



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 532/2024 + 1102/2024

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Roberto Angelini

Custode Giudiziario: Avv. Roberto Rondinelli

Procedente: Condominio "I Giardini di Sant'Alessandro" - Milano

Esecutata: Derilca s.r.l.

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliari in Comune di Milano (MI),
Via Sant'Alessandro Sauli, 16 - Via Nino Oxilia, 19

N. 20 UNITA' IMMOBILIARI COSTITUENTI I LOTTI DAL N. 1 AL N. 17



Tecnico Incaricato: Arch. FRANCO ANGELICO

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8360

C.F. NGLFNC60H29B428N - P.IVA N. 12391210155

con studio in 20079 Basiglio (MI) - Via C. Colombo - Residenza Cedri n. 323

Telefono 02/24167288 - Cellulare 335/6020974

E-mail: architettoangelico@gmail.com - PEC Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it



RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Basiglio (MI), Via Colombo, Residenza Cedri, 323, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, in data 02/07/2024 è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari nella procedura esecutiva di cui al **R.G.E. 532/2024** per la stima dei beni immobili pignorati, ai rispettivi **subalterni 9 – 64 – 194** del fg. 231, mapp. 506, e contestualmente ha ricevuto il quesito peritale allegato agli atti.

Successivamente, in data 04/11/2024 è stata disposta la **riunione** alla procedura originaria, medesimo G.E., della procedura esecutiva di cui al **R.G.E. 1102/2024** inerente i beni immobili pignorati, ai rispettivi **subalterni 210 – 203 – 201 – 733 – 710 – 65 – 195 – 67 – 46 – 21 – 66 – 211 – 705 – 706 – 6 – 7 – 8**, sempre del fg. 231, mapp. 506.

Dopo aver prestato in data 04/07/2024 il giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale d'accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice, esaminati gli atti del procedimento e la contestuale documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, svolgendo altresì le doverose attività di accertamento ed acquisizione della documentazione in aggiornamento presso gli Uffici competenti, nonché, effettuati i sopralluoghi presso i beni immobili pignorati, procede alla stesura della seguente relazione di stima:

INDICE DEI CAPITOLI

1) Divisione dei beni immobili - Formazione dei LOTTI: dal n. 1 al n. 17	Pag. 2
2) Identificazione dei beni immobili oggetto di stima	Pag. 4
3) Descrizione dei beni immobili	Pag. 18
4) Stato occupativo	Pag. 29
5) Provenienza	Pag. 30
6) Vincoli ed oneri giuridici	Pag. 30
7) Debiti condominiali e altre informazioni per l'acquirente	Pag. 32
8) Regolarità urbanistica, edilizia e catastale	Pag. 36
9) Consistenza	Pag. 42
10) Stima	Pag. 46
11) Adeguamenti e correzioni di stima	Pag. 51
12) Valori complessivi dei LOTTI – prezzo base d'asta	Pag. 59
13) Giudizio congruità canone di locazione	Pag. 59
14) Giudizio di divisibilità	Pag. 59
15) Criticità da segnalare	Pag. 59

1. DIVISIONE DEI BENI IMMOBILI - FORMAZIONE DEI LOTTI: DAL N. 1 AL N. 17

In osservanza al quesito del G.E. (punto 9), in merito alla divisione delle molteplici **n. 20** unità immobiliari oggetto di stima, come da elencazione contenuta nei due atti di pignoramento immobiliare e relative note di trascrizione, site nel medesimo compendio condominiale denominato "I Giardini di Sant'Alessandro", in Comune di Milano (MI), **via Sant'Alessandro Sauli, 16 – via Nino Oxilia, 19**, già distinte catastalmente al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 231, mappale 506**, ai rispettivi **subalterni: 9 – 64 – 194 - 210 – 203 – 201 – 733 – 710 – 65 – 195 – 67 – 46 – 21 – 66 – 211 – 705 – 706 – 6 – 7 - 8**, con le rispettive diverse destinazioni d'uso catastali: **C/1 – Negozi, C/2 – Magazzini/Depositi, F/1 – Aree urbane**, ubicate ai rispettivi piani di appartenenza: **T - S1 – S3**, nonché, prive di vincoli di pertinenzialità tra le stesse, l'esperto, a seguito di una attenta analisi approfondita, ha ritenuto opportuno inglobare alcune unità immobiliari, ovvero, assegnare le n. 20 unità immobiliari distinte a formazione di **N. 17 LOTTI (diciassette)**, che, di seguito, per una immediata lettura, vengono elencati riepilogati in sintesi, alle relative destinazioni d'uso, subalterni e piani di



appartenenza, nelle rispettive Vie, con le seguenti considerazioni/precisazioni relative alla formazione dei LOTTI 5 e 7, ovvero, i LOTTI distinti cui sono assegnate più unità immobiliari ciascuno:

- in merito alla formazione del LOTTO 5: l'esperto precisa che il negozio al sub. 65 presenta una forometria di collegamento al sottostante deposito/cantina al sub. 710, intercluso dal corpo scale comune, e pertanto, l'esperto ha ritenuto necessario inglobare nel medesimo Lotto lo stesso sub. 710;

- in merito alla formazione del LOTTO 7: l'esperto precisa che il negozio al sub. 67 presenta una forometria di collegamento al sottostante deposito/cantina al sub. 194, intercluso dal corpo scale comune, ma attiguo al deposito/cantina al sub. 195, e pertanto, l'esperto ha ritenuto necessario inglobare nel medesimo Lotto anche lo stesso sub. 195, al quale si accede dal corpo scale comune, ritenendo il Lotto così formato, con accesso facilitato e con maggiore consistenza, più appetibile ai fini della futura alienazione.

LOTTO N. 1:**C/1 – Negozio - Sub. 9 - piano T – via Nino Oxilia, 19****LOTTO N. 2:****C/1 – Negozio - Sub. 21 - piano T – via Nino Oxilia, 19****LOTTO N. 3:****C/1 – Negozio - Sub. 46 - piano T – via Sant’Alessandro Sauli, 16****LOTTO N. 4:****C/1 – Negozio - Sub. 64 - piano T – via Sant’Alessandro Sauli, 16****LOTTO N. 5:****CORPO A: C/1 – Negozio - Sub. 65 - piano T – via Sant’Alessandro Sauli, 16****CORPO A.1: C/2 – Magazzino/Deposito - Sub. 710 - piano S1 – via Sant’Alessandro Sauli, 16****LOTTO N. 6:****C/1 – Negozio - Sub. 66 - piano T – via Sant’Alessandro Sauli, 16****LOTTO N. 7:****CORPO A: C/1 – Negozio - Sub. 67 - piano T – via Sant’Alessandro Sauli, 16****CORPO A.1: C/2 – Magazzino/Deposito - Sub. 194 - piano S1 – via Sant’Alessandro Sauli, 16****CORPO A.2: C/2 – Magazzino/Deposito - Sub. 195 - piano S1 – via Sant’Alessandro Sauli, 16****LOTTO N. 8:****C/1 – Negozio - Sub. 705 - piano T/S1 – via Sant’Alessandro Sauli, 16****LOTTO N. 9:****C/1 – Negozio - Sub. 706 - piano T/S1 – via Nino Oxilia, 19****LOTTO N. 10:****C/2 – Magazzino/Deposito - Sub. 201 - piano S1 – via Nino Oxilia, 19****LOTTO N. 11:****C/2 – Magazzino/Deposito - Sub. 203 - piano S1 – via Nino Oxilia, 19****LOTTO N. 12:****C/2 – Magazzino/Deposito - Sub. 733 - piano S1 – via Nino Oxilia, 19****LOTTO N. 13:****C/2 – Magazzino/Deposito - Sub. 210 - piano S3 – via Nino Oxilia, 19****LOTTO N. 14:****C/2 – Magazzino/Deposito - Sub. 211 - piano S3 – via Nino Oxilia, 19****LOTTO N. 15:****F/1 – Area urbana - Sub. 6 - piano T – via Nino Oxilia, 19****LOTTO N. 16:****F/1 – Area urbana - Sub. 7 - piano T – via Nino Oxilia, 19****LOTTO N. 17:****F/1 – Area urbana - Sub. 8 - piano T – via Nino Oxilia, 19**

In merito alla ipotetica ed ulteriore divisione delle unità immobiliari di cui sopra, considerati i sopralluoghi eseguiti e le relative consistenze allo stato attuale, l'esperto può con certezza dedurre che gli stessi LOTTI, già distinti catastalmente, allo stato attuale, **Non hanno le caratteristiche organiche, tipologiche ed impiantistiche per ulteriori divisioni interne, ovvero, in altri LOTTI.**

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

LOTTO 1 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 9 – PIANO T

Descrizione dei beni

C/1 - Negozio, sito in Comune di Milano (MI), Via Nino Oxilia, 19, piano: T;

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale negozio e servizio con antibagno (l'unità immobiliare all'interno si presenta al "rustico", priva di massetti, impianti e finiture).**

Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **piena proprietà** degli immobili di DERILCA S.R.L., Sede Legale: Roma (RM), c.f.: 10061930151.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI), alla data del 08/07/2024, come segue:

Intestazione:

DERILCA S.R.L., proprietà per **1/1**

Dati identificativi:

foglio 231, particella 506, subalterno 9, zona censuaria 2, **categoria C/1**, classe 9, consistenza mq. 58, superficie catastale totale: mq. 58, Rendita Catastale Euro 3.121,26, Via Nino Oxilia n. 19, **piano: T.**

Dati derivanti da:

- variazione del 25/06/2003 pratica n. 573778 in atti dal 25/06/2003 ultimazione fabbricato (n. 36643.1/2003);
- costituzione del 22/05/2003 pratica n. 480795 in atti dal 22/05/2003 (n. 2906.1/2003).

Coerenze - in contorno da Nord in senso orario

Enti comuni al sub. 1, area cortilizia condominiale al mapp. 505, passaggio comune al sub. 6 medesima ditta intestata, via Nino Oxilia, enti comuni al sub. 1.

Osservazioni: l'esperto precisa che nella scheda catastale non sono indicate le coerenze.

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

LOTTO 2 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 21 – PIANO T

Descrizione dei beni

C/1 - Negozio, sito in Comune di Milano (MI), Via Nino Oxilia, 19, piano: T;

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale negozio e servizio con antibagno (l'unità immobiliare all'interno si presenta al "rustico", priva di massetti, impianti e finiture).**



Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **piena proprietà** degli immobili di DERILCA S.R.L., Sede Legale: Roma (RM), c.f.: 10061930151.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI), alla data del 05/11/2024, come segue:

Intestazione:

DERILCA S.R.L., proprietà per **1/1**

Dati identificativi:

foglio 231, particella 506, subalterno 21, zona censuaria 2, **categoria C/1**, classe 9, consistenza mq. 46, superficie catastale totale: mq. 46, Rendita Catastale Euro 2.475,48, Via Nino Oxilia n. 19, **piano: T**.

Dati derivanti da:

- variazione del 25/06/2003 pratica n. 573778 in atti dal 25/06/2003 ultimazione fabbricato (n. 36643.1/2003);
- costituzione del 22/05/2003 pratica n. 480795 in atti dal 22/05/2003 (n. 2906.1/2003).

Coerenze - in contorno da Nord in senso orario

Enti comuni al sub. 3, unità immobiliare di terzi, spazio esterno di pertinenza di terzi, area urbana al sub. 7 medesima ditta intestata, area cortilizia condominiale al mapp. 505 su due lati.

Osservazioni: l'esperto precisa che nella scheda catastale non sono indicate le coerenze.

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

LOTTO 3 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 46 – PIANO T

Descrizione dei beni

C/1 - Negozio, sito in Comune di Milano (MI), Via Sant'Alessandro Sauli, 16, piano: T; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale negozio e servizio con antibagno (l'unità immobiliare all'interno si presenta al "rustico", priva di massetti, impianti e finiture).**

Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **piena proprietà** degli immobili di DERILCA S.R.L., Sede Legale: Roma (RM), c.f.: 10061930151.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI), alla data del 05/11/2024, come segue:

Intestazione:

DERILCA S.R.L., proprietà per **1/1**

Dati identificativi:

foglio 231, particella 506, subalterno 46, zona censuaria 2, **categoria C/1**, classe 9, consistenza mq. 42, superficie catastale totale: mq. 42, Rendita Catastale Euro 2.260,22, Via Sant'Alessandro Sauli n. 16, **piano: T**.

Dati derivanti da:

- variazione del 25/06/2003 pratica n. 573778 in atti dal 25/06/2003 ultimazione fabbricato (n. 36643.1/2003);
- costituzione del 22/05/2003 pratica n. 480795 in atti dal 22/05/2003 (n. 2906.1/2003).



Coerenze - in contorno da Nord in senso orario

Area cortilizia condominiale al mapp. 505, enti comuni al sub. 4, area cortilizia condominiale al mapp. 505 su due lati.

Osservazioni: l'esperto precisa che nella scheda catastale non sono indicate le coerenze.

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

LOTTO 4 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 64 – PIANO T

Descrizione dei beni

C/1 - Negozio, sito in Comune di Milano (MI), Via Sant'Alessandro Sauli, 16, piano: T; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale negozio, servizio con antibagno, ed area esterna di pertinenza (l'unità immobiliare all'interno si presenta al "rustico", priva di massetti, impianti e finiture).**

Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **piena proprietà** degli immobili di DERILCA S.R.L., Sede Legale: Roma (RM), c.f.: 10061930151.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI), alla data del 08/07/2024, come segue:

Intestazione:

DERILCA S.R.L., proprietà per 1/1

Dati identificativi:

foglio 231, particella 506, subalterno 64, zona censuaria 2, **categoria C/1**, classe 9, consistenza mq. 48, superficie catastale totale: mq. 56, Rendita Catastale Euro 2.583,11, Via Sant'Alessandro Sauli n. 16, **piano: T.**

Dati derivanti da:

- variazione del 10/06/2004 pratica n. MI0394248 in atti dal 10/06/2004 esatta definizione cortile (n. 50174.1/2004);
- variazione del 25/06/2003 pratica n. 573778 in atti dal 25/06/2003 ultimazione fabbricato (n. 36643.1/2003);
- costituzione del 22/05/2003 pratica n. 480795 in atti dal 22/05/2003 (n. 2906.1/2003).

Coerenze - in contorno da Nord in senso orario

Area cortilizia condominiale al mapp. 506, proprietà di terzi, via Sant'Alessandro Sauli, unità immobiliare al sub. 65 medesima ditta intestata, area cortilizia condominiale al mapp. 506.

Osservazioni: l'esperto precisa che nella scheda catastale non sono indicate le coerenze.

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

LOTTO 5

CORPO A: C/1 – NEGOZIO - SUB. 65 – PIANO T

CORPO A.1: C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 710 – PIANO S1

CORPO A: C/1 – NEGOZIO – SUB. 65 – PIANO T



Descrizione dei beni

C/1 - Negozio, sito in Comune di Milano (MI), Via Sant'Alessandro Sauli, 16, piano: T;

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale negozio e servizio con antibagno (l'unità immobiliare all'interno si presenta al "rustico", priva di massetti, impianti e finiture).**

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

Allo stato attuale in data sopralluogo, nella soletta/pavimento del suddetto negozio al sub. 65 al piano terra, risulta presente una forometria di collegamento ad altra unità immobiliare commerciale categoria C/2 medesima proprietà ubicata al piano S1 e di cui al sub. 710, interclusa dal corpo scale comune.

Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **piena proprietà** degli immobili di DERILCA S.R.L., Sede Legale: Roma (RM), c.f.: 10061930151.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI), alla data del 05/11/2024, come segue:

Intestazione:

DERILCA S.R.L., proprietà per **1/1**

Dati identificativi:

foglio 231, particella 506, subalterno 65, zona censuaria 2, **categoria C/1**, classe 9, consistenza mq. 38, superficie catastale totale: mq. 38, Rendita Catastale Euro 2.044,96, Via Sant'Alessandro Sauli n. 16, **piano: T.**

Dati derivanti da:

- variazione del 25/06/2003 pratica n. 573778 in atti dal 25/06/2003 ultimazione fabbricato (n. 36643.1/2003);
- costituzione del 22/05/2003 pratica n. 480795 in atti dal 22/05/2003 (n. 2906.1/2003).

Coerenze - in contorno da Nord in senso orario

Enti comuni al sub. 5, area cortilizia condominiale al mapp. 506, unità immobiliare al sub. 64 medesima ditta intestata, via Sant'Alessandro Sauli, area cortilizia condominiale al mapp. 504.

Osservazioni: l'esperto precisa che nella scheda catastale non sono indicate le coerenze.

