

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 207/2021

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa M.G. MENNUNI**

RELAZIONE DI STIMA

N°36 LOTTI: in Milano via Cascina Bianca n.9



Esperto alla stima: arch. Domenico Iarossi
Codice fiscale: RSSDNC65P08C573E
Studio in: Milano, via Degli Zuccharo n°11
Telefono: 02.48954308
Email: domenico_iarossi@yahoo.it
Pec: iarossi.7683@oamilano.it

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Il pignoramento colpisce un complesso di beni posti a Milano, via Cascina Bianca n.9, composto da **autorimesse** poste al piano interrato identificate al N.C.E.U., oltre che **terreni** sovrastanti, identificati al N.C.T come segue:

AUTORIMESSE al N.C.E.U.:

IMMOBILI	Classamento	Coerenze (da nord in senso orario)
1. Fg. 626 mapp. 214 sub. 14	Via Cascina Bianca n. SC piano S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, cons. 16 mq, sup. Cat. 18 mq., R.C. € 93,38 (vedasi all. 1). Scheda catastale n.1030 del 18.2.2008 (all. 2)	Sub. 30, su, 29, sub. 15, corsello e sub. 13
2. Fg. 626 mapp. 214 sub. 32	Via Cascina Bianca n. SC piano S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, cons. 22 mq, sup. Cat. 25 mq, R.C. € 128,39 (vedasi all. 3). Scheda catastale n.1030 del 18.2.2008 (all. 4)	Terrapieno, sub. 33, corsello e terrapieno.
3. Fg. 626 mapp. 214 sub. 33	Via Cascina Bianca n. SC piano S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, cons. 14 mq, sup. Cat. 15 mq., R.C. € 81,70 (vedasi all. 5). Scheda catastale n.1030 del 18.2.2008 (all. 6)	Terrapieno, sub. 34, corsello e sub. 32.
4. Fg. 626 mapp. 214 sub. 34	Via Cascina Bianca n. SC piano S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, cons. 14 mq, sup. Cat. 15 mq., R.C. € 81,70 (vedasi all. 7). Scheda catastale n.1030 del 18.2.2008 (all. 8)	Terrapieno, sub. 35, corsello e sub. 33.
5. Fg. 626 mapp. 214 sub. 35	Via Cascina Bianca n. SC piano S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, cons. 14 mq, sup. Cat. 15 mq., R.C. € 81,70 (vedasi all. 9). Scheda catastale n.1030 del 18.2.2008 (all. 10)	Terrapieno, sub. 36, corsello e sub. 34.
6. Fg. 626 mapp. 214 sub. 38	Via Cascina Bianca n. SC piano S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, cons. 14 mq, sup. Cat. 15 mq., R.C. € 81,70 (vedasi all. 11). Scheda catastale n.1030 del 18.2.2008 (all. 12)	Terrapieno, sub. 39, corsello e sub. 37.
7. Fg. 626 mapp. 214 sub. 39	Via Cascina Bianca n. SC piano S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, cons. 14 mq, sup. Cat. 15 mq., R.C. € 81,70 (vedasi all. 13). Scheda catastale n.1030 del 18.2.2008 (all. 14)	Terrapieno, sub. 40, corsello e sub. 38
8. Fg. 626 mapp. 214 sub. 40	Via Cascina Bianca n. SC piano S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, cons. 14 mq, sup. Cat. 15 mq., R.C. € 81,70 (vedasi all. 15). Scheda catastale n.1030 del 18.2.2008 (all. 16)	Terrapieno, sub. 41, corsello e sub. 39.
9. Fg. 626 mapp. 214 sub. 42	Via Cascina Bianca n. SC piano S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, cons. 14 mq, sup. Cat. 15 mq., R.C. € 81,70 (vedasi all. 17). Scheda catastale n.1030 del 18.2.2008 (all. 18)	Terrapieno, sub. 43, corsello e sub. 41
10. Fg. 626 mapp. 214 sub. 47	Via Cascina Bianca n. SC piano S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, cons. 14 mq, sup. Cat. 15 mq., R.C. € 81,70 (vedasi all. 19). Scheda catastale n.1030 del 18.2.2008 (all. 20)	Terrapieno, sub. 48, corsello e sub. 46.
11. Fg. 626 mapp. 214 sub. 48	Via Cascina Bianca n. SC piano S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, cons. 14 mq, sup. Cat. 15 mq., R.C. € 81,70 (vedasi all. 21). Scheda catastale n.1030 del 18.2.2008 (all. 22)	Terrapieno, sub. 47, corsello e sub. 49.
12. Fg. 626 mapp. 214 sub. 49	Via Cascina Bianca n. SC piano S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, cons. 14 mq, sup. Cat. 15 mq., R.C. € 81,70 (vedasi all. 23). Scheda catastale n.1030 del 18.2.2008 (all. 24)	Terrapieno, sub. 48, corsello e sub. 50.
13. Fg. 626 mapp. 214 sub. 50	Via Cascina Bianca n. SC piano S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, cons. 14 mq, sup. Cat. 15 mq., R.C. € 81,70 (vedasi all. 25). Scheda catastale n.1030 del 18.2.2008 (all. 26)	Terrapieno, sub. 49, corsello e sub. 51.

14. Fg. 626 mapp. 214 sub. 51	Via Cascina Bianca n. SC piano S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, cons. 22 mq, sup. Cat. 24 mq, R.C. € 128,39 (vedasi all. 27). Scheda catastale n.1030 del 18.2.2008 (all. 28)	Terrapieno, sub. 50, corsello e sub. 52.
15. Fg. 626 mapp. 214 sub. 53	Via Cascina Bianca n. SC piano S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, cons. 22 mq, sup. Cat. 24 mq, R.C. € 128,39 (vedasi all. 29). Scheda catastale n.1030 del 18.2.2008 (all. 30)	Terrapieno, sub. 52, corsello e sub. 54.
16. Fg. 626 mapp. 214 sub. 54	Via Cascina Bianca n. SC piano S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, cons. 14 mq, sup. Cat. 15 mq., R.C. € 81,70 (vedasi all. 31). Scheda catastale n.1030 del 18.2.2008 (all. 32)	Terrapieno, sub. 53, corsello e sub. 55.
17. Fg. 626 mapp. 214 sub. 55	Via Cascina Bianca n. SC piano S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, cons. 14 mq, sup. Cat. 15 mq., R.C. € 81,70 (vedasi all. 33). Scheda catastale n.1030 del 18.2.2008 (all. 34)	Terrapieno, sub. 54, corsello e sub. 56.
18. Fg. 626 mapp. 214 sub. 121	Via Cascina Bianca n. SC piano S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, cons. 14 mq, sup. Cat. 15 mq., R.C. € 81,70 (vedasi all. 35). Scheda catastale n.1030 del 18.2.2008 (all. 36)	Sub. 76, corridoio di collegamento, corsello e sub.120.
19. Fg. 626 mapp. 214 sub. 126	Via Cascina Bianca n. SC piano S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, cons. 22 mq, sup. Cat. 25 mq, R.C. € 128,39 (vedasi all. 37). Scheda catastale n.1030 del 18.2.2008 (all. 38)	Corsello, terrapieno e sub. 127.
20. Fg. 626 mapp. 214 sub. 127	Via Cascina Bianca n. SC piano S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, cons. 14 mq, sup. Cat. 15 mq., R.C. € 81,70 (vedasi all. 39). Scheda catastale n.1030 del 18.2.2008 (all. 40)	Corsello, sub. 126, terrapieno e sub. 128.
21. Fg. 626 mapp. 214 sub. 128	Via Cascina Bianca n. SC piano S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, cons. 14 mq, sup. Cat. 15 mq., R.C. € 81,70 (vedasi all. 41). Scheda catastale n.1030 del 18.2.2008 (all. 42)	Corsello, sub. 127, terrapieno e sub. 129.
22. Fg. 626 mapp. 214 sub. 129	Via Cascina Bianca n. SC piano S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, cons. 14 mq, sup. Cat. 15 mq., R.C. € 81,70 (vedasi all. 43). Scheda catastale n.1030 del 18.2.2008 (all. 44)	Corsello, sub. 128, terrapieno e sub. 130.
23. Fg. 626 mapp. 214 sub. 130	Via Cascina Bianca n. SC piano S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, cons. 14 mq, sup. Cat. 15 mq., R.C. € 81,70 (vedasi all. 45). Scheda catastale n.1030 del 18.2.2008 (all. 46)	Corsello, sub. 129, terrapieno e sub. 131.
24. Fg. 626 mapp. 214 sub. 131	Via Cascina Bianca n. SC piano S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, cons. 14 mq, sup. Cat. 15 mq., R.C. € 81,70 (vedasi all. 47). Scheda catastale n.1030 del 18.2.2008 (all. 48)	Corsello, sub. 130, terrapieno e sub. 132.
25. Fg. 626 mapp. 214 sub. 132	Via Cascina Bianca n. SC piano S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, cons. 14 mq, sup. Cat. 15 mq., R.C. € 81,70 (vedasi all. 49). Scheda catastale n.1030 del 18.2.2008 (all. 50)	Corsello, sub. 131, terrapieno e sub. 133.
26. Fg. 626 mapp. 214 sub. 133	Via Cascina Bianca n. SC piano S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, cons. 14 mq, sup. Cat. 15 mq., R.C. € 81,70 (vedasi all. 51). Scheda catastale n.1030 del 18.2.2008 (all. 52)	Corsello, sub. 132, terrapieno e sub. 134.
27. Fg. 626 mapp. 214 sub. 134	Via Cascina Bianca n. SC piano S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, cons. 14 mq, sup. Cat. 15 mq., R.C. € 81,70 (vedasi all. 53). Scheda catastale n.1030 del 18.2.2008 (all. 54)	Corsello, sub. 133, terrapieno e sub. 135.
28. Fg. 626 mapp. 214 sub. 135	Via Cascina Bianca n. SC piano S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, cons. 14 mq, sup. Cat. 15 mq., R.C. € 81,70 (vedasi all. 55). Scheda catastale n.1030 del 18.2.2008 (all. 56)	Corsello, sub. 134, terrapieno e sub. 136.
29. Fg. 626 mapp. 214 sub. 136	Via Cascina Bianca n. SC piano S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, cons. 14 mq, sup. Cat. 15 mq., R.C. € 81,70 (vedasi all. 57). Scheda catastale n.1030 del 18.2.2008 (all. 58)	Corsello, sub. 135, terrapieno e sub. 137.
30. Fg. 626 mapp. 214 sub. 137	Via Cascina Bianca n. SC piano S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, cons. 14 mq, sup. Cat. 15 mq., R.C. € 81,70	Corsello, sub. 136, terrapieno e sub. 138.

