

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

ESECUZIONI IMMOBILIARI-3° SEZIONE CIVILE

\*\*\*\*\*

Procedura esecutiva

R.G.E. n.412/2009

G.E. Dott.ssa SIMONETTA BRUNO

Promossa da

UNICREDIT BANCA S.P.A., IN QUALITA' DI MANDANTE TRAMITE LA

MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA UNICREDITO GESTIONE CREDITI SOCIETA'

PER AZIONI - BANCA PER LA GESTIONE CREDITI (Creditore procedente)

Contro

\*\*\*\*\*

MEMORIA TECNICA DEL C.T.U.

incaricato dal Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa Simonetta Bruno, nominava in data 17.12.2010 Consulente Tecnico d'Ufficio la sottoscritta Arch. Irene Migliavacca, con studio in Milano-via Grossich n.8/c, iscritta all'albo dei consulenti tecnici al n° 7698.

In data 11.01.2011 la sottoscritta Arch. Irene Migliavacca riceveva dall'Avv. Prof. Emilio Tosi, tramite fax, comunicazione dell'avvenuta nomina (allegato a).

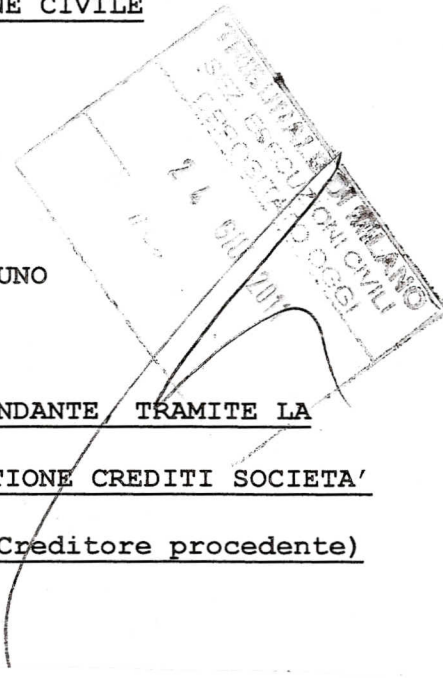
\*\*\*\*\*

Tutto quanto sopra premesso, la sottoscritta Arch. Irene Migliavacca compariva il 02.03.2011 davanti al giudice Dott.ssa Simonetta Bruno del Tribunale Civile di Milano Esecuzioni Immobiliari- 3°Sezione Civile e dichiarava di accettare l'incarico, prestando giuramento di rito (allegato b).

Il giudice sottoponeva all'esperto il seguente quesito:

\*\*\*\*\*

**PROVEDA** 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, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i.

**PROVEDA** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire il giudice dell'esecuzione in caso di impossibilità di accesso all'immobile perché si possa provvedere alla sostituzione del custode;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione-se occupato/i da terzi-del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
  - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
  - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
  - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
  - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;

7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

8. Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui alla legge n.10/91 e successivi decreti legislativi n.192/05 e n.311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.2.07 n.47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37.

9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

**ALLEGHI** inoltre alla relazione:

a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;

b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;

c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;

d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);

e) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).

**SI ASSEGNA** termine per il deposito della relazione 45 giorni prima dell'udienza del 22 settembre 2011.

\*\*\*\*\*

Tutto quanto sopra premesso, la sottoscritta Arch. Irene Migliavacca espone la seguente:

**RELAZIONE TECNICA**

**Premesso che:**

In data 4 marzo 2011, la sottoscritta Arch. Irene Migliavacca inviava comunicazione al creditore procedente e ai debitori esecutati dell'incarico ricevuto con indicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, invitando i debitori esecutati ad acconsentire al sopralluogo degli immobili. La comunicazione è stata inviata con raccomandata A/R ai debitori esecutati, o, presso la Casa Comunale del Comune di Cerro Maggiore, e presso la sua residenza, e al creditore procedente, Unicredit Banca S.p.A., presso lo Studio dell'Avv. Prof. Emilio Tosi (allegato c).

**PROVVEDA L'ESPERTO:**

**1° quesito:**

*Ad avvertire il giudice dell'esecuzione in caso di impossibilità di accesso all'immobile perché si possa provvedere alla sostituzione del custode.*

**risposta al 1° quesito**

In data 9 aprile 2011 la raccomandata A/R inviata alla debitrice esecutata, a, veniva restituita alla sottoscritta per compiuta giacenza; in data 1 giugno 2011 il duplicato della ricevuta di ritorno della raccomandata A/R inviata al debitore esecutato, veniva restituita al mittente (allegato c).

In data 28 aprile 2011 la sottoscritta arch. Irene Migliavacca depositava presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano, lettera per informare il Giudice Dott.ssa Simonetta Bruno, dell'impossibilità d'accesso agli immobili (allegato d).