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

CORPO A.1: C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO – SUB. 710 – PIANO S1

Descrizione dei beni

C/2 - Magazzino/Deposito, sito in Comune di Milano (MI), Via Sant'Alessandro Sauli, 16, piano: S1;

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale deposito/cantina (l'unità immobiliare all'interno si presenta al "rustico", priva di massetti, impianti, serramenti e finiture).**

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

Allo stato attuale in data sopralluogo, l'accesso al deposito/cantina al sub. 710 al piano S1 risulta intercluso dal corpo scale comune, ovvero, lo stesso è stato visionato attraverso la forometria di collegamento con il sovrastante negozio al sub. 65 al piano terra.



Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **piena proprietà** degli immobili di DERILCA S.R.L., Sede Legale: Roma (RM), c.f.: 10061930151.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI), alla data del 05/11/2024, come segue:

Intestazione:

DERILCA S.R.L., proprietà per **1/1**

Dati identificativi:

foglio 231, particella 506, subalterno 710, zona censuaria 2, **categoria C/2**, classe 8, consistenza mq. 32, superficie catastale totale: mq. 36, Rendita Catastale Euro 95,85, Via Sant' Alessandro Sauli n. 16, **piano: S1**.

Dati derivanti da:

- variazione del 18/05/2018 pratica n. MI0216681 in atti dal 18/05/2018 aggiornamento planimetrico (n. 74000.1/2018);
- frazionamento e fusione del 04/11/2003 pratica n. 846841 in atti dal 04/11/2003 (n. 59486.1/2003), (con variazione dei precedenti subb. 1-2-3-4-5-98-193).

Coerenze - in contorno da Nord in senso orario

Unità immobiliare di terzi, unità immobiliare di terzi, unità immobiliare di terzi, Via Sant' Alessandro Sauli, intercapedine comune.

Osservazioni: l'esperto precisa che nella scheda catastale non sono indicate le coerenze.

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

LOTTO 6 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 66 – PIANO T

Descrizione dei beni

C/1 - Negozio, sito in Comune di Milano (MI), Via Sant' Alessandro Sauli, 16, piano: T;

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale negozio e servizio con antibagno (l'unità immobiliare all'interno si presenta al "rustico", priva di massetti, impianti e finiture).**

Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **piena proprietà** degli immobili di DERILCA S.R.L., Sede Legale: Roma (RM), c.f.: 10061930151.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI), alla data del 05/11/2024, come segue:

Intestazione:

DERILCA S.R.L., proprietà per **1/1**

Dati identificativi:

foglio 231, particella 506, subalterno 66, zona censuaria 2, **categoria C/1**, classe 9, consistenza mq. 46, superficie catastale totale: mq. 46, Rendita Catastale Euro 2.475,48, Via Sant' Alessandro Sauli n. 16, **piano: T**.

Dati derivanti da:

- variazione del 25/06/2003 pratica n. 573778 in atti dal 25/06/2003 ultimazione fabbricato (n. 36643.1/2003);
- costituzione del 22/05/2003 pratica n. 480795 in atti dal 22/05/2003 (n. 2906.1/2003).



Coerenze - in contorno da Nord in senso orario

Area cortilizia condominiale al mapp. 505, area cortilizia condominiale al mapp. 506, enti comuni al sub. 5, area cortilizia condominiale al mapp. 504, passaggio comune al sub. 8 medesima ditta intestata.

Osservazioni: l'esperto precisa che nella scheda catastale non sono indicate le coerenze.

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

LOTTO 7

CORPO A: C/1 – NEGOZIO - SUB. 67 – PIANO T

CORPO A.1: C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 194 – PIANO S1

CORPO A.2: C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 195 – PIANO S1

CORPO A: C/1 – NEGOZIO – SUB. 67 – PIANO T

Descrizione dei beni

C/1 - Negozio, sito in Comune di Milano (MI), Via Sant'Alessandro Sauli, 16, piano: T;

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale negozio e servizio con antibagno (l'unità immobiliare all'interno si presenta al "rustico", priva di massetti, impianti e finiture).**

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

Allo stato attuale in data sopralluogo, nella soletta/pavimento del suddetto negozio al sub. 67 al piano terra, risulta presente una forometria di collegamento ad altra unità immobiliare commerciale categoria C/2 medesima proprietà ubicata al piano S1 e di cui al sub. 194, interclusa dal corpo scale comune.

Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **piena proprietà** degli immobili di DERILCA S.R.L., Sede Legale: Roma (RM), c.f.: 10061930151.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI), alla data del 05/11/2024, come segue:

Intestazione:

DERILCA S.R.L., proprietà per 1/1

Dati identificativi:

foglio 231, particella 506, subalterno 67, zona censuaria 2, **categoria C/1**, classe 9, consistenza mq. 40, superficie catastale totale: mq. 40, Rendita Catastale Euro 2.152,59, Via Sant'Alessandro Sauli n. 16, **piano: T**.

Dati derivanti da:

- variazione del 25/06/2003 pratica n. 573778 in atti dal 25/06/2003 ultimazione fabbricato (n. 36643.1/2003);
- costituzione del 22/05/2003 pratica n. 480795 in atti dal 22/05/2003 (n. 2906.1/2003).

Coerenze - in contorno da Nord in senso orario

Unità immobiliare al sub. 705 medesima ditta intestata, area cortilizia condominiale al mapp. 505, passaggio comune al sub. 8 medesima ditta intestata, area cortilizia condominiale al mapp. 504, proprietà di terzi.

Osservazioni: l'esperto precisa che nella scheda catastale non sono indicate le coerenze.



Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

CORPO A.1: C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO – SUB. 194 – PIANO S1

Descrizione dei beni

C/2 - Magazzino/Deposito, sito in Comune di Milano (MI), Via Sant'Alessandro Sauli, 16, piano: S1;

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale deposito/cantina (l'unità immobiliare all'interno si presenta al "rustico", priva di massetti, impianti, serramenti e finiture).**

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

Allo stato attuale in data sopralluogo, l'accesso al deposito/cantina al sub. 194 al piano S1 risulta intercluso, ovvero, lo stesso è stato visionato accedendo da un altro deposito/cantina sempre al piano S1 di cui al sub. 195 medesima proprietà, attraverso un foro esistente nella parete divisoria tra i due depositi/cantine suddetti; si attesta inoltre, che nel solaio della suddetta unità immobiliare pignorata al sub. 194 al piano S1, risulta presente una forometria di collegamento ad altra unità immobiliare commerciale di categoria C1 medesima proprietà ubicata al piano terra e di cui al sub. 67.

Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **piena proprietà** degli immobili di DERILCA S.R.L., Sede Legale: Roma (RM), c.f.: 10061930151.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI), alla data del 08/07/2024, come segue:

Intestazione:

DERILCA S.R.L., proprietà per **1/1**

Dati identificativi:

foglio 231, particella 506, subalterno 194, zona censuaria 2, **categoria C/2**, classe 8, consistenza mq. 38, superficie catastale totale: mq. 40, Rendita Catastale Euro 113,83, Via Sant'Alessandro Sauli n. 16, **piano: S1**.

Dati derivanti da:

- variazione del 25/06/2003 pratica n. 573778 in atti dal 25/06/2003 ultimazione fabbricato (n. 36643.1/2003);
- costituzione del 22/05/2003 pratica n. 480795 in atti dal 22/05/2003 (n. 2906.1/2003).

Coerenze - in contorno da Nord in senso orario

Intercapedine, proprietà di terzi, intercapedine, unità immobiliare al sub. 195 medesima ditta intestata.

Osservazioni: l'esperto precisa che nella scheda catastale non sono indicate le coerenze.

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

CORPO A.2: C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO – SUB. 195 – PIANO S1

Descrizione dei beni



C/2 - Magazzino/Deposito, sito in Comune di Milano (MI), Via Sant'Alessandro Sauli, 16, piano: S1;

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale deposito/cantina.**

Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **piena proprietà** degli immobili di DERILCA S.R.L., Sede Legale: Roma (RM), c.f.: 10061930151.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI), alla data del 05/11/2024, come segue:

Intestazione:

DERILCA S.R.L., proprietà per **1/1**

Dati identificativi:

foglio 231, particella 506, subalterno 195, zona censuaria 2, **categoria C/2**, classe 8, consistenza mq. 38, superficie catastale totale: mq. 42, Rendita Catastale Euro 113,83, Via Sant'Alessandro Sauli n. 16, **piano: S1.**

Dati derivanti da:

- variazione del 25/06/2003 pratica n. 573778 in atti dal 25/06/2003 ultimazione fabbricato (n. 36643.1/2003);
- costituzione del 22/05/2003 pratica n. 480795 in atti dal 22/05/2003 (n. 2906.1/2003).

Coerenze - in contorno da Nord in senso orario

Intercapedine, unità immobiliare di terzi, enti comuni, intercapedine, unità immobiliare al sub. 194 medesima ditta intestata.

Osservazioni: l'esperto precisa che nella scheda catastale non sono indicate le coerenze.

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

LOTTO 8 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 705 – PIANO T/S1

Descrizione dei beni

C/1 - Negozio, sito in Comune di Milano (MI), Via Sant'Alessandro Sauli, 16, piano: T-S1;

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

- **al piano terra: locale negozio, servizio con antibagno, forometria di collegamento al piano inferiore;**

- **al piano primo interrato: locale sottonegozio;**

(l'unità immobiliare all'interno si presenta al "rustico", priva di massetti, impianti e finiture).

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

Allo stato attuale in data sopralluogo, l'accesso al locale sottonegozio al piano S1 risulta intercluso dal corpo scale comune, ovvero, lo stesso è stato visionato attraverso la forometria di collegamento con il sovrastante negozio al piano terra, il tutto al medesimo sub. 705.

Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **piena proprietà** degli immobili di DERILCA S.R.L., Sede Legale: Roma (RM), c.f.: 10061930151.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI), alla data del 05/11/2024, come segue:



Intestazione:

DERILCA S.R.L., proprietà per 1/1

Dati identificativi:

foglio 231, particella 506, subalterno 705, zona censuaria 2, **categoria C/1**, classe 6, consistenza mq. 64, superficie catastale totale: mq. 104, Rendita Catastale Euro 2.188,12, Via Sant' Alessandro Sauli n. 16, **piano: T-S1**.

Dati derivanti da:

- variazione del 29/07/2003 pratica n. 661280 in atti dal 29/07/2003 ampl. e da deposito a negozio (n. 45378.1/2003), (con soppressione del precedente sub. 196);
- variazione del 25/06/2003 pratica n. 573778 in atti dal 25/06/2003 ultimazione fabbricato (n. 36643.1/2003);
- costituzione del 22/05/2003 pratica n. 480795 in atti dal 22/05/2003 (n. 2906.1/2003).

Coerenze - in contorno da Nord in senso orario

- al piano terra: area cortilizia condominiale al mapp. 505 su due lati, unità immobiliare al sub. 67 medesima ditta intestata, proprietà di terzi;
- al piano primo interrato: terrapieno su due lati, intercapedine, proprietà di terzi.

Osservazioni: l'esperto precisa che nella scheda catastale non sono indicate le coerenze.

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

LOTTO 9 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 706 – PIANO T/S1

Descrizione dei beni

C/1 - Negozio, sito in Comune di Milano (MI), Via Nino Oxilia, 19, piano: T-S1;

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

- al piano terra: **locale negozio, servizio con antibagno, forometria di collegamento al piano inferiore;**

- al piano primo interrato: **locale sottonegozio;**

(l'unità immobiliare all'interno si presenta al "rustico", priva di massetti, impianti e finiture).

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

Allo stato attuale in data sopralluogo, l'accesso al locale sottonegozio al piano S1 risulta intercluso dal corpo scale comune, ovvero, lo stesso è stato visionato attraverso la forometria di collegamento con il sovrastante negozio al piano terra, il tutto al medesimo sub. 706.

Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** degli immobili di DERILCA S.R.L., Sede Legale: Roma (RM), c.f.: 10061930151.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI), alla data del 05/11/2024, come segue:

Intestazione:

DERILCA S.R.L., proprietà per 1/1

Dati identificativi:

foglio 231, particella 506, subalterno 706, zona censuaria 2, **categoria C/1**, classe 6, consistenza mq. 112, superficie catastale totale: mq. 194, Rendita Catastale Euro 3.829,22, Via Nino Oxilia n. 19, **piano: T-S1**.

Dati derivanti da:



- variazione del 29/07/2003 pratica n. 661301 in atti dal 29/07/2003 ampl. e da deposito a negozio (n. 45379.1/2003), (con soppressione del precedente sub. 197);
- variazione del 25/06/2003 pratica n. 573778 in atti dal 25/06/2003 ultimazione fabbricato (n. 36643.1/2003);
- costituzione del 22/05/2003 pratica n. 480795 in atti dal 22/05/2003 (n. 2906.1/2003).

Coerenze - in contorno da Nord in senso orario

- al piano terra: enti comuni al sub. 2, area cortilizia condominiale al mapp. 505 su due lati, proprietà di terzi;
- al piano primo interrato: intercapedine, terrapieno su due lati, proprietà di terzi.

Osservazioni: l'esperto precisa che nella scheda catastale non sono indicate le coerenze.

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

LOTTO 10 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 201 – PIANO S1

Descrizione dei beni

C/2 - Magazzino/Deposito, sito in Comune di Milano (MI), Via Nino Oxilia, 19, piano: S1; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale deposito/cantina.**

Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **piena proprietà** degli immobili di DERILCA S.R.L., Sede Legale: Roma (RM), c.f.: 10061930151.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI), alla data del 05/11/2024, come segue:

Intestazione:

DERILCA S.R.L., proprietà per **1/1**

Dati identificativi:

folio 231, particella 506, subalterno 201, zona censuaria 2, **categoria C/2**, classe 8, consistenza mq. 13, superficie catastale totale: mq. 15, Rendita Catastale Euro 38,94, Via Nino Oxilia n. 19, **piano: S1.**

Dati derivanti da:

- variazione del 25/06/2003 pratica n. 573778 in atti dal 25/06/2003 ultimazione fabbricato (n. 36643.1/2003);
- costituzione del 22/05/2003 pratica n. 480795 in atti dal 22/05/2003 (n. 2906.1/2003).

Coerenze - in contorno da Nord in senso orario

Via Nino Oxilia, unità immobiliare al sub. 733 medesima ditta intestata, enti comuni al sub. 1, unità immobiliare di terzi.

Osservazioni: l'esperto precisa che nella scheda catastale non sono indicate le coerenze.

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

LOTTO 11 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 203 – PIANO S1



Descrizione dei beni

C/2 - Magazzino/Deposito, sito in Comune di Milano (MI), Via Nino Oxilia, 19, piano: S1;
composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale deposito/cantina.**

Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **piena proprietà** degli immobili di DERILCA S.R.L., Sede Legale: Roma (RM), c.f.: 10061930151.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI), alla data del 05/11/2024, come segue:

Intestazione:

DERILCA S.R.L., proprietà per **1/1**

Dati identificativi:

foglio 231, particella 506, subalterno 203, zona censuaria 2, **categoria C/2**, classe 8, consistenza mq. 10, superficie catastale totale: mq. 11, Rendita Catastale Euro 29,95, Via Nino Oxilia n. 19, **piano: S1.**

Dati derivanti da:

- variazione del 25/06/2003 pratica n. 573778 in atti dal 25/06/2003 ultimazione fabbricato (n. 36643.1/2003);
- costituzione del 22/05/2003 pratica n. 480795 in atti dal 22/05/2003 (n. 2906.1/2003).

Coerenze - in contorno da Nord in senso orario

Via Nino Oxilia, cabina AEM, enti comuni per tre lati al sub. 1.

Osservazioni: l'esperto precisa che nella scheda catastale non sono indicate le coerenze.

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

LOTTO 12 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 733 – PIANO S1

Descrizione dei beni

C/2 - Magazzino/Deposito, sito in Comune di Milano (MI), Via Nino Oxilia, 19, piano: S1;
composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale deposito/cantina.**

Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **piena proprietà** degli immobili di DERILCA S.R.L., Sede Legale: Roma (RM), c.f.: 10061930151.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI), alla data del 05/11/2024, come segue:

Intestazione:

DERILCA S.R.L., proprietà per **1/1**

Dati identificativi:

foglio 231, particella 506, subalterno 733, zona censuaria 2, **categoria C/2**, classe 8, consistenza mq. 15, superficie catastale totale: mq. 18, Rendita Catastale Euro 44,93, Via Nino Oxilia n. 19, **piano: S1.**

Dati derivanti da:



- frazionamento e fusione del 22/02/2006 pratica n. MI0110419 in atti dal 22/02/2006 (n. 10640.1/2006), (con soppressione del precedente sub. 202);
- variazione del 25/06/2003 pratica n. 573778 in atti dal 25/06/2003 ultimazione fabbricato (n. 36643.1/2003);
- costituzione del 22/05/2003 pratica n. 480795 in atti dal 22/05/2003 (n. 2906.1/2003).

