

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]  
[REDACTED]

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

interventuti:  
VARI

Custode: SIVAG

N° Gen. Rep. 50097/02 + 2397/07 + 87/12  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-12-2017 h. 9:30

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa Simonetta SCRIPPO

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

BENI IN BRESSO (MI)  
Via Ambrogio STRADA, 78

Lotti n. 3:

Lotto n. 1: Negozio con sottostanti cantine;

Lotto n.2: Appartamento n. 2 locali al piano rialzato;

Lotto n. 3: Laboratorio uso ripostiglio/magazzino al piano seminterrato con annesso WC esterno al piano terra (demolito).

Esperto alla stima: Dott. Arch. Vincenza Nardone  
Codice fiscale: NRDVCN65A61F839C  
Studio in: Via della Spiga 32 - 20121 Milano  
Email: vincenza.nardone@libero.it  
Pec: nardone.6814@oamilano.it



**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali**

**Bene:** via Ambrogio STRADA, 78 – Comune di BRESSO (MI) - 20091

**LOTTO n. 1: Negozi con sottostanti cantine.**

**Categoria:** Negozi e botteghe [C1]

**Dati Catastali:** foglio 11, particella 203, subalterno 701 graffato con particella 204 subalterno 707.

**LOTTO n. 2: Abitazione al piano rialzato di due locali e servizi.**

**Categoria:** Abitazioni di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 11, particella 203, subalterno 702.

**LOTTO n.3: Laboratorio al piano seminterrato con annesso servizio esterno al piano terra.**

**Categoria:** Laboratori per arti e mestieri [C3]

**Dati Catastali:** foglio 11, particella 204, subalterno 706 graffato con particella 345.

**2. Stato di possesso**

**Bene:** via Ambrogio STRADA, 78 – Comune di BRESSO (MI) - 20091

**LOTTO n. 1: Negozi con sottostanti cantine.**

**Categoria:** Negozi e botteghe [C1]

**LOTTO n. 2: Abitazione al piano rialzato di due locali e servizi.**

**Categoria:** Abitazioni di tipo economico [A3]

**LOTTO n.3: Laboratorio al piano seminterrato con annesso servizio esterno al piano terra.**

**Categoria:** Laboratori per arti e mestieri [C3]

**Possesso:**

**LOTTO n. 1 + LOTTO n. 2: da considerarsi libero fatto salvo diverso parere dell'Ill.ma S.V. in quanto risulta contratto registrato in data 10-9-2008 (quindi in data successiva alla trascrizione del 1° pignoramento, 12-4-2002) ancora in essere.**

**LOTTO n. 3: da approfondire da parte del Custode, in quanto dall'elenco ricevuto da parte dell'Agenzia delle Entrate risultano molteplici contratti. Si segnala che una parte di detto lotto risulta occupato senza titolo dalla caldaia condominiale ed una parte – WC esterno – demolito ed al suo posto è presente una tettola di maggior consistenza.**

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** via Ambrogio STRADA, 78 – Comune di BRESSO (MI) - 20091

**LOTTO n. 1: Negozi con sottostanti cantine.**

**Categoria:** Negozi e botteghe [C1]

**LOTTO n. 2: Abitazione al piano rialzato di due locali e servizi.**

**Categoria:** Abitazioni di tipo economico [A3]

**LOTTO n.3: Laboratorio al piano seminterrato con annesso servizio esterno al piano terra.**

**Categoria:** Laboratori per arti e mestieri [C3]

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**



#### 4. Creditori Iscritti

Bene: via Ambrogio STRADA, 78 – Comune di BRESSO (MI) - 20091

**LOTTO n. 1: Negozi con sottostanti cantine.**

Categoria: Negozi e botteghe [C1]

**LOTTO n. 2: Abitazione al piano rialzato di due locali e servizi.**

Categoria: Abitazioni di tipo economico [A3]

**LOTTO n.3: Laboratorio al piano seminterrato con annesso servizio esterno al piano terra.**

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

Creditori Iscritti: ved. allegato a) a pag. 1 e segg. degli allegati e/o successivo corrispondente paragrafo più innanzi.

#### 5. Comproprietari

Bene: via Ambrogio STRADA, 78 – Comune di BRESSO (MI) - 20091 **Lotto: 1 UNICO**

**LOTTO n. 1: Negozi con sottostanti cantine.**

Categoria: Negozi e botteghe [C1]

**LOTTO n. 2: Abitazione al piano rialzato di due locali e servizi.**

Categoria: Abitazioni di tipo economico [A3]

**LOTTO n.3: Laboratorio al piano seminterrato con annesso servizio esterno al piano terra.**

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

Comproprietari: non ne risultano altri terzi.

#### 6. Misure Penali

Bene: via Ambrogio STRADA, 78 – Comune di BRESSO (MI) - 20091

**LOTTO n. 1: Negozi con sottostanti cantine.**

Categoria: Negozi e botteghe [C1]

**LOTTO n. 2: Abitazione al piano rialzato di due locali e servizi.**

Categoria: Abitazioni di tipo economico [A3]

**LOTTO n.3: Laboratorio al piano seminterrato con annesso servizio esterno al piano terra.**

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

Misure Penali: non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato dal Notaio né dai documenti di aggiornamento ipotecario acquisiti dalla scrivente.



## 7. Idoneità della documentazione ex art 567 c.2 c.p.c e Continuità delle trascrizioni

Bene: via Ambrogio STRADA, 78 – Comune di BRESSO (MI) - 20091

**LOTTO n. 1: Negozio con sottostanti cantine.**

Categoria: Negozi e botteghe [C1]

**LOTTO n. 2: Abitazione al piano rialzato di due locali e servizi.**

Categoria: Abitazioni di tipo economico [A3]

**LOTTO n.3: Laboratorio al piano seminterrato con annesso servizio esterno al piano terra.**

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

### Continuità delle trascrizioni nel ventennio considerato:

In risposta al primo paragrafo del quesito: "PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei..." si segnala quanto segue.

In atti risultano, tra l'altro, n. 7 certificati/relazioni notarili e/o loro integrazioni/rettifiche.

A seguito della disamina dei primi n. 6 di detti documenti, la scrivente in data 22-3-2016 ha depositato istanza all'attenzione dell'ill.ma S.V. – il cui contenuto si richiama qui integralmente - cui è seguita la richiesta, durante l'udienza del 22-3-2016, da parte dell'ill.ma S.V. di **"..acquisire nuova relazione notarile che chiarisca quali sono i beni pignorati e a decorrere da quando nonché che indichi la continuità delle trascrizioni anche in relazione agli acquisti mortis causa e specifichi la correttezza degli identificativi catastali dei beni pignorati"**

A quanto sopra è seguito il **deposito in data 25-5-2016 della n. 7a relazione notarile**, composta da n. 22 facciate che tuttavia, a parere di chi scrive, non chiarisce in maniera funzionale quanto sopra richiesto.

**La scrivente ritiene tuttavia che da detta ultima relazione, dalle relazioni precedenti e dalla documentazione di approfondimento ed aggiornamento acquisita dalla scrivente, come da documentazione allegata, si possa desumere quanto segue:**

Quando ai **lotti n.1 e n. 2** i n. 2 pignoramenti (trascritti rispettivamente in data 12-4-2002 e 5-2-2008) colpiscono beni non più catastalmente esistenti e coincidenti con gli attuali in quanto già a tali date sostituiti da unità catastali di **minor consistenza e di differenti identificativi catastali.**

**I detti beni, di minor consistenza, come attualmente catastalmente identificati, comunque, già dalla data del primo pignoramento e tuttora, risultavano e risultano in proprietà dei n. 3 debitori esecutati per acquisti mortis causa contro [redacted] deceduto il 26-9-1987 (successione testamento olografo trascritto in data 18-1-1989 e in data 27-8-2009 per cui non risulta trascritta l'accettazione – tacita – dell'eredità) e contro [redacted] eduta il 9-3-2000. (successione testamentaria trascritta in data 17-2-2003 e in data 17-9-2009 per cui risultano trascritte n. 2 accettazioni – tacite – dell'eredità rispettivamente in data 4-6-2008 e 23-5-2013), dandosi atto che tuttavia gli identificativi catastali indicati nelle successioni e accettazioni siano, prevalentemente, ancora quelli a suo tempo soppressi e sostituiti;**

Quando al **lotto n. 3** il pignoramento [redacted] così come ristretto a seguito di annotazione, **colpisce uno stesso bene** identificato al Fig. 11 – mappaie 204 – Subalterno 706 (per la **quota di 1/3** contro [redacted] **graffato con il Mappale 345** (per la **quota di 1/6** contro [redacted] così come a tale data correttamente ca-



tastalmente identificato. Quanto ai titoli di acquisto a favore de [REDACTED], sono gli stessi di cui al punto che precede,

fatto salvo diverso parere dell'III.ma S.V.

**8. Prezzo**

**Bene:** via Ambrogio STRADA, 78 – Comune di BRESSO (MI) - 20091

**LOTTO n. 1: Negozi con sottostanti cantine.**

**Categoria:** Negozi e botteghe [C1]

**Prezzo proposto a base d'asta da libero: € 222.195,00.= arrotondati.**

**Prezzo proposto a base d'asta da occupato: € 155.536,00.= arrotondati.**

**LOTTO n. 2: Abitazione al piano rialzato di due locali e servizi.**

**Categoria:** Abitazioni di tipo economico [A3]

**Prezzo proposto a base d'asta da libero: € 69.738,00.= arrotondati.**

**Prezzo proposto a base d'asta da occupato: € 48.800,00.= arrotondati.**

**LOTTO n.3: Laboratorio al piano seminterrato con annesso servizio esterno al piano terra.**

**Categoria:** Laboratori per arti e mestieri [C3]

**Prezzo proposto a base d'asta da libero – quota 1/3 indivisa: € 9.767,00.= arrotondati.**

**Prezzo proposto a base d'asta da occupato – quota 1/3 indivisa: € 6.840,00.= arrotondati.**

\* \* \* \* \*



**Beni:**  
Comune di **BRESSO (MI)** - 20091  
Via Ambrogio **STRADA, 78**

**Lotto 1:**  
**Negozi ai piani terreno e rialzato con sottostanti cantine**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**1.1 Identificativo Lotto:**

**Lotto n. 1) - Negozi ai piani terreno e rialzato con sottostanti cantine**

**Negozi e botteghe [C1] sito in: via STRADA Ambrogio, 78**

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/3 [redacted] (esecutato) nato [redacted] [redacted] Residenza: [redacted] Regime Patrimoniale: coniugato ma non specificato dal Comune di Bresso in che regime patrimoniale e non rilasciate informazioni sull'Estratto di matrimonio richiesto. Risulta dall'atto allegato a pag. 184 e segg. che lo stesso è coniugato in regime di comunione legale dei beni e che i beni sono beni personali ai sensi art. 179 primo comma lettera b) c.c. - Data Matrimonio: ----- - Ulteriori informazioni sul debitore: Ved. **allegato m)** a pag. 216 e segg.

- 1/3 [redacted] (esecutata) nata [redacted] [redacted] - Residenza: [redacted] Regime Patrimoniale: nubile/stato civile libero - Data Matrimonio: ----- - Ulteriori informazioni sul debitore: Ved. **allegato m)** a pag. 215 e segg.

- 1/3 [redacted] (esecutato) nato [redacted] [redacted] Residenza: [redacted] Regime Patrimoniale: stato civile libero - Data Matrimonio: [redacted] in regime di separazione dei beni -  
**Ulteriori informazioni sul debitore: Ved. allegato allegato n)** a pag. 217 e segg. in cui a pag. 218 si cita sentenza tribunale di Milano 21-1-2004 e 10-02-2004 con cui è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Eventuali comproprietari:

Dal certificato notarile in atti non ne risultano altri terzi.

**Identificato al catasto Fabbricati: ved. allegato b)1 a pag. 128 e segg.:**

**Negozi ai piani terreno e rialzato con sottostanti cantine**, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Bresso (MI)** come segue: **Foglio 11, Mappafe 203, Subalterno 701 graffiato con il Mappale 204, Subalterno 707**, via Ambrogio Strada, 78, piano T - S1, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza 134 mq., Superficie Catastale Totale mq. 171, Rendita Euro



3.923,94.

**Coerenze del negozio da Nord in senso orario:** via Ambrogio Strada, cortile al Mappale 359, appartamento stessa ditta al Subalterno 702, vano scala comune, cortile al Mappale 359, proprietà di terzi al mappale 204, proprietà di terzi ai mappali 237, 200 e 199;

**Coerenze delle cantine da Nord in senso orario:** via Ambrogio Strada, cortile al Mappale 359 su due lati, proprietà di terzi, vano scala e disimpegno comune, proprietà di terzi;

\* \* \* \* \*

**Attualmente intestato a:**

- [REDACTED] nato a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] Proprietà per 1/3;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] - Proprietà per 1/3;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] Proprietà per 1/3.

**In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/04/2009 n. 26237.1/2009 in atti dal 09/04/2009 (protocollo n. MI0307808) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO;
- VARIAZIONE del 09/04/2008 n. 24658.1/2008 in atti dal 09/04/2008 (protocollo n. MI0328686) PROPOSTA DI CLASSAMENTO;
- VARIAZIONE del 04/04/2008 n. 23473.1/2008 in atti dal 04/04/2008 (protocollo n. MI0312375) ERRATA ACQUISIZ. UIU;
- VARIAZIONE del 21/06/1980 n. 33310.1/1980 in atti dal 02/04/2008 (protocollo n. MI0303676) FUSIONE E FRAZIONAMENTO.

\* \* \* \* \*

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

**Millesimi di proprietà di parti comuni:**

Ved. allegato n)1 a pag. 221.

**Conformità catastale: non conforme**

**Regolarizzabili mediante:**

Previa regolarizzazione amministrativa ed edilizia dei beni, ove ritenuta ammissibile, attività tutte a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta del bene:

Denuncia di variazione catastale - mod. DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: rilievo esatto stato attuale dei luoghi.

Denuncia di variazione catastale - mod. DOCFA.: € 2.500,00 circa

Oneri Totali: € 2.500,00 circa oltre oneri.

**N.B.:** Gli oneri per la regolarizzazione di quanto sopra sono riportati quale indicazione di spesa di massima oltre I.V.A. e c.p.a. sulla quota dell'onorario del professionista.



Eventuali oneri maggiori saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'acquirente all'asta dei beni.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** vari

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** centro città Milano a circa km. 9.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Nord.

**Attrazioni storiche:** Villa Manzoni a Brusuglio, circa km. 2.

**Principali collegamenti pubblici:** Metropolitana Lilla – fermata Bignami a circa km. 1,5.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da attività bar e scommesse da parte di terzi (ved. verbale del sopralluogo – allegato q) a pag. 236 e segg..

Dal riferimento dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Gorgonzola reso alla scrivente via mail PEC in data 1-12-2017 (allegato l) a pag. 192 e segg.) risultano svariati contratti di varia natura tra cui risulta registrato, presso l'Ufficio di Milano 2 in data 10/09/2008 – [redacted] un contratto di locazione di immobili strumentali della durata di anni 6, dal 26/05/2008 al 25/05/2014 – Canone annuo € 9000 – relativo all'immobile oggetto di pignoramento, sito in Via A.Strada – Bresso (Mi), identificato da Foglio 11 – Mappale 203 – Sub.701, in cui i [redacted] [redacted] eseguito in oggetto, figura in qualità di dante causa.

Tale contratto risulta ancora in essere ma poiché è stato registrato in data successiva al primo pignoramento a parere di chi scrive l'immobile è da considerarsi libero fatto salvo diverso parere dell'Il.ma S.V.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: ved. allegato a) a pag. 1 e segg.

N.B. Il seguente riferimento è reso **esclusivamente** sulla scorta dei certificati/relazioni notarili ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. reperiti dalla scrivente sia nel fascicolo cartaceo sia sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. come elencati nel riquadro verde a pag. 1 dell'allegato a), nonché dai documenti catastali ed ipotecari di approfondimento e aggiornamento acquisiti dalla scrivente come da documentazione allegata alla presente.

Eventuali ulteriori approfondimenti, anche con riferimento al periodo antecedente al ventennio preso in esame, anche di natura amministrativa, saranno a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Si evidenzia inoltre che risultano annotazioni sull'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del [redacted] (pag. 218) mentre né il Comune di Bresso né il Comu-



ne di Milano hanno riferito sul luogo e data di matrimonio del [REDACTED] (allegati m) a pag. 212 e segg.).