In data 3 maggio 2011 il Giudice Dott.sa Simonetta Bruno autorizzava la sottoscritta ad accedere all'immobile con l'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro (allegato e). In data 30 maggio 2011 la sottoscritta contattava il Dott. comandante della Polizia Locale di Parabiago, e il fabbro, Sig.

per fissare l'appuntamento per l'accesso forzoso agli immobili. Il sopralluogo dei beni pignorati veniva fissato per il giorno 1 giugno 2011 alle ore 10.30. Al sopralluogo dell'unità immobiliare sita in via Antonio Gramsci n.16 a Parabiago, erano presenti

(ante della Polizia Locale di Parabiago), il (della Polizia Locale di Parabiago), il fabbro Sig. ed un suo aiutante. Oltrepassato il portone comune ad altre unità, il fabbro procedeva all'apertura della porta d'accesso all'unità immobiliare, sita al mapp.115 sub.702 costituita da tre piani f.t. e un piano seminterrato, mediante rimozione e sostituzione della serratura per permettere l'accesso. Per gli altri beni (mapp.113 sub.702 e mapp.846) non è stato necessario l'ausilio del fabbro in quanto il primo era un piccolo fabbricato attualmente demolito e il secondo trattasi di area urbana. Il fabbro procedeva all'apertura delle porte chiuse a chiave del piano terra; la porta del primo piano risultava aperta, mentre quella del secondo piano era chiusa dall'interno. Dopo aver bussato ripetutamente, il Sig.

(proprietario degli immobili) apriva la porta e acconsentiva all'accesso. Durante il sopralluogo il dichiarava di aver accesso ai soli piani primo e secondo, mentre i piani terra e interrato erano utilizzati dalla Sig.ra

comproprietaria degli immobili. Per quanto alla porzione di immobile sita al piano interrato il fabbro ha proceduto all'apertura della porta mediante rimozione e sostituzione della serratura. Si allega il verbale di sopralluogo redatto dalla Polizia Locale di Parabiago e fattura del fabbro per il lavoro eseguito (allegato f).

## 2° quesito:

*Ad identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*

## risposta al 2° quesito

### **2.1. Identificazione dei beni**

Trattasi di:

1. immobile ad uso abitativo composto da un locale più servizi al piano terra, un locale più servizi al piano primo, due locali più servizi al piano secondo, un locale al piano cantinato, il tutto collegato da scala interna (mapp.115 sub.702) con annessa area urbana antistante l'immobile sui fronti nord ed ovest e individuata catastalmente al mapp.850;
2. rustico ad uso ripostiglio posto nel cortile (mapp.113 sub.702);
3. area urbana adibita a verde privato (mapp.846).

INDICAZIONI CATASTALI

Gli immobili risultano censiti presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, come segue:

1. Unità immobiliare al mapp.115 sub.702 con annessa area urbana al mapp.850

COMUNE DI PARABIAGO (Codice: G324)

FOGLIO .....	9
MAPPALE .....	115-850
SUBALTERNO .....	702
ZONA CENSUARIA .....	-
UBICAZIONE .....	via Antonio Gramsci n.16
PIANO .....	T-1-2-S1
CONSISTENZA .....	7 vani
CATEGORIA .....	A/3
CLASSE .....	2
RENDITA CATASTALE .....	Euro 361,52

COMUNE DI PARABIAGO (Codice: G324)

FOGLIO .....	9
MAPPALE .....	850
SUBALTERNO .....	-
ZONA CENSUARIA .....	-
UBICAZIONE .....	via Antonio Gramsci n.16
PIANO .....	T
CONSISTENZA .....	-
CATEGORIA .....	-
CLASSE .....	-
RENDITA CATASTALE .....	-

2. Rustico ad uso ripostiglio posto nel cortile (mapp.113 sub.702)

FOGLIO .....	9
MAPPALE .....	113
SUBALTERNO .....	702
ZONA CENSUARIA .....	-
UBICAZIONE .....	via Antonio Gramsci n.16
PIANO .....	T

CONSISTENZA .....	6 mq
CATEGORIA .....	C/2
CLASSE .....	1
RENDITA CATASTALE .....	Euro 7,75
<b>3. <u>Area urbana adibita a verde privato (mapp.846)</u></b>	
FOGLIO .....	9
MAPPALÉ .....	846
SUBALTERNO .....	-
ZONA CENSUARIA .....	-
UBICAZIONE .....	via Antonio Gramsci n.16
PIANO .....	T
CONSISTENZA .....	71 mq
CATEGORIA .....	area urbana
CLASSE .....	-
RENDITA CATASTALE .....	-

Il tutto come risulta dall'identificazione dei beni (estratti di mappa, visure catastali e planimetrie catastali) (allegato g).

## **2.2. Coerenze e confini**

### **1. Unità immobiliare al mapp.115 sub.702 con annesso ente urbano al mapp.850**

A NORD: cortile comune mapp.849,  
A EST: altra ditta mapp.117,  
A SUD: via Gramsci,  
A OVEST: androne e cortile comune mapp.849.

### **2. Rustico ad uso ripostiglio posto nel cortile (mapp.113 sub.702)**

A NORD: stessa ditta mapp.846,  
A EST: altra ditta mapp.116,  
A SUD: altra unità immobiliare al sub.701,  
A OVEST: cortile comune mapp.849.