31. Fg. 626 mapp. 214 sub. 138	(vedasi all. 59). Scheda catastale n.1030 del 18.2.2008 (all. 60) Via Cascina Bianca n. SC piano S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, cons. 14 mq, sup. Cat. 15 mq., R.C. € 81,70	Corsello, sub. 137, terrapieno e sub. 139.
32. Fg. 626 mapp. 214 sub. 139	(vedasi all. 61). Scheda catastale n.1030 del 18.2.2008 (all. 62) Via Cascina Bianca n. SC piano S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, cons. 14 mq, sup. Cat. 15 mq., R.C. € 81,70	Corsello, sub. 138, terrapieno e sub. 140.
33. Fg. 626 mapp. 214 sub. 140	(vedasi all. 63). Scheda catastale n.1030 del 18.2.2008 (all. 64) Via Cascina Bianca n. SC piano S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, cons. 14 mq, sup. Cat. 15 mq., R.C. € 81,70	Corsello, sub. 139, terrapieno e sub. 141.
34. Fg. 626 mapp. 214 sub. 141	(vedasi all. 65). Scheda catastale n.1030 del 18.2.2008 (all. 66) Via Cascina Bianca n. SC piano S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, cons. 14 mq, sup. Cat. 15 mq., R.C. € 81,70	Corsello, sub. 140, terrapieno e sub. 142.
35. Fg. 626 mapp. 214 sub. 142	(vedasi all. 67). Scheda catastale n.1030 del 18.2.2008 (all. 68) Via Cascina Bianca n. SC piano S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, cons. 14 mq, sup. Cat. 15 mq., R.C. € 81,70	Corsello, sub. 141, terrapieno e sub. 143.
36. Fg. 626 mapp. 214 sub. 143	(vedasi all. 69). Scheda catastale n.1030 del 18.2.2008 (all. 70) Via Cascina Bianca n. SC piano S1, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, cons. 14 mq, sup. Cat. 15 mq., R.C. € 81,70	Corsello, sub. 142, terrapieno e sub. 144.
	(vedasi all. 71). Scheda catastale n.1030 del 18.2.2008 (all. 72)	

Stato occupativo e prezzo libero/occupato

Al sopralluogo lo scrivente, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, ha potuto accertare che gli immobili risultano nella seguente situazione occupativa:

IMMOBILI	Stato occupativo	Prezzo libero	Prezzo occupato
1. Fg. 626 mapp. 214 sub. 14	Occupato da a seguito di contratto preliminare di compravendita registrato (ma non trascritto) al n. 28 serie 3 del 15.1.2021 (all. 73)	€ 15.000	€ 12.000
2. Fg. 626 mapp. 214 sub. 32	Occupato con contratto di locazione dal 1.3.2016 – 1.3.2018, Reg. n.3140 serie 3T del 23.3.2016 (all. 74)	€ 21.000	€ 17.000
3. Fg. 626 mapp. 214 sub. 33	Libero	€ 14.000	
4. Fg. 626 mapp. 214 sub. 34	Libero	€ 14.000	
5. Fg. 626 mapp. 214 sub. 35	Libero	€ 14.000	
6. Fg. 626 mapp. 214 sub. 38	Occupato con contratto di locazione 1.4.2018 – 31.3.2022 Reg. n.3859 serie 3T del 3.4.2018 (all. 75)	€ 14.000	€ 12.000
7. Fg. 626 mapp. 214 sub. 39	Libero	€ 14.000	
8. Fg. 626 mapp. 214 sub. 40	Occupato con contratto di locazione , dal 1.7.2010 – 1.7.2012, Reg. n.2116 serie 3T del 23.6.2010 (all. 76)	€ 14.000	€ 11.000
9. Fg. 626 mapp. 214 sub. 42	Occupato con contratto di locazione i dal 3.5.2010 – 3.5.2012, Reg. n.1757 serie 3T del 12.5.2010 (all. 77)	€ 14.000	€ 11.000
10. Fg. 626 mapp. 214 sub. 47	Libero	€ 14.000	
11. Fg. 626 mapp. 214 sub. 48	Libero	€ 14.000	
12. Fg. 626 mapp. 214 sub. 49	Libero	€ 14.000	
13. Fg. 626 mapp. 214 sub. 50	Libero	€ 14.000	

14. Fg. 626 mapp. 214 sub. 51	Occupato con contratto di locazione dal 1.10.2012 – 1.10.2014, Reg. n.2804 serie 3T del 28.9.2012 (all. 78)	€ 22.000	€ 17.000
15. Fg. 626 mapp. 214 sub. 53	Occupato con contratto di comodato da dal 23.10.2020 (all. 79) – non registrato	€ 22.000	€ 17.000
16. Fg. 626 mapp. 214 sub. 54	Libero	€ 14.000	
17. Fg. 626 mapp. 214 sub. 55	Libero	€ 14.000	
18. Fg. 626 mapp. 214 sub. 121	Occupato con contratto di locazione dal 1.2.2021 – 31.1.2023 Reg. n.1630 serie 3T del 2.2.2021 (all. 80)	€ 14.000	€ 12.000
19. Fg. 626 mapp. 214 sub. 126	Occupato con contratto di locazione dal 2.10.2017 – 1.10.2019 (all. 81) –	€ 17.000	€ 14.000
20. Fg. 626 mapp. 214 sub. 127	Libero	€ 14.000	
21. Fg. 626 mapp. 214 sub. 128	Libero	€ 14.000	
22. Fg. 626 mapp. 214 sub. 129	Libero	€ 14.000	
23. Fg. 626 mapp. 214 sub. 130	Libero	€ 14.000	
24. Fg. 626 mapp. 214 sub. 131	Libero	€ 14.000	
25. Fg. 626 mapp. 214 sub. 132	Libero	€ 14.000	
26. Fg. 626 mapp. 214 sub. 133	Libero	€ 14.000	
27. Fg. 626 mapp. 214 sub. 134	Libero	€ 14.000	
28. Fg. 626 mapp. 214 sub. 135	Libero	€ 14.000	
29. Fg. 626 mapp. 214 sub. 136	Libero	€ 14.000	
30. Fg. 626 mapp. 214 sub. 137	Libero	€ 14.000	
31. Fg. 626 mapp. 214 sub. 138	Libero	€ 14.000	
32. Fg. 626 mapp. 214 sub. 139	Libero	€ 14.000	
33. Fg. 626 mapp. 214 sub. 140	Libero	€ 14.000	
34. Fg. 626 mapp. 214 sub. 141	Libero	€ 14.000	
35. Fg. 626 mapp. 214 sub. 142	Libero	€ 14.000	
36. Fg. 626 mapp. 214 sub. 143	Libero	€ 14.000	

Quota tipologia del diritto e identificazione al catasto fabbricati

➤ Proprietà S.R.L. con sede in MILANO proprietà per 1000/1000

Cod. Fiscale:

* * *

TERRENI al N.C.T.:

IMMOBILI	Classamento
Fg. 626 mapp. 1	Soppresso (vedasi all. 82)
Fg. 626 mapp. 2	Soppresso (vedasi all. 83)
Fg. 626 mapp. 3	Soppresso (vedasi all. 84)
Fg. 626 mapp. 16	Soppresso (vedasi all. 85)

Attualmente così identificati a seguito di Frazionamento e Tipo Mappale del 29.11.2007 n. 997248

IMMOBILI	Classamento
Fg. 626 mapp. 210	Classe ENTE URBANO (vedasi all.86)
Fg. 626 mapp. 211	Classe ENTE URBANO (vedasi all. 87)
Fg. 626 mapp. 212	Classe ENTE URBANO (vedasi all. 88)
Fg. 626 mapp. 213	Classe ENTE URBANO (vedasi all. 89)

Fg. 626 mapp. 214

Classe ENTE URBANO (vedasi all. 90)

Fg. 626 mapp. 215

Classe ENTE URBANO (vedasi all. 91)

COERENZE IN UN SOL CORPO (da nord in senso orario)

Foglio 598, mappali 70, 69, 59, 9 e via Cascina Bianca

Stato occupativo e prezzo libero/occupato

Al sopralluogo lo scrivente, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, ha potuto accertare che i terreni risultano liberi:

prezzo libero/occupato: zero

Quota tipologia del diritto e identificazione al catasto fabbricati

- **Proprietà S.R.L. con sede in MILANO proprietà per 1000/1000**

Cod. Fiscale: ‘

2 LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPLESSO COMPRENDEnte I BENI ESECUTATI

2.1 Descrizione del complesso dei beni (vedasi foto aerea con sovrapposto estratto di mappa catastale all. 92)

In Comune di Milano, via Cascina Bianca n.9/A, complesso immobiliare composto al piano interrato da vani ad uso autorimessa collegati al piano terra sia con una rampa carrabile accessibile da un cancello azionato elettricamente, sia da vani scale con ascensori. La parte al piano terra è utilizzata a verde pubblico con attrezzature per il gioco.

