

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 665/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Milano, Via Panizza n.1



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

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano – Via Bartolomeo Panizza n. 1

Categoria: **A3** [Abitazione]

Dati Catastali: Foglio: **383** Particella: **285** Sub.: **710** e Particella **284** sub **711** graffati;

Corpo B

Categoria: **C2** [Deposito]

Foglio: **383** Particella: **285** Sub.: **709**

Stato occupativo

Corpi A+ B: occupati dall'esecutato

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 1.021.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

LOTTO UNICO

Unità immobiliare con Magazzino

Il lotto in oggetto, sito in Comune di Milano, Via Bartolomeo Panizza n. 1, fa parte di un fabbricato condominiale edificato nella prima metà del '900; è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale (A/3) ubicata al piano terra di un fabbricato basso interno insistente sui mappali 285 e 284 del fg. 383, con affaccio sui cortili interni (del civico n.1 e del civico n. 3), e da locali al piano seminterrato, a destinazione deposito con permanenza di persone (C/2), del fabbricato al mapp. 285, con affaccio sul cortile interno (del civico n. 1), direttamente collegati con scala interna tra loro, e precisamente:

corpo A: Foglio: **383** Particella: **285** Sub.: **710** e Particella **284** sub **711** graffati, cat. A/3, P.T.

corpo B: Foglio: **383** Particella: **285** Sub.: **709**, cat. C/2, P.S1

Note: si riporta, come da titolo di provenienza del 2015, quanto segue:

"Precisandosi che la scala interna di collegamento tra l'appartamento al piano terreno e la porzione immobiliare ad uso magazzino al piano primo sottostrada risulta catastalmente individuata, quale bene non censibile comune ai soli subalterni oggetto della presente compravendita, al fg. 383 mapp. 285 sub. 708".

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare al piano terreno, insistente sui mappali 285 e 284 del fg. 383, costituita da soggiorno con angolo cottura, camera con cabina armadio e doppi servizi. L'unità è collegata (tramite scala interna) al corpo B, magazzino (con permanenza di persone) al piano primo sottostrada,

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

Omissis per privacy nato a MONZA (MB) il 03/02/1XXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

Note: Omissis per privacy nato a MONZA (MB) il 03/02/1XXX è presente in anagrafica tributaria anche con il seguente codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

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

Intestato:

Omissis per privacy nato a MONZA (MB) il 03/02/1xxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

per proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: Foglio **383** Particella: **285** Sub.: **710** e Particella: **284** Sub.: **711 graffati**

dati classamento: cat. A/3; classe 4, Zona cens. 2, consistenza: 4 vani, Sup. Catastale 103 mq- Sup. Totale escluse aree scoperte: 103 mq; Rendita € 547,44

indirizzo: VIA BARTOLOMEO PANIZZA n. 1 Piano T;

dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2015 Pratica n. MI0725164 in atti dal 10/11/2015
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 343404.1/2015)

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

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 14/11/2014 Pratica n. MI0578305 in atti dal 14/11/2014 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 163092.1/2014)
- VARIAZIONE del 10/11/2014 Pratica n. MI0568795 in atti dal 10/11/2014 DIVISIONE CON CAMBIO D'USO (n. 161315.1/2014)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/11/2009 Pratica n. MI1026761 in atti dal 06/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 226127.1/2009)
- VARIAZIONE del 06/11/2008 Pratica n. MI0899674 in atti dal 06/11/2008 MIGLIOR IDENTIFICAZ. CATASTALE (n. 74948.1/2008);
- DIVISIONE del 26/09/2008 Pratica n. MI0773900 in atti dal 26/09/2008 DIVISIONE (n. 64072.1/2008)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Precedenti identificativi: il **sub. 710** del mapp. 285 ed il **sub. 711** del mapp. 284 graffati derivano da denunce di variazione depositate all'Agenzia delle Entrate in data 14 novembre 2014 al n. MI0578305 di prot., presentata per modifica identificativo, ed in data 10 novembre 2014 al n. MI0568795 di prot., presentata per divisione con cambio d'uso della porzione precedentemente individuata al fg. 383 mapp. 284 sub. 708 - mapp. 285 sub. 707 (graffati), in sostituzione della denuncia di variazione depositata in data 6 novembre 2008 al n. MI0899674 di prot., presentata per migliore identificazione catastale della porzione precedentemente individuata al fg. 383 mapp. 285 sub. 705; la denuncia di variazione da ultimo citata sostituiva a sua volta la scheda depositata in data 26 settembre 2008 al n. MI0773900 di prot., presentata per divisione della porzione precedentemente individuata al fg. 383 mapp. 285 sub. 2.