### **3. Area urbana adibita a verde privato (mapp.846)**

A NORD: mapp.111,  
A EST: mapp.117 e altra ditta mapp.116,  
A SUD: mapp.847, mapp.113 sub.702 e cortile comune mapp.849,  
A OVEST: mapp.847 e altra ditta mapp.845.

## **2.3. Estremi atto di pignoramento**

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2°:

**2.3.1. Pignoramento immobili**, trascritto il **05/03/2009** ai n.ri **14563** reg. part. e **24722** reg. gen., a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A., con sede in Bologna, C.F.: 12931320159 contro

gravante sulle seguenti unità immobiliari:

1/1 di **intera proprietà** di immobile sito in Comune di Parabiago, via Antonio Gramsci n.16, identificato al N.C.E.U. foglio 9, mappale 115, sub 702 e foglio 9, mappale 850 sub 702, cat. A/3, consistenza 7 vani, piano T-1;

1/1 di **intera proprietà** di immobile sito in Comune di Parabiago, via Antonio Gramsci n.16, identificato al N.C.E.U. foglio 9, mappale 113, sub 702, cat. C/2, consistenza 6 mq, piano T;

1/1 di **intera proprietà** di immobile sito in Comune di Parabiago, via Antonio Gramsci n.16, identificato al N.C.E.U. foglio 9, mappale 846, cat. EU, consistenza 71 mq, piano T.

#### **2.4. Estremi atto di provenienza**

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2°:

**2.4.1. Atto di compravendita**, trascritto il **03/08/2005** ai n.ri **63873** reg. part. e **122743** reg. gen., a favore di

P. ....  
.....  
..... contro .....  
..... nato a Castelbuono (PA), ..... C.F.:  
..... e gravante sulle seguenti unità immobiliari:

1/1 di **intera proprietà** di immobile sito in Comune di Parabiago, via Antonio Gramsci n.16, identificato al N.C.E.U. foglio 9, mappale 115, sub 702 e foglio 9, mappale 850, cat. A/3;

1/1 di **intera proprietà** di immobile sito in Comune di Parabiago, via Antonio Gramsci n.16, identificato al N.C.E.U. foglio 9, mappale 113, sub 702, cat. C/2, consistenza 6 mq, piano T;

1/1 di **intera proprietà** di immobile sito in Comune di Parabiago, via Antonio Gramsci n.16, identificato al N.C.E.U. foglio 9, mappale 846, cat. EU, piano T.

#### **3° quesito:**

A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.

#### **risposta al 3° quesito**

##### **3.1. Individuazione urbanistico - territoriale**

Parabiago è un comune di 26.607 abitanti (dati Istat al 31.12.2009) della provincia di Milano, situato a circa 25 km a nord-ovest dal capoluogo lombardo, sull'asse del Sempione. Del



comune di Parabiago fanno parte anche le frazioni di Ravello, San Lorenzo, Villapia e Villastanza.

Il comune sorge tra il fiume Olona, il canale Villoresi, la Statale del Sempione e la ferrovia Treviglio-Milano-Gallarate e confina con i comuni di Cerro Maggiore, Nerviano, Arluno, Casorezzo, Busto Garolfo, Canegrate e San Vittore Olona.

È soprannominata La Città della Calzatura, per l'elevata presenza di industrie calzaturiere sul suo territorio, e della sua affermazione tra gli anni '70 e '90, assieme a Vigevano, di "principale polo calzaturiero a livelli internazionali nel nord Italia".

Grazie al D.P.R. 27 novembre 1985 è insignita del titolo di "città".

#### INFRASTRUTTURE:

Mezzi interurbani: è servito dalle linee automobilistiche MOVIBUS Z601 (Legnano-Milano MM Molino Dorino via Sempione), Z603 (San Vittore Olona-Cerro Maggiore-Nerviano-Milano P.zza Cadorna via A8), Z605 (San Giorgio su Legnano-Canegrate-Parabiago-Milano MM Molino Dorino), Z609 (Legnano-Rho Fiera), Z611 (legnano-Canegrate-Parabiago), Z619 (San Vittore Olona-Lainate-Cerro Maggiore-Nerviano-Parabiago Istituti Maggiolini e Cavalleri), Z643 (Vittuon-Arluno-Ossona-Casorezzo-Parabiago) e Z644 (Arconate-Villa Cortese-Busto Garolfo-Parabiago).

Accesso ferroviario: la stazione ferroviaria di Parabiago è posta sulla linea Domodossola-Gallarate-Milano ed è fermata sia dei treni Regionali di Trenitalia sia di quelli della linea S5 (Varese-Milano-Treviglio) del servizio ferroviario suburbano di Milano.

Accesso aeroportuale: l'aeroporto più vicino è quello di Malpensa che dista circa 30 km.

Accesso autostradale: le autostrade più vicine sono la A8 Autostrada dei Laghi con l'accesso di Legnano, la A9 Milano-Como con l'uscita di Origgio e la A4 Milano-Venezia con il casello di Arluno.

### **3.2. Descrizione dei beni in esterno**

L'intero bene pignorato è composto da:

- un fabbricato a 3 piani ad uso abitazione
- un fabbricato a 1 piano adibito a depositi (attualmente demolito);
- un'area urbana adibita a verde privato.