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Non ne risultano trascritti nel ventennio in esame.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

**1) FORMALITA' n. 1 – ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA:**

**ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA in data 5-8-1997 ai [REDACTED] a favore di**

[REDACTED] con sede a [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] nata [REDACTED]

[REDACTED] per 3/6 [REDACTED], nato a [REDACTED] per 1/6 [REDACTED]

[REDACTED], nata a [REDACTED] per 1/6, e [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] per 1/6, in base ad atto di mutuo del Notaio [REDACTED] e di [REDACTED]

[REDACTED] rep. [REDACTED] della durata di anni 10 per l'importo complessivo di Lit.

[REDACTED] di cui [REDACTED] = per capitale;

**DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA:** [REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED]

**DETTA IPOTECA GRAVA SUI SEGUENTI BENI:**

Comune di BRESCO (MI):

1) Appartamento A/3 - via A. Strada, 78 - N.C.E.U. Fg. 11 – Mapp. 203 – Sub. 10.

2) Negozio C/1 - via A. Strada, 78 - N.C.E.U. Fg. 11 – Mapp. 203 – Sub. 11.

**N.B. Per detta IPOTECA risulta ISCRIZIONE in data 21-6-2017 ai [REDACTED] per**

**RINNOVAZIONE della stessa.**

**2) FORMALITA' n. 2 – ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE:**

**ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE in data 23-4-1999 ai [REDACTED] a favore di**

[REDACTED] con

sede a [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per 1/6, in base a decreto ingiuntivo del

tribunale di Milano del 21-4-1999 rep. [REDACTED] per l'importo complessivo di

[REDACTED] = di cui [REDACTED] = per capitale;

**ATTENZIONE N.B.** Detta ipoteca risulta solo dal certificato del Notaio Carlo Conti 23-7-2002 ma non più riportata nei successivi certificati 22-5-2008 e 6-11-2012 dello stesso Notaio. Prima dell'eventuale ordine di cancellazione verificare che sussista realmente e che riguardi i soggetti ed i beni in esame!

**3) FORMALITA' n. 3 – ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE:**

**ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE in data 28-10-2010 ai [REDACTED] a favore di [REDACTED]**

[REDACTED] con sede a [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] in base a Ruolo esattoriale [REDACTED] del 22-10-2010 per l'importo compless-

sivo di [REDACTED] di cui [REDACTED] = per capitale;

**DETTA IPOTECA GRAVA SUI SEGUENTI BENI:**

Comune di BRESCO (MI):

3) Laboratorio C/3 via A. Strada, 78 - N.C.E.U. Fg. 11 – Mapp. 204 – Sub. 706



**4) FORMALITA' n. 4 – RINNOVAZIONE ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA:**

ISCRIZIONE in data 21-6-2017 a [redacted] per RINNOVAZIONE dell'IPOTECA IPOTECA VOLONTARIA in data 5-8-1997 ai [redacted] a favore [redacted] [redacted] più sopra elencata al punto 1).

*4.2.2 Pignoramenti:*

**5) FORMALITA' n. 5 – TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO:**

TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO in data 12-4-2002 a [redacted] a favore [redacted] con sede [redacted] contro [redacted] per 3/6 [redacted] per 1/6 [redacted] per 1/6, [redacted] per 1/6, soggetti più sopra generalizzati, nascente da atto giudiziario emesso dal tribunale di Milano in data 18-3-2002 [redacted] per l'importo di [redacted] oltre interessi e spese;

**DETTO PIGNORAMENTO GRAVA SUI SEGUENTI BENI:**

**Comune di BRESCO (MI):**

- 1) Appartamento A/3 - via A. Strada, 78 - N.C.E.U. Fg. 11 – Mapp. 203 – Sub. 10.
- 2) Negozio C/1 - via A. Strada, 78 - N.C.E.U. Fg. 11 – Mapp. 203 – Sub. 11.

**6) FORMALITA' n. 6 – TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO:**

TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO in data 5-2-2008 a [redacted] a favore [redacted] con sede [redacted] contro [redacted] per 1/6, [redacted] per 1/6, [redacted] per 1/6, soggetti più sopra generalizzati, nascente da atto giudiziario emesso dal tribunale di Milano in data 10-12-2007 [redacted] per l'importo di [redacted] oltre interessi e spese;

**DETTO PIGNORAMENTO GRAVA SUI SEGUENTI BENI:**

**Comune di BRESCO (MI):**

- 1) Appartamento A/3 - via A. Strada, 78 - N.C.E.U. Fg. 11 – Mapp. 203 – Sub. 10.
- 2) Negozio C/3 - via A. Strada, 78 - N.C.E.U. Fg. 11 – Mapp. 203 – Sub. 11.

**7) FORMALITA' n. 7 – TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO:**

TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO in data 11-1-2012 ai [redacted] a favore [redacted] nato a [redacted] contro [redacted] più sopra generalizzato, nascente da atto giudiziario emesso dal tribunale di Milano in data 6-10-2011 [redacted], per l'importo di [redacted] oltre interessi e spese;

**DETTO PIGNORAMENTO, a seguito di Annotazione [redacted] del 17-10-2013, per restrizione dei beni, [redacted] SUI SEGUENTI BENI:**

**Comune di BRESCO (MI):**

- 3) Laboratorio C/3 via A. Strada, 78 - N.C.E.U. Fg. 11 – Mapp. 204 – Sub. 706 grafato al Mappale 345.

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Come riportato a pag. 2 dell'allegato a) il certificato notarile, da ultimo depositato dal Notaio [redacted], elenca n. 22 formalità complessive (senza contare gli annotamenti) di cui n. 5 gravanti sui beni ed immobili ivi elencati come intestati



ai debitori esecutati e n. 17 gravanti invece su beni ivi elencati come intestati a soggetti terzi e catastalmente ivi identificati come non coincidenti con gli identificativi catastali in oggetto, ed a favore dei seguenti soggetti:

a) Soggetti da ulteriori FORMALITA' iscritte e/o trascritte in data anteriore all'11-1-2012 (pignoramento più recente):

- [redacted] con sede a Milano - C.F.:
- [redacted] con sede [redacted] C. [redacted]
- [redacted] con sede [redacted]
- [redacted] con sede in [redacted]
- [redacted] con sede [redacted] C.F.:
- [redacted] con sede in [redacted] C.F.:

b) Soggetti da ulteriori FORMALITA' iscritte e/o trascritte in data posteriore all'11-1-2012 (pignoramento più recente):

- [redacted] in sede [redacted] - C.F.:
- [redacted] on sede [redacted] - C. [redacted]
- [redacted] on sede [redacted] - C. [redacted]

Il Notaio nel summenzionato certificato non specifica la motivazione anche di detta elencazione di cui ai punti a) e b) che precedono per cui la scrivente domanda all'ill.ma S.V. se cautelativamente disporre ulteriori approfondimenti sul punto.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Effettuato dalla scrivente come da documentazione che si produce.

4.3 **Misure Penali**

Dal certificato notarile in atti né dagli ulteriori approfondimenti a cura della scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** ved. prospetto a pag. 221 degli allegati.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** ved. prospetto a pag. 221 degli allegati.

**Arretrati a carico dell'unità immobiliare:** Euro 4.083,97 (riferimento amministratore a pag. 219/220)

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** ved. riferimento a pag. 220 degli allegati. Vi sono n. 2 procedure esecutive a carico di n. 2 condomini.

**Millesimi di proprietà:** ved. prospetto a pag. 221 degli allegati.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ved. Regolamento di Condominio - allegato n)2 a pag. 222 e segg.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** -----

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non né risultano dalla certificazione notarile ex art. 567 in atti né dall'interrogazione PGT online - ved. allegato s) a pag. 318 e segg.



**Avvertenze ulteriori:**

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato e da detti allegati richiamato da intendersi qui integralmente trascritto (926 facciate di vario formato).

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

Si fa presente che il presente elaborato non potrà essere in nessun caso utilizzato per scopi ed ambiti differenti da quelli della procedura esecutiva immobiliare cui è riferita.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Risultano comproprietari indivisi dei beni in questione per 1/3 ciascuno i n. 3 debitori eseguiti, come più sopra generalizzati, in base ai seguenti titoli:

- 1) per acquisto *mortis causa* contro il [REDACTED], nato a [REDACTED] in data 10-8-1903 e deceduto il 26-9-1987 in base a successione per testamento olografo a rogito Notaio [REDACTED] pubblicato in data 15-3-1988 rep. [REDACTED] non trascritto. La denuncia di successione risulta trascritta in data 18-1-1989 [REDACTED] e in data 27-8-2009 ai [REDACTED] per cui non risulta trascritta l'accettazione - tacita - dell'eredità;
- 2) per acquisto *mortis causa* contro la [REDACTED] nata a [REDACTED] in data 9-7-1909 e deceduta il 9-3-2000 in base a successione per testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio [REDACTED] del 7-9-2000 non trascritto. La denuncia di successione risulta trascritta in data 17-2-2003 a [REDACTED] e in data 17-9-2009 ai [REDACTED] per cui risultano trascritte n. 2 accettazioni - tacite - dell'eredità rispettivamente in data 4-6-2008 ai [REDACTED] e 23-5-2013 ai nn. [REDACTED]
- 3) I suddetti [REDACTED] nato [REDACTED] in data 10-8-1903 e [REDACTED] nata [REDACTED] in data 9-7-1909, avevano a suo tempo acquistato il terreno su cui avevano costruito i beni in oggetto con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Milano in data 9-11-1953 [REDACTED] trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. in data 3-12-1953 [REDACTED] come da allegati che si producono.

**7. PRATICHE EDILIZIE e REGOLARITA' EDILIZIA: ved. allegati r) a pag. 240 e segg.**

N.B. Il sottoesteso riferimento è reso **esclusivamente** da quanto risulta dai titoli, il cui contenuto, direttamente ed indirettamente richiamato, è qui da intendersi integralmente riportato, nonché da quanto alla scrivente fatto visionare dal Comune in occasione dell'accesso agli atti forniti alla visura alla scrivente durante il sopralluogo presso lo Sportello Unico per l'Edilizia in data 28-11-2017 in relazione alla richiesta effettuata dalla scrivente con PEC in data 5-11-17.

Si richiama altresì il riferimento reso dal Comune via PEC alla scrivente in data 29-11-2017 a pag. 240 in cui si dà atto, tra l'altro, dell'irreperibilità di un fascicolo edilizio.

Eventuali omissioni circa il materiale sottoposto alla visura in occasione dell'accesso agli



atti da cui dovessero, direttamente o indirettamente, derivare danni alla procedura e a quanto ad essa riferito saranno eventualmente da addebitare esclusivamente al competente ufficio.

Si provvede di seguito ad elencare i fascicoli visionati e relativi al compendio immobiliare cui appartengono i beni pignorati.

- 1) **PRATICA n. 62/'54 - NULLA OSTA per la costruzione e modifica al precedente progetto n. 180 per la costruzione di casa di civile abitazione** rilasciato dal Sindaco del Comune di Bresso ai signori [redacted] in data 14-7-1954 (allegato r)2 a pag. 244 e segg.).  
Si precisa che la pratica originaria non è stata ad oggi reperita dal Comune di Bresso e quindi non è stata visionata dalla scrivente (dichiarazione a pag. 240).  
L'abitabilità è stata dichiarata in data 1-11-1954 (pag. 246) per le sole abitazioni.  
Risultava la presenza di scantinato (pag. 252) solo dalla sezione.



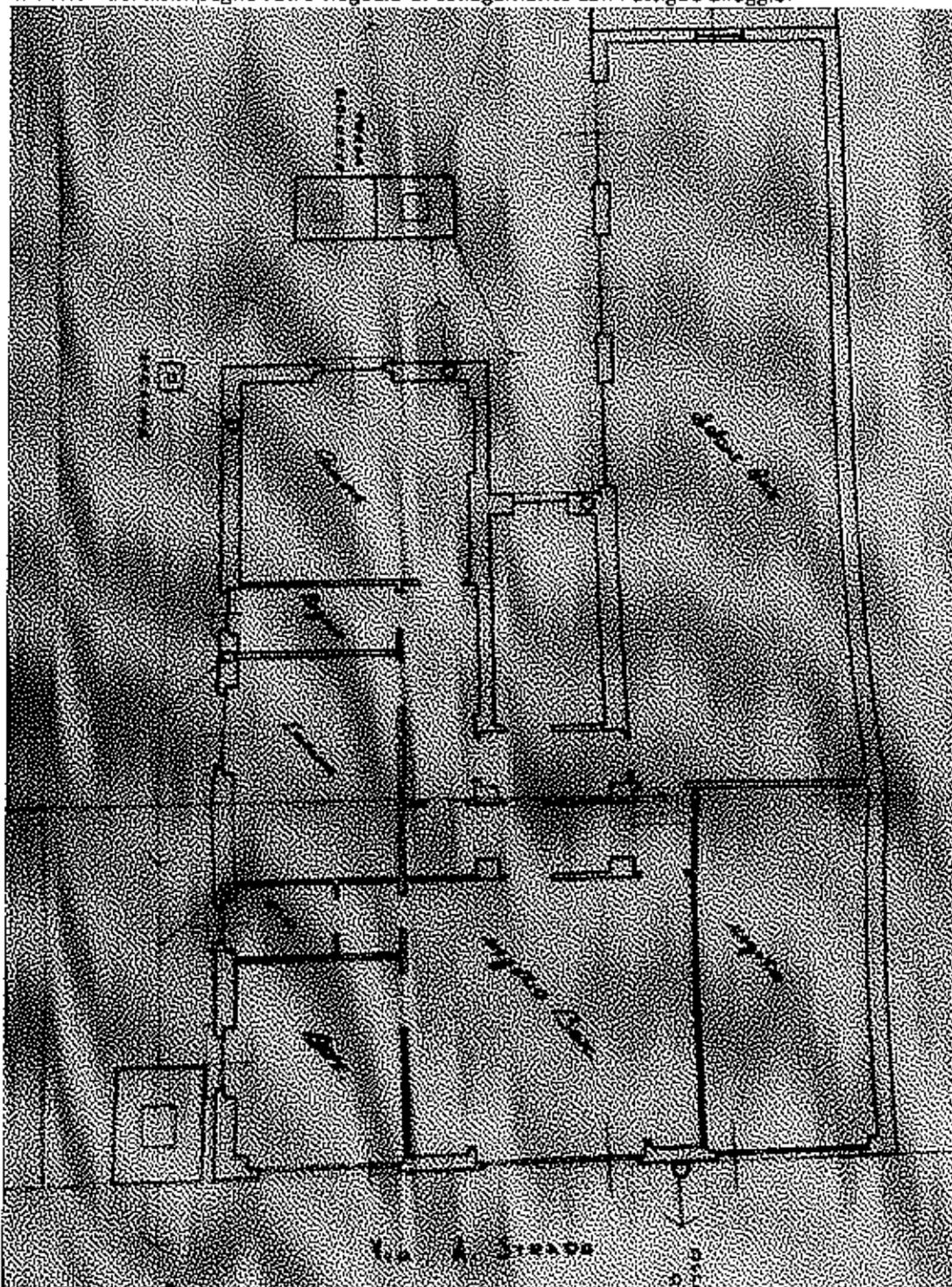
- 2) **PRATICA n. 32/'59 - AUTORIZZAZIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI per costruire un ampliamento di casa previa demolizione di garage e costruzione di casa interna** e rilasciata dal Sindaco del Comune di Bresso ai signori [redacted] in data 10-4-1959 (allegato r)3 a pag. 261 e segg.).  
L'abitabilità è stata autorizzata in data 17-11-1959 (pag. 263) riferita a costruzione di casa per abitazione e ripostiglio al seminterrato (pag. 272).  
Su detta pratica in data 12-11-1959 il tecnico comunale, a seguito di sopralluogo, attestava la realizzazione della costruzione come da progetto (pag. 273).