2.2 Descrizione sommaria del quartiere e zona (vedasi foto aerea all. 93)

In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica

Destinazione: verde pubblico

Tipologia prevalente: verde pubblico attrezzato

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

Servizi e collegamenti offerti dalla zona: Tangenziale ovest, autostrada dei Fiori Milano-Genova

2.3 Caratteristiche descrittive

Parte piano interrato (all. fot 94)

Il piano interrato è accessibile tramite una rampa che presenta l'ingresso definito da un cancello carraio e uno pedonale, azionati elettricamente.

La parte al piano interrato è costituita da due corselli principali che disimpegnano le autorimesse che hanno la pavimentazione in battuto di cemento. Sono presenti tre corpi scale, ognuno anche con un ascensore che collegano il piano con la parte ad uso giardino sovrastante. Ogni vano scale ha la pavimentazione, così come le pedate, rivestiti con lastre di beola. L'accesso è individuato da porte tagliafuoco. La struttura dei manufatti è in cemento armato con copertura formata in lastre di *pradel*. L'accesso ai vani autorimessa è definito da basculanti in ferro, mentre la delimitazione esterna è perlopiù costituita da grate in ferro che delimitano i vani con il cavedio/bocca di lupo che costeggia tutto il volume delle autorimesse e consente l'aerazione tramite le griglie orizzontali, localizzate in coincidenza del giardino sovrastante. Le tramezzature di separazione sono definite da blocchi in calcestruzzo perlopiù al "rustico".

Il complesso è dotato sia di impianto antincendio che di videosorveglianza.

Parte piano giardino (vedasi all. fot. 95)

Consta di un'ampia area a verde piantumata con essenze di basso ed alto fusto, coincidente con i mappali 211, 212 e 210, altresì, i mappali 213, 214 e 215, coincidono con i corpi scala muniti di ascensori. Parte dell'area a giardino è attrezzata con giochi e i percorsi sono definiti da un manto di calcestruzzo.

3 VERIFICA URBANISTICA E EDILIZIA DEL COMPLESSO

3.0 Verifica urbanistica

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (all. 96), relativo a PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 14.10.2019, divenuta esecutiva a far tempo dal 5.2.2020 (pubblicazione sul B.U.R.L n. 6 – Serie Avvisi e Concorsi dell'avviso di approvazione definitiva) come aggiornato con determina dirigenziale n. 7471 del 15.9.2021, le aree presentano la seguente prescrizione:

“nella tavola (S.02) “Il sistema del verde urbano e delle infrastrutture per la mobilità”, tra i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti, definiti all'art. 4, catalogati all'art. 5 e disciplinati dal Titolo II° delle Norme di Attuazione (N.d.A.) del Piano dei Servizi (P.d.S.), in parte (mappali 210 parte-211-213-214-215) nei servizi localizzati esistenti, di cui all'art. 8 delle N.d.A. del P.d.S., individuati quali verde – verde urbano esistente, ed in parte (mappali 210 parte-212) nei servizi localizzati di nuova previsione, di cui all'art. 8 delle N.d.A. del P.d.S., individuati quali verde urbano di nuova previsione (pertinenza indiretta).”

3.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (vedasi all. 97):

Nel corso degli accessi eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano, lo scrivente ha potuto accertare che l'intero complesso in cui sono ubicate le autorimesse, è stato realizzato in forza di DIA del 20.12.2006 PG 1181772/2006 e successiva DIA (variante) del 10.10.2007 PG 88897/2007, da cui si evince che le autorimesse eseguite risultano conformi a quanto indicato nella documentazione allegata ai predetti titoli edilizi.

4 DESCRIZIONE DEI BENI, CONFORMITÀ EDILIZIA/ENERGETICA/IMPIANTISTICA E CATASTALE CONSISTENZA DELLE AUTORIMESSE PIGNORATE

4.1 fg. 626 mapp. 214 sub. 14 (vedasi all. fot. 98)

4.1.1 Descrizione

Vano ad uso autorimessa definito da basculante in ferro, le tramezzature di separazione sono definite da blocchi in calcestruzzo tinteggiati e pavimentazione in battuto di cemento.

4.1.2 Conformità

Conformità edilizia:

Conforme ai titoli edilizi all. 97.

Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti.

Certificazioni di idoneità statica

Non forniti.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda n. 1030 del 18.2.2008 (all. 2).

4.1.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie “lorda commerciale” indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, da cui è emerso che l'immobile presenta un consistenza pari a 17 mq.

* * *

4.2 fg. 626 mapp. 214 sub. 32 (vedasi all. fot. 99)

4.2.1 Descrizione

Vano ad uso autorimessa definito da basculante in ferro, mentre la delimitazione esterna è costituita da grate in ferro che delimitano i vani con il cavetto/bocca di lupo che costeggia tutto il volume delle autorimesse e consente l'aerazione tramite le griglie orizzontali, localizzate in coincidenza del giardino sovrastante. Le tramezzature di separazione sono definite da blocchi in calcestruzzo al “rustico”.

4.2.2 Conformità

Conformità edilizia:

Conforme ai titoli edilizi all. 97.

Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti.

Certificazioni di idoneità statica

Non forniti.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda n. 1030 del 18.2.2008 (all. 4).

4.2.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, da cui è emerso che l'immobile presenta un consistenza pari a 24 mq.

* * *

4.3 fg. 626 mapp. 214 sub. 33 (vedasi all. fot. 100)**4.3.1 Descrizione**

Vano ad uso autorimessa definito da basculante in ferro, mentre la delimitazione esterna è costituita da grate in ferro che delimitano i vani con il cavedio/bocca di lupo che costeggia tutto il volume delle autorimesse e consente l'aerazione tramite le griglie orizzontali, localizzate in coincidenza del giardino sovrastante. Le tramezzature di separazione sono definite da blocchi in calcestruzzo al "rustico".

4.3.2 Conformità**Conformità edilizia:**

Conforme ai titoli edilizi all. 97.

Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti.

Certificazioni di idoneità statica

Non forniti.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda n. 1030 del 18.2.2008 (all. 6).

4.3.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, da cui è emerso che l'immobile presenta un consistenza pari a 16 mq.

* * *

4.4 fg. 626 mapp. 214 sub. 34 (vedasi all. fot. 101)**4.4.1 Descrizione**

Vano ad uso autorimessa definito da basculante in ferro, mentre la delimitazione esterna è costituita da grate in ferro che delimitano i vani con il cavedio/bocca di lupo che costeggia tutto il volume delle autorimesse e consente l'aerazione tramite le griglie orizzontali, localizzate in coincidenza del giardino sovrastante. Le tramezzature di separazione sono definite da blocchi in calcestruzzo al "rustico".

4.4.2 Conformità

Conformità edilizia:

Conforme ai titoli edilizi all. 97.

Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti.

Certificazioni di idoneità statica

Non forniti.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda n. 1030 del 18.2.2008 (all. 8).

4.4.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, da cui è emerso che l'immobile presenta un consistenza pari a 16 mq.

* * *

4.5 fg. 626 mapp. 214 sub. 35 (vedasi all. fot. 102)**4.5.1 Descrizione**

Vano ad uso autorimessa definito da basculante in ferro, mentre la delimitazione esterna è costituita da grate in ferro che delimitano i vani con il cavedio/bocca di lupo che costeggia tutto il volume delle autorimesse e consente l'aerazione tramite le griglie orizzontali, localizzate in coincidenza del giardino sovrastante. Le tramezzature di separazione sono definite da blocchi in calcestruzzo al "rustico".

4.5.2 Conformità**Conformità edilizia:**

Conforme ai titoli edilizi all. 97.

Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti.

Certificazioni di idoneità statica

Non forniti.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda n. 1030 del 18.2.2008 (all. 10).

4.5.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, da cui è emerso che l'immobile presenta un consistenza pari a 16 mq.

* * *

4.6 fg. 626 mapp. 214 sub. 38 (vedasi all. fot. 103)**4.6.1 Descrizione**

Vano ad uso autorimessa definito da basculante in ferro, mentre la delimitazione esterna è costituita da grate in ferro che delimitano i vani con il cavedio/bocca di lupo che costeggia tutto il volume delle autorimesse e consente l'aerazione tramite le griglie orizzontali, localizzate in coincidenza del giardino sovrastante. Le tramezzature di separazione sono definite da blocchi in calcestruzzo al "rustico".