Coerenze - in contorno da Nord in senso orario

Via Nino Oxilia, enti comuni per due lati al sub. 1, unità immobiliare al sub. 201 medesima ditta intestata.

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

LOTTO 13 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 210 – PIANO S3

Descrizione dei beni

C/2 - Magazzino/Deposito, sito in Comune di Milano (MI), Via Nino Oxilia, 19, piano: S3; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **spazio deposito/cantina aperto.**

Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **piena proprietà** degli immobili di DERILCA S.R.L., Sede Legale: Roma (RM), c.f.: 10061930151.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI), alla data del 05/11/2024, come segue:

Intestazione:

DERILCA S.R.L., proprietà per **1/1**

Dati identificativi:

foglio 231, particella 506, subalterno 210, zona censuaria 2, **categoria C/2**, classe 7, consistenza mq. 7, superficie catastale totale: mq. 8, Rendita Catastale Euro 17,71, Via Nino Oxilia n. 19, **piano: S3.**

Dati derivanti da:

- variazione del 25/06/2003 pratica n. 573778 in atti dal 25/06/2003 ultimazione fabbricato (n. 36643.1/2003);
- costituzione del 22/05/2003 pratica n. 480795 in atti dal 22/05/2003 (n. 2906.1/2003).

Coerenze - in contorno da Nord in senso orario

Enti comuni, terrapieno, unità immobiliare di terzi, enti comuni.

Osservazioni: l'esperto precisa che nella scheda catastale non sono indicate le coerenze.

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

LOTTO 14 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 211 – PIANO S3

Descrizione dei beni

C/2 - Magazzino/Deposito, sito in Comune di Milano (MI), Via Nino Oxilia, 19, piano: S3.



OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

L'esperto prende e dà atto che in data sopralluogo, tale subalterno 211 NON esiste allo stato attuale, precisando che lo stesso risulterebbe ubicato nel sotto rampa tra il piano 2° e il piano 3° interrati, ovvero, NON esiste accesso, in quanto allo stato di fatto, risulta presumibilmente la struttura e il terrapieno della stessa rampa.

Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **piena proprietà** degli immobili di DERILCA S.R.L., Sede Legale: Roma (RM), c.f.: 10061930151.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI), alla data del 05/11/2024, come segue:

Intestazione:

DERILCA S.R.L., proprietà per **1/1**

Dati identificativi:

foglio 231, particella 506, subalterno 211, zona censuaria 2, **categoria C/2**, classe 5, consistenza mq. 52, superficie catastale totale: mq. 58, Rendita Catastale Euro 96,68, Via Nino Oxilia n. 19, **piano: S3**.

Dati derivanti da:

- variazione del 25/06/2003 pratica n. 573778 in atti dal 25/06/2003 ultimazione fabbricato (n. 36643.1/2003);
- costituzione del 22/05/2003 pratica n. 480795 in atti dal 22/05/2003 (n. 2906.1/2003).

Coerenze - in contorno da Nord in senso orario (catastale)

Terrapieno, enti comuni, unità immobiliare di terzi, unità immobiliare di terzi.

Osservazioni: l'esperto precisa che nella scheda catastale non sono indicate le coerenze.

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Si rimanda alle Osservazioni importanti formulate supra.

LOTTO 15 – F/1 – AREA URBANA - SUB. 6 – PIANO T

Descrizione dei beni

F/1 – Area urbana, sita in Comune di Milano (MI), Via Nino Oxilia, 19, piano: T;

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **passaggio comune.**

Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **piena proprietà** degli immobili di DERILCA S.R.L., Sede Legale: Roma (RM), c.f.: 10061930151.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI), alla data del 05/11/2024, come segue:

Intestazione:

DERILCA S.R.L., proprietà per **1/1**

Dati identificativi:

foglio 231, particella 506, subalterno 6, categoria F/1, consistenza mq. 34, Via Nino Oxilia n. 19, **piano: T**.

Dati derivanti da:

- costituzione del 22/05/2003 pratica n. 480795 in atti dal 22/05/2003 (n. 2906.1/2003).



Coerenze - in contorno da Nord in senso orario

Via Nino Oxilia, unità immobiliare al sub. 9 medesima ditta intestata, area cortilizia condominiale al mapp. 505, enti comuni al sub. 2, unità immobiliare di terzi.

Precisazioni:

L'esperto ritiene di precisare che la rappresentazione grafica della suddetta area è risultante dagli elaborati planimetrici depositati in Catasto, al fg. 231, mapp. 506, piano: T.

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

LOTTO 16 – F/1 – AREA URBANA - SUB. 7 – PIANO T

Descrizione dei beni

F/1 – Area urbana, sita in Comune di Milano (MI), Via Nino Oxilia, 19, piano: T;

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **area urbana comune.**

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

L'esperto prende e dà atto che in data sopralluogo, tale area urbana Non è rappresentata nelle pratiche edilizie Comunali, altresì, Non risulta conforme all'elaborato planimetrico catastale, ovvero, allo stato attuale consiste in parte in una fioriera adibita a verde/piante di piccolo fusto e in parte adibita all'area cortilizia comune circostante;

per tale stato di fatto, l'esperto ritiene di considerare la superficie identificata nell'elaborato planimetrico e nella visura catastale.

Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **piena proprietà** degli immobili di DERILCA S.R.L., Sede Legale: Roma (RM), c.f.: 10061930151.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI), alla data del 05/11/2024, come segue:

Intestazione:

DERILCA S.R.L., proprietà per 1/1

Dati identificativi:

foglio 231, particella 506, subalterno 7, categoria F/1, consistenza mq. 87, Via Nino Oxilia n. 19, piano: T.

Dati derivanti da:

- costituzione del 22/05/2003 pratica n. 480795 in atti dal 22/05/2003 (n. 2906.1/2003).

Coerenze - in contorno da Nord in senso orario

Unità immobiliare al sub. 21 medesima ditta intestata, spazio esterno di pertinenza di terzi, enti comuni al sub. 1, spazio esterno di pertinenza di terzi, unità immobiliare di terzi, enti comuni al sub. 4, area cortilizia condominiale al mapp. 505.

Precisazioni:

L'esperto ritiene di precisare che la rappresentazione grafica della suddetta area è risultante dagli elaborati planimetrici depositati in Catasto, al fg. 231, mapp. 506, piano: T.

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.



LOTTO 17 – F/1 – AREA URBANA - SUB. 8 – PIANO T**Descrizione dei beni****F/1 – Area urbana, sita in Comune di Milano (MI), Via Nino Oxilia, 19, piano: T;**composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **passaggio comune.****Quota e tipologia del diritto pignorato**Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **piena proprietà** degli immobili di DERILCA S.R.L., Sede Legale: Roma (RM), c.f.: 10061930151.**Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI), alla data del 05/11/2024, come segue:**

Intestazione:

DERILCA S.R.L., proprietà per **1/1**

Dati identificativi:

foglio 231, particella 506, subalterno 8, categoria F/1, consistenza mq. 34, Via Nino Oxilia n. 19, **piano: T.**

Dati derivanti da:

- costituzione del 22/05/2003 pratica n. 480795 in atti dal 22/05/2003 (n. 2906.1/2003).

Coerenze - in contorno da Nord in senso orario

Area cortilizia condominiale al mapp. 505, unità immobiliare al sub. 66 medesima ditta intestata, area cortilizia condominiale al mapp. 504, unità immobiliare al sub. 67 medesima ditta intestata.

Precisazioni:

L'esperto ritiene di precisare che la rappresentazione grafica della suddetta area è risultante dagli elaborati planimetrici depositati in Catasto, al fg. 231, mapp. 506, piano: T.

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

3. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI**Descrizione sommaria del quartiere e della zona**In Comune di Milano (MI), **Via Sant' Alessandro Sauli, 16 – Via Nino Oxilia, 19**

Dati Agenzia delle Entrate:

Fascia/zona: D36/Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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

Principali collegamenti pubblici:

Si premette che le unità immobiliari oggetto di stima sono parte integrante di un complesso immobiliare ad uso residenziale e commerciale/terziario denominato Condominio "I Giardini di Sant' Alessandro", costituito da più edifici e ubicato nel Comune di Milano, con accesso pedonale e carraio comune sia dalla Via Sant' Alessandro Sauli che dalla Via Nino Oxilia.

Gli immobili sono ubicati nelle immediate vicinanze di Via Venini e dell'arteria principale di Viale Monza, con presenza di mezzi di trasporto pubblici di superficie e della metropolitana MM1 - Pasteur, a circa 350 mt., altresì, della stazione ferroviaria di Milano Centrale distante



circa 1km; gli immobili risultano accessibili da fuori Milano mediante la Via Palmanova, la quale conduce alla Tangenziale Est di Milano, distante circa 4km, la quale conduce in tutte le direzioni autostradali.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE ESTERNE

Premessa:

Tra la fine anni '90/inizi anni 2000, la Società odierna debitrice era proprietaria del complesso immobiliare ad uso residenziale e commerciale/terziario denominato Condominio "I Giardini di Sant' Alessandro", distinti al Catasto di Milano al fg. 231, mapp. 506, subb. dal n. 1 al n. 710 compresi, costituito da:

- quattro corpi di fabbrica articolati denominati, rispettivamente, A/A1, adiacenti la via Nino Oxilia civico 19, e B/B1, adiacenti la via Sant' Alessandro Sauli civico 16, fino ad un massimo di sei piani fuori terra, ciascuno con un piano terra a destinazione commerciale, i restanti piani a destinazione residenziale, ed un piano sottotetto in parte destinato a impianti tecnologici comuni e per la restante parte occupato da depositi suscettibili di recupero abitativo;
- oltre a tre piani interrati adibiti a cantine e posti auto/boxes, con accesso carraio sul fronte della via Nino Oxilia;
- due edifici di un piano con relativo piano interrato, dislocati nel cortile e destinati a funzioni commerciali (subb. 705 e 706 – LOTTI 8 e 9);
- uno spazio di raccordo tra i vari edifici a livello del piano terra occupato in parte da verde comune, in parte da giardini privati, in parte da passaggi pedonali ed aree di sosta, sia privati che asserviti al pubblico uso;

il tutto insistente sull'area già distinta al C.T. del Comune di Milano al fg. 231 mapp. 501 (area urbana), in dipendenza della denuncia di variazione per demolizione di preesistenti fabbricati presentata all'U.T.E. di Milano nel 2000, e successivamente distinta, in dipendenza della denuncia di cambiamento per l'edificazione di fabbricati presentata nel 2003, al foglio 231 mappali 504 (già 501/a) – 505 (già 501/b) – 506 (già 501/c).

Il complesso immobiliare è stato eretto, sulla base dei titoli edilizi di cui *infra* al Capitolo specifico, in esecuzione del Programma Integrato di Recupero dell'area suddetta, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Milano in data 11/12 Novembre 1994 n. 430, attuato con la Convenzione urbanistica stipulata tra il predetto Comune e la Società dante causa dell'odierna debitrice con atto in data 21/12/1999 rep. nn. 86788/9662 Notaio Franco Novelli, trascritto a Milano 1 in data 20/01/2000 R.G./R.P. 2623/1812.

La Società odierna debitrice, sempre sulla base dei titoli edilizi di cui *infra* al Capitolo specifico, è stata altresì autorizzata a costruire posti auto ed autorimesse private in misura eccedente rispetto a quella minima ex Legge "Tognoli".

- L'accesso pedonale dall'esterno al complesso immobiliare, come già anticipato, avviene sia dalla Via Nino Oxilia, 19, sia dalla Via Sant' Alessandro Sauli, 16, mediante i rispettivi cancelli pedonali, mentre l'accesso carraio ai piani interrati avviene dalla Via Nino Oxilia, mediante un cancello automatizzato e la successiva rampa di entrata/uscita.

I fabbricati suddetti hanno una struttura in elevazione in cemento armato, i solai sono a struttura mista in c.a. e laterizio, le murature perimetrali sono in laterizio ed altri manufatti.

Descrizione esterna - parti comuni (sintesi):

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestimento in piastrelle sino all'intradosso del piano primo (oltre fascia con intonaco civile), nonché, prevalentemente in mattoncini ai piani superiori e in parte con intonaco civile;
- accesso pedonale esterno: cancelli in acciaio;
- androne ed area cortilizia: pavimentazione in granito grezzo;
- ingresso/atricio/scale: edifici di Via Oxilia e Via Sauli: portoncino in alluminio con vetro; atri



- e corpi scale, pavimentazione in granito, pavimentazione spazi di manovra e corridoi cantine in cemento liscio;
- ascensori: presenti;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali del compendio e delle parti comuni: buone.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE INTERNE

LOTTO 1 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 9 – PIANO T

C/1 - Negozio, sito in Comune di Milano (MI), Via Nino Oxilia, 19, piano: T;

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale negozio e servizio con antibagno.**

N.B.: L'accesso al negozio (a seguito dell'ampliamento) avviene esclusivamente attraverso lo spazio comune posto ad Est (adiacente alla rampa), chiuso da due cancelli pedonali (lato Sud e Nord), i quali conducono all'ingresso del negozio posto sempre ad Est.

- esposizione: Nord/Sud/Est/Ovest;
- porta di accesso negozio: in profilati di alluminio termo laccato e vetro, con sopraluca;
- vetrine negozio: in profilati di alluminio termo laccato e vetro, con sopraluca;
- sistema di oscuramento: non presente;
- porte interne: non presenti;
- pavimenti negozio: allo stato rustico (soletta); massetto e pavimentazione non presenti;
- pareti negozio: in laterizio ed altri manufatti; tutte le pareti sono al rustico;
- impianto citofonico: non presente;
- impianto elettrico: non presente; si rilevano alcuni corrugati di arrivo al piano sulla soletta;
- impianto idrico: non presente; si rilevano forometrie a parete con presenza degli impianti generali di adduzione e scarico (solo predisposizione);
- impianto termico: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- controsoffitti: non presenti; il solaio si presenta al rustico;
- altezza del negozio: altezza del negozio al rustico mt. 4,20 circa e mt. 4,00 circa dalla soglia d'ingresso;
- condizioni generali del negozio: l'unità all'interno si presenta completamente al rustico.

LOTTO 2 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 21 – PIANO T

Descrizione dei beni

C/1 - Negozio, sito in Comune di Milano (MI), Via Nino Oxilia, 19, piano: T;

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale negozio e servizio con antibagno.**

- esposizione: Sud/Ovest;
- porta di accesso negozio: in profilati di alluminio termo laccato e vetro, con sopraluca;
- vetrine negozio: in profilati di alluminio termo laccato e vetro, con sopraluca;
- sistema di oscuramento: non presente;
- porte interne: non presenti;
- pavimenti negozio: allo stato rustico (soletta); massetto e pavimentazione non presenti;
- pareti negozio: in laterizio ed altri manufatti; tutte le pareti sono al rustico;
- impianto citofonico: non presente;



- impianto elettrico: non presente; si rilevano alcuni corrugati di arrivo al piano sulla soletta;
- impianto idrico: non presente; si rilevano forometrie a parete con presenza degli impianti generali di adduzione e scarico (solo predisposizione);
- impianto termico: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- controsoffitti: non presenti; il solaio si presenta al rustico;
- altezza del negozio: altezza del negozio al rustico mt. 4,20 circa e mt. 4,00 circa dalla soglia d'ingresso;
- condizioni generali del negozio: l'unità all'interno si presenta completamente al rustico.

LOTTO 3 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 46 – PIANO T

Descrizione dei beni

C/1 - Negozio, sito in Comune di Milano (MI), Via Sant'Alessandro Sauli, 16, piano: T;

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale negozio e servizio con antibagno.**

- esposizione: Nord/Sud/Ovest;
- porta di accesso negozio: in profilati di alluminio termo laccato e vetro, con soprauce;
- vetrine negozio: in profilati di alluminio termo laccato e vetro, con soprauce;
- sistema di oscuramento: non presente;
- porte interne: non presenti;
- pavimenti negozio: allo stato rustico (soletta); massetto e pavimentazione non presenti;
- pareti negozio: in laterizio ed altri manufatti; tutte le pareti sono al rustico;
- impianto citofonico: non presente;
- impianto elettrico: non presente; si rilevano alcuni corrugati di arrivo al piano sulla soletta;
- impianto idrico: non presente; si rilevano forometrie a parete con presenza degli impianti generali di adduzione e scarico (solo predisposizione);
- impianto termico: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- controsoffitti: non presenti; il solaio si presenta al rustico;
- altezza del negozio: altezza del negozio al rustico mt. 4,20 circa e mt. 4,00 circa dalla soglia d'ingresso;
- condizioni generali del negozio: l'unità all'interno si presenta completamente al rustico.