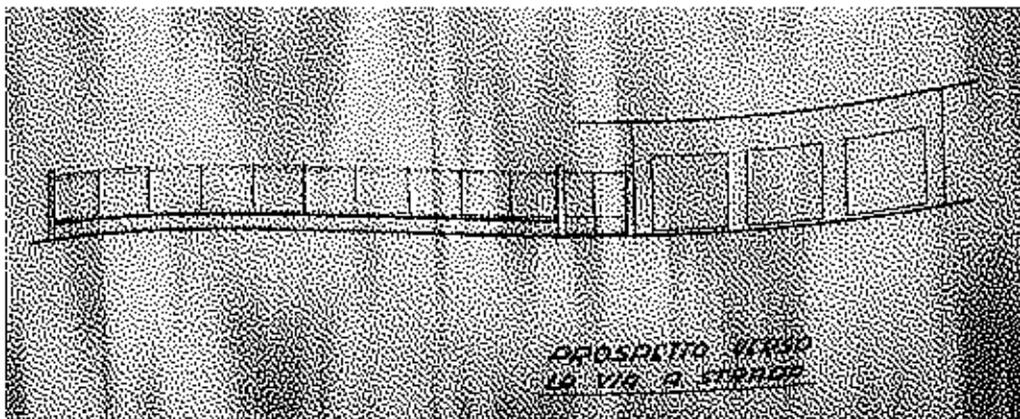
Dalla tavola della fognatura allegata al fascicolo (ved. immagine che segue) si evince tuttavia che la porzione posta al piano terreno verso strada fosse adibita ai locali del Bar, al tempo comunicante con l'adiacente abitazione, ancorchè l'attuale disimpegno retro-negozio non sia chiaramente definito sul punto destinazione d'uso. Era presente un ulteriore negozio.

Si precisa che i disegni relativi a detta pratica edilizia reperiti dalla scrivente all'interno del fascicolo erano costituiti per la maggior parte da copie e non da originali e non erano presenti disegni planimetrici del piano interrato sotto l'edificio posto lungo via Strada, solo la sezione.

Rispetto alla stato dei luoghi visionato risultano con detti elaborati lievi differenze planimetriche ed altimetriche, modifiche distributive ed altimetriche interne, diversa conformazione e n. di vetrine su via Strada e non chiara destinazione – cioè se sia stata autorizzata come negozio o abitazione – del disimpegno retro-negozio di collegamento con l'attiguo alloggio.



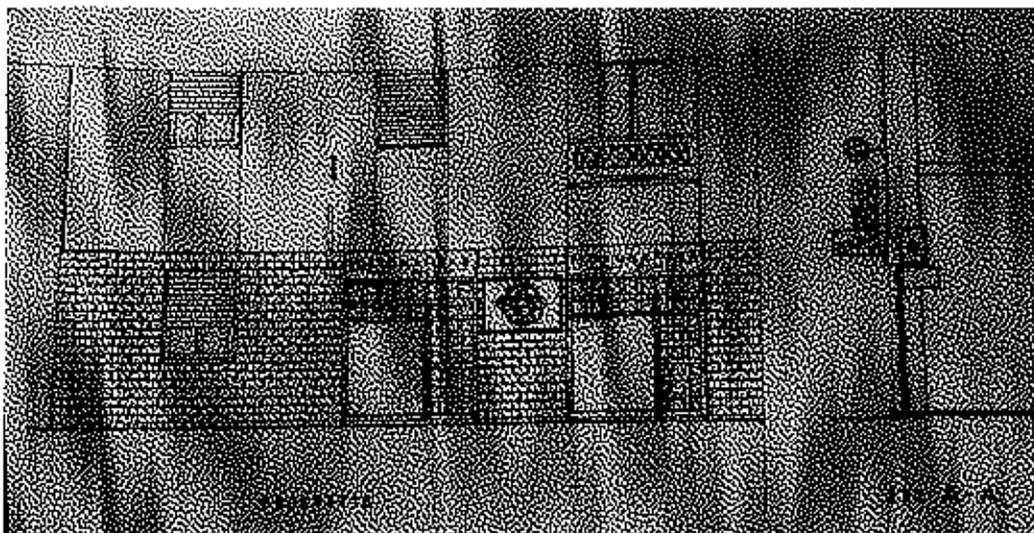
- 3) **PRATICA n. 111/'59 – AUTORIZZAZIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI per costruire una recinzione con cancello** rilasciata dal Sindaco del Comune di Bresso ai signori [redacted] e [redacted] in data 30-12-1959 (allegato r)4 a pag. 298 e segg.).



- 4) **COMUNICAZIONE** inoltrata in data 19-7-1985 Prot. 9255 al Sindaco del Comune di Bresso dai signori [redacted] e [redacted] per sostituzione delle impennate dei negozi e posizionamento di insegna pubblicitaria corredata da asseverazione del progettista Prot. 8037 del 19-6-1985 (allegato r)5 a pag. 307 e segg.).

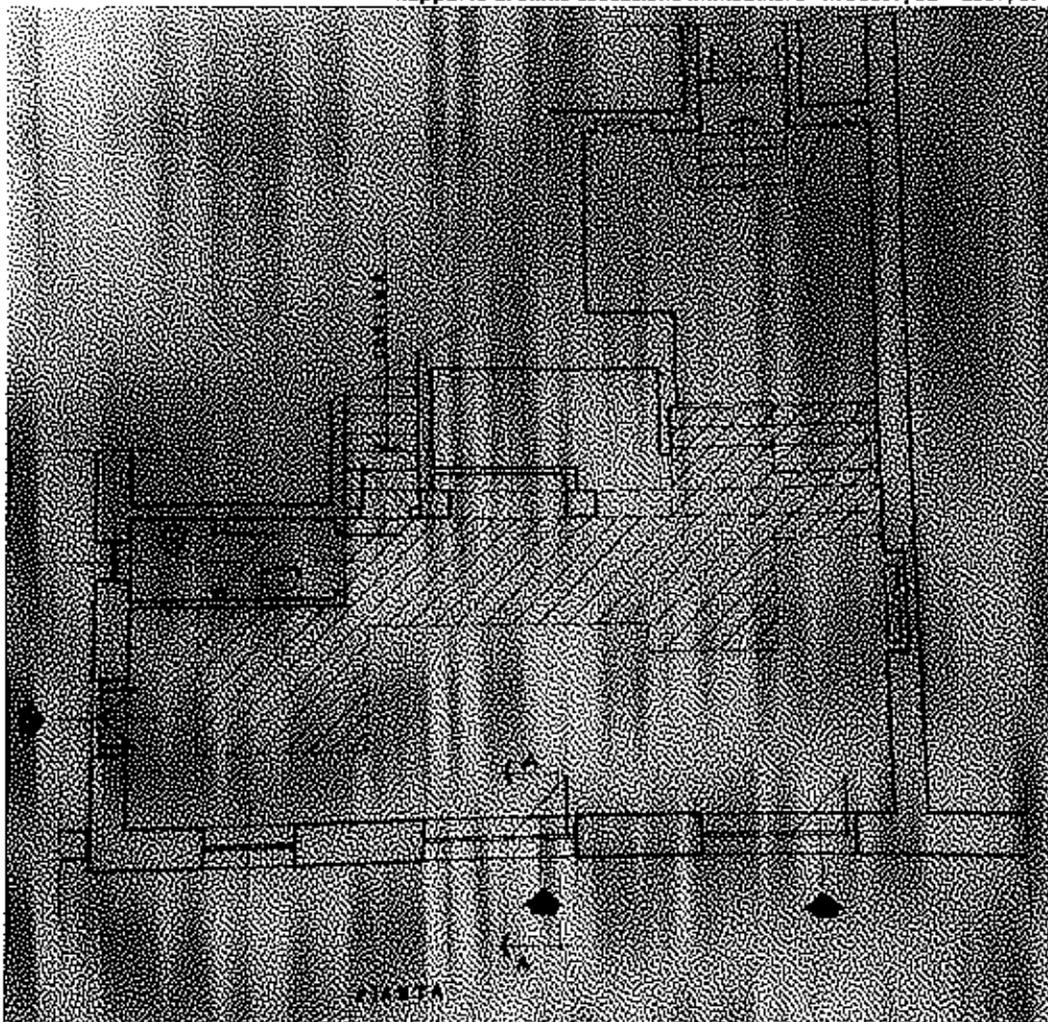
Detta pratica pare erroneamente presentata ai sensi dell'allora vigente art. 26 L. 47/'85 ma non era ammissibile in quanto detto articolo prevedeva esclusivamente opere interne che non modificassero i prospetti.

Tuttavia nel fascicolo visionato non erano presenti comunicazioni di diniego da parte dell'Ufficio Tecnico.



Si segnala che mentre l'insegna corrisponde a quella di cui sopra, con l'eccezione che è stata rimossa quella relativa alla postazione telefonica, le impennate e le insegne attuali comunque non sono conformi.





Da detto fascicolo se ne deduce inoltre, per quanto possa qui rilevare, che la conformazione interna di parte del negozio, quella posta verso strada, era già a suo tempo coerente in linea di massima con lo stato attuale visionato durante il sopralluogo della scrivente.

\*\*\*\*\*

In relazione a quanto sopra, premesso che ai fini della conformità edilizia/urbanistica occorrerebbe verificare il rispetto delle prescrizioni di tutto il fabbricato/fabbricati a suo tempo autorizzato/i con verifica del corretto rapporto tra l'area pertinenziale edificabile e la volumetria del fabbricato in cui è ubicato il bene in esame, altezze, distanze dai confini, dai fabbricati, etc. essendo necessario dotarsi di appositi strumenti per rilevare l'esatta dimensione del terreno, altezze, distanze, etc. ed accedere a tutte le unità di cui si compone il condominio, attività che non possono essere svolte nell'ambito della presente valutazione, fatto salvo specifico mandato dell'Ill.ma S.V. e che detta attività è di competenza invece dei tecnici comunali, la scrivente, dato atto che non le sono state sottoposte all'accesso agli atti pratiche di condono edilizio riguardanti detto immobile fa presente che occorrerà effettuare ulteriori accertamenti presso il Comune viste le carenze riscontrate (ved. più sopra) e le difformità rispetto all'unico elaborato ritenuto idoneo – quello del 1959 – per cui per l'immobile pignorato non si può effettuare una valutazione certa sulla piena conformità nè dal punto di vista urbanistico né dal punto di vista edilizio.



\*\*\*\*\*

Tuttavia tenuto conto del tempo trascorso dalla costruzione del fabbricato e che dal summenzionato riferimento reso dal Comune via PEC alla scrivente in data 29-11-2017 (pag. 240) non risultano procedimenti repressivi di natura amministrativa a carico dell'immobile – **la scrivente cautelativamente ritiene che possa essere effettuata una decurtazione aggiuntiva ed a forfait del 5% al valore di stima ai fini dell'individuazione del valore da porre a base d'asta.**

Detta ulteriore decurtazione assorbe ogni eventuale costo che sarà eventualmente affrontato dall'eventuale acquirente all'asta del bene in relazione ad ogni irregolarità amministrativa e civilistica gravante sui beni ancorché non esplicitata nella presente relazione per cui si evidenzia inoltre che, non avendo reperito la pratica per la divisione tra i due beni – alloggio e negozio – coerentemente con le risultanze catastali – occorrerà in ogni caso presentare una pratica edilizia per la divisione dei n. 2 beni con contestuale eliminazione del passaggio tra i due detti beni i cui costi si possono ritenere anch'essi assorbiti nell'ulteriore decurtazione del 5% suddetta.

Ne consegue che eventuali oneri, sanzioni, costi per ripristino, etc. maggiori, anche di natura igienica anche in relazione all'attività di somministrazione in corso, saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'acquirente all'asta dei beni.

Tuttavia la presente valutazione tecnica è frutto di elaborazione della scrivente in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni tecnico-giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi per cui **eventuali differenti oneri, sanzioni, costi per demolizione, etc. che dovessero derivare da una eventuale diversa posizione del Comune di competenza saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.**

**7.1 Conformità edilizia:**

Non conforme.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Non pienamente conforme.

*(continua alla pagina successiva)*



Descrizione:

**Negozio [C1] al piano terreno/rialzato con annesse n. 2 cantine al piano interrato.**



Trattasi di costruzione risalente come si è visto all'inizio degli anni '50 del secolo scorso costruita con struttura intelaiata in calcestruzzo armato e muratura con solai e tamponamenti in latero-cemento.

Si compone di un piano interrato destinato a cantine e vani tecnici di servizio, il piano terreno/rialzato in parte ad abitazione ed in gran parte a locali ad uso commerciale e n. 3 ulteriori piani destinati apparentemente ad abitazioni per n. 4 piani complessivi fuori terra.

I materiali di finitura sono di tipo economico come si può facilmente apprendere dalle foto allegate e tipici dell'epoca per la tipologia in esame, realizzata con le agevolazioni di cui alla "legge Tupini" L. n. 408/49.

Il negozio Bar si compone di un'ampia sala verso strada in cui è ubicato il bancone del bar con piccolo servizio igienico ed un'ampia sala posta verso l'interno del cortile cui si accede superando qualche gradino il cui pavimento è posto a circa cm. 79 dal piano del bar.

Nella parte finale di detta sala interna è posizionata una parete in cartongesso alta circa ml. 2,20 delimitante una zona con forno e freezer.

La parte principale del bar, posta lungo la via, ha un'altezza di circa ml. 3,90 con ribassamenti ad h. ml. 2,90 circa.

La parte verso l'interno è alta circa ml. 3,00.



E' presente sul retro della zona bar un disimpegno da cui si accede, tramite semplice porta interna, all'alloggio posto verso il cortile interno.

Ad eccezione dei gradini di collegamento tra i n. 2 livelli su cui sono distribuiti i locali (terra e rialzato) che sono in graniglia di marmi vari, tutte le finiture interne, i serramenti, i termosifoni e gran parte degli impianti sono stati rinnovati rispetto a quelli originari.

In particolare i serramenti esterni sono in metallo verniciato e dotati di vetro a taglio termico.

I pavimenti sono in ceramica e le pareti in parte finite con pannelli in laminato, in parte tinteggiate in idropittura ed in parte - i soffitti - con finitura tipo spatolato veneziano.

Il riscaldamento è condominiale mentre la produzione di acqua calda per uso sanitario è autonoma con boiler elettrico posto in bagno.

E' presente l'impianto di condizionamento con macchina esterna posta su facciata condominiale con scarico a terra di dubbia regolarità/legittimazione.

Dal bar si accede, tramite scala interna metallica, poco sicura e piuttosto ripida alla cantina composta da un ampio locale con altezze di circa ml. 2,70/2,35 con altezza sotto trave di circa ml. 2,10 in cui è stato realizzato in epoca più recente un piccolo bagno senza che ne si stata reperita l'autorizzazione.

E' altresì presente un altro vano di cantina, separato dal precedente ed a cui si accede dal retro della palazzina, dall'ingresso condominiale degli alloggi, composta da un unico vano con altezza interna di circa ml. 2,70 ed h. minima di circa ml. 2,25.

Lo stato di manutenzione dei locali del bar è molto buono così come sono molto ben curati gli spazi condominiali.

Da segnalare tuttavia a vista la necessità di intervento di manutenzione della gronda del corpo interno del bar.

Le cantine sono in stato mediocre.

Si segnala che dal punto di vista impiantistico pare che alcune utenze, cavi e condutture di impianti vari, passino attraverso l'attiguo alloggio, **per cui si consiglia previamente una visione approfondita dei luoghi e con un tecnico impiantista di fiducia, tramite sopralluogo diretto, onde valutare bene le conseguenze di detta situazione.**

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Modificato in epoca recente ma imprecisata
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita

##### Riscaldamento:



Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Condominiale a gasolio.
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	Modificato in epoca recente ma imprecisata.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Tipologia di impianto	Canalizzato a soffitto
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	No
Esistenza carri ponte	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La superficie commerciale complessiva è già comprensiva di una quota forfettaria pari al 2% degli spazi comuni rapportata alla superficie commerciale del singolo bene.