4.6.2 Conformità

Conformità edilizia:

Conforme ai titoli edilizi all. 97.

Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti.

Certificazioni di idoneità statica

Non forniti.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda n. 1030 del 18.2.2008 (all. 12).

4.6.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, da cui è emerso che l'immobile presenta un consistenza pari a 16 mq.

* * *

4.7 fg. 626 mapp. 214 sub. 39 (vedasi all. fot. 104)**4.7.1 Descrizione**

Vano ad uso autorimessa definito da basculante in ferro, mentre la delimitazione esterna è costituita da grate in ferro che delimitano i vani con il cavedio/bocca di lupo che costeggia tutto il volume delle autorimesse e consente l'aerazione tramite le griglie orizzontali, localizzate in coincidenza del giardino sovrastante. Le tramezzature di separazione sono definite da blocchi in calcestruzzo al "rustico".

4.7.2 Conformità**Conformità edilizia:**

Conforme ai titoli edilizi all. 97.

Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti.

Certificazioni di idoneità statica

Non forniti.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda n. 1030 del 18.2.2008 (all. 14).

4.7.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, da cui è emerso che l'immobile presenta un consistenza pari a 16 mq.

* * *

4.8 fg. 626 mapp. 214 sub. 40 (vedasi all. fot. 105)**4.7.1 Descrizione**

Vano ad uso autorimessa definito da basculante in ferro, mentre la delimitazione esterna è costituita da grate in ferro che delimitano i vani con il cavedio/bocca di lupo che costeggia tutto il volume delle autorimesse e consente l'aerazione tramite le griglie orizzontali, localizzate in coincidenza del giardino sovrastante. Le tramezzature di separazione sono definite da blocchi in calcestruzzo al "rustico".

4.8.2 Conformità

Conformità edilizia:

Conforme ai titoli edilizi all. 97.

Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti.

Certificazioni di idoneità statica

Non forniti.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda n. 1030 del 18.2.2008 (all. 16).

4.8.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, da cui è emerso che l'immobile presenta un consistenza pari a 16 mq.

* * *

4.9 fg. 626 mapp. 214 sub. 42 (vedasi all. fot. 106)**4.7.1 Descrizione**

Vano ad uso autorimessa definito da basculante in ferro, mentre la delimitazione esterna è costituita da grate in ferro che delimitano i vani con il cavedio/bocca di lupo che costeggia tutto il volume delle autorimesse e consente l'aerazione tramite le griglie orizzontali, localizzate in coincidenza del giardino sovrastante. Le tramezzature di separazione sono definite da blocchi in calcestruzzo al "rustico".

4.9.2 Conformità**Conformità edilizia:**

Conforme ai titoli edilizi all. 97.

Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti.

Certificazioni di idoneità statica

Non forniti.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda n. 1030 del 18.2.2008 (all. 18).

4.9.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, da cui è emerso che l'immobile presenta un consistenza pari a 16 mq.

* * *

4.10 fg. 626 mapp. 214 sub. 47 (vedasi all. fot. 107)**4.10.1 Descrizione**

Vano ad uso autorimessa definito da basculante in ferro, mentre la delimitazione esterna è costituita da grate in ferro che delimitano i vani con il cavedio/bocca di lupo che costeggia tutto il volume delle autorimesse e consente l'aerazione tramite le griglie orizzontali, localizzate in coincidenza del giardino sovrastante. Le tramezzature di separazione sono definite da blocchi in calcestruzzo al "rustico".

4.10.2 Conformità

Conformità edilizia:

Conforme ai titoli edilizi all. 97.

Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti.

Certificazioni di idoneità statica

Non forniti.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda n. 1030 del 18.2.2008 (all. 20).

4.10.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, da cui è emerso che l'immobile presenta un consistenza pari a 16 mq.

* * *

4.11 fg. 626 mapp. 214 sub. 48 (vedasi all. fot. 108)**4.11.1 Descrizione**

Vano ad uso autorimessa definito da basculante in ferro, mentre la delimitazione esterna è costituita da grate in ferro che delimitano i vani con il cavedio/bocca di lupo che costeggia tutto il volume delle autorimesse e consente l'aerazione tramite le griglie orizzontali, localizzate in coincidenza del giardino sovrastante. Le tramezzature di separazione sono definite da blocchi in calcestruzzo al "rustico".

4.11.2 Conformità**Conformità edilizia:**

Conforme ai titoli edilizi all. 97.

Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti.

Certificazioni di idoneità statica

Non forniti.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda n. 1030 del 18.2.2008 (all. 22).

4.11.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, da cui è emerso che l'immobile presenta un consistenza pari a 16 mq.

* * *

4.12 fg. 626 mapp. 214 sub. 49 (vedasi all. fot. 109)**4.12.1 Descrizione**

Vano ad uso autorimessa definito da basculante in ferro, mentre la delimitazione esterna è costituita da grate in ferro che delimitano i vani con il cavedio/bocca di lupo che costeggia tutto il volume delle autorimesse e consente l'aerazione tramite le griglie orizzontali, localizzate in coincidenza del giardino sovrastante. Le tramezzature di separazione sono definite da blocchi in calcestruzzo al "rustico".

4.12.2 Conformità

Conformità edilizia:

Conforme ai titoli edilizi all. 97.

Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti.

Certificazioni di idoneità statica

Non forniti.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda n. 1030 del 18.2.2008 (all. 24).

4.12.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, da cui è emerso che l'immobile presenta un consistenza pari a 16 mq.

* * *

4.13 fg. 626 mapp. 214 sub. 50 (vedasi all. fot. 110)

4.13.1 Descrizione

Vano ad uso autorimessa definito da basculante in ferro, mentre la delimitazione esterna è costituita da grate in ferro che delimitano i vani con il cavedio/bocca di lupo che costeggia tutto il volume delle autorimesse e consente l'aerazione tramite le griglie orizzontali, localizzate in coincidenza del giardino sovrastante. Le tramezzature di separazione sono definite da blocchi in calcestruzzo al "rustico".

4.13.2 Conformità

Conformità edilizia:

Conforme ai titoli edilizi all. 97.

Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti.

Certificazioni di idoneità statica

Non forniti.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda n. 1030 del 18.2.2008 (all. 26).

4.13.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, da cui è emerso che l'immobile presenta un consistenza pari a 16 mq.

* * *

4.14 fg. 626 mapp. 214 sub. 51 (vedasi all. fot. 111)

4.14.1 Descrizione

Vano ad uso autorimessa definito da basculante in ferro, mentre la delimitazione esterna è costituita da grate in ferro che delimitano i vani con il cavedio/bocca di lupo che costeggia tutto il volume delle autorimesse e consente l'aerazione tramite le griglie orizzontali, localizzate in coincidenza del giardino sovrastante. Le tramezzature di separazione sono definite da blocchi in calcestruzzo al "rustico".

4.14.2 Conformità

Conformità edilizia:

Conforme ai titoli edilizi all. 97.

Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti.

Certificazioni di idoneità statica

Non forniti.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda n. 1030 del 18.2.2008 (all. 28).

4.14.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, da cui è emerso che l'immobile presenta un consistenza pari a 24 mq.

* * *

4.15 fg. 626 mapp. 214 sub. 53 (vedasi all. fot. 112)**4.15.1 Descrizione**

Vano ad uso autorimessa definito da basculante in ferro, mentre la delimitazione esterna è costituita da grate in ferro che delimitano i vani con il cavedio/bocca di lupo che costeggia tutto il volume delle autorimesse e consente l'aerazione tramite le griglie orizzontali, localizzate in coincidenza del giardino sovrastante. Le tramezzature di separazione sono definite da blocchi in calcestruzzo al "rustico".

4.15.2 Conformità**Conformità edilizia:**

Conforme ai titoli edilizi all. 97.

Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti.

Certificazioni di idoneità statica

Non forniti.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda n. 1030 del 18.2.2008 (all. 30).

4.15.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, da cui è emerso che l'immobile presenta un consistenza pari a 24 mq.

* * *

4.16 fg. 626 mapp. 214 sub. 54 (vedasi all. fot. 113)**4.16.1 Descrizione**

Vano ad uso autorimessa definito da basculante in ferro, mentre la delimitazione esterna è costituita da grate in ferro che delimitano i vani con il cavedio/bocca di lupo che costeggia tutto il volume delle autorimesse e consente l'aerazione tramite le griglie orizzontali, localizzate in coincidenza del giardino sovrastante. Le tramezzature di separazione sono definite da blocchi in calcestruzzo al "rustico".

4.16.2 Conformità

Conformità edilizia:

Conforme ai titoli edilizi all. 97.

Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti.

Certificazioni di idoneità statica

Non forniti.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda n. 1030 del 18.2.2008 (all. 32).

4.16.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, da cui è emerso che l'immobile presenta un consistenza pari a 16 mq.

* * *

4.17 fg. 626 mapp. 214 sub. 55 (vedasi all. fot. 114)

4.17.1 Descrizione

Vano ad uso autorimessa definito da basculante in ferro, mentre la delimitazione esterna è costituita da grate in ferro che delimitano i vani con il cavedio/bocca di lupo che costeggia tutto il volume delle autorimesse e consente l'aerazione tramite le griglie orizzontali, localizzate in coincidenza del giardino sovrastante. Le tramezzature di separazione sono definite da blocchi in calcestruzzo al "rustico".