Il corpo di fabbrica a 3 piani f.t., oltre ad un piano interrato, ha forma di ferro di cavallo, con corte centrale su cui si affacciano edifici di altre proprietà.

Il fabbricato è stato realizzato con muratura perimetrale portante e solai in latero-cemento; la copertura è a doppia falda in coppi. L'ingresso alle unità immobiliari oggetto del presente pignoramento avviene tramite un portone, pedonale e carraio in legno, comune ad altre unità situato su via Antonio Gramsci n.16. Oltrepassato il portone d'ingresso si accede attraverso l'androne al cortile comune, entrambi pavimentati in battuto di cemento da cui si accede a tutte le unità immobiliari presenti.

Il fabbricato, a tre piani, ha fronti in intonaco grezzo con zoccolatura h. 40 cm circa in cemento bocciardato.

I balconi sul lato nord presentano parapetti in cemento completati al piano primo da una ringhiera in ferro di colore verde, mentre il balcone presente sul prospetto sud ha ringhiera a bacchette in ferro di colore verde. I serramenti sono in legno con persiane in alluminio di colore verde scuro ad eccezione di quelli del vano scale che sono in alluminio di colore verde scuro privi di sistemi di oscuramento.

L'accesso al fabbricato avviene attraverso un portoncino in legno a mezzo di una rampa di scale di sei gradini con pedate, alzate e zoccolatura in piastrelle di cotto completate da una ringhiera in ferro di colore nero; l'accesso al piano cantinato avviene attraverso una porta in ferro di colore nero posta sul fronte nord dell'edificio.

Attraverso il cortile comune si accede anche ai mappali 113 sub.702, attualmente demolito, e all'846 area urbana adibita a verde privato.

L'intero stabile si presenta in discreto stato di conservazione.

Il tutto come documentato nelle foto (allegato h).

### **3.3. Descrizione dei beni in interno**

#### **3.3.1. Unità immobiliare al mapp.115 sub.702 e mapp.850**

L'immobile ha accesso sul lato ovest, e presenta un doppio affaccio sul cortile interno e su via Gramsci; è così composto:

- da un locale unico al piano cantina;
- al piano terra da un locale oltre ingresso, ripostiglio, disimpegno e bagno;
- al piano primo da un locale con due balconi;
- al piano secondo da corridoio, bagno e due camere oltre un balcone.

Tutti i piani sono collegati da una scala interna ad eccezione del piano cantinato che ha un accesso separato direttamente dal cortile.

L'ingresso e le scale presentano una pavimentazione in granito Rosa Baveno completata da uno zoccolo dello stesso materiale di

h.10 cm. circa; le pareti e i soffitti sono intonacati e imbiancati di colore bianco.

Piano terra:

Il locale con affaccio su via Gramsci, il disimpegno e il ripostiglio presentano pavimento in piastrelle di ceramica bianca venate di rosa di dimensioni 33x33 cm completato da un zoccolo h.10 cm. in legno; le pareti sono intonacate e imbiancate alcune di colore bianco e alcune di colore rosa; il soffitto è intonacato di colore bianco. Nel ripostiglio è presente un piatto doccia in ceramica e relativa rubinetteria.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica di colore nero di dimensioni 25x25 cm. e rivestimento fino ad h. 230 cm. in piastrelle di ceramica di colore grigio di dimensioni 25x40 cm.; la restante parte delle pareti e il soffitto sono intonacati e verniciati di colore bianco. Gli apparecchi sanitari (lavabo, vaso, bidet e vasca) sono in ceramica bianca dotati di rubinetteria.

Piano primo:

Il locale ha parte del pavimento in ceramica di colore beige e parte è stato demolito; alcune pareti ed il soffitto sono intonacati di colore bianco mentre sulle altre è stato rimosso il rivestimento di piastrelle.

Piano secondo:

Il corridoio e le due camere presentano pavimento in piastrelle di ceramica bianca venate di rosa di dimensioni 33x33 cm completato da un zoccolo h.10 cm. in legno; le pareti ed il soffitto sono intonacati di colore bianco.

Il bagno ha pavimento e rivestimento in ceramica di colore grigio chiaro di dimensioni 25x40 cm. e rivestimento fino ad h. 175 cm. circa; la restante parte delle pareti e il soffitto sono intonacati e verniciati di colore bianco. Gli apparecchi sanitari (lavabo, vaso, bidet e vasca) sono in ceramica bianca dotati di rubinetteria.

I balconi presenti al primo e al secondo piano sul fronte interno hanno una pavimentazione in klinker di colore grigio chiaro di dimensioni 10x20 cm. con zoccolino dello stesso materiale h.10 cm., mentre quello in affaccio su via Gramsci presenta pavimento in granito Rosa Baveno con zoccolino h.10 cm. dello stesso materiale.

Le finestre e le porte finestre sono in legno, completate da persiane in alluminio di colore verde scuro con soglie e davanzali in granito Rosa Baveno.

Le porte interne sono in legno tamburato ad eccezione di due che presentano la parte superiore vetrata.