**LOTTO n. 1 - NEGOZIO con sottostanti cantine**

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale circa	Coeff.	Superficie equivalente arr.
Negozi ai piani terra e rialzato	Mq.	140,62	1,00	140,62
Cantine al piano interrato	Mq.	79,50	0,25	19,88
Spazi condominiali a forfait 2% su sup. commerciale	Mq.	3,21	1,00	3,21
				<b>TOTALE MQ. 164,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Sintetico-comparativo a valore di mercato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano. Agenzie immobiliari varie. Perizie del tribunale.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.550,00.=;

**8.3 Valutazione corpi:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Commerciale mq. circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
NEGOZO con sottostanti cantine	164,00	€ 1.550,00	€ 254.200,00

Valore complessivo intero € 254.200,00

Valore complessivo diritto e quota € 254.200,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Commerciale mq. circa	Valore intero medio ponderale	Valore 1/1 diritto proprietà
NEGOZO con sottostanti cantine		164,00	€ 254.200,00	€ 254.200,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) € 12.710,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica: 5% a forfait € 12.710,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 2.500,00

Rimborso spese ordinarie condominiali nel biennio circa € 4.085,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: circa Euro 1.000,00.=

Giudizio di comoda divisibilità: NO

**8.5 Prezzo proposto base d'asta del lotto:**

Prezzo di vendita del lotto proposto a base d'asta nello stato di "libero" al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 222.195,00

Prezzo di vendita del lotto proposto a base d'asta nello stato di "occupato" arrotondato: € 155.536,00



**Lotto 2:**  
**Abitazione al piano rialzato.**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**1.1 Identificativo Lotto:**

**Lotto n. 2) – Abitazione al piano rialzato**

**Abitazioni di tipo economico [A3] sito in: via STRADA Ambrogio, 78**

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/3 [redacted] (esecutato) nato [redacted] - Residenza: [redacted] Regime Patrimoniale: coniugato ma non specificato dal Comune di Bresso in che regime patrimoniale e non rilasciate informazioni sull' Estratto di matrimonio richiesto. Risulta dall'atto allegato a pag. 184 e segg. che lo stesso è coniugato in regime di comunione legale dei beni e che i beni sono peni personali ai sensi art. 179 primo comma lettera b) c.c. - Data Matrimonio: ----- - Ulteriori informazioni sul debitore: Ved. **allegato m)** a pag. 216 e segg.
- 1/3 [redacted] (esecutata) nata [redacted] - Residenza: [redacted] Regime Patrimoniale: nubile/stato civile libero - Data Matrimonio: ----- - Ulteriori informazioni sul debitore: Ved. **allegato m)** a pag. 215 e segg.
- 1/3 di [redacted] (esecutato) nato [redacted] - Residenza: [redacted] Regime Patrimoniale: stato civile libero - Data Matrimonio: 14-1-1989 in regime di separazione dei beni -  
**Ulteriori informazioni sul debitore:** Ved. **allegato allegato n)** a pag. 217 e segg. in cui a pag. 218 si cita sentenza tribunale di Milano 21-1-2004 e 10-02-2004 con cui è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Eventuali comproprietari:

Dal certificato notarile in atti non ne risultano altri terzi.

Identificato al catasto Fabbricati: ved. allegato b)2 a pag. 448 e segg.:

**ABITAZIONE al piano Rialzato**, di n. 2 locali e servizi, il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Bresso (MI) come segue: **Foglio 11, Mappale 203, Subalterno 702**, via Ambrogio Strada, 78, piano T, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale mq. 56, Totale escluse aree scoperte mq. 56, Rendita Euro 200,13.

**Coerenze da Nord in senso orario:** negozio stessa ditta al Subalterno 701, cortile al Mappale 359, vano scala comune, negozio stessa ditta al Subalterno 701.

\* \* \* \* \*

Attualmente intestato a:

- [redacted] C.F.: [redacted] Proprietà per 1/3;

- [redacted] Pro-



prietà per 1/3;

prietà per 1/3.

**In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/04/2009 n. 26237.1/2009 in atti dal 09/04/2009 (protocollo n. MI0307808) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO;
- VARIAZIONE del 09/04/2008 n. 24658.1/2008 in atti dal 09/04/2008 (protocollo n. MI0328686) PROPOSTA DI CLASSAMENTO;
- VARIAZIONE del 04/04/2008 n. 23473.1/2008 in atti dal 04/04/2008 (protocollo n. MI0312375) ERRATA ACQUISIZ. UIU;
- VARIAZIONE del 21/06/1980 n. 33310.1/1980 in atti dal 02/04/2008 (protocollo n. MI0303676) FUSIONE E FRAZIONAMENTO.

\*\*\*\*\*

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

**Millesimi di proprietà di parti comuni:**

Ved. allegato n) a pag. 533.

**Conformità catastale:**

Vi sono lievi differenze nelle misurazioni rilevate che a parere di chi scrive non influiscono sensibilmente sulla rendita catastale e conseguentemente non necessitano, sempre a parere di chi scrive della presentazione di atti di aggiornamento catastale fatto salvo diverso parere dell'U.T. Erariale.

Gli oneri per la regolarizzazione di dette lievi differenze sono pertanto riportati a solo titolo cautelativo e quale indicazione di spesa di massima oltre I.V.A. e c.p.a. sulla quota dell'onorario del professionista. Eventuali oneri maggiori saranno a totale ed esclusivo carico dell'acquirente all'asta dei beni.

**Regolarizzabili mediante:**

Previa eventuale regolarizzazione amministrativa ed edilizia dei beni, ove ritenuta opportuna e/o ammissibile dagli uffici preposti, attività tutte a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta del bene:

Denuncia di variazione catastale - mod. DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: rilievo esatto stato attuale dei luoghi.

Denuncia di variazione catastale - mod. DOCFA.: € 1.500,00 circa

Oneri Totali: € 1.500,00 circa oltre oneri.

**N.B.:** Gli oneri per la regolarizzazione di quanto sopra sono riportati quale indicazione di spesa di massima oltre I.V.A. e c.p.a. sulla quota dell'onorario del professionista.

**Eventuali oneri maggiori saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'acquirente all'asta dei beni.**

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



**Servizi offerti dalla zona:** vari  
**Caratteristiche zone limitrofe:** miste  
**Importanti centri limitrofi:** centro città **Milano** a circa km. 9.  
**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Nord.  
**Attrazioni storiche:** Villa Manzoni a Brusuglio, circa km. 2.  
**Principali collegamenti pubblici:** **Metropolitana Lilla** – fermata Bignami a circa km. 1,5.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Apparentemente occupato dagli stessi gestori dell'attività bar e scommesse da parte di terzi (ved. verbale del sopralluogo – allegato q) a pag. 548 e segg..

Dal riferimento dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Gorgonzola reso alla scrivente via mail PEC in data 1-12-2017 (allegato l) a pag. 504 e segg.) risultano svariati contratti di varia natura tra cui risulta registrato, presso l'Ufficio di Milano 2 in data 10/09/2008 – Serie 3T – N° 2025, un contratto di locazione di immobili strumentali della durata di anni 6, dal 26/05/2008 al 25/05/2014 – Canone annuo € 9000 – relativo all'immobile oggetto di pignoramento, sito in Via A. Strada – Bresso (MI), identificato da Foglio 11 – Mappale 203 – Sub. 701, in cui il [redacted] [redacted] eseguito in oggetto, figura in qualità di dante causa.

Tale contratto risulta ancora in essere ma poiché è stato registrato in data successiva al primo pignoramento a parere di chi scrive l'immobile è da considerarsi libero fatto salvo diverso parere dell'Il.ma S.V..

Si precisa che detto appartamento risulta dal contratto in quanto abbinato al bar senza che ne siano riportati gli identificativi catastali.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: ved. allegato a) a pag. 1 e segg.

N.B. Il seguente riferimento è reso esclusivamente sulla scorta dei certificati/relazioni notarili ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. reperiti dalla scrivente sia nel fascicolo cartaceo sia sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. come elencati nel riquadro verde a pag. 1 dell'allegato a), nonché dai documenti catastali ed ipotecari di approfondimento e aggiornamento acquisiti dalla scrivente come da documentazione allegata alla presente.

Eventuali ulteriori approfondimenti, anche con riferimento al periodo antecedente al ventennio preso in esame, anche di natura amministrativa, saranno a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Si evidenzia inoltre che risultano annotazioni sull'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del sig. [redacted] pag. 218) mentre né il Comune di Bresso né il Comune di Milano hanno riferito sul luogo e data di matrimonio del sig. [redacted] (allegati m) a pag. 212 e segg.).

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non ne risultano trascritti nel ventennio in esame.



## 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

## 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

## 4.2.1 Iscrizioni:

## 1) FORMALITA' n. 1 – ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA:

**ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** in data 5-8-1997 ai nn. [redacted] a favore di [redacted] con sede [redacted] - C.F. [redacted] contro [redacted], nata a [redacted] per 3/6, [redacted] nato a [redacted] per 1/6, [redacted] nata a [redacted] per 1/6, [redacted] nato a [redacted] per 1/6, in base ad atto di mutuo del Notaio [redacted] di [redacted] rep. [redacted] della durata di anni 10 per l'importo complessivo di Lit. [redacted] di cui [redacted] = per capitale;

**DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA** [redacted] con sede [redacted] - C.F.: [redacted]

**DETTA IPOTECA GRAVA SUI SEGUENTI BENI:**

Comune di BRESCO (MI):

- 1) Appartamento A/3 - via A. Strada, 78 - N.C.E.U. Fg. 11 – Mapp. 203 – Sub. 10.
- 2) Negozio C/1 - via A. Strada, 78 - N.C.E.U. Fg. 11 – Mapp. 203 – Sub. 11.

**N.B.** Per detta IPOTECA risulta **ISCRIZIONE** in data 21-6-2017 ai [redacted] per **RINNOVAZIONE** della stessa.

## 2) FORMALITA' n. 2 – ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE:

**ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE** in data 23-4-1999 ai nn. [redacted] a favore di [redacted] con sede a [redacted] C.F.: [redacted] contro [redacted] per 1/6, in base a decreto ingiuntivo del tribunale di Milano del 21-4-1999 [redacted] per l'importo complessivo di [redacted] di cui [redacted] = per capitale;

**ATTENZIONE N.B.** Detta ipoteca risulta solo dal certificato del Notaio [redacted] 3-7-2002 ma non più riportata nei successivi certificati 22-5-2008 e 6-11-2012 dello stesso Notaio. Prima dell'eventuale ordine di cancellazione verificare che sussista realmente e che riguardi i soggetti ed i beni in esame!

## 3) FORMALITA' n. 3 – ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE:

**ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE** in data 28-10-2010 ai [redacted] a favore [redacted] con sede a Milano - [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] in base a Ruolo esattoriale [redacted] 58 del 22-10-2010 per l'importo complessivo di [redacted] di cui [redacted] = per capitale;

**DETTA IPOTECA GRAVA SUI SEGUENTI BENI:**

Comune di BRESCO (MI):

- 3) Laboratorio C/3 via A. Strada, 78 - N.C.E.U. Fg. 11 – Mapp. 204 – Sub. 706



**4) FORMALITA' n. 4 – RINNOVAZIONE ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA:**

ISCRIZIONE in data 21-6-2017 ai [redacted] per RINNOVAZIONE dell'IPOTECA IPOTECA VOLONTARIA in data 5-8-1997 ai n. [redacted] a favore di [redacted] [redacted] più sopra elencata al punto 1).

*4.2.2 Pignoramenti:*

**5) FORMALITA' n. 5 – TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO:**

TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO in data 12-4-2002 ai [redacted] a favore [redacted] con sede [redacted] contro [redacted] [redacted] 3/6 [redacted], per 1/6 [redacted] per 1/6, [redacted] per 1/6, soggetti più sopra generalizzati, nascente da atto giudiziario emesso dal tribunale di Milano in data 18-3-2002 n. [redacted] per l'importo di [redacted] oltre interessi e spese;

DETTO PIGNORAMENTO GRAVA SUI SEGUENTI BENI:

Comune di BRESCO (MI):

- 1) Appartamento A/3 - via A. Strada, 78 - N.C.E.U. Fg. 11 – Mapp. 203 – Sub. 10.
- 2) Negozio C/1 - via A. Strada, 78 - N.C.E.U. Fg. 11 – Mapp. 203 – Sub. 11.

**6) FORMALITA' n. 6 – TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO:**

TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO in data 5-2-2008 ai [redacted] a favore [redacted] con sede [redacted] contro [redacted] [redacted] per 1/6 [redacted], per 1/6, [redacted] per 1/6, soggetti più sopra generalizzati, nascente da atto giudiziario emesso dal tribunale di Milano in data 10-12-2007 n. [redacted] per l'importo di [redacted] oltre interessi e spese;

DETTO PIGNORAMENTO GRAVA SUI SEGUENTI BENI:

Comune di BRESCO (MI):

- 1) Appartamento A/3 - via A. Strada, 78 - N.C.E.U. Fg. 11 – Mapp. 203 – Sub. 10.
- 2) Negozio C/1 - via A. Strada, 78 - N.C.E.U. Fg. 11 – Mapp. 203 – Sub. 11.

**7) FORMALITA' n. 7 – TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO:**

TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO in data 11-1-2012 ai [redacted] a favore [redacted] nato a [redacted] contro [redacted] [redacted] più sopra generalizzato, nascente da atto giudiziario emesso dal tribunale di Milano in data 6-10-2011 [redacted] per l'importo [redacted] oltre interessi e spese;

DETTO PIGNORAMENTO, a seguito di Annotazione [redacted] del 17-10-2013, per restrizione dei beni, [redacted] SUI SEGUENTI BENI:

Comune di BRESCO (MI):

- 4) Laboratorio C/3 via A. Strada, 78 - N.C.E.U. Fg. 11 – Mapp. 204 – Sub. 706 grafato al Mappale 345.

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Come riportato a pag. 2 dell'allegato a) il certificato notarile, da ultimo depositato dal Notaio [redacted] elenca n. 22 formalità complessive (senza contare gli annotamenti) di cui n. 5 gravanti sui beni ed immobili ivi elencati come intestati



ai debitori esegutati e n. 17 gravanti invece su beni ivi elencati come intestati a soggetti terzi e catastalmente ivi identificati come non coincidenti con gli identificativi catastali in oggetto, ed a favore dei seguenti soggetti:

c) Soggetti da ulteriori FORMALITA' iscritte e/o trascritte in data anteriore all'11-1-2012 (pignoramento più recente):

- [REDACTED] A. con sede [REDACTED] - C.F.:
- [REDACTED] con sede a [REDACTED]
- [REDACTED] A. con sede [REDACTED] C.F.:
- [REDACTED] A. con sede in Asti - C.F. [REDACTED]
- [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F.:
- [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F.:

d) Soggetti da ulteriori FORMALITA' iscritte e/o trascritte in data posteriore all'11-1-2012 (pignoramento più recente):

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F.:
- [REDACTED] con sede [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
- [REDACTED] con sede [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Il Notaio nel summenzionato certificato non specifica la motivazione anche di detta elencazione di cui ai punti a) e b) che precedono per cui la scrivente domanda all'ill.ma S.V. se cautelativamente disporre ulteriori approfondimenti sul punto.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Effettuato dalla scrivente come da documentazione che si produce.

4.3 **Misure Penali**

Dal certificato notarile in atti né dagli ulteriori approfondimenti a cura della scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** ved. prospetto a pag. 533 degli allegati.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** ved. prospetto a pag. 533 degli allegati.

**Arretrati a carico dell'unità immobiliare:** Euro 2.071,68 (riferimento amministratore a pag. 531/532)

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** ved. riferimento a pag. 533 degli allegati. Vi sono n. 2 procedure esecutive a carico di n. 2 condomini.

**Millesimi di proprietà:** ved. prospetto a pag. 221 degli allegati.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ved. Regolamento di Condominio - allegato n)2 a pag. 533 e segg.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** -----

**Vincoli di prefazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non né risultano dalla certificazione notarile ex art. 567 in atti né dall'interrogazione PGT online - ved. allegato s) a pag. 619 e segg.





atti da cui dovessero, direttamente o indirettamente, derivare danni alla procedura e a quanto ad essa riferito saranno eventualmente da addebitare esclusivamente al competente ufficio.

Si provvede di seguito ad elencare i fascicoli visionati e relativi al compendio immobiliare cui appartengono i beni pignorati.