LOTTO 4 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 64 – PIANO T

C/1 - Negozio, sito in Comune di Milano (MI), Via Sant'Alessandro Sauli, 16, piano: T;

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale negozio, servizio con antibagno, ed area esterna di pertinenza.**

- esposizione: Nord/Sud;
- porta di accesso negozio: in profilati di alluminio termo laccato e vetro, con soprauce;
- vetrine negozio: in profilati di alluminio termo laccato e vetro, con soprauce;
- sistema di oscuramento: non presente;
- porte interne: non presenti;
- pavimenti negozio: allo stato rustico (soletta); massetto e pavimentazione non presenti;
- pareti negozio: in laterizio ed altri manufatti; tutte le pareti sono al rustico;
- impianto citofonico: non presente;
- impianto elettrico: non presente; si rilevano alcuni corrugati di arrivo al piano sulla soletta;



- impianto idrico: non presente; si rilevano forometrie a parete con presenza degli impianti generali di adduzione e scarico (solo predisposizione);
- impianto termico: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- controsoffitti: non presenti; il solaio si presenta al rustico;
- altezza del negozio: altezza del negozio al rustico mt. 4,20 circa e mt. 4,00 circa dalla soglia d'ingresso;
- area esterna di pertinenza: pavimentazione in granito grezzo; si rileva la presenza di griglia di aerazione del piano interrato e manufatto in muratura al limite della proprietà;
- condizioni generali del negozio: l'unità all'interno si presenta completamente al rustico; **si rilevano vetrine lato strada (serramenti esterni e vetri) danneggiati da alcuni graffi.**

LOTTO 5
CORPO A: C/1 – NEGOZIO - SUB. 65 – PIANO T
CORPO A.1: C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 710 – PIANO S1

CORPO A: C/1 – NEGOZIO – SUB. 65 – PIANO T

Descrizione dei beni

C/1 - Negozio, sito in Comune di Milano (MI), Via Sant'Alessandro Sauli, 16, piano: T;

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale negozio e servizio con antibagno.**

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

Allo stato attuale in data sopralluogo, nella soletta/pavimento del suddetto negozio al sub. 65 al piano terra, risulta presente una forometria di collegamento ad altra unità immobiliare commerciale categoria C/2 medesima proprietà ubicata al piano S1 e di cui al sub. 710, interclusa dal corpo scale comune.

- esposizione: Nord/Sud/Ovest;
- porta di accesso negozio: in profilati di alluminio termo laccato e vetro, con sopra luce;
- vetrine negozio: in profilati di alluminio termo laccato e vetro, con sopra luce;
- sistema di oscuramento: non presente;
- porte interne: non presenti;
- pavimenti negozio: allo stato rustico (soletta); massetto e pavimentazione non presenti;
- pareti negozio: in laterizio ed altri manufatti; tutte le pareti sono al rustico;
- impianto citofonico: non presente;
- impianto elettrico: non presente; si rilevano alcuni corrugati di arrivo al piano sulla soletta;
- impianto idrico: non presente; si rilevano forometrie a parete con presenza degli impianti generali di adduzione e scarico (solo predisposizione);
- impianto termico: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- controsoffitti: non presenti; il solaio si presenta al rustico;
- altezza del negozio: altezza del negozio al rustico mt. 4,20 circa e mt. 4,00 circa dalla soglia d'ingresso;
- condizioni generali del negozio: l'unità all'interno si presenta completamente al rustico; **si rilevano vetrine lato strada (serramenti esterni e vetri) danneggiati da tentato sfondamento e da alcuni graffi.**

CORPO A.1: C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO – SUB. 710 – PIANO S1

Descrizione dei beni



C/2 - Magazzino/Deposito, sito in Comune di Milano (MI), Via Sant'Alessandro Sauli, 16, piano: S1;

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale deposito/cantina.**

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

Allo stato attuale in data sopralluogo, l'accesso al deposito/cantina al sub. 710 al piano S1 risulta intercluso dal corpo scale comune, ovvero, lo stesso è stato visionato attraverso la forometria di collegamento con il sovrastante negozio al sub. 65 al piano terra.

- porta di accesso: **non presente dal corpo scale comune;**
- pavimento: al rustico;
- pareti: in cemento armato e blocchetti in cls al rustico;
- plafoni/copertura interna: al rustico;
- punto luce: non presente;
- infissi esterni: non presenti;
- altezza del locale: circa mt. 3,30 (considerato il massetto attualmente assente);
- condizioni generali: il locale all'interno si presenta al rustico e privo di impianti.

LOTTO 6 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 66 – PIANO T

Descrizione dei beni

C/1 - Negozio, sito in Comune di Milano (MI), Via Sant'Alessandro Sauli, 16, piano: T;

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale negozio e servizio con antibagno.**

- esposizione: Nord/Sud/Est/Ovest;
- porta di accesso negozio: in profilati di alluminio termo laccato e vetro, con sopra luce;
- vetrine negozio: in profilati di alluminio termo laccato e vetro, con sopra luce;
- sistema di oscuramento: non presente;
- porte interne: non presenti;
- pavimenti negozio: allo stato rustico (soletta); massetto e pavimentazione non presenti;
- pareti negozio: in laterizio ed altri manufatti; tutte le pareti sono al rustico;
- impianto citofonico: non presente;
- impianto elettrico: non presente; si rilevano alcuni corrugati di arrivo al piano sulla soletta;
- impianto idrico: non presente; si rilevano forometrie a parete con presenza degli impianti generali di adduzione e scarico (solo predisposizione);
- impianto termico: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- controsoffitti: non presenti; il solaio si presenta al rustico;
- altezza del negozio: altezza del negozio al rustico mt. 4,20 circa e mt. 4,00 circa dalla soglia d'ingresso;
- condizioni generali del negozio: l'unità all'interno si presenta completamente al rustico.

LOTTO 7

CORPO A: C/1 – NEGOZIO - SUB. 67 – PIANO T

CORPO A.1: C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 194 – PIANO S1

CORPO A.2: C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 195 – PIANO S1

CORPO A: C/1 – NEGOZIO – SUB. 67 – PIANO T



Descrizione dei beni

C/1 - Negozio, sito in Comune di Milano (MI), Via Sant'Alessandro Sauli, 16, piano: T;

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale negozio e servizio con antibagno.**

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

Allo stato attuale in data sopralluogo, nella soletta/pavimento del suddetto negozio al sub. 67 al piano terra, risulta presente una forometria di collegamento ad altra unità immobiliare commerciale categoria C/2 medesima proprietà ubicata al piano S1 e di cui al sub. 194, interclusa dal corpo scale comune.

- esposizione: Nord/Sud/Est;
- porta di accesso negozio: in profilati di alluminio termo laccato e vetro, con sopra luce;
- vetrine negozio: in profilati di alluminio termo laccato e vetro, con sopra luce;
- sistema di oscuramento: non presente;
- porte interne: non presenti;
- pavimenti negozio: allo stato rustico (soletta); massetto e pavimentazione non presenti;
- pareti negozio: in laterizio ed altri manufatti; tutte le pareti sono al rustico;
- impianto citofonico: non presente;
- impianto elettrico: non presente; si rilevano alcuni corrugati di arrivo al piano sulla soletta;
- impianto idrico: non presente; si rilevano forometrie a parete con presenza degli impianti generali di adduzione e scarico (solo predisposizione);
- impianto termico: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- controsoffitti: non presenti; il solaio si presenta al rustico;
- altezza del negozio: altezza del negozio al rustico mt. 4,20 circa e mt. 4,00 circa dalla soglia d'ingresso;
- condizioni generali del negozio: l'unità all'interno si presenta completamente al rustico.

CORPO A.1: C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO – SUB. 194 – PIANO S1

Descrizione dei beni

C/2 - Magazzino/Deposito, sito in Comune di Milano (MI), Via Sant'Alessandro Sauli, 16, piano: S1;

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale deposito/cantina.**

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

Allo stato attuale in data sopralluogo, l'accesso al deposito/cantina al sub. 194 al piano S1 risulta intercluso, ovvero, lo stesso è stato visionato accedendo da un altro deposito/cantina sempre al piano S1 di cui al sub. 195 medesima proprietà, attraverso un foro esistente nella parete divisoria tra i due depositi/cantine suddetti; si attesta inoltre, che nel solaio della suddetta unità immobiliare pignorata al sub. 194 al piano S1, risulta presente una forometria di collegamento ad altra unità immobiliare commerciale di categoria C1 medesima proprietà ubicata al piano terra e di cui al sub. 67.

- porta di accesso: **non presente dal corpo scale comune;**
- pavimento: al rustico;
- pareti: in cemento armato e blocchetti in cls al rustico;
- plafoni/copertura interna: al rustico;
- punto luce: non presente;
- infissi esterni: non presenti; si rileva un'apertura nella parete confinante all'intercapedine posta a Nord/Est, lato Via Sauli;



- altezza del locale: circa mt. 3,30 (considerato il massetto attualmente assente);
- condizioni generali: il locale all'interno si presenta al rustico e privo di impianti.

CORPO A.2: C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO – SUB. 195 – PIANO S1

Descrizione dei beni

C/2 - Magazzino/Deposito, sito in Comune di Milano (MI), Via Sant'Alessandro Sauli, 16, piano: S1;

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale deposito/cantina.**

- porta di accesso: tamburata;
- pavimento: in cemento liscio;
- pareti: in cemento armato e blocchetti in cls al rustico tinteggiati;
- plafoni: pannelli in cls tinteggiati;
- punto luce: presente;
- infissi esterni: non presenti; si rileva un'apertura nella parete confinante all'intercapedine posta a Nord/Est, lato Via Sauli;
- altezza del locale: circa mt. 3,30;
- condizioni generali: normali (cantina/deposito).

LOTTO 8 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 705 – PIANO T/S1

Descrizione dei beni

C/1 - Negozio, sito in Comune di Milano (MI), Via Sant'Alessandro Sauli, 16, piano: T-S1;

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

- **al piano terra**: locale negozio, servizio con antibagno, forometria di collegamento al piano inferiore;

- **al piano primo interrato**: locale sottonegozio;

(l'unità immobiliare all'interno si presenta al "rustico", priva di massetti, impianti e finiture).

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

Allo stato attuale in data sopralluogo, l'accesso al locale sottonegozio al piano S1 risulta intercluso dal corpo scale comune, ovvero, lo stesso è stato visionato attraverso la forometria di collegamento con il sovrastante negozio al piano terra, il tutto al medesimo sub. 705.

- **al piano terra**: locale negozio

- esposizione: Nord/Est;
- porte di accesso negozio: in profilati di alluminio termo laccato e vetro (sopraluce);
- vetrine negozio: in profilati di alluminio termo laccato e vetro (sopraluce);
- sistema di oscuramento: non presente;
- porte interne: non presenti;
- pavimenti negozio: allo stato rustico (soletta); massetto e pavimentazione non presenti;
- pareti negozio: in laterizio ed altri manufatti; tutte le pareti sono al rustico;
- impianto citofonico: non presente;
- impianto elettrico: non presente; si rilevano alcuni corrugati di arrivo al piano sulla soletta;
- impianto idrico: non presente; si rilevano forometrie a parete con presenza degli impianti generali di adduzione e scarico (solo predisposizione);
- impianto termico: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- controsoffitti: non presenti; il solaio si presenta al rustico;
- altezza del negozio: altezza del negozio al rustico mt. 3,00 circa;



- copertura: copertura curva in lamiera grecata; si rileva botola di ispezione solaio posta all'esterno lato corto a Nord e con presenza di chiusura con porta in ferro;
- condizioni generali del negozio: l'unità all'interno si presenta completamente al rustico.
- **al piano primo interrato: locale sottonegozio**
(l'unità immobiliare all'interno si presenta al "rustico", priva di massetti, impianti e finiture).

LOTTO 9 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 706 – PIANO T/S1

Descrizione dei beni

C/1 - Negozio, sito in Comune di Milano (MI), Via Nino Oxilia, 19, piano: T-S1;

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

- **al piano terra: locale negozio, servizio con antibagno, forometria di collegamento al piano inferiore;**
- **al piano primo interrato: locale sottonegozio;**
(l'unità immobiliare all'interno si presenta al "rustico", priva di massetti, impianti e finiture).

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

Allo stato attuale in data sopralluogo, l'accesso al locale sottonegozio al piano S1 risulta intercluso dal corpo scale comune, ovvero, lo stesso è stato visionato attraverso la forometria di collegamento con il sovrastante negozio al piano terra, il tutto al medesimo sub. 706.

- **al piano terra: locale negozio**

- esposizione: Est/Sud;
- porte di accesso negozio: in profilati di alluminio termo laccato e vetro (sopraluce);
- vetrine negozio: in profilati di alluminio termo laccato e vetro (sopraluce);
- sistema di oscuramento: non presente;
- porte interne: non presenti;
- pavimenti negozio: allo stato rustico (soletta); massetto e pavimentazione non presenti;
- pareti negozio: in laterizio ed altri manufatti; tutte le pareti sono al rustico;
- impianto citofonico: non presente;
- impianto elettrico: non presente; si rilevano alcuni corrugati di arrivo al piano sulla soletta;
- impianto idrico: sono presenti all'interno del servizio impianti esterni compresi un lavabo e un wc; si rilevano forometrie a parete con presenza degli impianti generali di adduzione e scarico (solo predisposizione provvisoria esterna);
- impianto termico: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- controsoffitti: non presenti; il solaio si presenta al rustico;
- altezza del negozio: altezza del negozio al rustico mt. 3,20 circa;
- copertura: copertura curva in lamiera grecata; si rileva botola di ispezione solaio posta all'esterno lato corto a Sud e con presenza di chiusura con porta in ferro;
- condizioni generali del negozio: l'unità all'interno si presenta completamente al rustico.
- **al piano primo interrato: locale sottonegozio**
(l'unità immobiliare all'interno si presenta al "rustico", priva di massetti, impianti e finiture).

LOTTO 10 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 201 – PIANO S1

Descrizione dei beni

C/2 - Magazzino/Deposito, sito in Comune di Milano (MI), Via Nino Oxilia, 19, piano: S1;

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale deposito/cantina.**



- porta di accesso: in lamiera zincata;
- pavimento: in cemento liscio;
- pareti: in cemento armato e blocchetti in cls al rustico tinteggiati;
- plafoni: pannelli in cls;
- punto luce: presente;
- infissi esterni: non presenti;
- altezza del locale: circa mt. 3,35;
- condizioni generali: normali (cantina/deposito).

LOTTO 11 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 203 – PIANO S1

Descrizione dei beni

C/2 - Magazzino/Deposito, sito in Comune di Milano (MI), Via Nino Oxilia, 19, piano: S1;
composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale deposito/cantina.**

- porta di accesso: in lamiera zincata;
- pavimento: in cemento liscio;
- pareti: in cemento armato e blocchetti in cls al rustico tinteggiati;
- plafoni: pannelli in cls;
- punto luce: presente;
- infissi esterni: non presenti;
- altezza del locale: circa mt. 3,50/2,38;
- condizioni generali: normali (cantina/deposito).

LOTTO 12 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 733 – PIANO S1

Descrizione dei beni

C/2 - Magazzino/Deposito, sito in Comune di Milano (MI), Via Nino Oxilia, 19, piano: S1;
composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale deposito/cantina.**

- porta di accesso: in lamiera zincata;
- pavimento: in cemento liscio;
- pareti: in cemento armato e blocchetti in cls al rustico tinteggiati;
- plafoni: pannelli in cls;
- punto luce: presente;
- infissi esterni: non presenti;
- altezza del locale: circa mt. 3,50/2,38;
- condizioni generali: normali (cantina/deposito).

LOTTO 13 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 210 – PIANO S3

Descrizione dei beni

C/2 - Magazzino/Deposito, sito in Comune di Milano (MI), Via Nino Oxilia, 19, piano: S3;
composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **spazio deposito/cantina aperto.**

- porta di accesso: assente (locale aperto avente accesso dallo spazio di manovra);
- pavimento: in cemento liscio;



- pareti: in cemento armato e blocchetti in cls al rustico tinteggiati;
- plafoni: pannelli in cls;
- punto luce: non presente;
- infissi esterni: non presenti;
- altezza del locale: circa mt. 2,38;
- condizioni generali: normali (cantina/deposito).

LOTTO 14 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 211 – PIANO S3

Descrizione dei beni

C/2 - Magazzino/Deposito, sito in Comune di Milano (MI), Via Nino Oxilia, 19, piano: S3.

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

L'esperto prende e dà atto che in data sopralluogo, tale subalterno 211 NON esiste allo stato attuale, precisando che lo stesso risulterebbe ubicato nel sotto rampa tra il piano 2° e il piano 3° interrati, ovvero, NON esiste accesso, in quanto allo stato di fatto, risulta presumibilmente la struttura e il terrapieno della stessa rampa.

LOTTO 15 – F/1 – AREA URBANA - SUB. 6 – PIANO T

Descrizione dei beni

F/1 – Area urbana, sita in Comune di Milano (MI), Via Nino Oxilia, 19, piano: T;

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **passaggio comune.**

- pavimento: in granito grezzo.