Piano interrato:

Il piano interrato, a cui si accede dal cortile comune tramite una porta e una rampa di scale di 6 gradini, presenta pavimento in ceramica di colore bianco venato di grigio di dimensioni 40x40 cm. con zoccolo h. 10 cm dello stesso materiale; le pareti ed il soffitto sono in intonaco grezzo.

**Altezza interna** netta dei locali:

- piano cantinato h.1,95 m.
- piano terra h.2,85 m.
- piano primo e secondo h.2,75 m.

**Infissi interni ed esterni** in buono stato di manutenzione.

**Riscaldamento** non presente.

**Acqua calda sanitaria** a mezzo di scaldabagno elettrico di cui non è stata fornita certificazione.

**Impianto gas** ad uso domestico non presente.

**Impianto elettrico:** non è stata fornita dalla proprietà alcuna certificazione in merito.

Nel complesso l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.

Il tutto come documentato nelle foto (allegato i).

**3.3.2. Unità immobiliare al mapp.113 sub.702**

Durante il sopralluogo si è constatato che il locale magazzino è stato completamente demolito come si evince dalla documentazione fotografica (allegato i) e si presenta come ente urbano adibito a verde.

**3.3.3. Unità immobiliare al mapp.846**

Il bene pignorato è un ente urbano adibito a verde privato con manto erboso e piantumazione come documentato dalle foto (allegato i).

**4° quesito:**

*A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale*

disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

#### risposta al 4° quesito

##### **Stato di possesso**

Gli immobili oggetto del pignoramento risultano così occupati:

- unità immobiliare al mapp.115 sub.702 e mapp.850:
  - piano interrato e terra utilizzati dalla Sig.ra
  - piano primo e secondo utilizzati dal
- unità immobiliare al mapp.113 sub.702: demolita e comune ai due proprietari;
- area urbana al mapp. 846: a prato e comune ai due proprietari.

#### 5° quesito:

A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- 5.1. Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
- 5.2. Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
- 5.3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
- 5.4. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).

#### risposta al 5° quesito

##### **Formalità**

Per quanto riguarda i punti 5.1 e 5.2 è stato verificato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2° e presso il comune di Parabiago che non esistono formalità di natura giudiziale, sequestri ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistici, diritti di prelazione che rimarranno a carico dell'acquirente.

Per quanto al punto 5.3 sono stati richiesti, i seguenti documenti:

- presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Parabiago, il certificato cumulativo del debitore esecutato, dal quale risulta che il suo stato civile è "libero di stato" (allegato j);
- presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cerro Maggiore, il certificato di stato libero della debitrice esecutata, Sig.ra

... , dal quale risulta il suo stato civile "è di stato libero" (allegato j).

Per quanto al punto 5.4 riguardo agli oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente-aggiudicatario (anni 2010 - 2011 come prescritto dall'art.63 del Codice Civile), si fa presente che il fabbricato di via Antonio Gramsci è privo di amministratore in quanto le unità presenti nel complesso immobiliare sono meno di quattro e quindi, come prescritto dall'art. 1129 del c.c., non è obbligatoria la nomina di un amministratore.

#### 6° quesito:

A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

#### risposta al 6° quesito

##### **6. Formalità**

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2°, in ordine di data:

**6.1. Ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il **05/06/1992** ai n.ri **10353** reg.part. e **46387** reg. gen., a favore di **BANCO LARIANO S.P.A.**, con sede in Como, C.F.: 00189750136 contro ..... co a ..... .F.: ..... e gravante sulle seguenti unità immobiliari:

**1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Parabiago, via Antonio Gramsci n.16, identificato al N.C.E.U. foglio 9, mappale 115, sub 8 (ora mappale 115 sub. 702);**

**1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Parabiago, via Antonio Gramsci n.16, identificato al N.C.E.U. foglio 9, mappale 850;**

**1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Parabiago, via Antonio Gramsci n.16, identificato al N.C.E.U. foglio 9, mappale 113, sub 3 (attuale mappale 113 sub. 702);**

**1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Parabiago, via Antonio Gramsci n.16, identificato al N.C.E.U. foglio 9, mappale 846.**

Tale ipoteca volontaria è stata cancellata totalmente con annotazione presentata il 01/10/2010 ai n.ri 20365 reg.part. e 120792 reg. gen.