CORPO B

1.4. Descrizione del bene

Trattasi di porzione immobiliare ad uso magazzino (con permanenza di persone) al piano primo sottostrada, costituita da due vani e servizio.

L'unità è collegata (tramite scala interna) al corpo A, precedentemente descritto.

1.5. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

Omissis per privacy nato a MONZA (MB) il 03/02/1xxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

Note: Omissis per privacy nato a MONZA (MB) il 03/02/1xxx è presente in anagrafica tributaria anche con il seguente codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

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

Intestato:

Omissis per privacy nato a MONZA (MB) il 03/02/1xxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

per proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: foglio: **383** particella: **285** sub.: **709**

dati classamento: cat. **C/2**; classe 9; zona cens. 2; consistenza 55 mq; sup. catastale 83 mq; rendita € 193,16

indirizzo: VIA BARTOLOMEO PANIZZA n. 1 Piano S1

dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2015 Pratica n. MI0725164 in atti dal 10/11/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 343404.1/2015)

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

- VARIAZIONE del 10/11/2014 Pratica n. MI0568795 in atti dal 10/11/2014 DIVISIONE CON CAMBIO D'USO (n. 161315.1/2014);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/11/2009 Pratica n. MI1026761 in atti dal 06/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 226127.1/2009);
- VARIAZIONE del 06/11/2008 Pratica n. MI0899674 in atti dal 06/11/2008 MIGLIOR IDENTIFICAZ. CATASTALE (n. 74948.1/2008);
- DIVISIONE del 26/09/2008 Pratica n. MI0773900 in atti dal 26/09/2008 DIVISIONE (n. 64072.1/2008);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Precedenti identificativi: il **sub. 709** del mapp. 285 deriva da denunce di variazione depositate all'Agenzia delle Entrate in data 14 novembre 2014 al n. MI0578305 di prot., presentata per modifica identificativo, ed in data 10 novembre 2014 al n. MI0568795 di prot., presentata per divisione con cambio d'uso della porzione precedentemente individuata al fg. 383 mapp. 284 sub. 708 - mapp. 285 sub. 707 (graffati), in sostituzione della denuncia di variazione depositata in data 6 novembre 2008 al n. MI0899674 di prot., presentata per migliore identificazione catastale della porzione precedentemente individuata al fg. 383 mapp. 285 sub. 705; la denuncia di variazione da ultimo citata sostituiva a sua volta la scheda depositata in data 26 settembre 2008 al n. MI0773900 di prot., presentata per divisione della porzione precedentemente individuata al fg. 383 mapp. 285 sub. 2.

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

dell'appartamento e della scala al piano terreno:

proprietà al mapp. 282, altra unità immobiliare a parte del mapp. 284, cortile comune al mapp. 284, cortile comune al mapp. 285, altra unità immobiliare a parte del mapp. 285, proprietà al mapp. 286, proprietà al mapp. 283, tutti del fg. 383;

della porzione immobiliare ad uso magazzino e della scala al piano primo sottostrada:

per breve tratto altra unità immobiliare a parte del mapp. 285, cortile comune al mapp. 285, altra unità immobiliare a parte del mapp. 285, cortile al mapp. 287, proprietà al mapp. 285, e per chiudere altra unità immobiliare a parte del mapp. 285, tutti del fg. 383.

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

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, elaborato planimetrico, visure catastali storiche, schede catastali in atti al NCEU del 10/11/2014 + schede precedenti)

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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano

Caratteristiche zona: il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è situato in Via Panizza n. 1, traversa di Viale San Michele del Carso, in zona semicentrale ovest della città/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON (zona 7) al confine con l'adiacente zona Centrale/ PORTA TICINESE, PORTA GENOVA, VIA SAN VITTORE (zona1)