LOTTO 16 – F/1 – AREA URBANA - SUB. 7 – PIANO T

Descrizione dei beni

F/1 – Area urbana, sita in Comune di Milano (MI), Via Nino Oxilia, 19, piano: T;

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **area urbana comune.**

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

L'esperto prende e dà atto che in data sopralluogo, tale area urbana Non è rappresentata nelle pratiche edilizie Comunali, altresì, Non risulta conforme all'elaborato planimetrico catastale, ovvero, allo stato attuale consiste in parte in una fioriera adibita a verde/piante di piccolo fusto e in parte adibita all'area cortilizia comune circostante; per tale stato di fatto, l'esperto ritiene di considerare la superficie identificata nell'elaborato planimetrico catastale.

- pavimento: in granito grezzo;
- fioriera: muretto in muratura rivestito in piastrelle con copertina in lastre di granito e/o sim.

LOTTO 17 – F/1 – AREA URBANA - SUB. 8 – PIANO T

Descrizione dei beni

F/1 – Area urbana, sita in Comune di Milano (MI), Via Nino Oxilia, 19, piano: T;

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **passaggio comune.**

- pavimento: in granito grezzo.



Certificazioni energetiche

Come da quesito del G.E. di cui al punto 8 a) inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, l'esperto, da indagini effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), attesta che le unità immobiliari oggetto di stima Non sono fornite dell'attestato di prestazione energetica.

Certificazioni di conformità degli impianti

Per quanto concerne la documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti, di cui al punto 8 b) del quesito del G.E., dalle indagini effettuate dall'esperto, si riporta che si riporta che le unità immobiliari oggetto di stima Non sono fornite del relativo aggiornamento della documentazione sopracitata.

4. STATO OCCUPATIVO**Detenzione dei beni**

Il **primo sopralluogo esterno** ai beni immobili pignorati è avvenuto in data 19/07/2024, in modalità disgiunta, effettuato a livello ricognitivo dall'esperto, in accordo con il Custode Giudiziario nominato, alla presenza dell'Amministratore del Condominio, Dott. Stefano Riva: in tale data sono stati visionati i beni immobili pignorati nella procedura esecutiva originaria di cui al R.G.E. 532/2024, ovvero, il negozio al sub. 9 (LOTTO 1) all'esterno, il negozio al sub. 64 (LOTTO 4) all'esterno, nonché, il magazzino/deposito al sub. 194 (LOTTO 7 – CORPO A.1), attraverso la forometria a parete esistente nel tavolato divisorio tra la medesima e altra unità immobiliare commerciale al sub. 195 al piano S1, stessa proprietà (all'epoca Non pignorata).

Il **secondo sopralluogo esterno ed interno** ai beni immobili pignorati è avvenuto in data 26/07/2024, in modalità congiunta, e mediante accesso forzato, alla presenza del Custode Giudiziario nominato, e del Legale del Condominio procedente, Avv. Chiara Mantovanelli: in tale data sono stati visionati i beni immobili pignorati nella procedura esecutiva originaria di cui al R.G.E. 532/2024, ovvero, il negozio al sub. 9 (LOTTO 1), il negozio al sub. 64 (LOTTO 4), e il magazzino/deposito al sub. 194 (LOTTO 7 – CORPO A.1), precisando nuovamente che, con particolare riguardo a tale unità immobiliare, la suddetta è stata visionata dal foro esistente nel tavolato divisorio tra la medesima e altra unità immobiliare commerciale al sub. 195 al piano S1, stessa proprietà (all'epoca Non pignorata).

Il **terzo sopralluogo esterno ed interno** ai beni immobili pignorati è avvenuto in data 15/11/2024, sempre in modalità congiunta, e mediante accesso forzato, alla presenza del Custode Giudiziario nominato: in tale data sono stati visionati i beni immobili pignorati nella procedura esecutiva riunita di cui al R.G.E. 1102/2024, ribadendo che, con particolare riguardo alle unità/porzioni immobiliari al piano S1 ai subalterni 710 (LOTTO 5 – CORPO A.1), 705 (LOTTO 8), 706 (LOTTO 9), le stesse sono state visionate dalla forometria esistente di collegamento con i sovrastanti e rispettivi negozi al piano terra ai subb. 65, 705, 706.

In relazione al magazzino/deposito al sub. 211 (LOTTO 14) al piano S3, si riportano le seguenti:

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

L'esperto prende e dà atto che in data sopralluogo, tale subalterno 211 NON esiste allo stato attuale, precisando che lo stesso risulterebbe ubicato nel sotto rampa tra il piano 2° e il piano 3° interrati, ovvero, NON esiste accesso, in quanto allo stato di fatto, risulta presumibilmente la struttura e il terrapieno della stessa rampa.

In data sopralluoghi, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano liberi da persone, altresì, nella maggior parte dei casi allo stato grezzo/rustico (non ultimato), con eccezione delle cantine ai subb. 195/201/203/733/210, risultanti vuote o con materiale di deposito dei condomini, mentre per le tre aree urbane ai subb. 6/7/8, si conferma quanto già descritto,**



ovvero, consistono in due passaggi/androni di passaggio comuni, nonché, nel caso del sub. 7, consiste in uno spazio adibito a fioriera oltre allo spazio adibito a cortile comune.

Esistenza contratti di locazione

In data 16/07/2024, l'esperto ha inoltrato a mezzo mail PEC la richiesta di informazioni e copia di eventuali contratti di locazione registrati all'Agenzia delle Entrate di Milano DP 1 e 2; dalla comunicazione a mezzo mail PEC ricevuta in data 17/09/2024 dall'Ufficio preposto, l'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per la Società richiesta, indicata per codice fiscale.

In data 08/11/2024, successivamente alla riunione delle procedure, l'esperto ha nuovamente inoltrato a mezzo mail PEC la medesima richiesta, in aggiornamento; dalle comunicazioni a mezzo mail PEC ricevute in data 18 e 20/11/2024 dagli Uffici preposti, l'esperto attesta nuovamente che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per la Società richiesta, indicata per codice fiscale.

5. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Alfonso Cuoco, Notaio in Chiari (BS), che fa stato fino al 25/06/2024, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 18/07/2024 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 1, risulta quanto segue:

Attuale proprietà

Con atto di fusione di Società mediante incorporazione dal Notaio Giuseppe Calafiori, in data 06/12/2007, ai nn. 58013/13997 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 04/01/2008 ai nn. R.G./R.P. 529/309, le Società **DERILCA S.R.L.** e G.F. & PARTNERS S.R.L. si dichiarano fuse mediante incorporazione della seconda nella prima, precisandosi che, la Società **DERILCA S.R.L.** subingredisce di pieno diritto in tutto il patrimonio attivo e passivo della incorporata, e conseguentemente, (tra vari altri), nei beni immobili siti in Milano, nel complesso edilizio denominato "I Giardini di Sant'Alessandro", **oggetto delle procedure riunite e di stima, per il diritto di piena proprietà, per la quota intera.** La copia del sopracitato atto è in allegato alla presente relazione di stima, per richiesta e rilascio copia presso lo Studio del Notaio rogante.

Precedenti proprietà (continuità delle trascrizioni al ventennio)

A seguito delle ispezioni effettuate nei Registri immobiliari e Catastali, aggiornate al 18/07/2024, l'esperto ha accertato la regolarità dei trasferimenti dei beni immobili pignorati e la continuità delle loro trascrizioni, ed attesta integralmente quanto contenuto nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Alfonso Cuoco, Notaio in Chiari (BS), che fa stato fino al 25/06/2024, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 18/07/2024 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 1, risulta quanto segue:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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



- Misure Penali: **Nessuna**

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **Nessuno**

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

L'esperto richiama la già citata supra Convenzione urbanistica stipulata tra il Comune di Milano e la Società dante causa dell'odierna debitrice con atto in data 21/12/1999 rep. nn. 86788/9662 Notaio Franco Novelli, trascritto a Milano 1 in data 20/01/2000 R.G./R.P. 2623/1812, laddove, in sintesi, tra altro, veniva gratuitamente ceduta al predetto Comune un'area di mq. 728 circa individuata al C.T. di Milano al fg. 231 mapp. 337 e parte dei mapp. 311 e 312, da sistemare e destinarsi a verde pubblico attrezzato; e veniva costituita sempre a favore del predetto Comune una servitù perpetua di uso pubblico sulle aree di superficie di mq. 155 circa, destinate all'accesso pedonale e carraio d'emergenza e a piazza pedonale con verde di arredo, e precisamente: area della superficie di mq. 34 circa individuata al C.T. di Milano al fg. 231 a parte del mapp. 311 che costituisce l'accesso da via Nino Oxilia, area della superficie di mq. 34 circa individuata al C.T. di Milano al fg. 231 a parte del mapp. 312 che costituisce l'accesso da via Alessandro Sauli, area della superficie di mq. 87 individuata al C.T. di Milano al fg. 231 a parte del mapp. 312.

Inoltre, l'esperto si riporta al Regolamento Condominiale negoziale dell'intero complesso immobiliare, allegato alla lettera C dell'atto stipulato in data 25/03/2004 rep. nn. 142495/22099 Notaio Giuliano Salvini, trascritto a Milano 1 in data 08/04/2004 ai nn. 25302/14084, acquisito in copia dall'Amministrazione Condominiale procedente, laddove, in sintesi, tra altro, enuncia:

- è compreso nel complesso immobiliare un passaggio pubblico di collegamento tra la via Sant'Alessandro Sauli e la via Nino Oxilia, catastalmente individuato in parte con le particelle 504 e 505 del foglio 231 del Catasto di Milano cedute al medesimo Comune, ed in parte su suolo del condominio asservito all'uso pubblico, identificato con i subalterni 6 – 7 – 8 della particella 506 del foglio 231 (LOTTI 15 – 16 – 17); gli oneri per la gestione e manutenzione del suddetto passaggio fanno capo al Condominio per un periodo di cinque anni a partire dalla fine lavori, rinnovabili automaticamente salvo diverso avviso del Settore Parchi e Giardini del Comune di Milano;
- nelle parti comuni è compreso tutto quanto individuato ai subalterni 1 – 2 – 3 – 4 – 5 - **6 – 7 – 8: sui subalterni 6 – 7 – 8 (LOTTI 15 – 16 – 17) grava una servitù di passaggio pubblico come sopra descritta;**
- tutto ciò che non è espressamente compreso nelle parti comuni si intende compreso nelle parti private di proprietà della Derilca s.r.l. o dei suoi aventi causa;
- sono (inoltre) di piena esclusiva proprietà privata: - i locali cantina e deposito al piano interrato individuati con i subalterni 210 e 211 (LOTTI 13 e 14); - i giardini al piano terra pertinenziali alle unità commerciali (sub. 64 – LOTTO 4);
- gravano sui beni di ciascun condomino e sui beni comuni le limitazioni e riserve stabilite a favore della Derilca s.r.l. e dei suoi aventi causa, espressamente enunciate nell'elenco alle pagine 5/20 e 6/20 del Regolamento di Condominio, alle quali si rimanda.

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

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta in data 10/09/2018, ai nn. R.G. e R.P. 69108/11689, derivante da avviso di accertamento esecutivo, capitale in Euro 8.386.902,75, per un totale in Euro 16.773.805,50, a favore di: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE - ROMA (RM), contro: **DERILCA S.R.L. - ROMA (RM), per il diritto di proprietà, per la quota intera,**



inerente, tra altri, i beni immobili oggetto di stima **di cui ai subalterni 210/203/201/733/710/65/194/195/67/46/21/66/64/211/9/705/706:**

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 30/05/2024, ai nn. R.G. e R.P. 36377/5469, derivante da decreto ingiuntivo, capitale in Euro 46.345,92, per un totale in Euro 80.000,00, a favore di: CONDOMINIO I GIARDINI DI SANT'ALESSANDRO - MILANO, contro: **DERILCA S.R.L. - ROMA (RM), per il diritto di proprietà, per la quota intera**, inerente i beni immobili oggetto di stima **di cui ai subalterni 9/64/194:**

La suddetta nota di iscrizione ipotecaria è in allegato alla presente relazione di stima, per acquisizione tramite piattaforma Sister.

Precisazioni:

In relazione alla suddetta iscrizione ipotecaria, l'esperto fa presente che, la relazione ipocatastale ventennale agli atti riporta la Società debitrice come soggetto a favore, anziché il corretto soggetto contro.

PIGNORAMENTI:

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 30/05/2024, ai nn. R.G. e R.P. 36378/27541, a favore di: CONDOMINIO I GIARDINI DI SANT'ALESSANDRO - MILANO, contro: **DERILCA S.R.L. - ROMA (RM), per il diritto di proprietà, per la quota intera**, inerente i beni immobili oggetto di stima **di cui ai subalterni 9 - 64 - 194:**

Sintesi della Sezione D della nota: Si agisce per il recupero della somma di euro 49.157,66.

(Pignoramento immobiliare di cui al R.G.E. 532/2024)

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 12/11/2024, ai nn. R.G. e R.P. 75297/55903, a favore di: CONDOMINIO I GIARDINI DI SANT'ALESSANDRO - MILANO, contro: **DERILCA S.R.L. - ROMA (RM), per il diritto di proprietà, per la quota intera**, inerente i beni immobili oggetto di stima **di cui ai subalterni 210 - 203 - 201 - 733 - 710 - 65 - 195 - 67 - 46 - 21 - 66 - 211 - 705 - 706 - 6 - 7 - 8:**

Sintesi della Sezione D della nota: Si agisce per il recupero della somma di euro 49.157,66.

(Pignoramento immobiliare di cui al R.G.E. 1102/2024, riunito al R.G.E. 532/2024)

- Altre trascrizioni: **Nessuna**

- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie, in data 18/07/2024, e rispetto alla Certificazione notarile agli atti, ha ovviamente rilevato l'ulteriore e sopravvenuta formalità relativa al nuovo atto di pignoramento immobiliare di cui al R.G.E. 1102/2024, riunito.

In osservanza al quesito del G.E., l'esperto ha verificato altresì che, nel caso specifico, **Non** si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. Legge n. 178/2020.

7. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il complesso immobiliare Condominiale "I Giardini di Sant'Alessandro" è amministrato dallo Studio Stefano Riva, Viale Rimembranze di Greco, 55 - Milano, (Creditore precedente), che, in data 31/07/2024 e in data 02/12/2024, in aggiornamento, ha fornito a mezzo mail copia del Regolamento di Condominio, e le informazioni che seguono, distinte per unità immobiliare:

SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE



LOTTO 1 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 9 – PIANO T

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: per il preventivo 2024: euro 2.729,20
 Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
 € 5.458,00 (biennio approssimativo)
 Gestione straordinaria contabilizzatori: euro 484,00

LOTTO 2 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 21 – PIANO T

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: per il preventivo 2024: euro 2.037,02
 Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
 € 4.074,00 (biennio approssimativo)

LOTTO 3 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 46 – PIANO T

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: per il preventivo 2024: euro 1.983,40
 Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
 € 3.966,00 (biennio approssimativo)

LOTTO 4 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 64 – PIANO T

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: per il preventivo 2024: euro 2.005,14
 Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
 € 4.010,00 (biennio approssimativo)

LOTTO 5

CORPO A: C/1 – NEGOZIO - SUB. 65 – PIANO T
CORPO A.1: C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 710 – PIANO S1

CORPO A: C/1 – NEGOZIO – SUB. 65 – PIANO T

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: per il preventivo 2024: euro 1.819,32
 Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
 € 3.638,00 (biennio approssimativo)

CORPO A.1: C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO – SUB. 710 – PIANO S1

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: per il preventivo 2024: euro 214,06
 Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
 € 428,00 (biennio approssimativo)

LOTTO 6 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 66 – PIANO T

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: per il preventivo 2024: euro 2.733,23
 Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
 € 5.466,00 (biennio approssimativo)

LOTTO 7

CORPO A: C/1 – NEGOZIO - SUB. 67 – PIANO T
CORPO A.1: C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 194 – PIANO S1
CORPO A.2: C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 195 – PIANO S1



CORPO A: C/1 – NEGOZIO – SUB. 67 – PIANO T

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: per il preventivo 2024: euro 1.692,69
 Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
 € 3.385,00 (biennio approssimativo)

CORPO A.1: C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO – SUB. 194 – PIANO S1

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: per il preventivo 2024: euro 254,44
 Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
 € 508,00 (biennio approssimativo)

CORPO A.2: C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO – SUB. 195 – PIANO S1

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: per il preventivo 2024: euro 243,06
 Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
 € 486,00 (biennio approssimativo)

LOTTO 8 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 705 – PIANO T/S1

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: per il preventivo 2024: euro 3.530,41
 Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
 € 7.060,00 (biennio approssimativo)

LOTTO 9 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 706 – PIANO T/S1

OSSERVAZIONI:

In relazione al suddetto negozio e sottonegozio al sub. 706, l'esperto espone che, dall'analisi della documentazione pervenuta dall'Amministrazione Condominiale, la stessa non contempla tale subalterno nell'elenco delle unità di Derilca s.r.l. (da passaggio consegne); conseguentemente, l'esperto può solo prenderne atto, non potendosi esprimere in ordine alla situazione debitoria di tale subalterno.