4.17.2 Conformità

Conformità edilizia:

Conforme ai titoli edilizi all. 97.

Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti.

Certificazioni di idoneità statica

Non forniti.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda n. 1030 del 18.2.2008 (all. 34).

4.17.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, da cui è emerso che l'immobile presenta un consistenza pari a 16 mq.

* * *

4.18 fg. 626 mapp. 214 sub. 121 (vedasi all. fot. 115)

4.18.1 Descrizione

Vano ad uso autorimessa definito da basculante in ferro, le tramezzature di separazione sono definite da blocchi in calcestruzzo e pavimentazione in battuto di cemento.

4.18.2 Conformità

Conformità edilizia:

Conforme ai titoli edilizi all. 97.

Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti.

Certificazioni di idoneità statica

Non forniti.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda n. 1030 del 18.2.2008 (all. 36).

4.18.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, da cui è emerso che l'immobile presenta un consistenza pari a 16 mq.

* * *

4.19 fg. 626 mapp. 214 sub.126 (vedasi all. fot. 116)

4.19.1 Descrizione

Vano ad uso autorimessa definito da basculante in ferro, mentre la delimitazione esterna è costituita da grate in ferro che delimitano i vani con il cavedio/bocca di lupo che costeggia tutto il volume delle autorimesse e consente l'aerazione tramite le griglie orizzontali, localizzate in coincidenza del giardino sovrastante. Le tramezzature di separazione sono definite da blocchi in calcestruzzo al "rustico". Nel corso delle operazioni peritale si è potuto appurare la presenza di infiltrazioni in coincidenza del soffitto (vedasi all. fot. 116).

4.19.2 Conformità

Conformità edilizia:

Conforme ai titoli edilizi all. 97.

Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti.

Certificazioni di idoneità statica

Non forniti.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda n. 1030 del 18.2.2008 (all. 38).

4.19.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, da cui è emerso che l'immobile presenta un consistenza pari a 24 mq.

* * *

4.20 fg. 626 mapp. 214 sub. 127 (vedasi all. fot. 117)

4.20.1 Descrizione

Vano ad uso autorimessa definito da basculante in ferro, mentre la delimitazione esterna è costituita da grate in ferro che delimitano i vani con il cavedio/bocca di lupo che costeggia tutto il volume delle autorimesse e consente l'aerazione tramite le griglie orizzontali, localizzate in coincidenza del giardino sovrastante. Le tramezzature di separazione sono definite da blocchi in calcestruzzo al "rustico".

4.20.2 Conformità

Conformità edilizia:

Conforme ai titoli edilizi all. 97.

Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti.

Certificazioni di idoneità statica

Non forniti.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda n. 1030 del 18.2.2008 (all. 40).

4.20.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, da cui è emerso che l'immobile presenta un consistenza pari a 16 mq.

* * *

4.21 fg. 626 mapp. 214 sub. 128 (vedasi all. fot. 118)

4.21.1 Descrizione

Vano ad uso autorimessa definito da basculante in ferro, mentre la delimitazione esterna è costituita da grate in ferro che delimitano i vani con il cavedio/bocca di lupo che costeggia tutto il volume delle autorimesse e consente l'aerazione tramite le griglie orizzontali, localizzate in coincidenza del giardino sovrastante. Le tramezzature di separazione sono definite da blocchi in calcestruzzo al "rustico".

4.21.2 Conformità

Conformità edilizia:

Conforme ai titoli edilizi all. 97.

Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti.

Certificazioni di idoneità statica

Non forniti.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda n. 1030 del 18.2.2008 (all. 42).

4.21.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, da cui è emerso che l'immobile presenta un consistenza pari a 16 mq.

* * *

4.22 fg. 626 mapp. 214 sub. 129 (vedasi all. fot. 119)

4.22.1 Descrizione

Vano ad uso autorimessa definito da basculante in ferro, mentre la delimitazione esterna è costituita da grate in ferro che delimitano i vani con il cavedio/bocca di lupo che costeggia tutto il volume delle autorimesse e consente l'aerazione tramite le griglie orizzontali, localizzate in coincidenza del giardino sovrastante. Le tramezzature di separazione sono definite da blocchi in calcestruzzo al "rustico".

4.22.2 Conformità

Conformità edilizia:

Conforme ai titoli edilizi all. 97.

Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti.

Certificazioni di idoneità statica

Non forniti.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda n. 1030 del 18.2.2008 (all. 44).

4.22.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, da cui è emerso che l'immobile presenta un consistenza pari a 16 mq.

* * *

4.23 fg. 626 mapp. 214 sub. 130 (vedasi all. fot. 120)

4.23.1 Descrizione

Vano ad uso autorimessa definito da basculante in ferro, mentre la delimitazione esterna è costituita da grate in ferro che delimitano i vani con il cavedio/bocca di lupo che costeggia tutto il volume delle autorimesse e consente l'aerazione tramite le griglie orizzontali, localizzate in coincidenza del giardino sovrastante. Le tramezzature di separazione sono definite da blocchi in calcestruzzo al "rustico".

4.23.2 Conformità

Conformità edilizia:

Conforme ai titoli edilizi all. 97.

Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti.

Certificazioni di idoneità statica

Non forniti.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda n. 1030 del 18.2.2008 (all. 46).

4.23.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, da cui è emerso che l'immobile presenta un consistenza pari a 16 mq.

* * *

4.24 fg. 626 mapp. 214 sub. 131 (vedasi all. fot. 121)

4.24.1 Descrizione

Vano ad uso autorimessa definito da basculante in ferro, mentre la delimitazione esterna è costituita da grate in ferro che delimitano i vani con il cavedio/bocca di lupo che costeggia tutto il volume delle autorimesse e consente l'aerazione tramite le griglie orizzontali, localizzate in coincidenza del giardino sovrastante. Le tramezzature di separazione sono definite da blocchi in calcestruzzo al "rustico".

4.24.2 Conformità

Conformità edilizia:

Conforme ai titoli edilizi all. 97.

Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti.

Certificazioni di idoneità statica

Non forniti.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda n. 1030 del 18.2.2008 (all. 48).

4.24.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, da cui è emerso che l'immobile presenta un consistenza pari a 16 mq.

* * *

4.25 fg. 626 mapp. 214 sub. 132 (vedasi all. fot. 122)

4.25.1 Descrizione

Vano ad uso autorimessa definito da basculante in ferro, mentre la delimitazione esterna è costituita da grate in ferro che delimitano i vani con il cavedio/bocca di lupo che costeggia tutto il volume delle autorimesse e consente l'aerazione tramite le griglie orizzontali, localizzate in coincidenza del giardino sovrastante. Le tramezzature di separazione sono definite da blocchi in calcestruzzo al "rustico".

4.25.2 Conformità

Conformità edilizia:

Conforme ai titoli edilizi all. 97.

Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti.

Certificazioni di idoneità statica

Non forniti.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda n. 1030 del 18.2.2008 (all. 50).

4.25.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, da cui è emerso che l'immobile presenta un consistenza pari a 16 mq.

* * *

4.26 fg. 626 mapp. 214 sub. 133 (vedasi all. fot. 123)

4.26.1 Descrizione

Vano ad uso autorimessa definito da basculante in ferro, mentre la delimitazione esterna è costituita da grate in ferro che delimitano i vani con il cavedio/bocca di lupo che costeggia tutto il volume delle autorimesse e consente l'aerazione tramite le griglie orizzontali, localizzate in coincidenza del giardino sovrastante. Le tramezzature di separazione sono definite da blocchi in calcestruzzo al "rustico".

4.26.2 Conformità

Conformità edilizia:

Conforme ai titoli edilizi all. 97.

Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti.

Certificazioni di idoneità statica

Non forniti.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda n. 1030 del 18.2.2008 (all. 52).

4.26.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, da cui è emerso che l'immobile presenta un consistenza pari a 16 mq.

* * *

4.27 fg. 626 mapp. 214 sub. 134 (vedasi all. fot. 124)

4.27.1 Descrizione

Vano ad uso autorimessa definito da basculante in ferro, mentre la delimitazione esterna è costituita da grate in ferro che delimitano i vani con il cavedio/bocca di lupo che costeggia tutto il volume delle autorimesse e consente l'aerazione tramite le griglie orizzontali, localizzate in coincidenza del giardino sovrastante. Le tramezzature di separazione sono definite da blocchi in calcestruzzo al "rustico".

4.27.2 Conformità

Conformità edilizia:

Conforme ai titoli edilizi all. 97.

Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti.

Certificazioni di idoneità statica

Non forniti.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda n. 1030 del 18.2.2008 (all. 54).

4.27.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, da cui è emerso che l'immobile presenta un consistenza pari a 16 mq.

* * *

4.28 fg. 626 mapp. 214 sub. 138 (vedasi all. fot. 125)

4.28.1 Descrizione

Vano ad uso autorimessa definito da basculante in ferro, mentre la delimitazione esterna è costituita da grate in ferro che delimitano i vani con il cavedio/bocca di lupo che costeggia tutto il volume delle autorimesse e consente l'aerazione tramite le griglie orizzontali, localizzate in coincidenza del giardino sovrastante. Le tramezzature di separazione sono definite da blocchi in calcestruzzo al "rustico".

4.28.2 Conformità

Conformità edilizia:

Conforme ai titoli edilizi all. 97.

Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti.