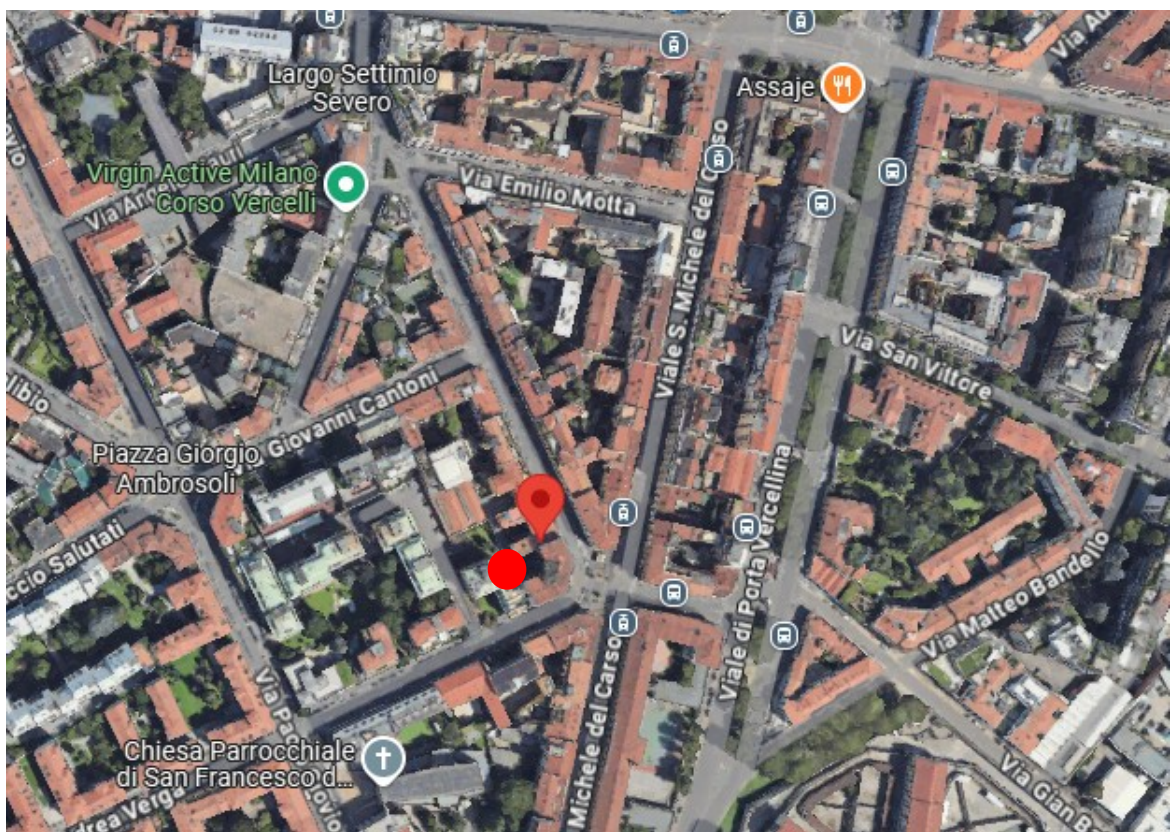
Area urbanistica: la zona, di buona appetibilità, a carattere prevalentemente residenziale ma anche commerciale e terziario, è dotata di parcheggi per i residenti (strisce gialle) ed a pagamento (strisce blu); è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari.

Via Panizza è una strada a senso unico, tranquilla e ben curata, caratterizzata dalla presenza di edifici per lo più risalenti alla prima metà del '900.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, commerciale e terziaria

Principali collegamenti pubblici: buoni i collegamenti di mezzi pubblici di superficie attraverso le linee di autobus 50, 58, e 68, la linea di tram 10 e 16 e sotterranei con la linea MM1 fermate Pagano e Conciliazione nelle immediate vicinanze.

Servizi offerti dalla zona: buona presenza, nelle vicinanze (Corso Vercelli e Viale San Michele del Carso) di negozi di prima necessità, bar, locali pubblici, grandi magazzini, luoghi di culto, cinema, scuole e spazi a verde (Parco Pallavicino, Parco Guido Vergani, Parco Sempione). Si segnala nelle immediate vicinanze l'ospedale San Giuseppe.



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

Il lotto oggetto della presente è parte di un fabbricato condominiale realizzato nella prima metà del '900 posto in Comune di Milano, in Via Panizza n. 1, in zona semicentrale ovest della città/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON (zona 7) al confine con l'adiacente zona Centrale/ PORTA TICINESE, PORTA GENOVA, VIA SAN VITTORE (zona1)

Il fabbricato, con affaccio principale su Via Panizza e secondario sul cortile interno, ha coperture a falde, è composto da un corpo di fabbrica ad "L" costituito da quattro piani fuori terra, compreso il piano terra, oltre al piano interrato ad uso cantine/depositi e da un corpo basso ubicato nel cortile interno (ove sono ubicati gli immobili in oggetto)

Il fabbricato, privo di portineria, complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione buone.

- facciata esterna: intonaco civile, tinteggiata di colore beige con presenza di modanature ed elementi decorativi alle finestre e con zoccolatura bugnata per tutto il piano terra e primo in buone condizioni; i balconi hanno struttura in muratura con mensole riccamente scolpite e parapetti in muratura lavorata;
- portone di ingresso al fabbricato: anta doppia a battente in legno massiccio a disegno lavorato con portoncino per accesso pedonale in buone condizioni; il tutto incorniciato da elementi in bugnato e sormontato da un piccolo tettuccio decorativo;
- servizio di portineria: assente
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: buone

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

CORPO A + CORPO B

Il lotto oggetto della presente è ubicato in parte al piano terra del fabbricato interno basso (corpo A) insistente sui mappali 285 e 284 del fg. 383, con singolo affaccio ad est sui cortili interni (del civico n.1 e del civico n. 3), ed in parte al piano primo sottostrada del fabbricato al mapp. 285 (corpo B) con affaccio a nord sul cortile interno mapp. 285 (del civico n. 1).