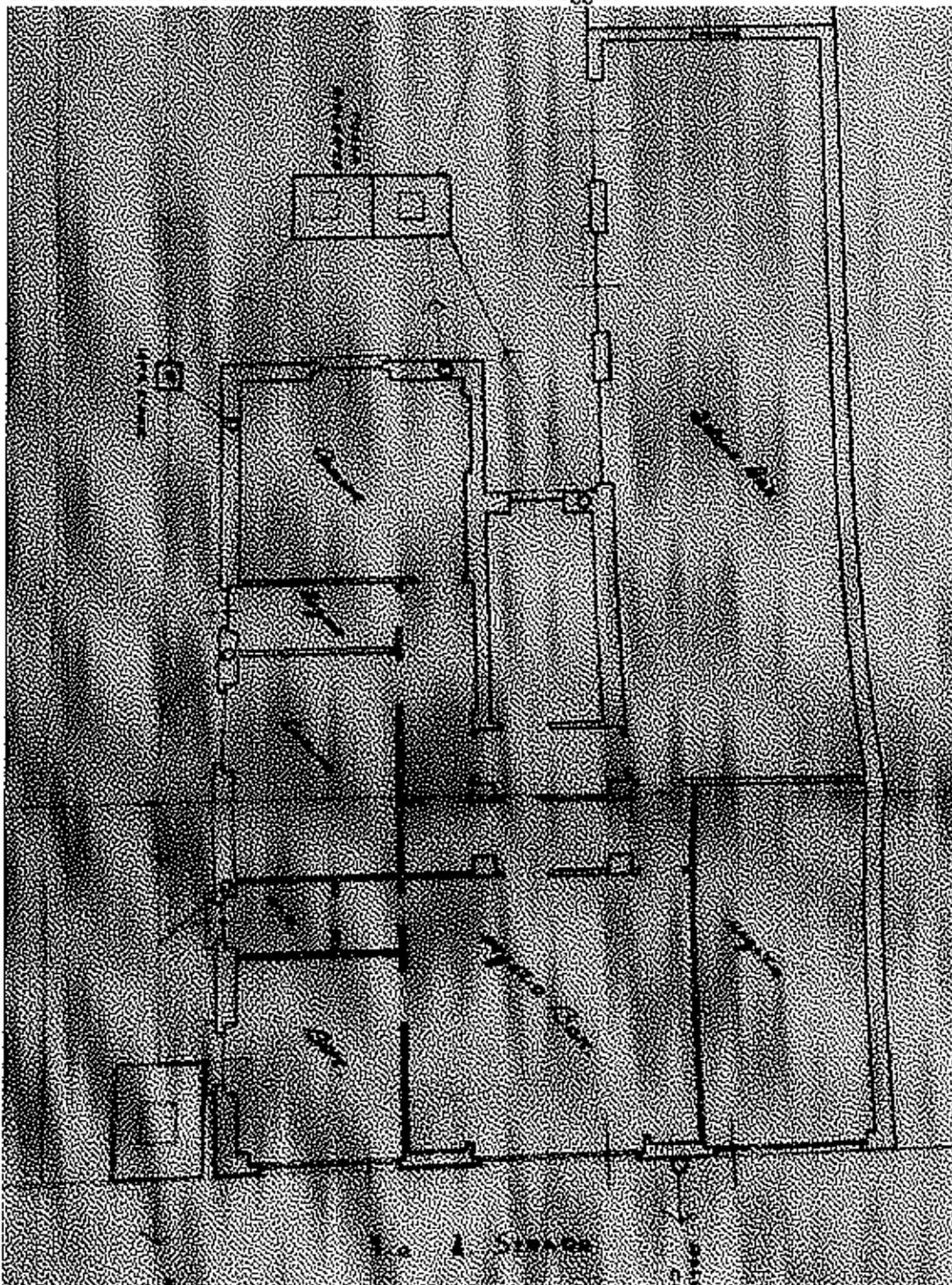
- 5) **PRATICA n. 62/'54 - NULLA OSTA per la costruzione e modifica al precedente progetto n. 180 per la costruzione di casa di civile abitazione** rilasciato dal Sindaco del Comune di Bresso ai signori [redacted] in data 14-7-1954 (allegato r)2 a pag. 556 e segg.).  
Si precisa che la pratica originaria non è stata ad oggi reperita dal Comune di Bresso e quindi non è stata visionata dalla scrivente (dichiarazione a pag. 552).  
L'abitabilità è stata dichiarata in data 1-11-1954 (pag. 558) per le sole abitazioni.  
Si precisa che non era presente la planimetria del piano rialzato, riguardante l'alloggio in esame.



- 6) **PRATICA n. 32/'59 - AUTORIZZAZIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI per costruire un ampliamento di casa previa demolizione di garage e costruzione di casa interna e** rilasciata dal Sindaco del Comune di Bresso ai signori [redacted] e moglie [redacted] in data 10-4-1959 (allegato r)3 a pag. 573 e segg.).  
L'abitabilità è stata autorizzata in data 17-11-1959 (pag. 575) riferita a costruzione di casa per abitazione e ripostiglio al seminterrato (pag. 584).  
Su detta pratica in data 12-11-1959 il tecnico comunale, a seguito di sopralluogo, attestava la realizzazione della costruzione come da progetto (pag. 585).

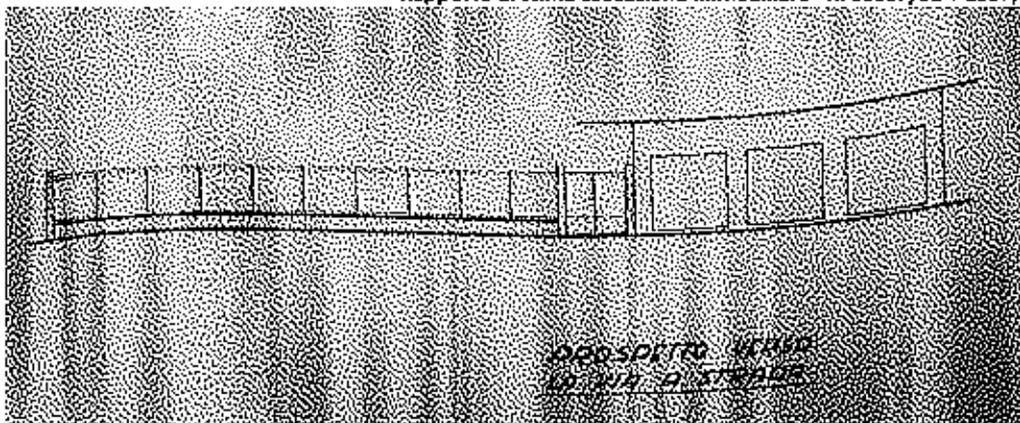


Dalla tavola della fognatura allegata al fascicolo (ved. immagine che segue) si evince comunque che l'alloggio in esame era legittimamente già destinato ad abitazione e la distribuzione interna era coerente con l'attuale distribuzione interna dell'alloggio.



- 7) **PRATICA n. 111/59 – AUTORIZZAZIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI per costruire una recinzione con cancello** rilasciata dal Sindaco del Comune di Bresso ai signori [redacted] e [redacted] in data 30-12-1959 (allegato r)4 a pag. 610 e segg.).





\*\*\*\*\*

In relazione a quanto sopra, premesso che ai fini della conformità edilizia/urbanistica occorrerebbe verificare il rispetto delle prescrizioni di tutto il fabbricato/fabbricati a suo tempo autorizzato/i con verifica del corretto rapporto tra l'area pertinenziale edificabile e la volumetria del fabbricato in cui è ubicato il bene in esame, altezze, distanze dai confini, dai fabbricati, etc. essendo necessario dotarsi di appositi strumenti per rilevare l'esatta dimensione del terreno, altezze, distanze, etc. ed accedere a tutte le unità di cui si compone il condominio, attività che non possono essere svolte nell'ambito della presente valutazione, fatto salvo specifico mandato dell'Il.ma S.V. e che detta attività è di competenza invece dei tecnici comunali, la scrivente, dato atto che non le sono state sottoposte all'accesso agli atti pratiche di condono edilizio riguardanti detto immobile, ritiene che lo stato attuale dei luoghi, coerente con i, pochi, disegni reperiti in Comune, sia ammissibile dal punto di vista edilizio ed urbanistico, fatte salve eventuali piccole differenze che dovessero emergere a seguito di approfondimento presso il competente ufficio comunale ma i cui costi devono eventualmente ritenersi assorbiti dalla decurtazione del 5% al valore di stima di cui innanzi.

Tuttavia, non avendo reperito la pratica per la divisione tra i due beni – alloggio e negozio – coerentemente con le risultanze catastali – occorrerà in ogni caso presentare una pratica edilizia per la divisione dei n. 2 beni con contestuale eliminazione del passaggio tra i due detti beni i cui costi si possono quantificare sommariamente in Euro 2.500,00.= oltre oneri solo per la porzione riferita all'alloggio.

Andranno poi aggiunti i costi per l'eventuale separazione delle utenze e/o impianti che si dovessero trovare ancora in comune utilizzo tra i due detti immobili ad esclusive e totali spese dall'acquirente all'asta dei beni.

\*\*\*\*\*

Si fa inoltre presente sia il tempo trascorso dalla costruzione del fabbricato sia che dal summenzionato riferimento reso dal Comune via PEC alla scrivente in data 29-11-2017 (pag. 554) non risultano procedimenti repressivi di natura amministrativa a carico dell'immobile.

Tuttavia la presente valutazione tecnica è frutto di elaborazione della scrivente in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni tecnico-giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi per cui eventuali differenti



**oneri, sanzioni, costi per demolizione, etc. che dovessero derivare da una eventuale diversa posizione del Comune di competenza saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.**

**7.1 Conformità edilizia:**

Non conforme.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Da ritenersi conforme fatto salvo quanto sopra detto.

Descrizione:

**ABITAZIONE [A3] al piano rialzato.**



Trattasi di costruzione risalente come si è visto all'inizio degli anni '50 del secolo scorso costruita con struttura intelaiata in calcestruzzo armato e muratura con solai e tamponamenti in latero-cemento.

Si compone di un piano interrato destinato a cantine e vani tecnici di servizio, il piano terreno/rialzato in parte ad abitazione ed in gran parte a locali ad uso commerciale e n. 3 ulteriori piani destinati apparentemente ad abitazioni per n. 4 piani complessivi fuori terra.

I materiali di finitura sono di tipo economico come si può facilmente apprendere dalle foto allegate e tipici dell'epoca per la tipologia in esame, realizzata con le agevolazioni di cui alla "legge Tupini" L. n. 408/49.

L'alloggio in esame si compone di un disimpegno di ingresso da cui si accede, tramite semplice porta interna anche all'attiguo bar, un altro disimpegno da cui si accede al locale soggiorno/cucina, al bano ed alla camera.



L'altezza netta interna dei locali è di circa ml. 3,54.

I pavimenti sono ancora quelli originari in marmette di graniglia di marmi vari ad eccezione di quello del bagno che è in ceramica e posato, non a regola d'arte, sul pavimento preesistente.

I sanitari del bagno sono stati anch'essi sostituiti e dotati di miscelatori cromati monocomando.

Anche i serramenti sono stati sostituiti con serramenti metallici dotati di vetro a taglio termico.

I termosifoni sono gli originari in ghisa dotati di termo-valvole.

Le pareti del bagno e della cucina sono rivestite in piastrelle mentre le altre sono tinteggiate in varie tonalità di colori con perlinatura verniciata sulle pareti della camera.

La porta della cucina è in legno e vetro stampato mentre le porte di bagno e camera in PVC a soffietto.

Il riscaldamento è condominiale mentre la produzione di acqua calda per uso sanitario è autonoma con scaldabagno a gas posto in cucina.

L'impianto elettrico pare ancora quello originario – linea Magic Bticino – ma si notano vari passaggi di cavi e condutture di impianti vari, probabilmente a servizio dell'attiguo bar che dovranno essere mantenute ancorchè messe a norma per evitare danni all'uso dell'attiguo negozio, **per cui si consiglia previamente una visione approfondita e con un tecnico impiantista di fiducia, tramite sopralluogo diretto, onde valutare bene le conseguenze di detta situazione.**

Lo stato di manutenzione dei locali è buono così come sono molto ben curati gli spazi condominiali.

Da segnalare tuttavia a vista la necessità di intervento di manutenzione della gronda del corpo interno del bar.

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1954 circa
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Condominiale a gasolio.
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	Modificato in epoca recente ma imprecisata.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita

##### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizza-	NO
--	----



zione	
Tipologia di impianto	
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	No
Esistenza carri ponte	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonchè dell'alfegato "C" al D.P.R. n. 138/98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La superficie commerciale complessiva è già comprensiva di una quota forfettaria pari al 2% degli spazi comuni rapportata alla superficie commerciale del singolo bene.

**LOTTO n. 2 – APPARTAMENTO al piano rialzato**

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale circa	Coeff.	Superficie equivalente arr.
Appartamento al piano rialzato	Mq.	55,60	1,00	55,60
Spazi condominiali a forfait 2% su sup. commerciale	Mq.	1,11	1,00	1,11
				<b>TOTALE MQ. 57,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Sintetico-comparativo a valore di mercato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano. Agenzie immobiliari varie. Perizie del tribunale.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.300,00.=;



**8.3 Valutazione corpi:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale mq. circa</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Appartamento al piano rialzato.	57,00	€ 1.400,00	€ 79.800,00

Valore complessivo intero € 79.800,00

Valore complessivo diritto e quota € 79.800,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Commerciale mq. circa</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore 1/1 diritto proprietà</b>
Appartamento al piano rialzato.		57,00	€ 79.800,00	€ 79.800,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) € 3.990,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica: € 2.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 1.500,00

Rimborso spese ordinarie condominiali nel biennio circa € 2.072,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: circa Euro 1.000,00.=

Giudizio di comoda divisibilità: NO

**8.5 Prezzo proposto base d'asta del lotto:**

Prezzo di vendita del lotto proposto a base d'asta nello stato di "libero" € 69.738,00

al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto proposto a base d'asta nello stato di "occupato" arrotondato: € 48.800,00

**(continua alla pagina seguente)**

**Lotto 3:**

**Laboratorio uso magazzino/ripostiglio al piano interrato con annesso WC esterno demolito al piano terreno.**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**1.1 Identificativo Lotto:**

**Lotto n. 3) – Laboratori per arti e mestieri al piano seminterrato.**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in: via STRADA Ambrogio, 78**

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/3 di [REDACTED] (esecutato) nato a [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: stato civile libero - Data Matrimonio: 14-1-1989 in regime di separazione dei beni -  
**Ulteriori informazioni sul debitore:** Ved. allegato allegato n) a pag. 217 e segg. in cui a pag. 218 si cita sentenza tribunale di Milano 21-1-2004 e 10-02-2004 con cui è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

**Osservazioni:** risulta trascritto pignoramento contro la quota di 1/3 del bene principale (laboratorio al piano seminterrato – Mapp. 204 Sub. 706) e di 1/6 sul bene ad esso graffato catastalmente e accessorio (WC esterno al piano terra, Mapp. 345) peraltro non più esistente in quanto demolito ed al suo posto è ubicata una tettoia di maggior consistenza.

**La scrivente ha ritenuto di considerare pignorata la quota di 1/3 su entrambe le porzioni costituenti detto bene, fatto salvo diverso parere dell'Il.l.ma S.V.**

**Eventuali comproprietari:**

- 1/3 di [REDACTED] (esecutato solo sugli altri LOTTI della presente perizia) nato [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: coniugato ma non specificato dal Comune di Bresso in che regime patrimoniale e non rilasciate informazioni sull'Estratto di matrimonio richiesto. Risulta dall'atto allegato a pag. 184 e segg. che lo stesso è coniugato in regime di comunione legale dei beni e che i beni sono beni personali ai sensi art. 179 primo comma lettera b) c.c. - Data Matrimonio: ----- - Ulteriori informazioni sul debitore: Ved. allegato m) a pag. 216 e segg.

- 1/3 di [REDACTED] (esecutata solo sugli altri LOTTI della presente perizia) nata [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: nubile/stato civile libero - Data Matrimonio: ----- - Ulteriori informazioni sul debitore: Ved. allegato m) a pag. 215 e segg.

**Identificato al catasto Fabbricati: ved. allegato b)3 a pag. 749 e segg.:**

**LABORATORIO(\*) al piano Seminterrato con annesso servizio igienico esterno(\*\*) al piano terreno, il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Bresso [MI] come segue: Foglio 11, Mappale 204, Subalterno 706 graffato con il Mappale 345, via Ambrogio Strada, 78, piano T-S1, Categoria C/3, Classe 6, Consistenza 140 mq, Superficie Catastale Totale mq. 190, Rendita Euro 397,67.**

**Coerenze da Nord in senso orario del laboratorio (\*\*):** proprietà di terzi al mappale 203, terrapieno del cortile al Mappale 359, autorimessa di proprietà di terzi Sub. 705, vano scala comune,



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 50097/02 + 2397/07 + 87/12  
terrapieno del cortile al Mappale 359 su due lati, proprietà di terzi ai mappali 238, 201 e 237;

**Coerenze da Nord in senso orario del servizio igienico esterno(\*\*):** cortile al Mappale 359 su due lati, proprietà di terzi al Mappale 416, proprietà di terzi al Mappale 238.