Certificazioni di idoneità statica

Non forniti.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda n. 1030 del 18.2.2008 (all. 56).

4.28.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, da cui è emerso che l'immobile presenta un consistenza pari a 16 mq.

* * *

4.29 fg. 626 mapp. 214 sub. 136 (vedasi all. fot. 126)

4.29.1 Descrizione

Vano ad uso autorimessa definito da basculante in ferro, mentre la delimitazione esterna è costituita da grate in ferro che delimitano i vani con il cavedio/bocca di lupo che costeggia tutto il volume delle autorimesse e consente l'aerazione tramite le griglie orizzontali, localizzate in coincidenza del giardino sovrastante. Le tramezzature di separazione sono definite da blocchi in calcestruzzo al "rustico".

4.29.2 Conformità

Conformità edilizia:

Conforme ai titoli edilizi all. 97.

Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti.

Certificazioni di idoneità statica

Non forniti.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda n. 1030 del 18.2.2008 (all. 58).

4.29.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, da cui è emerso che l'immobile presenta un consistenza pari a 16 mq.

* * *

4.30 fg. 626 mapp. 214 sub. 137 (vedasi all. fot. 127)

4.30.1 Descrizione

Vano ad uso autorimessa definito da basculante in ferro, mentre la delimitazione esterna è costituita da grate in ferro che delimitano i vani con il cavedio/bocca di lupo che costeggia tutto il volume delle autorimesse e consente l'aerazione tramite le griglie orizzontali, localizzate in coincidenza del giardino sovrastante. Le tramezzature di separazione sono definite da blocchi in calcestruzzo al "rustico".

4.30.2 Conformità

Conformità edilizia:

Conforme ai titoli edilizi all. 97.

Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti.

Certificazioni di idoneità statica

Non forniti.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda n. 1030 del 18.2.2008 (all. 60).

4.30.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, da cui è emerso che l'immobile presenta un consistenza pari a 16 mq.

* * *

4.31 fg. 626 mapp. 214 sub. 138 (vedasi all. fot. 128)

4.31.1 Descrizione

Vano ad uso autorimessa definito da basculante in ferro, mentre la delimitazione esterna è costituita da grate in ferro che delimitano i vani con il cavedio/bocca di lupo che costeggia tutto il volume delle autorimesse e consente l'aerazione tramite le griglie orizzontali, localizzate in coincidenza del giardino sovrastante. Le tramezzature di separazione sono definite da blocchi in calcestruzzo al "rustico".

4.31.2 Conformità

Conformità edilizia:

Conforme ai titoli edilizi all. 97.

Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti.

Certificazioni di idoneità statica

Non forniti.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda n. 1030 del 18.2.2008 (all. 62).

4.31.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, da cui è emerso che l'immobile presenta un consistenza pari a 16 mq.

* * *

4.32 fg. 626 mapp. 214 sub. 139 (vedasi all. fot. 129)

4.32.1 Descrizione

Vano ad uso autorimessa definito da basculante in ferro, mentre la delimitazione esterna è costituita da grate in ferro che delimitano i vani con il cavedio/bocca di lupo che costeggia tutto il volume delle autorimesse e consente l'aerazione tramite le griglie orizzontali, localizzate in coincidenza del giardino sovrastante. Le tramezzature di separazione sono definite da blocchi in calcestruzzo al "rustico".

4.32.2 Conformità

Conformità edilizia:

Conforme ai titoli edilizi all. 97.

Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti.

Certificazioni di idoneità statica

Non forniti.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda n. 1030 del 18.2.2008 (all. 64).

4.32.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, da cui è emerso che l'immobile presenta un consistenza pari a 16 mq.

* * *

4.33 fg. 626 mapp. 214 sub. 140 (vedasi all. fot. 130)

4.33.1 Descrizione

Vano ad uso autorimessa definito da basculante in ferro, mentre la delimitazione esterna è costituita da grate in ferro che delimitano i vani con il cavedio/bocca di lupo che costeggia tutto il volume delle autorimesse e consente l'aerazione tramite le griglie orizzontali, localizzate in coincidenza del giardino sovrastante. Le tramezzature di separazione sono definite da blocchi in calcestruzzo al "rustico".

4.33.2 Conformità

Conformità edilizia:

Conforme ai titoli edilizi all. 97.

Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti.

Certificazioni di idoneità statica

Non forniti.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda n. 1030 del 18.2.2008 (all. 66).

4.33.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, da cui è emerso che l'immobile presenta un consistenza pari a 16 mq.

* * *

4.34 fg. 626 mapp. 214 sub. 141 (vedasi all. fot. 131)

4.34.1 Descrizione

Vano ad uso autorimessa definito da basculante in ferro, mentre la delimitazione esterna è costituita da grate in ferro che delimitano i vani con il cavedio/bocca di lupo che costeggia tutto il volume delle autorimesse e consente l'aerazione tramite le griglie orizzontali, localizzate in coincidenza del giardino sovrastante. Le tramezzature di separazione sono definite da blocchi in calcestruzzo al "rustico".

4.34.2 Conformità

Conformità edilizia:

Conforme ai titoli edilizi all. 97.

Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti.

Certificazioni di idoneità statica

Non forniti.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda n. 1030 del 18.2.2008 (all. 68).

4.34.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, da cui è emerso che l'immobile presenta un consistenza pari a 16 mq.

* * *

4.35 fg. 626 mapp. 214 sub. 142 (vedasi all. fot. 132)

4.35.1 Descrizione

Vano ad uso autorimessa definito da basculante in ferro, mentre la delimitazione esterna è costituita da grate in ferro che delimitano i vani con il cavedio/bocca di lupo che costeggia tutto il volume delle autorimesse e consente l'aerazione tramite le griglie orizzontali, localizzate in coincidenza del giardino sovrastante. Le tramezzature di separazione sono definite da blocchi in calcestruzzo al "rustico".

4.35.2 Conformità

Conformità edilizia:

Conforme ai titoli edilizi all. 97.

Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti.

Certificazioni di idoneità statica

Non forniti.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda n. 1030 del 18.2.2008 (all. 70).

4.35.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, da cui è emerso che l'immobile presenta un consistenza pari a 16 mq.

* * *

4.36 fg. 626 mapp. 214 sub. 143 (vedasi all. fot. 133)

4.36.1 Descrizione

Vano ad uso autorimessa definito da basculante in ferro, mentre la delimitazione esterna è costituita da grate in ferro che delimitano i vani con il cavedio/bocca di lupo che costeggia tutto il volume delle autorimesse e consente l'aerazione tramite le griglie orizzontali, localizzate in coincidenza del giardino sovrastante. Le tramezzature di separazione sono definite da blocchi in calcestruzzo al "rustico".

4.36.2 Conformità

Conformità edilizia:

Conforme ai titoli edilizi all. 97.

Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti.

Certificazioni di idoneità statica

Non forniti.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda n. 1030 del 18.2.2008 (all. 46).

4.36.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, da cui è emerso che l'immobile presenta un consistenza pari a 16 mq.

* * *

TERRENI (vedasi foto aerea sovrapposta a estratto di mappa catastale all. 91)

6.1 Descrizione, identificazione e consistenza

6.1.1 Descrizione

I terreni oggetto della procedura consistono negli immobili localizzati al piano di "campagna" identificati con i mappali 210, 211, 212, 213, 214 e 2015 utilizzati come giardino pubblico e derivanti dagli originari mappali 1, 2, 3 e 16 a seguito di Frazionamento e Tipo Mappale presentato in data 19.11.2007 al n. 997248.

Mentre i mappali 213, 214 e 215 identificano i corpi scale comprensivi di ascensore che collegano il piano del giardino con quello sottostante comprendente le autorimesse, i restanti mappali presentano piantumazioni di basso e alto fusto con percorsi definiti da un battuto di calcestruzzo. Una parte del mappale 211 è attrezzato con giochi (vedasi all. fot. 95); quest'ultimo coincide, fuori terra, con la parte di volume posto al piano interrato, comprendente le autorimesse.

I fabbricati comprendenti i corpi scale constano di un manufatto in cemento rivestito con rampicanti; le scale presentano pedate rivestite con lastre di beola (vedasi all fot.95).

6 CONDOMINIO

Lo stabile comprendente le autorimesse pignorate è amministrato dallo Studio Concas con sede in Milano, via Washington n.83. L'Amministratore ha fornito allo scrivente copia del Regolamento Condominiale (all. 134) approvato con Verbale di Assemblea della Bimo s.r.l. il 16.1.2008, in cui si evince che:

Articolo 2

Sono parti comuni (a termini dell'art. 1117 del Codice Civile) nelle proporzioni dei "millesimi di proprietà" attribuiti a ciascun condomino:

- a) le fondazioni, i muri di sostegno, i solai e il lastrico di copertura (solaio di copertura, massetti per la formazione delle pendenze, doppio strato di guaina impermeabilizzante, massetti in c.l.s. di protezione, ghiaia di drenaggio, terra di coltura);
- b) le rampe, le scale, l'ascensore, le corsie dei box, le griglie di areazione, i cancelli carrai, le fognature e tutti gli impianti e canalizzazioni posti sotto le corsie, i pozzi di sollevamento con relative pompe ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- c) le opere e le installazioni di qualunque genere che servano all'uso e al godimento comune, ivi compreso la parte di fabbricato posta al piano terra contenente lo sbarco dell'ascensore e l'arrivo delle scale;
- d) le parti contraddistinte col subalterno 1 (uno) del mappale 211 (duecentoundici), e con i mappali 213 (duecentotredici) 214 (duecentoquattordici) e 215 (duecentoquindici) che riguardano i corpi sterna di accesso al parcheggio interrato
- e) per quanto riguarda il soprassuolo si veda l'estratto catastale allegato ove si distinguono i mappali 211 e 212 che sono gravati da una servitù di uso pubblico che comporta l'onere di manutenzione a carico del condominio.

