolato con vano porta non a tutta altezza

Corpi D+E+G (autorimesse **subb. 702, 703 e 705** mappali 253 e 254 graffati)

Alla data del sopralluogo (18/07/2024) i beni in oggetto sono risultati solo parzialmente corrispondenti ai tipi grafici allegati alle pratiche edilizie ed alle schede catastali presentate al N.C.E.U. in data 29/12/2008 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Le difformità consistono in:

- demolizione di tavolato divisorio tra il vano al **Sub. 702** ed il vano al **sub. 703** al fine di ottenere un unico locale
- apertura di vano finestrato nel **sub. 703** sul fronte nord verso l'area di pertinenza al mapp. 200;
- apertura di vano finestrato nel **sub. 705** sul fronte nord verso l'area di pertinenza al mapp. 200;

Corpi C+F (autorimesse **subb. 701 e 704** mappali 253 e 254 graffati)

Alla data del sopralluogo (18/07/2024) i beni in oggetto sono risultati sostanzialmente corrispondenti ai tipi grafici allegati alle pratiche edilizie ed alle schede catastali presentate al N.C.E.U. in data 29/12/2008 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Pertanto, l'eventuale futuro aggiudicatario dovrà (previa verifica dell'iter burocratico di proprio professionista di fiducia) provvedere alla regolarizzazione delle modifiche riscontrate mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria e relativo aggiornamento catastale.

Tali documentazioni, comprese di aggiornamento catastale, oblazioni e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo fra i 4.000,00 ed i 6.000,00 Euro.

Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 5.000,00 circa; 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.

Si ricorda, inoltre, come già precedentemente riportato che, dal sommario esame a semplice vista con successiva indagine tramite Google maps e come confermato dall'amministratore della società esecutata, le coperture del capannone (a falde inclinate) e della porzione di palazzina (copertura piana) e della tettoia nell'area esterna presentano lastre in eternit (amianto); pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario, dovrà provvedere secondo normative vigenti, alla notifica presso l'Azienda Sanitaria Locale per territorio di competenza, con verifiche sull'Indice di Degrado (I.D.), eventuale adeguata rimozione e smaltimento da parte di tecnici certificati e provvedere alla realizzazione di altro manto di copertura.

La scrivente, nei limiti de mandato ricevuto, non potendo stimare la necessità nonché i tempi (e quanto meno i costi) di un eventuale intervento, ritiene dover tenere conto, in via prudenziale, della problematica suddetta nella valutazione complessiva del lotto.

- La scrivente, pertanto, alla luce di tutto quanto sopra, ritiene operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 10% (vedasi Punto 9.4).

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, le pratiche edilizie ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998 ex UNI 10750:2005), come segue:

destinazione CORPI A+B	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
abitazione custode P. rialzato -Sub. 1	mq.	54,0	100%	54,0
balcone/ballatoio P. rialzato -Sub. 1	mq.	2,0	30%	0,6
		56,0		54,6
		mq lordi		mq commerciali arrotondati 55 mq
locali uffici uffici P. rialzato -Sub. 2	mq.	64,0	100%	64,0
Capannone P.T -Sub. 2	mq.	907,0	100%	907,0
locali deposito P.S-1 -Sub.2	mq.	120,0	50%	60,0
tettoia aperta sub. Sub. 2	mq.	110,0	35%	38,5
area esterna pertinenziale pari a sup. coperta (Palazzina/ Capannone e annessi)	mq.	1.137,0	10%	113,7
area esterna pertinenziale eccedente alla sup coperta	mq.	4.188,0	2%	83,8
		6.526,0		1.267,0
		mq. lordi		mq. commerciali
		TOT mq lordi 6.582,0		TOT. 1.322,0 mq

destinazione CORPI C+D+E+F+G	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
deposito/box sub 701	mq.	53,0	100%	53,0
deposito/box sub 702	mq.	9,0	100%	9,0
deposito/box sub 703	mq.	10,0	100%	10,0
deposito/box sub 704	mq.	14,0	100%	14,0
deposito/box sub 705	mq.	14,0	100%	14,0
		100,0		100,0
		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 % 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; borsinoimmobiliare.it;

- Osservatori del mercato:
 - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2023 Comune di Peschiera Borromeo– zona D2– Periferica (LINATE, MEZZATE, BELLARIA,

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:

Descrizione	Categoria catastale immobili	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione custode sub. 1	A3	55,0	€ 1.000,00	€ 55.000,00
Capannone + uffici e annessi sub. 2	D7	1.267,0	€ 650,00	€ 823.550,00
Box/depositi subb. 701, 702, 703, 704,705	C6	100,0	€ 300,00	€ 30.000,00
				€ 908.550,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 15% come segue: 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 10% per quanto riportato ai punti 7.2 e 7.3.

LOTTO UNICO

• Valore	€ 908.550,00
Riduzione del valore del 15% (5% +10%), dovuta all'immediatezza	
• della vendita giudiziaria per assenza di garanzia per vizi e per quanto riportato ai punti 7.2 e 7.3 :	€ 138.225,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 8.000,00
	€ 767.267,50

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 767.000,00 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

Vedasi PREMESSE

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, 20/09/2024

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

ALLEGATI

Allegati N.1- Catasto

estratto di mappa, visure catastali storiche, elaborato planimetrico, schede catastali in atti al NCEU

Allegati N. 2-Verbale di sopralluogo

Verbale di sopralluogo ricevuto dal custode

Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate

Ispezioni agenzia Entrate

Allegati N. 4- Provenienze

copia conforme atto ricevuta dal notaio rogante + note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente

Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie

ispezione Agenzia Territorio di Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

Allegati N. 7- Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti + Pratiche citate + tipi grafici significativi + risposta Comune per amianto

Allegati N. 8 – Rilievo fotografico

Fotografie esterne ed interne