Il fabbricato, di un piano fuori terra, ha forma rettangolare, copertura piana e facciate intonacate con presenza di cementi decorativi.

Trattasi di unità immobiliare al piano terreno costituita da soggiorno con angolo cottura, camera con cabina armadio e doppi servizi (corpo A), con annessa pertinenziale porzione immobiliare ad uso magazzino (con permanenza di persone) al piano primo sottostrada, costituita da due vani di magazzino e servizio (corpo B); il tutto collegato mediante scala interna in proprietà esclusiva.

Altezza interna utile locali P.T. 2,85 mt circa; altezza interna utile P.T. bagno di servizio 4.15 mt circa; altezza interna utile P. S1 3,48 mt circa.

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

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

Unità immobiliare-corpo A

- esposizione: singolo affaccio, ad est sui cortili interni;
- porta di accesso: di tipo blindato pannellata sulle due facce in condizioni buone;
- infissi esterni: in legno con doppi vetri in buone condizioni; sbarre in ferro a protezione; presenza di n. 4 lucernari a soffitto
- porte interne: in parte di tipo a battente in legno ed in parte di tipo scorrevole in legno in buone condizioni;
- pareti: intonacate e tinteggiate in ottime condizioni; rivestimento in piastrelle tipo gres porcellanato nei bagni in buone condizioni;
- pavimenti: in parquet a listoni tipo rovere in buone condizioni in tutti i locali
- plafoni e controsoffitti: intonacati e verniciati in buone condizioni;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia a "semplice vista" pare a norma; tuttavia non si sono rinvenute le certificazioni si consiglia pertanto verifica;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento di tipo autonomo alimentato da caldaia ubicata in bagno di servizio: non rinvenute le certificazioni; si consiglia pertanto verifica;
- impianto acqua calda sanitaria: di tipo autonomo alimentato da caldaia ubicata in bagno di servizio: non rinvenute le certificazioni; si consiglia pertanto verifica;

- impianto di condizionamento: presente di tipo canalizzato
- altezza interna netta locali controsoffittati (per passaggio impianti) mt. 2,85 circa;
- altezza interna netta bagno di servizio mt. 4,15 circa.

Magazzino-corpo B

- esposizione: singolo affaccio, a nord sul cortile interno;
- infissi esterni: in legno con doppi vetri in buone condizioni;
- porte interne: in parte di tipo a battente in legno ed in parte di tipo scorrevole in legno in buone condizioni;
- pareti: intonacate e tinteggiate in buone condizioni con porzione rivestita in resina in corrispondenza della vasca da bagno scavata a pavimento; rivestimento in piastrelle tipo gres porcellanato in bagno in buone condizioni;
- scala interna: rivestimento in resina
- pavimenti: in parquet a listoni tipo rovere in buone condizioni in tutti i locali
- plafoni e controsoffitti: intonacati e verniciati in buone condizioni;
- impianto elettrico: sottotraccia a "semplice vista" pare a norma; tuttavia non si sono rivenute le certificazioni si consiglia pertanto verifica;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto di condizionamento: presente di tipo canalizzato
- altezza interna netta locali mt. 3,48 circa; altezza interna netta porzioni controsoffittate mt. 2,95 circa;

2.4. Certificazioni energetiche

CORPI A + B

Gli immobili oggetto della presente sono risultati, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisti di Attestato di Prestazione Energetica in quanto gli APE con codici identificativi 1514603580714 e 1514603579414 (entrambi classe C), registrati il 12/11/2014, sono scaduti per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

Dati pratica

Codice identificativo APE 1514603580714
 Registrato il 12/11/2014
 Valido fino a 12/11/2024
 Note APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER
 Indirizzo dell'edificio VIA BARTOLOMEO PANIZZA, 1
 Provincia e comune catastali MILANO, MILANO

Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno
	383	284	711

Dati pratica

Codice identificativo APE 1514603579414
 Registrato il 12/11/2014
 Valido fino a 12/11/2024
 Note APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER
 Indirizzo dell'edificio VIA BARTOLOMEO PANIZZA, 1
 Provincia e comune catastali MILANO, MILANO

Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno
	383	285	709

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Si allega il CIS e la documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio per il fabbricato e le parti comuni.