6.2. **Ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il **03/08/2005** ai n.ri **32341** reg.part. e **122744** reg. gen., a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A., con sede in Bologna, domicilio ipotecario eletto a Parabiago in via Sant'Ambrogio n.58, C.F.: 12931320159 contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ S), il \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_ e gravante sulle seguenti

unità immobiliari:

**1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Parabiago, via Antonio Gramsci n.16, identificato al N.C.E.U. foglio 9, mappale 115, sub 702, cat. A/3;**

**1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Parabiago, via Antonio Gramsci n.16, identificato al N.C.E.U. foglio 9, mappale 850, sub 702;**

**1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Parabiago, via Antonio Gramsci n.16, identificato al N.C.E.U. foglio 9, mappale 113, sub 702, cat. C/2, consistenza 6 mq, piano T;**

**1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Parabiago, via Antonio Gramsci n.16, identificato al N.C.E.U. foglio 9, mappale 846, cat. EU, piano T.**

6.3. **Ipoteca legale**, derivante da norma art.77 DPR 29/09/1973 num.602, iscritta il **14/09/2006** ai n.ri **34979** reg.part. e **140803** reg. gen., a favore di ESATRI ESAZIONI TRIBUTI S.P.A., con sede in Milano, domicilio ipotecario eletto ESTRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. in Viale dell'Innovazione a Milano, C.F.: 09816500152 contro \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_

C.F.: \_\_\_\_\_ e gravante sulla seguente unità immobiliare:

**1/2 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Parabiago, via Antonio Gramsci n.16, identificato al N.C.E.U. foglio 9, mappale 115, sub 702, cat. A/3;**

6.4. **Pignoramento immobili**, trascritto il **05/03/2009** ai n.ri **14583** reg. part. e **24722** reg. gen., a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A., con sede in Bologna, C.F.: 12931320159 contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ e gravante sulle seguenti unità immobiliari:

**1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Parabiago, via Antonio Gramsci n.16, identificato al N.C.E.U.**

foglio 9, mappale 115, sub 702 e foglio 9, mappale 850 sub 702, cat. A/3, consistenza 7 vani, piano T-1;

**1/1** di **intera proprietà** di immobile sito in Comune di Parabiago, via Antonio Gramsci n.16, identificato al N.C.E.U. foglio 9, mappale 113, sub 702, cat. C/2, consistenza 6 mq, piano T;

**1/1** di **intera proprietà** di immobile sito in Comune di Parabiago, via Antonio Gramsci n.16, identificato al N.C.E.U. foglio 9, mappale 846, cat. EU, consistenza 71 mq, piano T.

**6.5.** Si è proceduto inoltre alla verifica dell'esistenza di eventuali formalità registrate dal 21.04.2009 ad oggi in quanto l'ispezione esistente nel fascicolo è aggiornata fino al 22.04.2009. Dalle nuove ispezioni non risultano formalità a favore o contro i soggetti pignorati (allegato k).

**6.6.** Per quanto al punto 5.4 riguardo agli oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente-aggiudicatario (anni 2010 - 2011 come prescritto dall'art.63 del Codice Civile), si fa presente che il fabbricato di via Antonio Gramsci è privo di amministratore in quanto le unità abitative presenti nell'edificio sono meno di quattro e quindi, come prescritto dall'art. 1129 del c.c., non è prevista la nomina di un amministratore.

Per quanto gli oneri di cancellazione a carico della procedura, i medesimi vengono calcolati in:

- tasse da corrispondere alla Conservatoria per la cancellazione delle formalità € 2.870,00 circa;
- oneri di professionista abilitato alla cancellazione € 600,00 (variabile a discrezione del professionista).

per un totale complessivo di € 3.370,00.

#### 7° quesito:

A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione



dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

#### risposta al 7° quesito

##### **7.1. Regolarità edilizia**

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Parabiago si producono i seguenti documenti:

- richiesta concessione ad edificare protocollata il 20 luglio 1992 (allegato l);
- parere dell'Unità Socio Sanitaria n.69 del 3 agosto 1992 (allegato m);
- autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 22 ottobre 1992 (allegato n);
- domanda di condono edilizio del 1 marzo 1995 (allegato o);
- richiesta di documentazione integrativa relativa alla concessione in sanatoria del 6 marzo 1996 (allegato p);
- documentazione integrativa richiesta relativa alla concessione in sanatoria protocollata il 3 aprile 1996 (allegato q);
- denuncia di inizio attività protocollata il 17 marzo 1997 (allegato r);
- concessione edilizia in sanatoria del 4 gennaio 2001 (allegato s).

Dal sopralluogo delle unità immobiliari è stato possibile verificare quanto segue:

- unità immobiliare al mapp.115 sub.702 e mapp.850: la distribuzione attuale dei locali relativamente al piano primo (allegato t) non è conforme alla denuncia di inizio attività protocollata il 17 marzo 1997;
- unità immobiliare al mapp.113 sub.702: l'immobile risulta demolito quindi non conforme alla domanda di condono edilizio del 1 marzo 1995 e successivo rilascio di concessione edilizia in sanatoria del 4 gennaio 2001;
- unità immobiliare al mapp.846 conforme alla domanda di condono edilizio del 1 marzo 1995 e successivo rilascio di concessione edilizia in sanatoria del 4 gennaio 2001.

Si dovrà provvedere a presentare presso il comune di Parabiago pratica in sanatoria per le opere in difformità, incaricando un professionista abilitato. Gli oneri sia professionali che comunali per la sanatoria si possono stimare in circa € 3.000,00 (variabili a discrezione del professionista).

##### **7.2. Regolarità urbanistica**

La regolarità urbanistica è stata verificata presso il Comune di Parabiago, Ufficio Urbanistica, da cui è emerso che, secondo il P.R.G. vigente, gli immobili si trovano in zona B.1.1 (art.19.1)

"Zone tipologicamente miste con elevata densità edilizia - aree già edificate " (allegato u).