Pare opportuno specificare che si è potuto accertare tramite visure ipotecarie che detto Regolamento Condominiale non risulta trascritto presso la Conservatoria dei RR.II.

Ne consegue che i mappali 211, 213, 214 e 215, derivanti dagli originari mappali 1, 2, 3 e 16 pignorati, per quanto indicati come proporzioni dei "millesimi di proprietà, hanno solo un obbligo di manutenzione per quota parte.

5.1 Spese di gestione condominiale

Sulla base di quanto fornito dall'Amministratore del Condominio e dalla comunicazione integrativa riferita al sub.32 (all. 135), la situazione relativa alla quantificazione delle spese condominiali distinte per le unità immobiliari pignorate e relativa al Consuntivo 2019 e 2020 oltre che Preventivo 2021, è la seguente:

IMMOBILI	Spese condominiali (€)
1. Fg. 626 mapp. 214 sub. 14	259,37
2. Fg. 626 mapp. 214 sub. 32	626,71
3. Fg. 626 mapp. 214 sub. 33	163,18
4. Fg. 626 mapp. 214 sub. 34	235,78
5. Fg. 626 mapp. 214 sub. 35	362,66
6. Fg. 626 mapp. 214 sub. 38	201,94
7. Fg. 626 mapp. 214 sub. 39	275,08
8. Fg. 626 mapp. 214 sub. 40	362,08
9. Fg. 626 mapp. 214 sub. 42	362,66
10. Fg. 626 mapp. 214 sub. 47	362,66
11. Fg. 626 mapp. 214 sub. 48	362,66
12. Fg. 626 mapp. 214 sub. 49	362,66
13. Fg. 626 mapp. 214 sub. 50	362,66
14. Fg. 626 mapp. 214 sub. 51	327,07
15. Fg. 626 mapp. 214 sub. 53	590,86
16. Fg. 626 mapp. 214 sub. 54	362,66
17. Fg. 626 mapp. 214 sub. 55	362,66
18. Fg. 626 mapp. 214 sub. 121	200,84
19. Fg. 626 mapp. 214 sub. 126	590,20
20. Fg. 626 mapp. 214 sub. 127	468,59

21. Fg. 626 mapp. 214 sub. 128	362,66
22. Fg. 626 mapp. 214 sub. 129	362,66
23. Fg. 626 mapp. 214 sub. 130	362,66
24. Fg. 626 mapp. 214 sub. 131	362,66
25. Fg. 626 mapp. 214 sub. 132	362,66
26. Fg. 626 mapp. 214 sub. 133	362,66
27. Fg. 626 mapp. 214 sub. 134	362,66
28. Fg. 626 mapp. 214 sub. 135	362,66
29. Fg. 626 mapp. 214 sub. 136	362,66
30. Fg. 626 mapp. 214 sub. 137	362,66
31. Fg. 626 mapp. 214 sub. 138	362,66
32. Fg. 626 mapp. 214 sub. 139	362,66
33. Fg. 626 mapp. 214 sub. 140	362,66
34. Fg. 626 mapp. 214 sub. 141	362,66
35. Fg. 626 mapp. 214 sub. 142	862,66
36. Fg. 626 mapp. 214 sub. 143	862,66

Si segnala che il futuro aggiudicatario di ogni autorimessa, 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.

8 PROVENIENZA

Lo scrivente ha esaminato la certificazione ipotrascrizionale in atti redatta dal Notaio Vincenzo Calderini, oltre che ha eseguito ispezioni ipotecarie a carico dei beni (vedasi indicativamente all. 136 – mapp.li 1 e 211), da cui è emerso quanto segue:

8.1 Attuali proprietari

_____ s.r.l. ha acquistato la quota pari a 2/3 dei terreni originari (mappali 1, 2, 3 e 16) da _____ s.r.l. in liquidazione, con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 4767/2797 part. del 21.1.2006 (all. 137).
 Altresì la quota pari a 1/3 dei terreni originari (mappali 1, 2, 3 e 16) è stata acquisita dalla _____ s.r.l. dalla _____ s.r.l., con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 99613/55410 part. del 23.12.2005 (all. 138).

8.2 Precedenti proprietari

La _____ aveva acquisito la quota pari a 1/3 dei terreni originari (mappali 1, 2, 3 e 16) oltre ad altri beni, dalla _____ s.r.l. con atto di fusione trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 3481/2130 part. del 17.1.2006.

Non esistono altri passaggi di proprietà nel ventennio in quanto i beni sono venuti ai *dante causa* nel 1981.

9 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

9.2 Vincoli ed oneri giuridici

• Domande giudiziali o altre trascrizioni

Atto unilaterale d'obbligo della _____ s.r.l., trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 1896/926 part. del 8.1.2007 (vedasi all. 139).

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

• Iscrizioni

-1° grado ipoteca volontaria per € 3.600.000 a favore di Banca di Bergamo s.p.a. contro _____ s.r.l. iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 34347/8355 del 11.5.2007 (riferito ai beni pignorati oltre che altri beni).

Annotamenti: n. 4067 del 20.3.2008 (restrizione di beni).
 n. 9020 del 11.9.2008 (erogazione a saldo).
 n. 9269 del 18.9.2008 (restrizione di beni).
 n. 66969/9269 del 28.9.2008 (restrizione di beni – liberati mappali 210, 211, 212, 213 e 215 oltre ad altri beni non pignorati).

n. 2979/539 del 22.1.2009 (restrizione di beni – liberati beni non pignorati).
n. 23073/4150 del 8.5.2009 (restrizione di beni – liberati beni non pignorati).
n. 71897/10057 del 2.12.2010 (restrizione di beni – liberati beni non pignorati).
n. 9020 del 11.9.2008 (erogazione a saldo).
n. 16108/1775 del 3.4.2014 (iscrizione - surrogazione).

-2° grado ipoteca volontaria per € 90.000 a favore di Veneto Banca s.p.a. contro s.r.l. iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 10753/1433 del 26.2.2013 (riferito ai sub. 14 e 32 del mapp. 214).

Annotamenti: n. 16108/1775 del 3.4.2014 (surrogazione).

-3° grado ipoteca giudiziale per € 40.000 a favore di Cond. di via Cascina Bianca n. 9/A contro s.r.l., iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 60366/10496 del 19.9.2016 (riferito ai beni oggetto della procedura più altri beni).

Annotamenti: n. 12120 del 16.11.2018 (restrizione di beni – liberato sub. 146).
n. 3081 del 19.3.2021 (restrizione di beni – liberato sub. 125).

-4° grado ipoteca giudiziale per € 15.000 a favore di Cond. di via Cascina Bianca Autorimessa contro s.r.l., iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 89281/15660 del 15.12.2017 (riferito ai beni oggetto della procedura più altri beni).

Annotamenti: n. 12121 del 16.11.2018 (restrizione di beni – liberato sub. 146).
n. 3082 del 19.3.2021 (restrizione di beni – liberato sub. 125).

- **Pignoramento**

a favore di Amco-asset management company s.p.a. contro s.r.l. in liquidazione, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 23922/16447 part. del 31.3.2021.

10 STIMA

10.1 Criterio di stima

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali, con l'intento di avvicinarsi con la maggiore approssimazione possibile ai valori di mercato, è stato utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo per quanto concerne le autorimesse; si è cioè desunto il prezzo unitario al metro quadrato del bene di volta in volta in esame dai prezzi raggiunti, in sede di compravendita da cespiti simili quanto a ubicazione e destinazione d'uso.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di forte crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore dei beni 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.

Dal rilevamento dei prezzi di mercato, le autorimesse, di consistenza pari a 13,50 mq hanno un valore a corpo di € 13.000; se ne desume che il valore unitario è pari a 962,96 €/mq.

Dalle indagini eseguite e nel corso dei sopralluoghi, così come documentato nel precedente paragrafo 1 della presente relazione, si è potuto appurare che i sub. 14, 32, 38, 40, 42, 51, 53, 121 e 126, risultano occupati con contratti di locazione opponibili e non, alla procedura, oltre che contratti di comodato d'uso e preliminare di vendita, ne consegue che lo scrivente ha applicato al valore di mercato di detti immobili un coefficiente di riduzione pari al 20%.

Per quanto concerne il sub. 126, in corso di sopralluogo si è potuto appurare la presenza di infiltrazioni dal soffitto, ne consegue che lo scrivente ha provveduto ad applicare un coefficiente di riduzione pari al 20% in ragione del vizio riscontrato.

Infine, al valore totale degli immobili ricavato si è considerato un coefficiente di riduzione, pari al 5% in considerazione di eventuali vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente tramite

ricognizione viva e in relazione ad una mera "descrizione sommaria" così come richiesto dal Giudice.