LOTTO 10 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 201 – PIANO S1

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: per il preventivo 2024: euro 96,19
 Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
 € 192,00 (biennio approssimativo)

LOTTO 11 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 203 – PIANO S1

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: per il preventivo 2024: euro 71,02
 Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
 € 142,00 (biennio approssimativo)

LOTTO 12 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 733 – PIANO S1

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: per il preventivo 2024: euro 141,90
 Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
 € 283,00 (biennio approssimativo)

Precisazioni:

L'esperto precisa che nella documentazione Condominiale pervenuta, tale unità è identificata al vecchio subalterno 202, soppresso, a formazione dell'attuale sub. 733.



LOTTO 13 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 210 – PIANO S3

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: per il preventivo 2024: euro 68,12
 Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
 € 136,00 (biennio approssimativo)

LOTTO 14 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 211 – PIANO S3

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: per il preventivo 2024: euro 169,78
 Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
 € 339,00 (biennio approssimativo)

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

L'esperto prende e dà atto che in data sopralluogo, tale subalterno 211 NON esiste allo stato attuale, precisando che lo stesso risulterebbe ubicato nel sotto rampa tra il piano 2° e il piano 3° interrati, ovvero, NON esiste accesso, in quanto allo stato di fatto, risulta presumibilmente la struttura e il terrapieno della stessa rampa.

LOTTO 15 – F/1 – AREA URBANA - SUB. 6 – PIANO T**LOTTO 16 – F/1 – AREA URBANA - SUB. 7 – PIANO T****LOTTO 17 – F/1 – AREA URBANA - SUB. 8 – PIANO T****OSSERVAZIONI:**

In relazione alle suddette tre aree urbane ai subalterni 6 – 7 – 8, l'esperto si riporta al Regolamento di Condominio, laddove enuncia che: è fatto obbligo al condominio di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree adibite a verde pubblico attrezzato ed a pubblico passaggio, cedute e asservite, comprese nel condominio ed individuate con le particelle 504 e 505 del foglio 231, ed ai subalterni 6 – 7 – 8 della particella 506 del foglio 231, salvo diverso parere che venisse notificato al Condominio da parte del Settore Parchi e Giardini del Comune di Milano: le spese relative sono ripartite tra i condomini in conformità a quanto riportato all'art. 4 del Regolamento stesso.

- Eventuali spese straordinarie deliberate: non conosciuto
- Cause in corso: non conosciuto
- Eventuali problematiche strutturali: non conosciuto

Precisazioni:

L'esperto ritiene di esporre che, dall'analisi della documentazione pervenuta dall'Amministrazione Condominiale, la stessa contempla nell'elenco delle unità di Derilca s.r.l. (da passaggio consegne) anche le unità immobiliari ai subalterni 703 – 149 – 212, dalle risultanze catastali, di proprietà di terzi, NON oggetto della presente procedura esecutiva.

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

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



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

L'esperto si riporta al Regolamento di Condominio "I Giardini di Sant'Alessandro", acquisito in copia e allegato al presente elaborato peritale.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

SI per i negozi C/1, precisando comunque che i servizi igienici non hanno i dimensionamenti adatti ai diversamente abili; **SI** per il deposito/cantina C/2 al Sub. 195; **NO** per tutti gli altri magazzini/depositi/cantine C/2; **SI** per le tre aree urbane.

8. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Milano (MI), si attesta dapprima che la costruzione del complesso immobiliare condominiale ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate **è iniziata in data posteriore al 1° settembre 1967.**

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (MI)

In data 24/09/2024, tramite il Portale telematico del Comune di Milano, Sportello Unico Edilizia, Servizi online, l'esperto ha presentato telematicamente l'istanza di accesso agli **atti di fabbrica**, (relativamente alla recente edificazione, anni 2000);

in data 25/09/2024, tramite il Portale telematico del Comune di Milano, Sportello Unico Edilizia, Servizi online, l'esperto ha presentato telematicamente l'istanza di accesso alle **successive modifiche**;

successivamente, ha ricevuto dal competente Ufficio Visure l'invito alla prenotazione on line di un appuntamento per la visione dei fascicoli edilizi richiesti, presso la Cittadella degli Archivi di via Gregorovius n. 15; alla data successivamente prenotata del 17/10/2024, il CTU ha così effettuato la – **sola e corposa - visura** degli atti edilizi **messi a disposizione**, con successiva e distinta acquisizione a mezzo mail PEC, dietro ulteriore corrispettivo di pagamento, del seguente fascicolo digitale:

- **Concessione Edilizia n. 300 del 24/05/2000 – PG 181.175/1996, Via Oxilia, 19**, per: intervento di nuova costruzione di due edifici ad uso residenziale e commerciale/terziario, fino ad un massimo di sei piani fuori terra e due piani interrati ad uso cantine ed autorimesse.

- **Concessione Edilizia n. 65 del 20/02/2001 – PG 25168176/2000, Via Oxilia, 19**, per: **Varianti** ex art. 69 del R.E. di quanto autorizzato con C.E. n. 300 del 24/05/2000: variante distributiva delle unità immobiliari con aumento delle stesse, modificazione di facciata mantenendo i parametri quantitativi del progetto autorizzato, costruzione di ulteriore piano interrato per box pertinenziali (e relativa Domanda);

(Concessione Edilizia n. 197 del 25/05/2001 – PG 11.876.176/2001: voltura C.E. n. 300/00 e n. 65/01 alla Società odierna debitrice)

- **Variante/opere di completamento ex art. 105 c. 2 R.E. e Richiesta certificato di agibilità – PG 773790/2004 – WF/2004/5861 – data 30/07/2004.**

Conformità edilizia e catastale

Di tutto quanto sopra esposto, in merito alla regolarità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, dall'analisi delle pratiche edilizie e planimetrie Comunali acquisite, ovvero, dalla comparazione delle stesse con le schede catastali acquisite e con lo stato di fatto in data sopralluoghi, **l'esperto descrive in dettaglio le relative conformità/differenze edilizie e catastali dei singoli LOTTI formati, come segue:**



LOTTO 1 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 9 – PIANO T

In merito al suddetto LOTTO 1, l'esperto può attestare che il negozio oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto **NON risulta conforme alla scheda planimetrica Catastale attuale e alle planimetrie Comunali acquisite.**

A tal riguardo, si descrive che le difformità Edilizie e Catastali sono riconducibili ad una diversa consistenza dell'unità immobiliare, ovvero, **il negozio è stato oggetto di un ampliamento di circa 10,00 mq., in corrispondenza dell'angolo posto a Nord/Est lato Via Oxilia** (angolo fabbricato), e pertanto, in relazione alle comparazioni tra la scheda catastale attuale e quanto messo a disposizione dal Comune (planimetrie Comunali), **si attesta che le modifiche apportate Non sono conformi allo stato di fatto rilevato dall'esperto; inoltre, la superficie rilevata dall'esperto risulta altresì discordante dalla scheda catastale (dati di classamento) e dalla planimetria Comunale, di conseguenza, l'esperto ha ritenuto di calcolare solo la superficie assentita, ai fini del calcolo relativo alla Consistenza e della successiva Valutazione.**

N.B.: Come già esposto in precedenza, l'accesso al negozio (a seguito dell'ampliamento) avviene esclusivamente dallo spazio comune posto ad Est (adiacente alla rampa), chiuso da due cancelli pedonali (lato Sud e Nord), i quali conducono alla porta di accesso al suddetto negozio posta sempre ad Est.

LOTTO 2 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 21 – PIANO T

In merito al suddetto LOTTO 2, l'esperto può attestare che il negozio oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto **risulta Conforme alla scheda planimetrica Catastale attuale e alle planimetrie Comunali acquisite.**

LOTTO 3 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 46 – PIANO T

In merito al suddetto LOTTO 3, l'esperto può attestare che il negozio oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto **risulta Conforme alla scheda planimetrica Catastale attuale e alle planimetrie Comunali acquisite.**

LOTTO 4 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 64 – PIANO T

In merito al suddetto LOTTO 4, l'esperto può attestare che il negozio oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto **risulta Conforme alla scheda planimetrica Catastale attuale e alle planimetrie Comunali acquisite.**

LOTTO 5**CORPO A: C/1 – NEGOZIO - SUB. 65 – PIANO T****CORPO A.1: C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 710 – PIANO S1****CORPO A: C/1 – NEGOZIO – SUB. 65 – PIANO T**

In merito al suddetto LOTTO 5 – CORPO A, l'esperto può attestare che il negozio oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto **risulta parzialmente Conforme alla scheda planimetrica Catastale attuale e alle planimetrie Comunali acquisite.**

A tal riguardo, si descrive che la forometria esistente non è indicata nella scheda catastale, ma è indicata nella pratica edilizia, nonché, si descrive che la stessa forometria, a seguito del rilievo effettuato, risulta di forma quadra (circa), altresì, risulta in altra posizione.



CORPO A.1: C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO – SUB. 710 – PIANO S1

In merito al suddetto LOTTO 5 – CORPO A.1, l'esperto può attestare che il deposito/cantina oggetto di stima, lo stato di fatto **risulta parzialmente Conforme alla scheda planimetrica Catastale attuale e alle planimetrie Comunali acquisite.**

A tal riguardo, come sopra, si descrive che la forometria esistente tra i due livelli, a seguito del rilievo effettuato, risulta di forma quadra (circa), altresì, risulta in altra posizione.

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

Allo stato attuale in data sopralluogo, l'accesso al deposito/cantina al sub. 710 al piano S1 risulta intercluso dal corpo scale comune, ovvero, lo stesso locale è stato visionato attraverso la forometria di collegamento con il sovrastante negozio al sub. 65 al piano terra;

per tale incombenza, l'esperto calcolerà la superficie del deposito in ordine alla visura e scheda catastale attuale acquisite e in comparazione al rilievo del negozio soprastante.

LOTTO 6 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 66 – PIANO T

In merito al suddetto LOTTO 6, l'esperto può attestare che il negozio oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto **risulta Conforme alla scheda planimetrica Catastale attuale e alle planimetrie Comunali acquisite.**

LOTTO 7

CORPO A: C/1 – NEGOZIO - SUB. 67 – PIANO T

CORPO A.1: C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 194 – PIANO S1

CORPO A.2: C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 195 – PIANO S1

CORPO A: C/1 – NEGOZIO – SUB. 67 – PIANO T

In merito al suddetto LOTTO 7 – CORPO A, l'esperto può attestare che il negozio oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto **risulta parzialmente Conforme alla scheda planimetrica Catastale attuale e alle planimetrie Comunali acquisite.**

A tal riguardo, si descrive che la forometria esistente non è indicata nella scheda catastale, ma è indicata nella pratica edilizia, nonché, si descrive che la stessa forometria, a seguito del rilievo effettuato, risulta di forma quadra (circa).

CORPO A.1: C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO – SUB. 194 – PIANO S1

In merito al suddetto LOTTO 7 – CORPO A.1, l'esperto può attestare che il deposito/cantina oggetto di stima, lo stato di fatto **risulta conforme alla scheda planimetrica Catastale attuale e alle planimetrie Comunali acquisite.**

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

In relazione alle problematiche emerse durante il sopralluogo, come già esposto in precedenza, l'esperto espone nuovamente ed attesta che, allo stato attuale in data sopralluogo, l'accesso al deposito/cantina al sub. 194 al piano S1 risulta intercluso, ovvero, lo stesso è stato visionato accedendo da un altro deposito/cantina sempre al piano S1 di cui al sub. 195 medesima proprietà, attraverso un foro esistente nella parete divisoria tra i due depositi/cantine suddetti; si attesta inoltre, che nel solaio della suddetta unità immobiliare pignorata al sub. 194 al piano S1, risulta presente una forometria di collegamento ad altra unità immobiliare commerciale di categoria C1 medesima proprietà ubicata al piano terra e di cui al sub. 67;



per tale incombenza, l'esperto calcolerà la superficie del deposito in ordine alla visura e scheda catastale attuale acquisite e in comparazione al rilievo del negozio soprastante.

CORPO A.2: C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO – SUB. 195 – PIANO S1

In merito al suddetto LOTTO 7 – CORPO A.2, l'esperto può attestare che il deposito/cantina oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto **risulta parzialmente Conforme alla scheda planimetrica Catastale attuale e alle planimetrie Comunali acquisite.**

A tal riguardo, l'esperto ha rilevato che l'apertura/finestra lato Sud verso l'intercapedine, indicata nella scheda catastale e nelle pratiche Comunali, non risulta presente allo stato di fatto, e pertanto, difforme dalle stesse.

Inoltre, l'esperto ha rilevato una difformità edilizia inerente l'ingresso al locale suddetto, ovvero, allo stato di fatto, risulta più piccolo a favore di un locale destinato a parti comuni.

LOTTO 8 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 705 – PIANO T/S1

In merito al suddetto LOTTO 8, l'esperto può attestare che il negozio oggetto di stima al piano terra, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto **risulta parzialmente Conforme alla scheda planimetrica Catastale attuale e alle planimetrie Comunali acquisite.**

Si rileva che la forometria di collegamento al sottonegozio risulta in una posizione diversa allo stato di fatto, ovvero, discordante graficamente tra la scheda catastale e le planimetrie Comunali, altresì, il servizio risulta difforme dalle rispettive planimetrie.

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

Allo stato attuale in data sopralluogo, l'accesso al locale sottonegozio al piano S1 risulta intercluso dal corpo scale comune, ovvero, lo stesso è stato visionato attraverso la forometria di collegamento con il sovrastante negozio al piano terra, il tutto al medesimo sub. 705;

per tale incombenza, l'esperto calcolerà la superficie del sottonegozio in ordine alla visura e scheda catastale attuale acquisite e in comparazione al rilievo del negozio soprastante.

LOTTO 9 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 706 – PIANO T/S1

In merito al suddetto LOTTO 9, l'esperto può attestare che il negozio oggetto di stima al piano terra, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto **risulta parzialmente Conforme alla scheda planimetrica Catastale attuale e alle planimetrie Comunali acquisite.**

Si rileva che la forometria di collegamento al sottonegozio risulta in una posizione diversa allo stato di fatto, ovvero, discordante graficamente tra la scheda catastale e le planimetrie Comunali.

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

Allo stato attuale in data sopralluogo, l'accesso al locale sottonegozio al piano S1 risulta intercluso dal corpo scale comune, ovvero, lo stesso è stato visionato attraverso la forometria di collegamento con il sovrastante negozio al piano terra, il tutto al medesimo sub. 706;

per tale incombenza, l'esperto calcolerà la superficie del sottonegozio in ordine alla visura e scheda catastale attuale acquisite e in comparazione al rilievo del negozio soprastante.

LOTTO 10 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 201 – PIANO S1

In merito al suddetto LOTTO 10, l'esperto può attestare che il deposito/cantina oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto **risulta Conforme alla scheda planimetrica Catastale attuale, ma NON risulta Conforme alle planimetrie Comunali acquisite.**



A tal riguardo, l'esperto ha rilevato le relative discrepanze tra la scheda Catastale, gli elaborati planimetrici, le planimetrie Comunali e lo stato di fatto.

LOTTO 11 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 203 – PIANO S1

In merito al suddetto LOTTO 11, l'esperto può attestare che il deposito/cantina oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto **risulta parzialmente Conforme alla scheda planimetrica Catastale attuale, ma NON risulta Conforme alle planimetrie Comunali acquisite.**

A tal riguardo, l'esperto ha rilevato le relative discrepanze tra la scheda Catastale, gli elaborati planimetrici, le planimetrie Comunali e lo stato di fatto.

LOTTO 12 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 733 – PIANO S1

In merito al suddetto LOTTO 11, l'esperto può attestare che il deposito/cantina oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto **risulta Conforme alla scheda planimetrica Catastale attuale, ma NON risulta Conforme alle planimetrie Comunali acquisite.**

A tal riguardo, l'esperto ha rilevato le relative discrepanze tra la scheda Catastale, gli elaborati planimetrici, le planimetrie Comunali e lo stato di fatto.

LOTTO 13 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 210 – PIANO S3

In merito al suddetto LOTTO 13, l'esperto può attestare che il deposito/cantina oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto **risulta parzialmente Conforme alla scheda planimetrica Catastale attuale, ma NON risulta Conforme alle planimetrie Comunali acquisite.**

A tal riguardo, l'esperto ha rilevato le relative discrepanze tra la scheda Catastale, gli elaborati planimetrici, le planimetrie Comunali e lo stato di fatto.