### **7.3. Regolarità catastale**

Dal sopralluogo effettuato risulta quanto segue:

- unità immobiliare al mapp.115 sub.702 e mapp.850: la distribuzione interna al primo piano non è conforme alla scheda catastale depositata presso l'ufficio N.C.E.U. di Milano (allegato g);
- unità immobiliare al mapp.113 sub.702: che risulta demolita pertanto non conforme a quanto depositato presso l'ufficio N.C.E.U. di Milano (allegato g);
- unità immobiliare al mapp.846 risulta conforme a quanto depositato presso l'ufficio N.C.E.U. di Milano (allegato g).

Si dovrà provvedere pertanto ad aggiornare, per i mapp. 115 sub.702 e mapp.113 sub.702, la banca dati catastale incaricando un professionista abilitato. Gli oneri professionali e catastali si possono stimare in circa € 800,00 (variabili a discrezione del professionista).

### **8° quesito:**

*Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*

- 8.1. *della certificazione energetica di cui alla legge n.10/91 e successivi decreti legislativi n.192/05 e n.311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.2.07 n.47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008;*
- 8.2. *della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37.*

### **risposta al 8° quesito**

#### **8.1. Certificazione energetica**

L'immobile pignorato al mapp.115 sub.702 non è soggetto a certificazione energetica in quanto risulta privo di impianto di riscaldamento.

Gli altri beni oggetto del pignoramento non sono soggetti a certificazione energetica.

#### **8.2. Documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici**

Relativamente agli impianti comuni, la proprietà non è stata in grado di fornire alcuna certificazione.

9° quesito:

Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.  
Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

risposta al 9° quesito

**9.1. Premessa**

La superficie commerciale di un appartamento si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o edificio o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi sporgenti dal filo esterno vengono aggiunti e calcolati al 50%, i balconi non sporgenti dal filo esterno (logge) vengono aggiunti e calcolati nella misura dei 2/3, mentre le altre pertinenze cantine o sottotetto (h. media 1,70 m.) vengono aggiunte e calcolati nella misura del 20%, se tali accessori non risultano finestrati e del 25%, se finestrati. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (spazi pertinenziali, androni, scale, cortili ecc.) viene generalmente valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 4-5%.

**9.2. Consistenza dei beni**

Unità immobiliari al mapp. 115 sub.702 e mapp.850

Destinazione	mq	%	tot
Unità immobiliare ai piani terra, primo e secondo	140,14	100%	140,14
Piano cantinato	40,02	25%	10,01
Balconi	11,94	50%	5,97
Unità al mapp. 850	7,00	10%	0,70
Parti comuni	199,10	5%	9,96
<b>TOTALE</b>			<b>166,77</b>

Totale superficie..... mq. 166,77

Il tutto come risulta dalla planimetria di rilievo eseguito (allegato t).

Unità immobiliare mapp.113 sub.702 (attualmente destinato ad area urbana a verde privato)

Destinazione	mq	%	tot
Area urbana	6,00	100%	6,00
Parti comuni	6,00	5%	0,30
<b>TOTALE</b>			<b>6,30</b>

Totale superficie..... mq. 6,30

Il tutto come risulta dalla planimetria catastale (allegato g).

Unità immobiliare mapp.846

Destinazione	mq	%	tot
Area urbana	71,00	100%	71,00
Parti comuni	71,00	5%	3,55
<b>TOTALE</b>			<b>74,55</b>

Totale superficie..... mq. 74,55

Il tutto come risulta dalla planimetria di rilievo eseguito (allegato t).

### **9.3. Valutazione immobili in Parabiago**

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno, fatto altresì un esame comparativo con unità immobiliari similari a quelle oggetto di stima, recentemente compravendute in zona, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Ufficio Studi F.I.M.A.A. Milano 2° semestre 2010 (per le unità abitative recenti entro 35 anni 1.550/1.700 euro/mq) e dei valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Milano 2° semestre 2010 (per le unità abitative 1.300/1.600 euro/mq), per le aree edificabili si utilizzano i valori al mq pubblicati dal comune di Parabiago per il calcolo dell'I.C.I. che per la zona B.1.1. è pari a 196,26 euro/mq, la sottoscritta,

#### stima che:

- a. il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare **mapp.115 sub.702 e mapp.850** al metro quadro, sia di Euro 1.600,00

#### **PERTANTO:**

- a Valore totale dell'unità immobiliare mapp.115 sub.702 e mapp.850**  
superficie commerciale mq 166,77 x € 1.600,00 /mq € 266.832,00  
**a.1 valore libero € 266.832,00**  
**a.2 valore occupato (-30% di a.1.) € 186.782,40**

- b. il più probabile valore di mercato per l'area urbana attualmente adibita a verde privato al **mapp.113 sub. 702** al metro quadro, sia di Euro 196,26

#### **PERTANTO:**

- b Valore totale del bene al mapp.113 sub.702**  
superficie commerciale mq 6,30 x € 196,26 /mq € 1.236,44  
**b.1 valore libero € 1.236,44**