**(\*)** Si riporta la sola categoria catastale. Per la liceità della destinazione urbanistica a laboratorio si veda il corrispondente paragrafo della perizia;

**(\*\*)** Il WC esterno non è più esistente ma risulta demolito ed al suo posto si trova una tettoia (ved. foto allegate) e quindi le coerenze sono state ricavate dalla planimetria catastale e dall'estratto di mappa che riporta ancora detta unità immobiliare;

**(\*\*\*)** Al lordo del locale caldaia utilizzato dal condominio.

\* \* \* \* \*

**Attualmente intestato a:**

- [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/3;
- [REDACTED] - C.F. [REDACTED] Proprietà per 1/3;
- [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] Proprietà per 1/3.

**In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/04/2009 n. 26237.1/2009 in atti dal 09/04/2009 (protocollo n. MI0307808) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO;
- VARIAZIONE del 09/04/2008 n. 24637.1/2008 in atti dal 09/04/2008 (protocollo n. MI0328183) PROPOSTA DI CLASSAMENTO;
- VARIAZIONE del 26/08/1986 n. 94738.1/1986 in atti dal 04/04/2008 (protocollo n. MI0311774) FUSIONE E FRAZIONAMENTO.

\* \* \* \* \*

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

**Millesimi di proprietà di parti comuni:**

Ved. allegato n)1 a pag. 221.

**Conformità catastale: non conforme**

Si richiama quanto riferito al paragrafo sulla regolarità edilizia e cioè che allo stato degli accertamenti parte del bene in questione risulta legittimamente destinato a magazzino/deposito/ripostiglio **e non a laboratorio ed in parte come vespaio** quindi la dicitura come LABORATORIO di detto bene all'interno della perizia e di quanto ad essa allegato è solo ripresa dalla categoria catastale dandosi atto che, qualora non fosse dimostrata, tramite ulteriori accertamenti presso il Comune, **la legittimità a laboratorio, occorrerà rettificare la categoria catastale portandola a C/2 previa regolarizzazione, ove possibile, della porzione del vespaio.**

**Regolarizzabili mediante:**

Previo regolarizzazione amministrativa ed edilizia dei beni, ove ritenuta ammissibile, attività tutte a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta del bene:



Denuncia di variazione catastale - mod. DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: rilievo esatto stato attuale dei luoghi.

Denuncia di variazione catastale - mod. DOCFA.: € 2.500,00 circa

Oneri Totali: € 2.500,00 circa oltre oneri.

**N.B.:** Gli oneri per la regolarizzazione di quanto sopra sono riportati quale indicazione di spesa di massima oltre I.V.A. e c.p.a. sulla quota dell'onorario del professionista.

**Eventuali oneri maggiori saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'acquirente all'asta dei beni.**

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** vari

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** centro città **Milano** a circa km. 9.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Nord.

**Attrazioni storiche:** Villa Manzoni a Brusuglio, circa km. 2.

**Principali collegamenti pubblici:** **Metropolitana Lilla** – fermata Bignami a circa km. 1,5.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato come archivio /deposito vario apparentemente dal debitore che ha dichiarato non essere gravato da affitti (ved. verbale del sopralluogo – **allegato q**) a pag. 853 e segg..

Dal riferimento dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Gorgonzola reso alla scrivente via mail PEC in data 1-12-2017 (**allegato l**) a pag. 813 e segg.) risultano svariati contratti di varia natura per cui il funzionario dell'Agenzia delle Entrate si è reso disponibile ad inviare alla scrivente possibilmente solo quelli ritenuti d'interesse essendo particolarmente gravoso l'invio e/o la verifica del contenuto di tutti detti contratti.

Sul punto la scrivente demanda al Custode.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: ved. allegato a) a pag. 622 e segg.

**N.B.:** Il seguente riferimento è reso **esclusivamente** sulla scorta dei certificati/relazioni notarili ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. reperiti dalla scrivente sia nel fascicolo cartaceo sia sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. come elencati nel riquadro verde a pag. 1 dell'**allegato a**), nonché dai documenti catastali ed ipotecari di approfondimento e aggiornamento acquisiti dalla scrivente come da documentazione allegata alla presente.

Eventuali ulteriori approfondimenti, anche con riferimento al periodo antecedente al ventennio preso in esame, anche di natura amministrativa, saranno a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.



Si evidenzia inoltre che risultano annotazioni sull'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del sig. [REDACTED] (pag. 218) mentre né il Comune di Bresso né il Comune di Milano hanno riferito sul luogo e data di matrimonio del sig. [REDACTED] (allegati m) a pag. 212 e segg.).

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Non ne risultano trascritti nel ventennio in esame.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

**1) FORMALITA' n. 1 – ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA:**

**ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** in data 5-8-1997 ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED] o [REDACTED] nata [REDACTED] per 3/6 [REDACTED], nato [REDACTED] per 1/6, [REDACTED] nata [REDACTED] per 1/6, [REDACTED] nato [REDACTED] per 1/6, in base ad atto di mutuo del Notaio [REDACTED] di Milano del 29-7-1997 rep. [REDACTED] della durata di anni 10 per l'importo complessivo di Lit. [REDACTED] di cui [REDACTED] = per capitale;

**DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA:** [REDACTED] con sede in [REDACTED]:

**DETTA IPOTECA GRAVA SUI SEGUENTI BENI:**

Comune di BRESSO (MI):

- 1) Appartamento A/3 - via A. Strada, 78 - N.C.E.U. Fg. 11 – Mapp. 203 – Sub. 10.
- 2) Negozio C/1 - via A. Strada, 78 - N.C.E.U. Fg. 11 – Mapp. 203 – Sub. 11.

**N.B. Per detta IPOTECA risulta ISCRIZIONE** in data 21-6-2017 ai nn. [REDACTED] per RINNOVAZIONE della stessa.

**2) FORMALITA' n. 2 – ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE:**

**ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE** in data 23-4-1999 ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] per 1/6, in base a decreto ingiuntivo del tribunale di Milano del 21-4-1999 [REDACTED] per l'importo complessivo di [REDACTED] di cui [REDACTED] per capitale;

**ATTENZIONE N.B.** Detta ipoteca risulta solo dal certificato del Notaio [REDACTED] 3-7-2002 ma non più riportata nei successivi certificati 22-5-2008 e 6-11-2012 dello stesso Notaio. Prima dell'eventuale ordine di cancellazione verificare che sussista realmente e che riguardi i soggetti ed i beni in esame!

**3) FORMALITA' n. 3 – ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE:**

**ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE** in data 28-10-2010 ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED] - C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] in base a Ruolo esattoriale [REDACTED] del 22-10-2010 per l'importo complessivo di [REDACTED] di cui [REDACTED] per capitale;

**DETTA IPOTECA GRAVA SUI SEGUENTI BENI:**

Comune di BRESSO (MI):

- 3) Laboratorio C/3 via A. Strada, 78 - N.C.E.U. Fg. 11 – Mapp. 204 – Sub. 706



**4) FORMALITA' n. 4 – RINNOVAZIONE ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA:**

ISCRIZIONE in data 21-6-2017 ai [redacted] per RINNOVAZIONE dell'IPOTECA IPOTECA VOLONTARIA in data 5-8-1997 ai [redacted] a favore [redacted] più sopra elencata al punto 1).

**4.2.2 Pignoramenti:**

**5) FORMALITA' n. 5 – TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO:**

TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO in data 12-4-2002 ai [redacted] a favore [redacted] con sede a [redacted] – C.F. [redacted] contro [redacted] per 3/6 [redacted] per 1/6 [redacted] per 1/6, [redacted] per 1/6, soggetti più sopra generalizzati, nascente da atto giudiziario emesso dal tribunale di Milano in data 18-3-2002 [redacted], per l'importo di [redacted] oltre interessi e spese;

**DETTO PIGNORAMENTO GRAVA SUI SEGUENTI BENI:**

**Comune di BRESCO (MI):**

- 1) Appartamento A/3 - via A. Strada, 78 - N.C.E.U. Fg. 11 – Mapp. 203 – Sub. 10.
- 2) Negozio C/1 - via A. Strada, 78 - N.C.E.U. Fg. 11 – Mapp. 203 – Sub. 11.

**6) FORMALITA' n. 6 – TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO:**

TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO in data 5-2-2008 ai [redacted] a favore [redacted] con sede [redacted] – C.F. [redacted] contro [redacted] per 1/6, [redacted] per 1/6, e [redacted] per 1/6, soggetti più sopra generalizzati, nascente da atto giudiziario emesso dal tribunale di Milano in data 10-12-2007 rep. [redacted] per l'importo di [redacted] oltre interessi e spese;

**DETTO PIGNORAMENTO GRAVA SUI SEGUENTI BENI:**

**Comune di BRESCO (MI):**

- 1) Appartamento A/3 - via A. Strada, 78 - N.C.E.U. Fg. 11 – Mapp. 203 – Sub. 10.
- 2) Negozio C/1 - via A. Strada, 78 - N.C.E.U. Fg. 11 – Mapp. 203 – Sub. 11.

**7) FORMALITA' n. 7 – TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO:**

TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO in data 11-1-2012 ai [redacted] favore [redacted], nato a [redacted] contro [redacted] più sopra generalizzato, nascente da atto giudiziario emesso dal tribunale di Milano in data 6-10-2011 [redacted] per l'importo di [redacted] oltre interessi e spese;

**DETTO PIGNORAMENTO, a seguito di Annotazione [redacted] del 17-10-2013, per restrizione dei beni, GRAVA ora SUI SEGUENTI BENI:**

**Comune di BRESCO (MI):**

- 5) Laboratorio C/3 via A. Strada, 78 - N.C.E.U. Fg. 11 – Mapp. 204 – Sub. 706 grafato al Mappale 345.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Come riportato a pag. 2 dell'allegato a) il certificato notarile, da ultimo depositato dal Notaio [redacted], elenca n. 22 formalità complessive (senza conta-



re gli annotamenti) di cui n. 5 gravanti sui beni ed immobili ivi elencati come intestati ai debitori eseguiti e n. 17 gravanti invece su beni ivi elencati come intestati a soggetti terzi e catastalmente ivi identificati come non coincidenti con gli identificativi catastali in oggetto, ed a favore dei seguenti soggetti:

e) Soggetti da ulteriori FORMALITA' iscritte e/o trascritte in data anteriore all'11-1-2012 (pignoramento più recente):

- [redacted] con sede a [redacted] - C.F.:
- [redacted] con sede a [redacted] C.F. [redacted]
- [redacted] con sede a [redacted] C.F.: [redacted]
- [redacted] con sede in [redacted] - C.F.: [redacted]
- [redacted] con sede in [redacted] - C.F.:
- [redacted] con sede in [redacted] - C.F.:

f) Soggetti da ulteriori FORMALITA' iscritte e/o trascritte in data posteriore all'11-1-2012 (pignoramento più recente):

- [redacted] con sede in [redacted] - C.F.:
- [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted]
- [redacted] con sede a [redacted] C.F. [redacted]

Il Notaio nel summenzionato certificato non specifica la motivazione anche di detta elencazione di cui ai punti a) e b) che precedono per cui la scrivente domanda all'Ill.ma S.V. se cautelativamente disporre ulteriori approfondimenti sul punto.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Effettuato dalla scrivente come da documentazione che si produce.

4.3 **Misure Penali**

Dal certificato notarile in atti né dagli ulteriori approfondimenti a cura della scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** ved. prospetto a pag. 849 degli allegati.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** ved. prospetto a pag. 849 degli allegati.

**Arretrati a carico dell'unità immobiliare:** Euro 1.508,99 (riferimento amministratore a pag. 847/848).

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** ved. riferimento a pag. 848 degli allegati. Vi sono n. 2 procedure esecutive a carico di n. 2 condomini.

**Millesimi di proprietà:** ved. prospetto a pag. 849 degli allegati.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ved. Regolamento di Condominio - allegato n)2 a pag. 850 e segg.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** -----

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non né risultano dalla certificazione notarile ex art. 567 in atti né dall'interrogazione PGT online - ved. allegato s) a pag. 946 e segg.



**Avvertenze ulteriori:**

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato e da detti allegati richiamato da intendersi qui integralmente trascritto (926 facciate di vario formato).

Si richiama quanto riferito al paragrafo sulla regolarità edilizia e cioè che allo stato degli accertamenti parte del bene in questione risulta legittimamente destinato a magazzino/deposito/ripostiglio e non laboratorio e parte come vespaio quindi la dicitura come LABORATORIO di detto bene all'interno della perizia e di quanto ad essa allegato è solo ripresa dalla categoria catastale dandosi atto che, qualora non fosse dimostrata, tramite ulteriori accertamenti presso il Comune, la legittimità a laboratorio occorrerà rettificare la categoria catastale portandola a C/2 previa regolarizzazione, ove possibile, della porzione del vespaio.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

Si fa presente che il presente elaborato non potrà essere in nessun caso utilizzato per scopi ed ambiti differenti da quelli della procedura esecutiva immobiliare cui è riferita.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Risultano comproprietari indivisi dei beni in questione per 1/3 ciascuno i n. 3 debitori eseguiti, come più sopra generalizzati, in base ai seguenti titoli:

- 7) per acquisto *mortis causa* contro il sig. [redacted] nato a [redacted] (il) in data [redacted] deceduto il [redacted] in base a successione per testamento olografo a rogito Notaio [redacted] pubblicato in data 15-3-1988 rep. n. [redacted] trascritto. La denuncia di successione risulta trascritta in data [redacted] ai nn. [redacted] e in data 27-8-2009 ai nn. [redacted] per cui non risulta trascritta l'accettazione - tacita - dell'eredità;
- 8) per acquisto *mortis causa* contro la sig.ra [redacted] in data [redacted] deceduta [redacted] in base a successione per testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio [redacted] el 7-9-2000 non trascritto. La denuncia di successione risulta trascritta in data 17-2-2003 ai nn. [redacted] e in data 17-9-2009 ai nn. 1 [redacted] per cui risultano trascritte n. 2 accettazioni - tacite - dell'eredità rispettivamente in data 4-6-2008 ai nn. 71530/39839 e 23-5-2013 ai nn. 47637/33832;
- 9) I suddetti [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] [redacted] nata a [redacted] in data [redacted] avevano a suo tempo acquistato il terreno su cui avevano costruito i beni in oggetto con atto di compravendita a rogito Notaio [redacted] i Milano in data 9-11-1953 rep. n. [redacted] trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. in data 3-12-1953 ai nn. 35085/29339, come da allegati che si producono.

**7. PRATICHE EDILIZIE e REGOLARITA' EDILIZIA: ved. allegati r) a pag. 857 e segg.**

N.B. Il sottoesteso riferimento è reso esclusivamente da quanto risulta dai titoli, il cui contenuto, diret-



tamente ed indirettamente richiamato, è qui da intendersi integralmente riportato, nonché da quanto alla scrivente fatto visionare dal Comune in occasione dell'accesso agli atti forniti alla visura alla scrivente durante il sopralluogo presso lo Sportello Unico per l'Edilizia in data 28-11-2017 in relazione alla richiesta effettuata dalla scrivente con PEC in data 5-11-17.

Si richiama altresì il riferimento reso dal Comune via PEC alla scrivente in data 29-11-2017 a pag. 857 in cui si dà atto, tra l'altro, dell'irreperibilità di un fascicolo edilizio.

Eventuali omissioni circa il materiale sottoposto alla scrivente alla visura in occasione dell'accesso agli atti da cui dovessero, direttamente o indirettamente, derivare danni alla procedura e a quanto ad essa riferito saranno eventualmente da addebitare esclusivamente al competente ufficio.

Si provvede di seguito ad elencare i fascicoli visionati e relativi al compendio immobiliare cui appartengono i beni pignorati.

**1) PRATICA n. 62/54 - NULLA OSTA per la costruzione e modifica al precedente progetto n. 180 per la costruzione di casa di civile abitazione** rilasciato dal Sindaco del Comune di Bresso ai signori [REDACTED] (allegato r)2 a pag. 861 e segg.).

Si precisa che la pratica originaria non è stata ad oggi reperita dal Comune di Bresso e quindi non è stata visionata dalla scrivente (dichiarazione a pag. 857).