LOTTO 14 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 211 – PIANO S3

In merito al suddetto LOTTO 14, si ribadiscono le seguenti:

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

L'esperto prende e dà atto che in data sopralluogo, tale subalterno 211 NON esiste allo stato attuale, precisando che lo stesso risulterebbe ubicato nel sotto rampa tra il piano 2° e il piano 3° interrati, ovvero, NON esiste accesso, in quanto allo stato di fatto, risulta presumibilmente la struttura e il terrapieno della stessa rampa.

Per tale incombenza, l'esperto NON può calcolare la superficie, ovvero, può solo riportare la relativa consistenza/superficie indicata nella visura catastale acquisita, NE' può effettuare la relativa Valutazione di stima (si rimanda ai Capitoli specifici).

A tal riguardo, l'esperto ha comunque rilevato le relative discrepanze tra la scheda Catastale, gli elaborati planimetrici, le planimetrie Comunali e lo stato di fatto.

LOTTO 15 – F/1 – AREA URBANA - SUB. 6 – PIANO T

In merito al suddetto LOTTO 15, l'esperto può attestare che il passaggio comune oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto **risulta Conforme all'elaborato planimetrico Catastale e alle planimetrie Comunali acquisite.**



LOTTO 16 – F/1 – AREA URBANA - SUB. 7 – PIANO T

In merito al suddetto LOTTO 16, l'esperto può attestare che l'area urbana oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto **NON risulta conforme all'elaborato planimetrico Catastale e alle planimetrie Comunali acquisite.**

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

L'esperto prende e dà atto che in data sopralluogo, tale area urbana Non è rappresentata nelle pratiche edilizie Comunali, altresì, Non risulta conforme all'elaborato planimetrico catastale, ovvero, allo stato attuale consiste in parte in una fioriera adibita a verde/piante di piccolo fusto e in parte adibita all'area cortilizia comune circostante; per tale stato di fatto, l'esperto ritiene di considerare la superficie identificata nell'elaborato planimetrico e nella visura catastale.

LOTTO 17 – F/1 – AREA URBANA - SUB. 8 – PIANO T

In merito al suddetto LOTTO 17, l'esperto può attestare che il passaggio comune oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto **risulta Conforme all'elaborato planimetrico Catastale e alle planimetrie Comunali acquisite.**

REGOLARIZZAZIONI E COSTI - DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI:

LOTTI: 1 - 5 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 16

Per emendare le difformità riscontrate relativamente ai LOTTI di cui sopra, l'esperto ritiene necessario indicare i costi Professionali per le eventuali/ulteriori sanatorie edilizie e/o per le relative pratiche edilizie richieste dalle Autorità competenti del Comune di Milano, da predisporre per lo stato di fatto rilevato e in ordine alle normative edilizie vigenti e per il contestuale aggiornamento delle visure e rettifiche delle planimetrie catastali (DOCFA).

- In relazione alle difformità edilizie e catastali riscontrate relativamente al **sub. 9 - LOTTO 1**, l'esperto ritiene di Non potersi esprimere in merito alla tipologia della pratica edilizia del caso in questione, in quanto, come di consueto, la pratica edilizia deve essere sottoposta dapprima agli Enti preposti in ordine alla possibile sanatoria inerente l'aumento di superficie e della cubatura, e conseguentemente, l'esperto non può esporre gli eventuali oneri concessori derivanti e in caso del buon esito, né gli eventuali costi in caso di ripristino dello stato di fatto.

Di tutto quanto sopra esposto, l'esperto può solo esporre **i costi medi professionali** per la redazione delle eventuali pratiche edilizie da predisporre, inerenti tutte le unità immobiliari di cui ai LOTTI sopra esposti (inseriti all'interno del medesimo Complesso Condominiale), che possono essere preventivabili indicativamente in € 500,00 "per ciascun LOTTO", nonché, per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, risulta consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00 "per ciascun LOTTO", altresì, per le rettifiche della documentazione catastale (DOCFA), i costi possono essere preventivabili in € 500,00 "per ciascun LOTTO": **i relativi costi saranno indicati per ogni singolo LOTTO al Capitolo 11° - Adeguamenti e correzioni di stima, infra.**



N.B.: La valutazione tecnica esposta nel presente Capitolo, in riferimento alla precisa richiesta di accesso agli atti edilizi Comunali, visura ed estrazione di copia, è essenzialmente l'analisi della documentazione messa a disposizione dagli Uffici Comunali competenti, anche in relazione alla preparazione/esperienza professionale dell'esperto; di conseguenza, le valutazioni anche giuridiche espresse non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le Pubbliche Amministrazioni, i cui Uffici possono naturalmente condividere o meno l'analisi dell'esperto, dando atto che ogni eventuale onere derivante da un'eventuale diversa posizione di detti Uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi esclusivamente a totale carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni immobili.

9. CONSISTENZA

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie lorda commerciale complessiva delle unità immobiliari è stata computata dall'interpolazione tra le planimetrie catastali e il rilievo effettuato in data sopralluoghi, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq. per difetto o per eccesso. Le superfici sono state omogeneizzate in ordine al "DPR n. 138 del 23/03/1998", come di seguito descritte per ogni singolo LOTTO.

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

L'esperto rende noto che le superfici rilevate per la gran parte delle unità immobiliari, risultano discordanti dai dati di Classamento indicati nelle visure catastali acquisite (Consistenza e Superficie Catastale), di conseguenza, l'esperto ha ritenuto di calcolare le superfici in ordine al rilievo effettuato in data sopralluoghi, ai fini della successiva Valutazione di stima, precisando ulteriormente quanto segue:

- Come già esposto in precedenza, l'esperto ritiene di Non considerare la superficie ampliata relativa al LOTTO 1 - Negozio al sub. 9, ai fini del calcolo della Consistenza e della successiva Valutazione, attestando nuovamente che la Consistenza/Superficie Catastale indicata nella visura catastale storica (Dati di Classamento) Non corrisponde alla superficie dello stato di fatto, indipendentemente dall'ampliamento sopra esposto.

- In merito al LOTTO 4 - Negozio al sub. 64, l'esperto fa presente che la superficie dell'area esterna di pertinenza non risulta delimitata allo stato di fatto, e pertanto, verrà calcolata come indicata nella scheda Catastale e come da rilievo effettuato.

- In merito ai LOTTI 15 - 16 - 17: 3 Aree urbane ai subb. 6 - 7 - 8, l'esperto fa presente che le rispettive superfici verranno calcolate come da elaborati planimetrici Catastali e come da rilievo effettuato (in merito ai subb. 6 e 8: passaggi comuni).

- In merito ai LOTTI: LOTTO 5 - CORPO A.1: Deposito/Cantina al sub. 710, LOTTO 7 - CORPO A.1: Deposito/Cantina al sub. 194, LOTTO 8 - Sottonegozio al sub. 705 e LOTTO 9 - Sottonegozio al sub. 706, come già ampiamente esposto nella presente relazione, preso atto che tali subalterni sono stati visionati attraverso la fotometria di collegamento posta al piano terra, ovvero, non accessibili, l'esperto fa presente nuovamente che **per tale incombenza, calcolerà le rispettive superfici in ordine alla visura e scheda catastale attuale acquisite e in comparazione al rilievo dei rispettivi negozi soprastanti.**

- In merito alle superfici dei LOTTI: LOTTO 5 - CORPO A.1: Deposito/Cantina al sub. 710, LOTTO 7 - CORPO A.1: Deposito/Cantina al sub. 194, LOTTO 7 - CORPO A.2: Deposito/Cantina al sub. 195, ovvero, le singole unità immobiliari catastalmente distinte, con cat. C/2, al piano S1, raggruppate a formazione dei rispettivi LOTTI di riferimento 5 e 7, con i rispettivi negozi cat. C/1 al piano terra, le stesse saranno opportunamente calcolate al 100%.

- In merito al LOTTO 14 - Deposito/Cantina al sub. 211, si ribadiscono le seguenti:



OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

L'esperto prende e dà atto che in data sopralluogo, tale subalterno 211 NON esiste allo stato attuale, precisando che lo stesso risulterebbe ubicato nel sotto rampa tra il piano 2° e il piano 3° interrati, ovvero, NON esiste accesso, in quanto allo stato di fatto, risulta presumibilmente la struttura e il terrapieno della stessa rampa.

Per tale incombenza, l'esperto NON può calcolare la superficie, ovvero, può solo riportare la relativa Superficie Catastale mq. 58 indicata nella visura catastale acquisita, NE' può effettuare la relativa Valutazione di stima.

LOTTO 1 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 9 – PIANO T

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Negozio Sub. 9	mq.	71,00	100%	71,00
Totale	mq.	71,00		71,00

LOTTO 2 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 21 – PIANO T

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Negozio Sub. 21	mq.	56,00	100%	56,00
Totale	mq.	56,00		56,00

LOTTO 3 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 46 – PIANO T

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Negozio Sub. 46	mq.	46,00	100%	46,00
Totale	mq.	46,00		46,00

LOTTO 4 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 64 – PIANO T

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Negozio Sub. 64	mq.	51,10	100%	51,10
Area esterna pert.	mq.	13,00	30%	3,90
Totale	mq.	64,10		55,00

LOTTO 5**CORPO A: C/1 – NEGOZIO - SUB. 65 – PIANO T****CORPO A.1: C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 710 – PIANO S1**

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Negozio Sub. 65	mq.	46,00	100%	46,00
Magaz./Dep. Sub. 710	mq.	36,00	100%	36,00
Totale	mq.	82,00		82,00

LOTTO 6 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 66 – PIANO T

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Negozio Sub. 66	mq.	58,00	100%	58,00
Totale	mq.	58,00		58,00

LOTTO 7

CORPO A: C/1 – NEGOZIO - SUB. 67 – PIANO T
CORPO A.1: C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 194 – PIANO S1
CORPO A.2: C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 195 – PIANO S1

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Negozio Sub. 67	mq.	43,00	100%	43,00
Magaz./Dep. Sub. 194	mq.	44,00	100%	44,00
Magaz./Dep. Sub. 195	mq.	42,00	100%	42,00
Totale	mq.	129,00		129,00

LOTTO 8 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 705 – PIANO T/S1

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Negozio Sub. 705	mq.	69,00	100%	69,00
Sottonegozio	mq.	62,00	50%	31,00
Totale	mq.	131,00		100,00

LOTTO 9 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 706 – PIANO T/S1

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Negozio Sub. 706	mq.	132,00	100%	132,00
Sottonegozio	mq.	118,00	50%	59,00
Totale	mq.	250,00		191,00



LOTTO 10 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 201 – PIANO S1

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Magaz./Dep. Sub. 201	mq.	15,00	100%	15,00
Totale	mq.	15,00		15,00

LOTTO 11 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 203 – PIANO S1

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Magaz./Dep. Sub. 203	mq.	21,00	100%	21,00
Totale	mq.	21,00		21,00

LOTTO 12 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 733 – PIANO S1

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Magaz./Dep. Sub. 733	mq.	16,00	100%	16,00
Totale	mq.	16,00		16,00

LOTTO 13 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 210 – PIANO S3

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Magaz./Dep. Sub. 210	mq.	8,00	100%	8,00
Totale	mq.	8,00		8,00

LOTTO 14 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 211 – PIANO S3

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Magaz./Dep. Sub. 211	mq.	58,00	100%	58,00
Totale	mq.	58,00		58,00

LOTTO 15 – F/1 – AREA URBANA - SUB. 6 – PIANO T

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Area urbana Sub. 6	mq.	34,00	100%	34,00
Totale	mq.	34,00		34,00



LOTTO 16 – F/1 – AREA URBANA - SUB. 7 – PIANO T

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Area urbana Sub. 7	mq.	87,00	100%	87,00
Totale	mq.	87,00		87,00

LOTTO 17 – F/1 – AREA URBANA - SUB. 8 – PIANO T

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Area urbana Sub. 8	mq.	34,00	100%	34,00
Totale	mq.	34,00		34,00

10. STIMA

Considerazioni e Criteri di stima**CONSIDERAZIONI:**

Per quanto concerne l'ubicazione del complesso immobiliare di cui sono parte integrante i beni immobili pignorati, suddivisi per i rispettivi LOTTI, ovvero, considerata l'appartenenza degli stessi ad una zona di Milano definita strategica (anche se defilata dalle arterie principali), **l'esperto ritiene comunque di esprimersi positivamente in merito**, proprio in relazione alla vicinanza dei servizi di supporto sia alla residenza sia alle altre destinazioni d'uso (commerciale/depositi, come il caso in questione), compresi i trasporti pubblici di superficie, la Metropolitana e la Stazione Centrale di Milano, presenti nelle immediate vicinanze, altresì, in relazione alla vicinanza delle arterie di comunicazione ed importanti, quale Viale Monza, di conseguenza, l'esperto ritiene di affermare che i beni immobili possono godere al tempo stesso delle condizioni di ottima appetibilità, mirata proprio alla vicinanza dei servizi di cui sopra, nonché, in relazione alla strategia di comunicazione, come sopra esposto.

Per quanto concerne il complesso immobiliare, la manutenzione e tutti gli aspetti correlati alle infrastrutture, facciate ed impiantistica generale al suo esterno e parti comuni, l'esperto conferma che le condizioni generali sono da ritenersi buone, tenendo in considerazione la recente edificazione del complesso immobiliare e il gradevole aspetto architettonico.

In merito alle unità immobiliari oggetto di stima, ubicate ai rispettivi livelli di appartenenza e destinazioni d'uso, si conferma quanto precedentemente e dettagliatamente descritto ai Capitoli specifici.

CRITERI DI STIMA:

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale il bene possa essere alienato, debba essere eseguita dapprima applicando il **“Metodo di Stima sintetico Comparativo”** e riferito **al “Valore di Mercato”**; certamente, la base del procedimento utilizzato di **“comparazione”**, la quale consente di giungere al **“valore base”**, è senza dubbio la risultanza di identificazione del primo elemento indispensabile, il primario valore patrimoniale del bene in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato.

Conseguentemente dalla risultanza del valore base, indipendentemente dalla situazione edilizia/catastale, l'esperto ritiene che il criterio estimativo debba essere integrato comunque



dall'applicazione dei coefficienti "correttivi di valutazione", i quali saranno definiti in sintesi e in ordine alla descrizione seguente:

ubicazione, manutenzione generale dello stato di fatto del complesso immobiliare, nonché, dei beni immobili oggetto di stima, tenuto conto delle rispettive destinazioni d'uso, **ovvero, ubicazione all'interno del complesso immobiliare (fronte strada e/o all'interno del medesimo), caratteristiche tipologiche esterne/interne e costruttive dei negozi ubicati al piano terra, materiali impiegati, presenza/assenza di impiantistica generale di qualsiasi natura (considerati al rustico e privi di impiantistica generale, "solo predisposizione"), esposizione dei locali rispetto al fronte strada delle rispettive Vie e visibilità commerciale degli stessi, presenza dei servizi all'interno, consistenza, altezza delle singole unità immobiliari, correlate dalla presenza di cantine/depositi, annessi e/o assegnati dall'esperto a formazione dei Lotti; per quanto concerne le unità immobiliari con categoria C/2 cantine/depositi distinte ubicate ai piani sotterranei, l'esperto terrà conto della rispettiva tipologia, ubicazione, consistenza e manutenzione dello stato di fatto.**

Tali analisi sopra descritte saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione, altresì, l'analisi dei fattori incidenti sul valore di cui sopra, saranno necessariamente correlate all'esame di immobili comparabili con le stesse caratteristiche tipologiche, tenuto conto delle condizioni manutentive allo stato di fatto dei fabbricati e dei beni immobili in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nel medesimo complesso immobiliare di Milano – Via Sant' Alessandro Sauli/Via Nino Oxilia e su piazze di mercato nelle zone adiacenti allo stesso, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore dei beni immobili inglobati e definiti in euro/mq..