(copia CIS, progettazione impianto elettrico, ultima verifica impianto di messa a terra **all. N.6- Informazioni condominiali**)

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 25/03/2025 (**all. 2-verbale di sopralluogo**).

La scrivente, in data 25/03/2025, unitamente al custode giudiziario, si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

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

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

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato ipotecario speciale in atti, facente stato alla data del 22/07/2024, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativo e per immobili, alla data del 16/04/2025, (**all. 5-Ispezioni ipotecarie**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

- ✓ al Sig. Omissis per privacy, esecutato, la piena proprietà dei beni in oggetto è pervenuta per compravendita da XXXXXXXXXXXX con atto a rogito notaio Paolo Sala di Milano in data 10/02/2015 Numero di repertorio 200927/23947, **trascritto a Milano 1 in data 16/02/2015 ai nn. 7324/5290**

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia digitale atto estratta da Sister- Agenzia delle Entrate + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N. 4- Provenienze)

4.2. Precedenti Proprietà

- ✓ al Sig. XXXXXXXXXXXX la piena proprietà dei beni in oggetto (nella loro precedente identificazione catastale) è pervenuta, come riportato nel titolo di provenienza del 2015, come segue:
 - atto in autentica Notaio Giovanni Loviseti di Milano in data 20 settembre 1971 n. 195372 di rep., registrato a Milano - Atti Privati - in data 23 settembre 1971 al n. 37455, **trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano in data 1° ottobre 1971 al n. 62856** del Registro Generale;
 - atto in autentica Notaio Renato Tabucchi di Milano in data 19 maggio 1972 n. 52972 di rep., registrato a Milano - Atti Privati - in data 26 maggio 1972 al n. 21661, serie A2, mod. II, **trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano in data 8 giugno 1972 ai nn. 43975-33844.**

(stralcio atto + stralcio nota di trascrizione del 1972 rinvenuti dalla scrivente a seguito di accesso atti edilizi + nota atto del 1971, all. N. 4- Provenienze)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato ipotecario speciale in atti, facente stato alla data del 22/07/2024, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente

mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativo e per immobili, alla data del 16/04/2025, (**all. 5-Ispezioni ipotecarie**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo **Iscritta a Milano 1 in data 13/06/2022 ai nn. 46992/9030**, atto del 18/11/2019, repertorio n. 55705 Tribunale di Milano, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, a carico di Omissis per privacy, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto della presente.

Importo capitale Euro 150.000,00

Importo complessivo Euro 155.000,00

Tasso interesse annuo /

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 03/07/2024 rep. 14547, **trascritto a Milano 1 in data 17/07/2024 ai nn. 49981/37564** promosso da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Milano C.F. xxxxxxxxxxxx contro Omissis per privacy, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto della presente.

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. 5-Ispezioni ipotecarie**)

Si riporta, per completezza d'informazione, la presenza dei seguenti Pignoramenti antecedenti a quello oggetto della presente, non ancora annotati di cancellazione, seppur le relative procedure (RGE 368/2022 e RGE 1078/2023) siano state estinte.

Pignoramento del 24/03/2022 rep. 8075, trascritto a Milano 1 in data 06/04/2022 ai nn. 26614/18491 promosso da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro Omissis per privacy, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto della presente.

Pignoramento del 21/08/2023 rep. 21754/2023, trascritto a Milano 1 in data 14/11/2023 ai nn. 79130/59368 promosso da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro Omissis per privacy, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto della presente.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobili alla data del 16/04/2025 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto al certificato ipotecario speciale in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente, **all. N.5-Ispezioni ipotecarie**)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile in oggetto è parte di due fabbricati condominiali; ovvero il fabbricato al civ. 1 di Via Panizza ed il fabbricato al civ. 3 di Via Panizza

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail agli amministratori di condominio, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, eventuali presenze morosità condominiali (oltre a quelle per l'unità), eventuale presenza del CIS, se per il Condominio è stata effettuata la verifica della salubrità dell'acqua e verifica di assenza di legionella come da Dlgs del 18/02/2023 e, nel caso, quale è il risultato; eventuali problematiche strutturali, eventuale presenza di eternit, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso anche con l'unità in oggetto, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale

Condominio Via Panizza n. 1

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail in data 15/04/2025 dall'amministratore alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

Spese scadute:

Gestione ordinaria 2024 e preventivo 2025: € 2.980,00

Spese medie annue: Euro 1.900,00/2.000,00 circa (come desunte)

Millesimi proprietà: 83,33 (come da tabelle)

Si riportano (in rosso) le ulteriori risposte dell'amministratore

Chiedo inoltre:

- se per caso sono in corso cause condominiali/private di qualche tipo: **NO**
- se l'unità pignorata è per caso oggetto di problematiche condominiali o con i vicini: **NO**
- se per il fabbricato vi sono in programma interventi di manutenzione straordinaria: **NO**
- se per caso nel fabbricato, se di sua conoscenza, è presente eternit/amianto (ad esempio coibentazioni tubature cantine/solai, copertura tetto, ecc..) e nel caso se sono in programma interventi: **NO**
- copia delle certificazioni di conformità degli impianti condominiali, qualora presenti e se in Vostro possesso.
- copia del Certificato di idoneità statica (**CIS**), se redatto;
- se per il Condominio è stata effettuata la verifica della salubrità dell'acqua e verifica di assenza di legionella come da Dlgs del 18/02/2023 e, nel caso, quale è il risultato
- **Licenza Edilizia e Licenza di occupazione/Certificato di Abitabilità** per il fabbricato se in Vostro possesso. **E' IL CIS**

Si allega infine il Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie

per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta, copia CIS, progettazione impianto elettrico, ultima verifica impianto di messa a terra e Regolamento di Condominio ricevuti; **all. N.6- Informazioni condominiali**)

Condominio Via Panizza n. 3

Si riporta, come da riscontro sempre a mezzo mail in data 22/01/2026 dall'amministratore alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

LAVORI TETTO-----	EURO	5.473,94
LAVORI FACCIATA-----	EURO	1.902,79
LAVORI EXTRA COSTI TETTO, ECC... --	EURO	1.225,57
-----TOTALE -----		8.602,30 -
AL MOMENTO HA DATO UN 'ACCONTO	EURO	609,29 SULLA FACCIATA.
	EURO	7.993,01
GESTIONE ORDINARIA ANNO 2025	EURO	747,13
	EURO	8.740,14

L'amministratore null'altro ha riferito né inviato il Regolamento di Condominio richiesto.

A seguito di ulteriore richiesta specifica da parte della scrivente in data 22/01/2026, circa la delibera dei lavori straordinari, l'amministratore ha risposto, solo in data 03/02/2026 unicamente quanto segue:

"Buongiorno per le spese straordinarie una parte sono state approvate nel maggio 2023".

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

La scrivente ritiene pertanto di non poter detrarre le spese straordinarie dal valore della Perizia, non essendole stati specificati dall'amministratore gli importi deliberati nel biennio in corso.

La scrivente decurterà pertanto solo il debito delle spese ordinarie indicato: € 747,13

- Si riporta pertanto un totale complessivo di debiti pregressi, nel biennio in corso, per i due condomini di **€ 3.723,13** anziché di € 2.980,00

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato, di cui è parte il bene in oggetto, è azionato, secondo il PGT di Milano, in ADR- Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile TITOLO II - CAPO V- Tessuti urbani compatti a cortina (Art.21.2)

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

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 come riportati nel titolo di provenienza e come da titoli rinvenuti dagli Uffici preposti a seguito di Istanze Accesso atti Edilizi presentate per la visione degli atti di fabbrica con tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per le successive pratiche per modifiche presentate per il bene in oggetto.

- Richiesta licenza per opere edilizie 18/01/1922 (rinvenuti presso l'Archivio storico del Castello dall'amministrazione di condominio)
- Relazione di terza visita per licenza di occupazione 29/03/1923 (rinvenuti presso l'Archivio storico del Castello dall'amministrazione di condominio)

Note: dagli atti di fabbrica è possibile ricostruire la realizzazione del locale in corrispondenza del cortile interno (adibito originariamente a magazzino) con richiesta nulla osta del 19 gennaio 1923

Successivamente, per gli immobili in oggetto, sono state presentate, come da titolo di provenienza, le seguenti pratiche edilizie:

- Segnalazione certificata di inizio attività in materia edilizia (SCIA) con cambio d'uso da laboratorio ad abitazione in data 27/11/2013 PG 767775/2013, Progr. 15777/2013, e successiva Segnalazione certificata di inizio attività (variante minore in data 18 settembre 2014 PG 569678/2014, Progr. 16573/2014), le cui opere sono terminate in data 14 novembre 2014, come da Comunicazione di fine lavori presentata al Comune di Milano, Settore Sportello Unico per l'Edilizia, in data 21 novembre 2014 PG 709444/2014, Progr. 16573/2014.

N.B: la scrivente, nominata esperto nel presente procedimento con Comunicazione della Cancelleria in data 07/03/2025, provvedeva in medesima data a reperire l'atto di provenienza del 2015 ed a protocollare Istanza accesso atti edilizi presso il Comune di Milano per le pratiche edilizie citate nel rogito.