L'abitabilità è stata dichiarata in data 1-11-1954 (pag. 863) per le sole abitazioni.

Risultava la presenza di scantinato (pag. 874) solo dalla sezione.



2) **PRATICA n. 32/59 – AUTORIZZAZIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI per costruire un ampliamento di casa previa demolizione di garage e costruzione di casa interna e** rilasciata dal Sindaco del Comune di Bresso ai signori [redacted] e moglie [redacted] in data 10-4-1959 (allegato r)3 a pag. 878 e segg.).

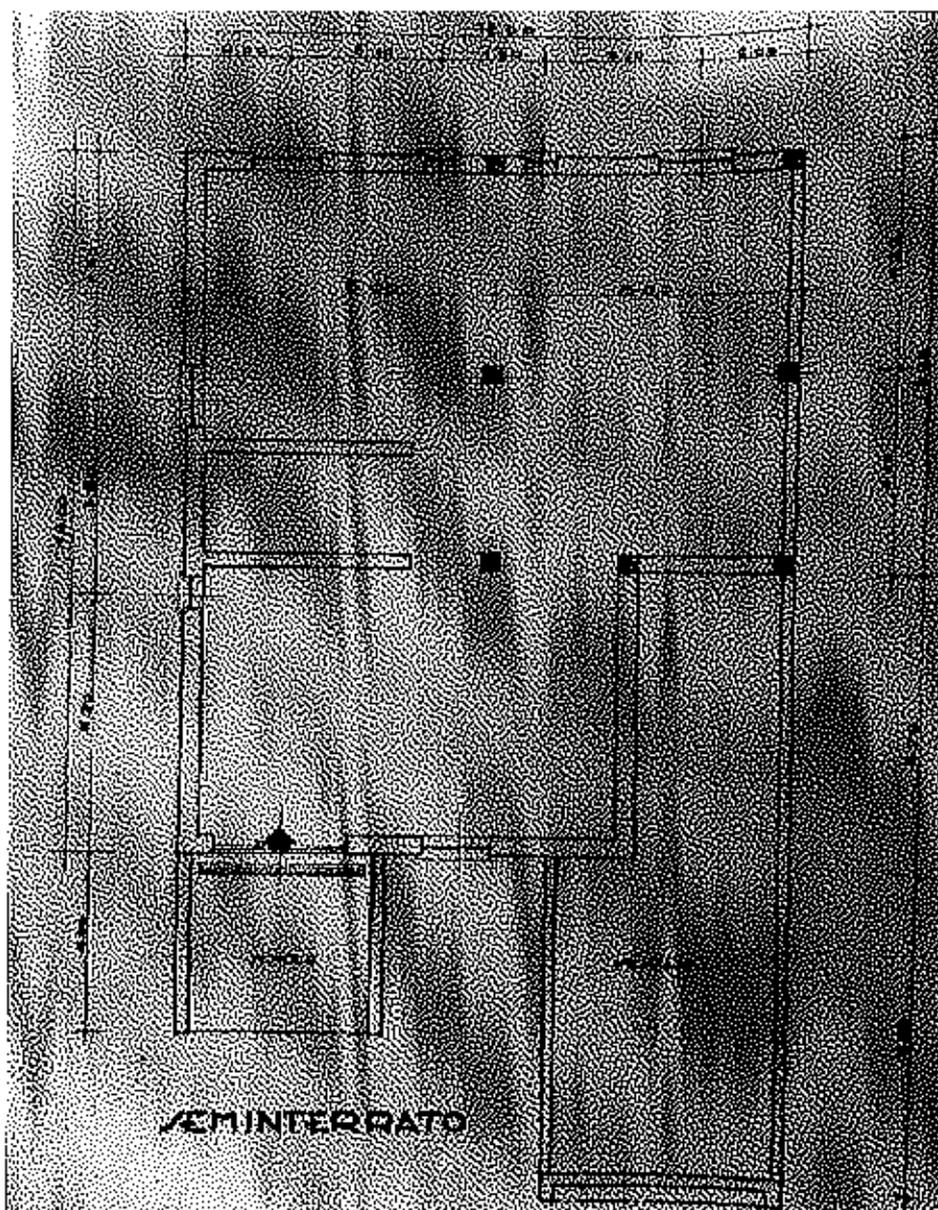
L'abitabilità è stata autorizzata in data 17-11-1959 (pag. 880) riferita a costruzione di casa per abitazione e ripostiglio al seminterrato (pag. 889).

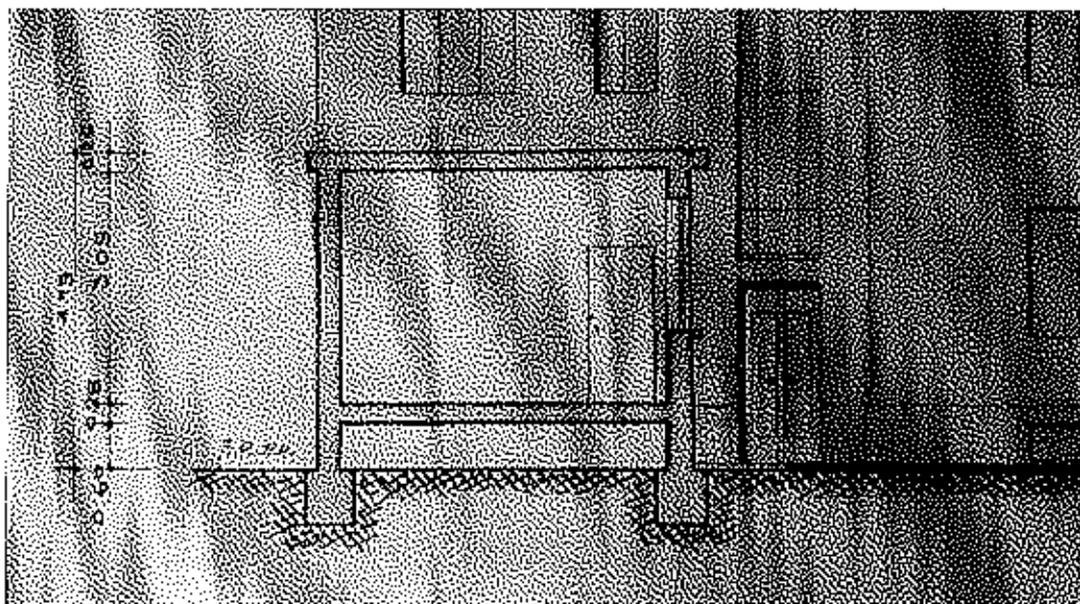
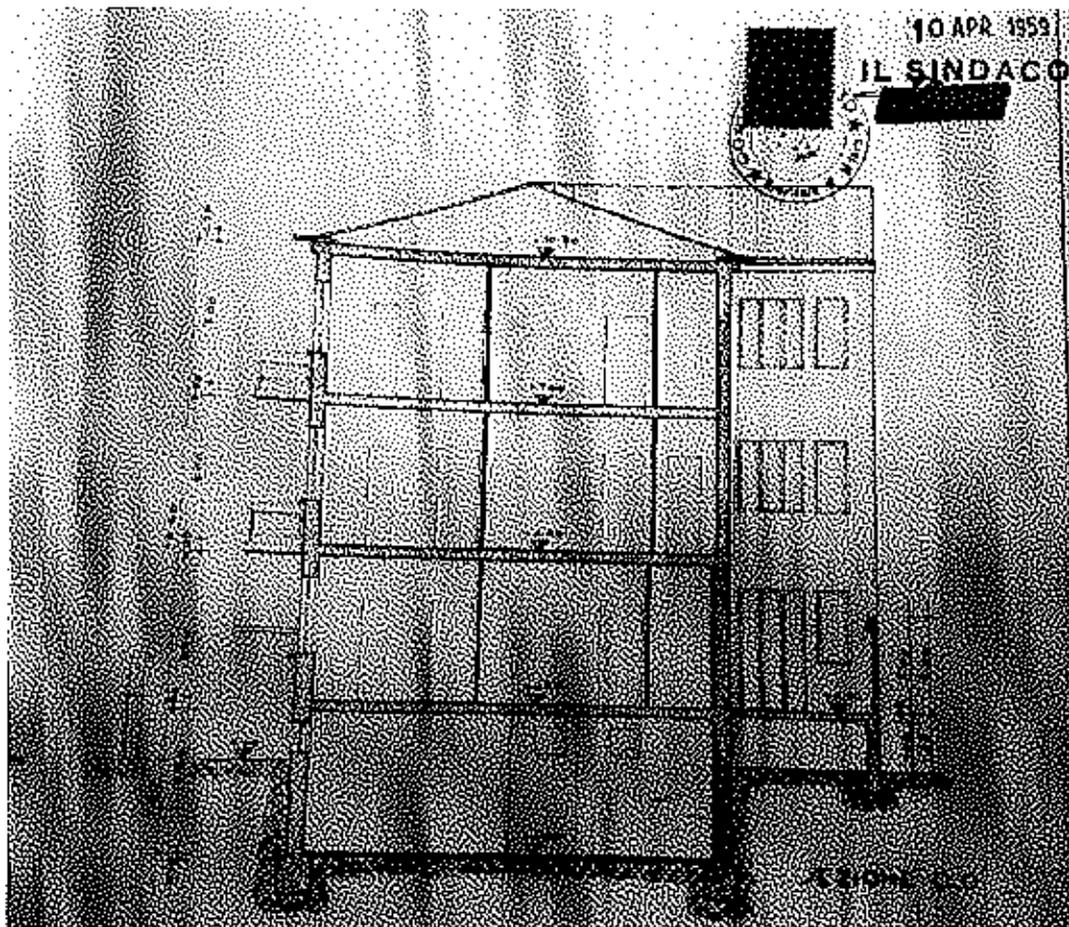
Su detta pratica in data 12-11-1959 il tecnico comunale, a seguito di sopralluogo, attestava la realizzazione della costruzione come da progetto (pag. 890).

In data 29-7-1970 il Sindaco certificava infine che non esistevano laboratori.

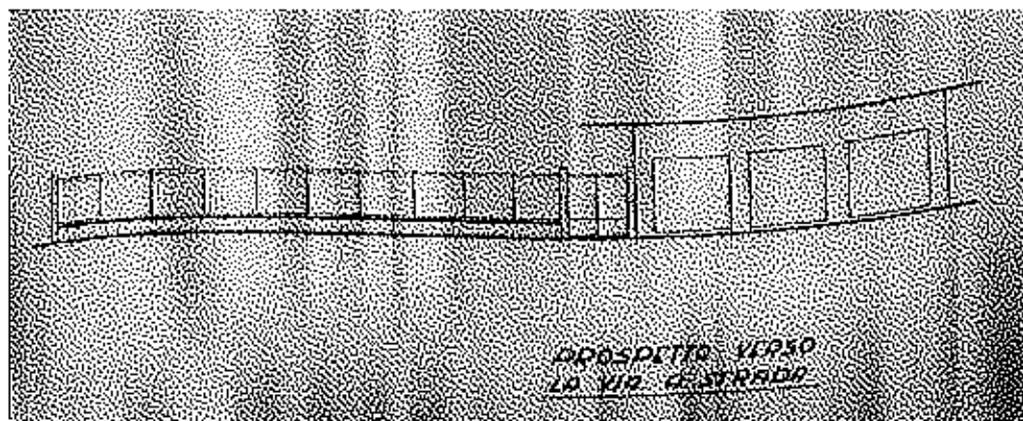
Si precisa che i disegni relativi a detta pratica edilizia reperiti dalla scrivente all'interno del fascicolo erano costituiti per la maggior parte da copie e non da originali.

Rispetto alla stato dei luoghi visionato risulta evidente che mentre la porzione del bene in esame posta sotto il fabbricato e posta a Sud ed a Ovest del vano scala era autorizzata, probabilmente come ripostiglio, la porzione rimanente era costituita da una mera intercapedine – vespaio – con altezza netta interna di circa ml. 1,00/0,60.





- 3) **PRATICA n. 111/59 – AUTORIZZAZIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI per costruire una recinzione con cancello** rilasciata dal Sindaco del Comune di Bresso ai signori [redacted] e [redacted] in data 30-12-1959 (allegato r)4 a pag. 915 e segg.).



\*\*\*\*\*

In relazione a quanto sopra, premesso che ai fini della conformità edilizia/urbanistica occorrerebbe verificare il rispetto delle prescrizioni di tutto il fabbricato/fabbricati a suo tempo autorizzato/i con verifica del corretto rapporto tra l'area pertinenziale edificabile e la volumetria del fabbricato in cui è ubicato il bene in esame, altezze, distanze dai confini, dai fabbricati, etc. essendo necessario dotarsi di appositi strumenti per rilevare l'esatta dimensione del terreno, altezze, distanze, etc. ed accedere a tutte le unità di cui si compone il condominio, attività che non possono essere svolte nell'ambito della presente valutazione, fatto salvo specifico mandato dell'Ill.ma S.V. e che detta attività è di competenza invece dei tecnici comunali, **la scrivente, dato atto che non le sono state sottoposte all'accesso agli atti pratiche di condono edilizio riguardanti detto immobile** fa presente che non le sono state sottoposte pratiche edilizie che abilitino legittimamente l'utilizzo dell'immobile pignorato come laboratorio quindi si ritiene legittimo l'uso esclusivamente come deposito/ripostiglio/magazzino s.p.p. della sola porzione posta come si è detto sotto il fabbricato e posta a Sud ed a Ovest del vano scala.

Per la rimanente porzione – descritta nei titoli edilizi visionati come vespaio -occorrerà effettuare ulteriori accertamenti presso il Comune viste le carenze riscontrate (ved. più sopra) e le difformità rispetto all'unico elaborato ritenuto idoneo – quello del 1959.

\*\*\*\*\*

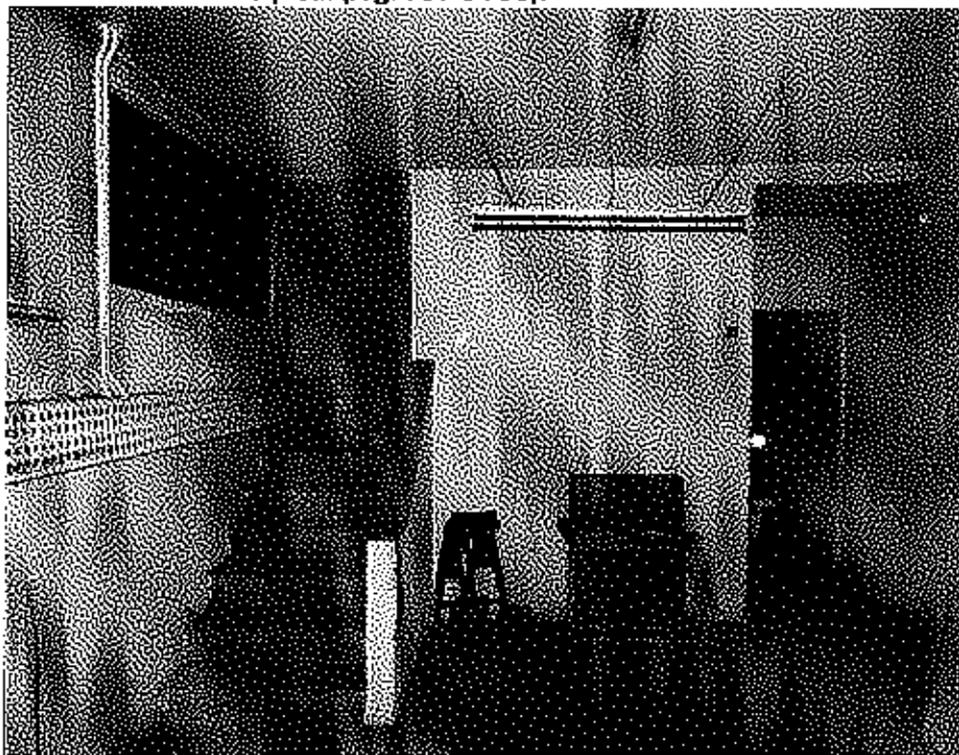
Tuttavia tenuto conto del tempo trascorso dalla costruzione del fabbricato e che dal summenzionato riferimento reso dal Comune via PEC alla scrivente in data 29-11-2017 (pag. 240) non risultano procedimenti repressivi di natura amministrativa a carico dell'immobile – **la scrivente cautelativamente ritiene che possa essere effettuata una decurtazione aggiuntiva ed a forfait del 10% al valore di stima ai fini dell'individuazione del valore da porre a base d'asta, per la sola porzione autorizzata come vespaio ma realizzata anch'essa come ripostiglio/magazzino s.p.p.**

Detta ulteriore decurtazione assorbe ogni eventuale costo che sarà eventualmente affrontato dall'eventuale acquirente all'asta del bene in relazione ad ogni irregolarità amministrativa e civilistica gravante sui beni ancorché non esplicitata nella presente relazione.