Fonti d'informazione e parametri estimativi

FONTI DI INFORMAZIONE:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Ufficio Visure e Cittadella degli Archivi – Comune di Milano
- Agenzia delle Entrate di Milano
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale

PARAMETRI ESTIMATIVI:

- Borsini immobiliari ed osservatori del mercato
- Analisi approfondita dei borsini ed agenzie immobiliari - competenze personali
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio 1° semestre 2024 - Quotazione Negozi: Euro/Mq.: da 1.850 a 3.200 - Quotazione Depositi/Magazzini: Euro/Mq.: da 500 a 800

Valutazione dei beni immobili – piena proprietà

Dalle considerazioni e criteri estimativi sopraesposti, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, **già decurtati delle loro consistenze (omogeneizzate)**, indipendentemente dalla regolarità edilizia e catastale, nello stato di fatto in cui si trovano, ovvero, **per quanto concerne le unità immobiliari con la relativa destinazione catastale C/1 e C/2, annesse e/o assegnate dall'esperto a formazione dei Lotti (escluse le cantine/depositi ai Subb. 195/201/203/733/210), l'esperto applicherà dapprima una decurtazione tra il 20% e 30/% circa dal valore attuale, considerati (in sintesi) "al rustico", privi di impianti, di finiture e delle relative certificazioni, in ordine comunque alle precedenti considerazioni/criteri di stima e in riferimento ai parametri estimativi sopra esposti, valutati a corpo e non a misura,** che vengono definiti dall'esperto come da calcolo analitico nelle tabelle di seguito esposte per ogni singolo LOTTO:



LOTTO 1 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 9 – PIANO T

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Negozi Sub. 9	piano terra	71,00	€ 1.400,00	€ 99.400,00
Totale		71,00		€ 99.400,00
Totale arrotondato				€ 99.000,00

LOTTO 2 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 21 – PIANO T

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Negozi Sub. 21	piano terra	56,00	€ 1.200,00	€ 67.200,00
Totale		56,00		€ 67.200,00
Totale arrotondato				€ 67.000,00

LOTTO 3 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 46 – PIANO T

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Negozi Sub. 46	piano terra	46,00	€ 1.200,00	€ 55.200,00
Totale		46,00		€ 55.200,00
Totale arrotondato				€ 55.000,00

LOTTO 4 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 64 – PIANO T

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Negozi Sub. 64	piano terra	55,00	€ 1.500,00	€ 82.500,00
Totale		55,00		€ 82.500,00
Totale arrotondato				€ 83.000,00

LOTTO 5

CORPO A: C/1 – NEGOZIO - SUB. 65 – PIANO T
CORPO A.1: C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 710 – PIANO S1

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Negozi Sub. 65	piano terra	46,00	€ 1.500,00	€ 69.000,00
Mag./Dep. Sub. 710	piano S1	36,00	€ 600,00	€ 21.600,00
Totale		82,00		€ 90.600,00
Totale arrotondato				€ 91.000,00



LOTTO 6 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 66 – PIANO T

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Negozio Sub. 66	piano terra	58,00	€ 1.200,00	€ 69.600,00
Totale		58,00		€ 69.600,00
Totale arrotondato				€ 70.000,00

LOTTO 7

CORPO A: C/1 – NEGOZIO - SUB. 67 – PIANO T

CORPO A.1: C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 194 – PIANO S1

CORPO A.2: C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 195 – PIANO S1

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Negozio Sub. 67	piano terra	43,00	€ 1.300,00	€ 55.900,00
Mag./Dep. Sub. 194	piano S1	44,00	€ 500,00	€ 22.000,00
Mag./Dep. Sub. 195	piano S1	42,00	€ 700,00	€ 29.400,00
Totale		129,00		€ 107.300,00
Totale arrotondato				€ 107.000,00

LOTTO 8 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 705 – PIANO T/S1

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Negozio Sub. 705	piano T - S1	100,00	€ 1.100,00	€ 110.000,00
Totale		100,00		€ 110.000,00
Totale arrotondato				€ 110.000,00

LOTTO 9 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 706 – PIANO T/S1

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Negozio Sub. 706	piano T - S1	191,00	€ 1.100,00	€ 210.100,00
Totale		191,00		€ 210.100,00
Totale arrotondato				€ 210.000,00

LOTTO 10 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 201 – PIANO S1

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Mag./Dep. Sub. 201	piano S1	15,00	€ 800,00	€ 12.000,00
Totale		15,00		€ 12.000,00
Totale arrotondato				€ 12.000,00



LOTTO 11 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 203 – PIANO S1

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Mag./Dep. Sub. 203	piano S1	21,00	€ 800,00	€ 16.800,00
Totale		21,00		€ 16.800,00
Totale arrotondato				€ 17.000,00

LOTTO 12 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 733 – PIANO S1

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Mag./Dep. Sub. 733	piano S1	16,00	€ 800,00	€ 12.800,00
Totale		16,00		€ 12.800,00
Totale arrotondato				€ 13.000,00

LOTTO 13 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 210 – PIANO S3

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Mag./Dep. Sub. 210	piano S3	8,00	€ 500,00	€ 4.000,00
Totale		8,00		€ 4.000,00
Totale arrotondato				€ 4.000,00

LOTTO 14 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 211 – PIANO S3

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Mag./Dep. Sub. 211	piano S3	58,00	€ 0,00	€ 0,00
Totale		58,00		€ 0,00
Totale arrotondato				€ 0,00

LOTTO 15 – F/1 – AREA URBANA - SUB. 6 – PIANO T

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Area urbana Sub. 6	piano terra	34,00	€ 300,00	€ 10.200,00
Totale		34,00		€ 10.200,00
Totale arrotondato				€ 10.000,00

LOTTO 16 – F/1 – AREA URBANA - SUB. 7 – PIANO T

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Area urbana Sub. 7	piano terra	87,00	€ 400,00	€ 34.800,00
Totale		87,00		€ 34.800,00
Totale arrotondato				€ 35.000,00

LOTTO 17 - F/1 - AREA URBANA - SUB. 8 - PIANO T

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Area urbana Sub. 8	piano terra	34,00	€ 300,00	€ 10.200,00
Totale		34,00		€ 10.200,00
Totale arrotondato				€ 10.000,00

VALORI COMPLESSIVI DEI LOTTI - PIENA PROPRIETA'	
LOTTO 1 - SUB. 9 NEGOZIO	€ 99.000,00
LOTTO 2 - SUB. 21 NEGOZIO	€ 67.000,00
LOTTO 3 - SUB. 46 NEGOZIO	€ 55.000,00
LOTTO 4 - SUB. 64 NEGOZIO	€ 83.000,00
LOTTO 5 - SUB. 65 NEGOZIO - SUB. 710 MAG./DEP.	€ 91.000,00
LOTTO 6 - SUB. 66 NEGOZIO	€ 70.000,00
LOTTO 7 - SUB. 67 NEGOZIO - SUBB. 194 E 195 MAGAZ.	€ 107.000,00
LOTTO 8 - SUB. 705 NEGOZIO	€ 110.000,00
LOTTO 9 - SUB. 706 NEGOZIO	€ 210.000,00
LOTTO 10 - SUB. 201 MAGAZ./DEP.	€ 12.000,00
LOTTO 11 - SUB. 203 MAGAZ./DEP.	€ 17.000,00
LOTTO 12 - SUB. 733 MAGAZ./DEP.	€ 13.000,00
LOTTO 13 - SUB. 210 MAGAZ./DEP.	€ 4.000,00
LOTTO 14 - SUB. 211 MAGAZ./DEP.	€ 0,00
LOTTO 15 - SUB. 6 AREA URBANA	€ 10.000,00
LOTTO 16 - SUB. 7 AREA URBANA	€ 35.000,00
LOTTO 17 - SUB. 8 AREA URBANA	€ 10.000,00
TOTALE VALORE - LOTTI DA N. 1 A N. 17	€ 993.000,00

11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Adeguamenti e correzioni della stima

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore dei beni immobili, sulla base di una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, comprensiva dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, ovvero, **il valore di mercato decurtato del 5%**, nonché, per il rimborso delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria, per la regolarità edilizia e catastale delle unità immobiliari esposta al Capitolo specifico, per



l'immediatezza della vendita giudiziaria; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico dei seguenti LOTTI:

LOTTO 1 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 9 – PIANO T

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 99.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 4.950,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	-€ 5.458,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 2.000,00
Totale	€ 86.592,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 87.000,00

Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 1

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, **precisando che NON trattasi nel caso specifico**, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 87.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 74.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 1	€ 87.000,00
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

LOTTO 2 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 21 – PIANO T

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 67.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 3.350,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	-€ 4.074,00
Totale	€ 59.576,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 60.000,00

Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 2

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, **precisando che NON trattasi nel caso specifico**, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 60.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 51.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 2	€ 60.000,00
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

LOTTO 3 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 46 – PIANO T

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 55.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 2.750,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	-€ 3.966,00
Totale	€ 48.284,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 48.000,00



Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 3

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 48.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 41.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 3	€ 48.000,00
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

LOTTO 4 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 64 – PIANO T

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 83.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 4.150,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	-€ 4.010,00
Totale	€ 74.840,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 75.000,00

Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 4

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 75.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 64.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 4	€ 75.000,00
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

LOTTO 5

CORPO A: C/1 – NEGOZIO - SUB. 65 – PIANO T CORPO A.1: C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 710 – PIANO S1

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 91.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 4.550,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	-€ 4.066,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 2.000,00
Totale	€ 80.384,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 80.000,00

Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 5

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 80.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 68.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 5	€ 80.000,00
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------



LOTTO 6 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 66 – PIANO T

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 70.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 3.500,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	-€ 5.466,00
Totale	€ 61.034,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 61.000,00

Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 6

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 61.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 52.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 6	€ 61.000,00
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

LOTTO 7

**CORPO A: C/1 – NEGOZIO - SUB. 67 – PIANO T
CORPO A.1: C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 194 – PIANO S1
CORPO A.2: C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 195 – PIANO S1**

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 107.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 5.350,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	-€ 4.379,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 2.000,00
Totale	€ 95.271,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 95.000,00

Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 7

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 95.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 81.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 7	€ 95.000,00
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

LOTTO 8 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 705 – PIANO T/S1

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 110.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 5.500,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	-€ 7.060,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 2.000,00
Totale	€ 95.440,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 95.000,00



Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 8

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, **precisando che NON trattasi nel caso specifico**, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 95.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 81.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 8	€ 95.000,00
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

LOTTO 9 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 706 – PIANO T/S1

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 210.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 10.500,00
Debiti condominiali (si rimanda al Capitolo 7°)	€ 0,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 2.000,00
Totale	€ 197.500,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 198.000,00

Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 9

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, **precisando che NON trattasi nel caso specifico**, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 198.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 168.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 9	€ 198.000,00
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

LOTTO 10 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 201 – PIANO S1

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 12.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 600,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	-€ 192,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 2.000,00
Totale	€ 9.208,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 9.000,00

Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 10

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, **precisando che NON trattasi nel caso specifico**, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 9.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 8.000,00 (arrotondato)



VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 10	€ 9.000,00
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

LOTTO 11 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 203 – PIANO S1

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 17.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 850,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	-€ 142,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 2.000,00
Totale	€ 14.008,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 14.000,00

Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 11

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 14.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 12.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 11	€ 14.000,00
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

LOTTO 12 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 733 – PIANO S1

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 13.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 650,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	-€ 283,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 2.000,00
Totale	€ 10.067,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 10.000,00

Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 12

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 10.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 9.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 12	€ 10.000,00
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

LOTTO 13 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 210 – PIANO S3



Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 4.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 200,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	-€ 136,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 2.000,00
Totale	€ 1.664,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 2.000,00

Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 13

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 2.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 2.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 13	€ 2.000,00
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

LOTTO 14 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 211 – PIANO S3

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 0,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	€ 0,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	€ 0,00
Spese regolarità edilizia e catastale	€ 0,00
Totale	€ 0,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 0,00

Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 14

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 0,00 - 15% (come sopra esposto) = € 0,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 14	€ 0,00
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------

LOTTO 15 – F/1 – AREA URBANA - SUB. 6 – PIANO T

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 10.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 500,00
Debiti condominiali (si rimanda al Capitolo 7°)	€ 0,00
Totale	€ 9.500,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 10.000,00



Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 15

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 10.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 9.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 15	€ 10.000,00
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

LOTTO 16 – F/1 – AREA URBANA - SUB. 7 – PIANO T

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 35.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 1.750,00
Debiti condominiali (si rimanda al Capitolo 7°)	€ 0,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 2.000,00
Totale	€ 31.250,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 31.000,00

Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 16

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 31.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 26.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 16	€ 31.000,00
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

LOTTO 17 – F/1 – AREA URBANA - SUB. 8 – PIANO T

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 10.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 500,00
Debiti condominiali (si rimanda al Capitolo 7°)	€ 0,00
Totale	€ 9.500,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 10.000,00

Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 17

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 10.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 9.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 17	€ 10.000,00
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------



12. VALORI COMPLESSIVI DEI LOTTI – PREZZO BASE D'ASTA

VALORI COMPLESSIVI DEI LOTTI - PREZZO BASE D'ASTA	
LOTTO 1 - SUB. 9 NEGOZIO	€ 87.000,00
LOTTO 2 - SUB. 21 NEGOZIO	€ 60.000,00
LOTTO 3 - SUB. 46 NEGOZIO	€ 48.000,00
LOTTO 4 - SUB. 64 NEGOZIO	€ 75.000,00
LOTTO 5 - SUB. 65 NEGOZIO - SUB. 710 MAG./DEP.	€ 80.000,00
LOTTO 6 - SUB. 66 NEGOZIO	€ 61.000,00
LOTTO 7 - SUB. 67 NEGOZIO - SUBB. 194 E 195 MAGAZ.	€ 95.000,00
LOTTO 8 - SUB. 705 NEGOZIO	€ 95.000,00
LOTTO 9 - SUB. 706 NEGOZIO	€ 198.000,00
LOTTO 10 - SUB. 201 MAGAZ./DEP.	€ 9.000,00
LOTTO 11 - SUB. 203 MAGAZ./DEP.	€ 14.000,00
LOTTO 12 - SUB. 733 MAGAZ./DEP.	€ 10.000,00
LOTTO 13 - SUB. 210 MAGAZ./DEP.	€ 2.000,00
LOTTO 14 - SUB. 211 MAGAZ./DEP.	€ 0,00
LOTTO 15 - SUB. 6 AREA URBANA	€ 10.000,00
LOTTO 16 - SUB. 7 AREA URBANA	€ 31.000,00
LOTTO 17 - SUB. 8 AREA URBANA	€ 10.000,00
TOTALE VALORE - LOTTI DA N. 1 A N. 17	€ 885.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni immobili 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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

13. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Trattasi nel caso specifico di immobili Non locati.

14. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Come già esposto al Capitolo specifico "Divisione dei beni immobili", in merito alla ipotetica ed ulteriore divisione delle unità immobiliari di cui ai LOTTI assegnati e già distinte catastalmente, l'esperto conferma che le stesse Non hanno le caratteristiche organiche, tipologiche ed impiantistiche **per ulteriori divisioni interne, ovvero, in altri Lotti.**

15. CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura:

Come già ampiamente argomentato, l'esperto richiama, in sintesi, quanto segue:



- **Problematiche di Accesso ai Magazzini/Depositi interclusi al piano S1 ai subb.: 710 (LOTTO 5 - CORPO A.1), 194 (LOTTO 7 - CORPO A.1), 705 (LOTTO 8 - sottonegozio), 706 (LOTTO 9 - sottonegozio).**

- In relazione al **Magazzino/Deposito al sub. 211 (LOTTO 14) al piano S3**, si riportano le seguenti:

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

L'esperto prende e dà atto che in data sopralluogo, tale subalterno 211 NON esiste allo stato attuale, precisando che lo stesso risulterebbe ubicato nel sotto rampa tra il piano 2° e il piano 3° interrati, ovvero, NON esiste accesso, in quanto allo stato di fatto, risulta presumibilmente la struttura e il terrapieno della stessa rampa.

Per tale incombenza, l'esperto NON può calcolare la superficie, NE' può effettuare la relativa Valutazione di stima.

- In relazione alle **tre aree urbane ai subalterni 6 - 7 - 8 (LOTTI 15 - 16 - 17):** l'esperto ribadisce che su di esse grava una **servitù di passaggio pubblico** come descritta al Capitolo specifico.

- L'esperto ritiene di riportarsi integralmente al Capitolo 8° Regolarità urbanistica, edilizia e catastale, laddove sono enunciate le **conformità/differenze edilizie e catastali rilevate**, suddivise per i LOTTI formati, con particolare riguardo alla problematica del negozio al sub. 9 di cui al LOTTO 1.

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente relazione composta da 60 pagine, oltre gli allegati su file in formato pdf.

Basiglio (MI), lì 9 Dicembre 2024

Il Perito Estimatore
Arch. Franco Angelico



ALLEGATI:

- 1) N. 3 + 17 visure storiche catastali
- 2) N. 3 + 14 planimetrie catastali
- 3) estratto di mappa
- 4) elaborato planimetrico + elenco subalterni
- 5) ispezione ipotecaria
- 6) nota ipoteca giudiziale anno 2024
- 7) copia atto provenienza
- 8) copia doc. acquisita accesso atti presso Comune Milano (MI)
- 9) mail PEC richiesta e riscontro presso Agenzia delle Entrate di Milano
- 10) mail PEC richiesta e riscontro presso Agenzia delle Entrate di Milano - AGGIORNAMENTO
- 11) mail richiesta e riscontro presso Amministrazione Condominiale
- 12) mail richiesta e riscontro presso Amministrazione Condominiale - AGGIORNAMENTO
- 13) copia Regolamento di Condominio
- 14) documentazione fotografica