Si riporta che, nonostante numerosi solleciti, gli Uffici preposti, solo in data 06/05/2025, inviavano alla scrivente richiesta di pagamento per la scansione della pratica del 2013; pagamento immediatamente effettuato ed inviato al Comune in medesima data; che in data 07/05/2025 gli Uffici preposti del Comune di Milano inviavano la scansione di solo parte dei titoli richiesti (Scia del 2013 PG 767775/2013, Progr. 15777/2013).

La scrivente provvedeva pertanto a richiedere nuovamente via Pec e via mail in data in data 07/05/2025 ed in data 13/05/2025 informazioni presso gli Uffici competenti circa le pratiche ancora mancanti.

Solo in data 14/05/2025 la scrivente veniva contattata dagli Uffici preposti per la visione del fascicolo con PG. 709444/2014 contenete la sola Comunicazione di Fine Lavori e collaudo finale del 21/11/2014 Progr. 16573/2014 (relativa alle Pratiche edilizie del 2013 e del 2014), come da dichiarazione di visura allegata (all. N.7- Pratiche edilizie)

La scrivente, pertanto, in medesima data sollecitava con urgenza la società Microdisegno, incaricata dal Comune di Milano della scansione delle pratiche edilizie presenti nei loro archivi (pratiche che vengono trasmesse dietro pagamento di volta in volta deciso dagli uffici stessi a seconda della quantità degli allegati) per la scansione della variante minore del 2014 con tipi grafici.

Si riporta che ad oggi non si è avuto alcun riscontro da parte degli Uffici preposti né dalla società incaricata per le scansioni.

Si presume tuttavia che le schede catastali, allegate alla dichiarazione di fine lavori e Collaudo del 21/11/2024 PG 709444/2014, Progr. 16573/2014, corrispondano a quanto presentato nei tipi grafici della variante del 2014 non ancora visionata.

Con riserva di integrazioni qualora gli uffici preposti riscontrino l'istanza non ancora evasa, anche in relazione ad eventuali aggiornamenti importi/oneri edilizi per eventuali difformità. Si precisa tuttavia che nel fascicolo relativo alla Fine Lavori del 2014 (Pratiche edilizie del 2013 e del 2014), visionato in data 14/05/2025 non sono state rinvenute richieste/integrazioni/dinieghi da parte degli uffici tecnici preposti.

N.B: la pratica edilizia del 2013 con tipi grafici è stata inviata via PEC in formato digitale alla scrivente dagli uffici preposti del Comune di Milano. La scrivente, pertanto, non si assume responsabilità per quanto ricevuto nonché per eventuali informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti.

(Istanza accesso atti + mail di sollecito e risposte uffici, Atti di fabbrica citati + SCIA del 2013 con tipi grafici ricevuta via PEC in formato digitale, Fine lavori del 2014; all. N.7- Pratiche edilizie)

7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

Si ricorda che non si è potuto verificare la conformità edilizia dei beni rispetto a quanto rappresentato nell'ultima pratica edilizia in variante del 2014 poiché la pratica edilizia richiesta, con relativi tipi grafici, non è ancora stata messa a disposizione della scrivente dagli Uffici preposti, nonostante numerosi solleciti.

Con riserva di integrazioni qualora gli uffici preposti riscontrino l'istanza non ancora evasa, anche in relazione ad eventuali aggiornamenti importi/oneri edilizi per eventuali difformità.

Si precisa tuttavia che nel fascicolo relativo alla Fine Lavori (per il cambio d'uso ad abitazione) visionato in data 14/05/2025 non sono state rinvenute richieste/integrazioni/dinieghi da parte degli uffici tecnici preposti.

Note:

Si specifica che durante il sopralluogo, dal sommario esame a semplice vista (nei limiti del mandato ricevuto), non è stato possibile verificare la presenza o meno di vespaio aerato sotto la pavimentazione dei locali a piano terra e seminterrato; tuttavia la presenza del vespaio è riportata nella Comunicazione del Comune di Milano del 22/05/2014 a seguito di sopralluogo del 01/04/2014; i suddetti vespai inoltre sono rappresentati nei tipi grafici allegati alla SCIA del 2013 sulle sole porzioni gravanti sul mapp. 285 (all. N.7- Pratiche edilizie).

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

Si rappresenta tuttavia che la pratica edilizia del 2013, presentata per il cambio d'uso da laboratorio ad abitazione, è corredata da relazione di analisi ambientale ritenuta "ragionevolmente esaustiva sotto il profili tecnico-ambientale" dagli uffici preposti (all. N.7- Pratiche edilizie).