Si fa presente anche che parte di detto cantinato è stata separato tramite muratura (che non risulta autorizzata) ed utilizzata come centrale termica condominiale, comunque ricompresa nella presente stima.

Si fa presente inoltre che pare che vi fosse un collegamento con scala interna tra l'immobile in oggetto ed il retro del negozio di cui al LOTTO n. 1 attualmente chiuso con tamponamento al rustico e non perfettamente coincidente con il perimetro dell'immobile come rappresentato nella planimetria catastale (ved. pag. 757 e 758).



Si fa presente infine che non è più presente il WC esterno annesso (ved. pag. 781) ma al suo posto è presente una tettoia di cui non risulta autorizzazione.



**Ne consegue che eventuali oneri, sanzioni, costi per ripristino, etc. maggiori, anche di natura igienica anche in relazione all'attività di somministrazione in corso, saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'acquirente all'asta dei beni.**

Tuttavia la presente valutazione tecnica è frutto di elaborazione della scrivente in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni tecnico-giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi per cui **eventuali differenti oneri, sanzioni, costi per demolizione, etc. che dovessero derivare da una eventuale diversa posizione del Comune di competenza saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.**

**7.1 Conformità edilizia:**

Non conforme.

**7.2 Conformità urbanistica:**

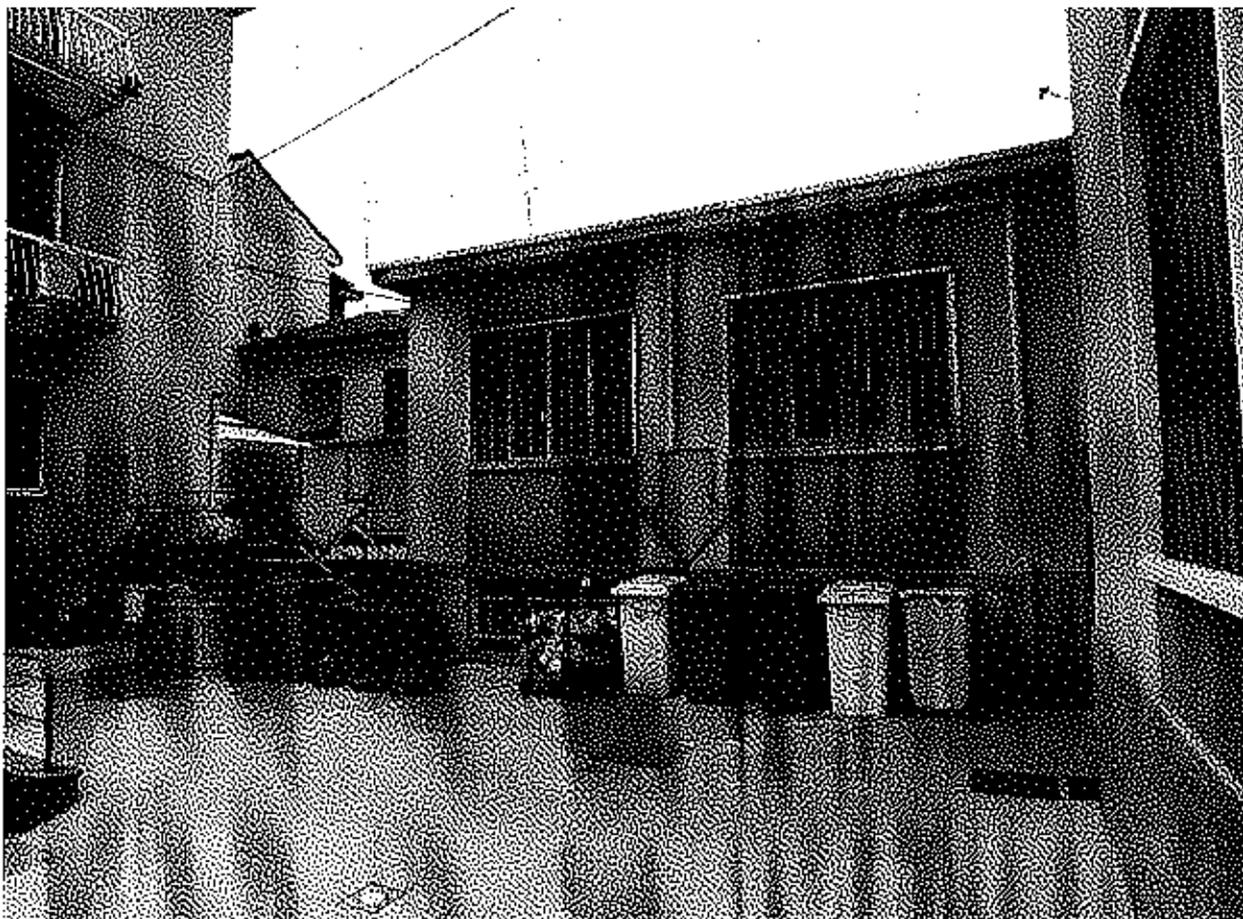
Non conforme.

*(continua alla pagina successiva)*



Descrizione:

**LABORATORIO [C3] al piano seminterrato – N.B. AUTORIZZATO IN PARTE A MAGAZZINO/RIPOSTIGLIO ed in parte a vespaio di aerazione.**



Trattasi di costruzione risalente come si è visto alla fine degli anni '50 del secolo scorso costruita con struttura intelaiata in calcestruzzo armato e muratura con solai e tamponamenti in latero-cemento.

Il fabbricato principale si compone di un piano seminterrato destinato ad autorimessa (non pignorato ed estraneo alla procedura) ed a ripostiglio/magazzino in esame.

I materiali di finitura sono di tipo economico come si può facilmente apprendere dalle foto allegate e tipici dell'epoca per la tipologia in esame, realizzata con le agevolazioni di cui alla "legge Tupini" L. n. 408/'49.

L'unità immobiliare in esame si compone di una porzione posta sotto il fabbricato principale ed una posta sotto il locale posto sul retro del negozio ed infine una parte sotto il terrazzino che unisce i n. 2 fabbricati.

Si accede dal vano scala della palazzina posta verso Sud tramite un portoncino oppure dal box tramite un passaggio che dovrà essere poi chiuso a cura e spese dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

I locali suddetti, pavimentati con marmette di graniglia, con altezza netta interna di circa mt. h. 2,80 sono attraversati da tubazioni e condutture varie ed oltretutto non è stato possibile visionare con accuratezza i luoghi in quanto come si può vedere dalle foto allegate, sono stipati di materiale d'archivio.



I serramenti esterni sono in ferro verniciato e dotati di vetri semplici.

Da segnalare alcune porzioni delle pareti contro terra con evidenti macchie di umidità ed alcuni segni di perdite dai soffitti.

Si segnala anche che parrebbe che originariamente – come risulta anche dalla planimetria catastale del LOTTO n. 1 – era presente una scala interna di collegamento con il soprastante negozio bar LOTTO n. 1 – porzione verso il cortile – che ora non è più presente né visibile dal detto negozio mentre se ne vede una porzione, in gran parte chiusa con muratura, nella presente unità, come da foto allegate.

Nel complesso lo stato di manutenzione è discreto.

Si segnala che dal punto di vista impiantistico pare che alcune utenze, cavi e condutture di impianti vari, passino attraverso le attigue e soprastanti porzioni immobiliari, per cui si consiglia previamente una visione approfondita dei luoghi e con un tecnico impiantista di fiducia, tramite sopralluogo diretto, onde valutare bene le conseguenze di detta situazione.

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	No, vi sono cavi elettrici a vista ma al momento del sopralluogo l'illuminazione non era funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	Non visionati termosifoni ma solo i tubi condominiali di passaggio.
Tipologia di impianto	
Stato impianto	
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	

##### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Tipologia di impianto	
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	

##### Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	No
Esistenza carri ponte	NO



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonchè dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La superficie commerciale complessiva è già comprensiva di una quota forfettaria pari al 2% degli spazi comuni rapportata alla superficie commerciale del singolo bene.

**LOTTO n. 3 – Laboratorio ad uso magazzino al piano seminterrato e WC esterno (solo area di sedime ricavata dalla visura catastale – pag. 777 – e dalla planimetria catastale pag. 769, pari a mq. 3,00 essendo stato demolito)**

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale circa	Coeff.	Superficie equivalente arrotondata.
Magazzino – porzione autorizzata	Mq.	82,20	1,00	82,20
Magazzino – porzione non autorizzata	Mq.	88,60	0,25	88,60
Spazi condominiali a forfait 2% su sup. commerciale magazzino autorizzato	Mq.	1,64	1,00	1,64
Spazi condominiali a forfait 2% su sup. commerciale magazzino autorizzato	Mq.	1,77	1,00	1,77
				<b>TOTALE MQ. 174,00</b>

N.B. Stante l'esiguità dell'area di sedime ex WC esterno la scrivente l'ha ritenuta già compresa nel valore dell'unità principale.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Sintetico-comparativo a valore di mercato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano. Agenzie immobiliari varie. Perizie del tribunale.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800,00.=-;

**8.3 Valutazione corpi:**

## Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale mq. circa</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Magazzino – porzione autorizzata	84,00	€ 480,00	€ 40.320,00
Magazzino – porzione autorizzata come vespaio	90,00	€ 480,00	€ 43.200,00
Valore complessivo intero			€ 83.520,00
Valore complessivo diritto e quota (1/3 Ferrari Lorenzo)			€ 27.840,00

## Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Commerciale mq. circa</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore 1/3 diritto proprietà</b>
LABORATORIO e annesso WC esterno demolito.		174,00	€ 83.520,00	€ 27.840,00

## B.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) € 1.392,00

Riduzione ulteriore del 30% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 8.352,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica: 10% a forfait sulla quota del valore della porzione corrispondente al vespaio € 4.320,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 2.500,00

Rimborso spese ordinarie condominiali nel biennio circa € 1.509,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: circa Euro 1.000,00.=

Giudizio di comoda divisibilità: NO

## 8.5 Prezzo proposto base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto proposto a base d'asta nello stato di "libero" € 9.767,00

al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto proposto a base d'asta nello stato di "occupato" arrotondato: € 6.840,00

Data generazione:  
12-12-2017

L'Esperto alla stima  
Dott. Arch. Vincenza Nardone

(segue elenco allegati)



**ALLEGATI:**

**1) ALLEGATI LOTTO n. 1 – NEGOZIO con sottostanti cantine:**

a)	Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie	pag. 1
a) bis	Ispezioni ipotecarie telematiche per soggetti e per immobili effettuate dalla scrivente	pag. 6
a) ter	Ultima certificazione notarile depositata in atti	pag. 83
a) quater	verbale udienza 22-3-2016	pag. 105
a) quinquies	Precedenti certificati notarili in atti	pag. 106
b)1	Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze	pag. 128
c)1	Fotografie interne ed esterne	pag. 130
d)1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE AEROFOTOGRAFICO	pag. 147
e)1	Estratto mappa catastale	pag. 148
f)1	Assenza elaborato planimetrico catastale dimostrativo dei subalterni	pag. 149
g)1	Ultima planimetria catastale in atti e precedenti planimetrie	pag. 150
h)	Visure storiche catastali e precedenti variazioni	pag. 154
i)	Titoli di provenienza dal 1953	pag. 164
l)	Riferimento all'Agenzia delle Entrate sugli affitti	pag. 192
m)	Certificati anagrafici e rif. stato civile	pag. 212
n)1	Riferimento dell'Amministratore del Condominio	pag. 219
n)2	Regolamento di Condominio	pag. 222



o)	Interrogazione CENED per A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica	pag. 231
p)	Quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate e TE.MA. Borsa Immobiliare	pag. 234
q)	Verbale del sopralluogo	pag. 236
r)1	Riferimento Comune di BRESSO e presa atto visura fascicoli edilizi	pag. 240
r)2	Pratica Edilizia 62/'54	pag. 244
r)3	Pratica Edilizia 32/'59	pag. 261
r)4	Pratica Edilizia 111/'59	pag. 298
r)5	Pratica Edilizia 11/'85	pag. 307
s)	Interrogazione P.G.T. on line	pag. 318

**2) ALLEGATI LOTTO n. 2 – ABITAZIONE al piano rialzato:**

b)	Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie	pag. 321
b) bis	Ispezioni ipotecarie telematiche per soggetti e per immobili effettuate dalla scrivente	pag. 326
a) ter	Ultima certificazione notarile depositata in atti	pag. 403
a) quater	verbale udienza 22-3-2016	pag. 425
a) quinquies	Precedenti certificati notarili in atti	pag. 426
b)2	Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze	pag. 448
c)2	Fotografie interne ed esterne	pag. 450
d)2	INQUADRAMENTO TERRITORIALE AEROFOTOGRAFICO	pag. 460
e)2	Estratto mappa catastale	pag. 461
f)2	Assenza elaborato planimetrico catastale dimostrativo dei subalterni	pag. 462



g)2	Ultima planimetria catastale in atti e precedenti planimetrie	pag. 463
h)2	Visure storiche catastali e precedenti variazioni	pag. 467
i)2	Titoli di provenienza dal 1953	pag. 476
l)	Riferimento all'Agenzia delle Entrate sugli affitti	pag. 504
m)	Certificati anagrafici e rif. stato civile	pag. 524
n)1	Riferimento dell'Amministratore del Condominio	pag. 531
n)2	Regolamento di Condominio	pag. 534
o)	Interrogazione CENED per A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica	pag. 543
p)	Quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate e TE.MA. Borsa Immobiliare	pag. 546
q)	Verbale del sopralluogo	pag. 548
r)1	Riferimento Comune di BRESSO e presa atto visura fascicoli edilizi	pag. 552
r)2	Pratica Edilizia 62/'54	pag. 556
r)3	Pratica Edilizia 32/'59	pag. 573
r)4	Pratica Edilizia 111/'59	pag. 610
s)	Interrogazione P.G.T. on line	pag. 620

**3) ALLEGATI LOTTO n. 3 – LABORATORIO uso MAGAZZINO/RIPOSTIGLIO al piano seminterrato:**

c)	Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie	pag. 622
c) bis	Ispezioni ipotecarie telematiche per soggetti e per immobili effettuate dalla scrivente	pag. 627
a) ter	Ultima certificazione notarile depositata in atti	pag. 704
a) quater	verbale udienza 22-3-2016	pag. 726



a)quinquies	Precedenti certificati notarili in atti	pag. 727
b)3	Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze	pag. 749
c)3	Fotografie interne ed esterne	pag. 751
d)3	INQUADRAMENTO TERRITORIALE AEROFOTOGRAFICO	pag. 765
e)3	Estratto mappa catastale	pag. 766
f)3	Assenza elaborato planimetrico catastale dimostrativo dei subalterni	pag. 767
g)3	Ultima planimetria catastale in atti e precedenti planimetrie	pag. 769
g)3 bis	Planimetria schematica fuori scala porzioni occupate e/o demolite	pag.770
h)3	Visure storiche catastali e precedenti variazioni	pag. 772
i)	Titoli di provenienza dal 1953	pag.785
l)	Riferimento all'Agenzia delle Entrate sugli affitti	pag. 813
m)	Certificati anagrafici e rif. stato civile	pag. 829
n)1	Riferimento dell'Amministratore del Condominio	pag. 836
n)2	Regolamento di Condominio	pag. 839
o)3	Interrogazione CENED per A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica	pag. 848
p)	Quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate e TE.MA. Borsa Immobiliare	pag. 851
q)	Verbaie del sopralluogo	pag. 853
r)1	Riferimento Comune di BRESSO e presa atto visura fascicoli edilizi	pag. 857
r)2	Pratica Edilizia 62/'54	pag. 861
r)3	Pratica Edilizia 32/'59	pag. 878
r)4	Pratica Edilizia 111/'59	pag. 915
s)	Interrogazione P.G.T. on line	pag. 924

\* \* \* \* \*