Per quanto concerne i terreni sovrastanti (mappali 210, 211, 212, 213 e 215), sulla base di quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (all. 96), presentano destinazioni d'uso senza valore commerciale. Ne consegue che lo scrivente ha attribuito a tali cespiti un valore di mercato pari a **zero euro**.

10.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Portale Aste Tribunale di Milano per immobili in zona;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia – 1° semestre 2021 – TeMa s.c.p.a. Camera di Commercio - Milano
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2021.
 - Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. relative al 1° semestre 2021.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà delle unità immobiliari descritte nella presente relazione, valutate 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 (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, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto), e della particolarità e immediatezza di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore a base d'asta attuale a corpo e non a misura:

10.3 Valutazione (libero)

	IMMOBILI	Valore	Riduzione del 5%	Spese cond.	Valore	Arrotondato
1.	Fg. 626 mapp. 214 sub. 14	mq. 17 x €/mq. 962,96 = € 16.370,32	€ 818,52	€ 259,37	€ 15.292,11	€ 15.000
2.	Fg. 626 mapp. 214 sub. 32	Mq. 24 x €/mq. 962,96 = € 23.111,04	€ 1.155,55	€ 626,71	€ 21.328,78	€ 21.000
3.	Fg. 626 mapp. 214 sub. 33	Mq. 16 x €/mq. 962,96 = € 15.407,36	€ 770,37	€ 163,18	€ 14.473,81	€ 14.000
4.	Fg. 626 mapp. 214 sub. 34	Mq. 16 x €/mq. 962,96 = € 15.407,36	€ 770,37	€ 235,78	€ 14.401,21	€ 14.000
5.	Fg. 626 mapp. 214 sub. 35	Mq. 16 x €/mq. 962,96 = € 15.407,36	€ 770,37	€ 362,66	€ 14.274,33	€ 14.000
6.	Fg. 626 mapp. 214 sub. 38	Mq. 16 x €/mq. 962,96 = € 15.407,36	€ 770,37	€ 201,94	€ 14.435,05	€ 14.000
7.	Fg. 626 mapp. 214 sub. 39	Mq. 16 x €/mq. 962,96 = € 15.407,36	€ 770,37	€ 275,08	€ 14.361,91	€ 14.000
8.	Fg. 626 mapp. 214 sub. 40	Mq. 16 x €/mq. 962,96 = € 15.407,36	€ 770,37	€ 362,08	€ 14.274,91	€ 14.000
9.	Fg. 626 mapp. 214 sub. 42	Mq. 16 x €/mq. 962,96 = € 15.407,36	€ 770,37	€ 362,66	€ 14.274,91	€ 14.000
10.	Fg. 626 mapp. 214 sub. 47	Mq. 16 x €/mq. 962,96 = € 15.407,36	€ 770,37	€ 362,66	€ 14.274,91	€ 14.000
11.	Fg. 626 mapp. 214 sub. 48	Mq. 16 x €/mq. 962,96 = € 15.407,36	€ 770,37	€ 362,66	€ 14.274,91	€ 14.000
12.	Fg. 626 mapp. 214 sub. 49	Mq. 16 x €/mq. 962,96 = € 15.407,36	€ 770,37	€ 362,66	€ 14.274,91	€ 14.000
13.	Fg. 626 mapp. 214 sub. 50	Mq. 16 x €/mq. 962,96 = € 15.407,36	€ 770,37	€ 362,66	€ 14.274,91	€ 14.000
14.	Fg. 626 mapp. 214 sub. 51	Mq. 24 x €/mq. 962,96 = € 23.111,04	€ 1.155,55	€ 327,07	€ 21.628,42	€ 22.000
15.	Fg. 626 mapp. 214 sub. 53	Mq. 24 x €/mq. 962,96 = € 23.111,04	€ 1.155,55	€ 590,86	€ 21.592,83	€ 22.000

16.	Fg. 626 mapp. 214 sub. 54	Mq. 16 x €/mq. 962,96 = € 15.407,36	€ 770,37	€ 362,66	€ 14.274,91	€ 14.000
17.	Fg. 626 mapp. 214 sub. 55	Mq. 16 x €/mq. 962,96 = € 15.407,36	€ 770,37	€ 362,66	€ 14.274,91	€ 14.000
18.	Fg. 626 mapp. 214 sub. 121	Mq. 16 x €/mq. 962,96 = € 15.407,36	€ 770,37	€ 200,84	€ 14.436,15	€ 14.000
19.	Fg. 626 mapp. 214 sub. 126	Mq. 24 x €/mq. 770,37 = € 18.488,88	€ 924,44	€ 590,20	€ 16.974,24	€ 17.000
20.	Fg. 626 mapp. 214 sub. 127	Mq. 16 x €/mq. 962,96 = € 15.407,36	€ 770,37	€ 468,59	€ 14.168,40	€ 14.000
21.	Fg. 626 mapp. 214 sub. 128	Mq. 16 x €/mq. 962,96 = € 15.407,36	€ 770,37	€ 362,66	€ 14.274,33	€ 14.000
22.	Fg. 626 mapp. 214 sub. 129	Mq. 16 x €/mq. 962,96 = € 15.407,36	€ 770,37	€ 362,66	€ 14.274,33	€ 14.000
23.	Fg. 626 mapp. 214 sub. 130	Mq. 16 x €/mq. 962,96 = € 15.407,36	€ 770,37	€ 362,66	€ 14.274,33	€ 14.000
24.	Fg. 626 mapp. 214 sub. 131	Mq. 16 x €/mq. 962,96 = € 15.407,36	€ 770,37	€ 362,66	€ 14.274,33	€ 14.000
25.	Fg. 626 mapp. 214 sub. 132	Mq. 16 x €/mq. 962,96 = € 15.407,36	€ 770,37	€ 362,66	€ 14.274,33	€ 14.000
26.	Fg. 626 mapp. 214 sub. 133	Mq. 16 x €/mq. 962,96 = € 15.407,36	€ 770,37	€ 362,66	€ 14.274,33	€ 14.000
27.	Fg. 626 mapp. 214 sub. 134	Mq. 16 x €/mq. 962,96 = € 15.407,36	€ 770,37	€ 362,66	€ 14.274,33	€ 14.000
28.	Fg. 626 mapp. 214 sub. 135	Mq. 16 x €/mq. 962,96 = € 15.407,36	€ 770,37	€ 362,66	€ 14.274,33	€ 14.000
29.	Fg. 626 mapp. 214 sub. 136	Mq. 16 x €/mq. 962,96 = € 15.407,36	€ 770,37	€ 362,66	€ 14.274,33	€ 14.000
30.	Fg. 626 mapp. 214 sub. 137	Mq. 16 x €/mq. 962,96 = € 15.407,36	€ 770,37	€ 362,66	€ 14.274,33	€ 14.000
31.	Fg. 626 mapp. 214 sub. 138	Mq. 16 x €/mq. 962,96 = € 15.407,36	€ 770,37	€ 362,66	€ 14.274,33	€ 14.000
32.	Fg. 626 mapp. 214 sub. 139	Mq. 16 x €/mq. 962,96 = € 15.407,36	€ 770,37	€ 362,66	€ 14.274,33	€ 14.000
33.	Fg. 626 mapp. 214 sub. 140	Mq. 16 x €/mq. 962,96 = € 15.407,36	€ 770,37	€ 362,66	€ 14.274,33	€ 14.000
34.	Fg. 626 mapp. 214 sub. 141	Mq. 16 x €/mq. 962,96 = € 15.407,36	€ 770,37	€ 362,66	€ 14.274,33	€ 14.000
35.	Fg. 626 mapp. 214 sub. 142	Mq. 16 x €/mq. 962,96 = € 15.407,36	€ 770,37	€ 862,66	€ 13.774,33	€ 14.000
36.	Fg. 626 mapp. 214 sub. 143	Mq. 16 x €/mq. 962,96 = € 15.407,36	€ 770,37	€ 862,66	€ 13.774,33	€ 14.000

* * * *

10.4 Valutazione (occupati)

Come specificato al precedente capitolo 1 della presente relazione, si è potuto accertare che alcuni beni risultano occupati, tale per cui al predetto valore, viene applicato un coefficiente di riduzione pari al 20% che aggiorna i prezzi come segue:

IMMOBILI	Valore occupato	Arrotondato
Fg. 626 mapp. 214 sub. 14	€ 12.233,69	€ 12.000
Fg. 626 mapp. 214 sub. 32	€ 17.063,02	€ 17.000
Fg. 626 mapp. 214 sub. 38	€ 11.548,04	€ 12.000
Fg. 626 mapp. 214 sub. 40	€ 11.419,93	€ 11.000
Fg. 626 mapp. 214 sub. 42	€ 11.419,93	€ 11.000
Fg. 626 mapp. 214 sub. 51	€ 17.302,74	€ 17.000
Fg. 626 mapp. 214 sub. 53	€ 17.274,26	€ 17.000
Fg. 626 mapp. 214 sub. 121	€ 11.548,92	€ 12.000
Fg. 626 mapp. 214 sub. 126	€ 13.579,39	€ 14.000

* * * *

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Si specifica che il presente elaborato ha fini prettamente legati al procedimento giudiziario; si diffida dall'utilizzo in sedi diverse se non autorizzato dall'Autorità Giudiziaria.

Milano, 21.10.2021

L'Esperto alla stima
Arch. Domenico Iarossi

ALLEGATI SEPARATI:

Allegato A: 1-95

Allegato B: 96-139