Alla data del sopralluogo (25/03/2025) i beni in oggetto sono risultati solo parzialmente difformi dai tipi grafici allegati alla Pratica edilizia del 2013 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta). Le difformità consistono in:

- apertura di una finestra con vetro satinato ma apribile su parete perimetrale esterna affacciante su proprietà terza, a confine con il mappale 283 (corpo A);
- presenza, al piano seminterrato, di una vasca da bagno nel pavimento mediante scavo diretto sul solaio di calpestio (corpo B);
- demolizione/mancata formazione di tavolato con vano porta per disimpegno al piano seminterrato (corpo B);
- formazione di un lucernario in più rispetto ai disegni del 2013 (presumibilmente realizzato con la Scia del 2014 a variante non ancora ricevuta dagli uffici preposti);

- formazione di parete divisoria e vano porta per cabina armadio rispetto ai disegni del 2013 (presumibilmente realizzata con la Scia del 2014 a variante non ancora ricevuta dagli uffici preposti);
- mancata formazione di ulteriore scala di collegamento interna tra p. rialzato e copertura
- mancata formazione lucernario sopra la scala

Alla data del sopralluogo (25/03/2025) i beni in oggetto sono risultati solo parzialmente difformi dalle schede catastali del 10/11/2014, presentate con la Fine Lavori (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Le difformità consistono in:

- apertura di una finestra con vetro satinato ma apribile su parete perimetrale esterna affacciante su proprietà terza, a confine con il mappale 283 (corpo A);
- presenza, al piano seminterrato, di una vasca da bagno nel pavimento mediante scavo diretto sul solaio di calpestio (corpo B);
- demolizione/mancata formazione di tavolato con vano porta per disimpegno al piano seminterrato (corpo B).

Pertanto, l'eventuale futuro aggiudicatario dovrà (previa verifica dell'iter burocratico di proprio professionista di fiducia) provvedere alla regolarizzazione delle modifiche riscontrate mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa (SCIA), accompagnata da relazione strutturale (poiché le opere hanno interessato parti strutturali) per il ripristino dello stato assentito/rappresentato.

Tali documentazioni, comprese di oblazioni, parcelle professionali di tecnici abilitati, opere edili, smaltimento, ripristino pavimentazione, facciata e impianti, hanno un costo indicativo tra i 6.000,00 ed i 9.000,00 Euro.

Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 8.000,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste

Con riserva di integrazioni qualora gli uffici preposti riscontrino l'istanza non ancora evasa, anche in relazione ad eventuali aggiornamenti importi/oneri edilizi per eventuali difformità.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
unità immobiliare P.T	mq.	103,0	100%	103,0
Magazzino P. S1	mq.	77,0	55%	42,4
		180,0		145,4
		mq. lordi		mq. commerciali arrot. 145 mq

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

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

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, della conformità edilizia e catastale, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

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

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

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona;

- Osservatori del mercato:
 - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2024 – zona C7 – semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON
 - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2024 – zona B21 Centrale/ PORTA TICINESE, PORTA GENOVA, VIA SAN VITTORE (adiacente)
 - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2024 – zona B17 Centrale/PARCO SEMPIONE, ARCO DELLA PACE, CORSO MAGENTA (limitrofa)
 - Valori OMI dichiarati periodo gennaio 2024/dicembre 2024 raggio di 200 mt
 - borsinoimmobiliare.it;
 - Valori della Camera di Commercio di Milano per immobili in zona con caratteristiche dell'immobile in oggetto

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

9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Unità	A3+C2	145,0	€ 7.500,00	€ 1.087.500,00
				€ 1.087.500,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

LOTTO UNICO

• Valore	€ 1.087.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 54.375,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 8.000,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dagli amministratori	-€ 3.723,13
	€ 1.021.401,87

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 1.021.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni OCCUPATO: NON ricorre il caso	€ 0,00

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

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

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

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

Con osservanza
Milano, 04/02/2026

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

ALLEGATI

Allegati N.1- Catasto

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

Allegati N. 2-Verbale di sopralluogo (già in atti)

Verbale di sopralluogo del Custode

Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate (già in atti)

Ispezione agenzia Entrate e risposta dell'Ufficio competente

Allegati N. 4- Provenienze (già in atti)

copia digitale atto estratta da Sister- Agenzia delle Entrate + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, note e stralci precedenti titoli

Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie (già in atti)

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

Allegati N. 6- Informazioni condominiali (già in atti)

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + allegati e regolamento di Condominio

Integrazione Allegati N. 6- Informazioni condominiali

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta

Allegati N. 7- Pratiche edilizie (già in atti)

Istanza accesso atti + mail di sollecito e risposte uffici, Atti di fabbrica citati; SCIA del 2013 con tipi grafici ricevuta via PEC in formato digitale, Fine lavori del 2014;

Allegati N. 8 – Rilievo fotografico (già in atti)

Fotografie esterne ed interne