- c. il più probabile valore di mercato per l'area urbana attualmente adibita a verde privato al **mapp.846** al metro quadro, sia di Euro 196,26

#### **PERTANTO:**

- c Valore totale del bene al mapp.846**  
superficie commerciale mq 74,55 x € 196,26 /mq € 14.631,18  
**c.1 valore libero € 14.631,18**

**ALLEGATI**

Si allegano in calce alla seguente perizia:

- a) nomina C.T.U.;
- b) giuramento C.T.U.;
- c) comunicazione dell'incarico ricevuto e data e luogo di inizio delle operazioni peritali. Copia degli avvisi di invio e ricevimento delle raccomandate;
- d) istanza di impossibilità d'accesso agli immobili;
- e) risposta del giudice all'istanza del C.T.U.;
- f) verbale della Polizia Locale di Parabiago e fattura del fabbro Sig.
- g) identificazione catastale dei beni;
- h) fotografie esterno;
- i) fotografie interno;
- j) certificati cumulativi dei debitori;
- k) ispezioni ipotecarie;
- l) richiesta concessione ad edificare protocollata il 20 luglio 1992;
- m) parere dell'Unità Socio Sanitaria n.69 del 3 agosto 1992;
- n) autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 22 ottobre 1992;
- o) domanda di condono edilizio del 1 marzo 1995;
- p) richiesta di documentazione integrativa relativa alla concessione in sanatoria del 6 marzo 1996;
- q) documentazione integrativa richiesta relativa alla concessione in sanatoria protocollata il 3 aprile 1996;
- r) denuncia di inizio attività protocollata il 17 marzo 1997;
- s) concessione edilizia in sanatoria del 4 gennaio 2001;
- t) rilievo immobili;
- u) stralcio e legenda P.R.G. vigente;
- v) elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- w) attestazione di avvenuto invio di copia perizia al creditore precedente e ai debitori eseguiti.

La sottoscritta arch. Irene Migliavacca dichiara di aver provveduto a depositare in cancelleria unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico.

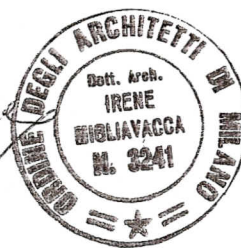
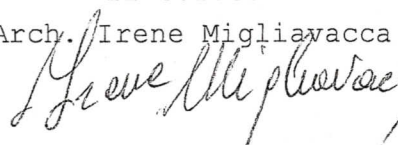
Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza.

Milano, 23 giugno 2011

Il C.T.U.

Arch. Irene Migliavacca



Trattasi di:

1. immobile ad uso abitativo composto da un locale più servizi al piano terra, un locale più servizi al piano primo, due locali più servizi al piano secondo, un locale al piano cantinato, il tutto collegato da scala interna (mapp.115 sub.702) con annessa area urbana antistante l'immobile sui fronti nord ed ovest e individuata catastalmente al mapp.850;
2. rustico ad uso ripostiglio posto nel cortile (mapp.113 sub.702);
3. area urbana adibita a verde privato (mapp.846).

INDICAZIONI CATASTALI

Gli immobili risultano censiti presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, come segue:

1. Unità immobiliare al mapp.115 sub.702 con annessa area urbana al mapp.850

COMUNE DI PARABIAGO (Codice: G324)

FOGLIO ..... 9

MAPPALE ..... 115-850

SUBALTERNO ..... 702

ZONA CENSUARIA ..... -

UBICAZIONE ..... via Antonio Gramsci n.16

PIANO ..... T-1-2-S1

CONSISTENZA ..... 7 vani

CATEGORIA ..... A/3

CLASSE ..... 2

RENDITA CATASTALE ..... Euro 361,52

COMUNE DI PARABIAGO (Codice: G324)

FOGLIO ..... 9

MAPPALE ..... 850

SUBALTERNO ..... -

ZONA CENSUARIA ..... -

UBICAZIONE ..... via Antonio Gramsci n.16

PIANO ..... T

CONSISTENZA ..... -

CATEGORIA ..... -

CLASSE ..... -

RENDITA CATASTALE ..... -

Il tutto come risulta dall'identificazione dei beni (estratti di mappa, visura catastale e planimetria catastale).

Confini:

A NORD: cortile comune mapp.849,

A EST: altra ditta mapp.117,

A SUD: via Gramsci,

A OVEST: androne e cortile comune mapp.849.

2. Rustico ad uso ripostiglio posto nel cortile (mapp.113 sub.702)

FOGLIO ..... 9  
MAPPALE ..... 113  
SUBALTERNO ..... 702  
ZONA CENSUARIA ..... -  
UBICAZIONE ..... via Antonio Gramsci n.16  
PIANO ..... T  
CONSISTENZA ..... 6 mq  
CATEGORIA ..... C/2  
CLASSE ..... 1  
RENDITA CATASTALE ..... Euro 7,75

Il tutto come risulta dall'identificazione del bene (estratto di mappa, visura catastale e planimetria catastale).

Confini:

A NORD: stessa ditta mapp.846,  
A EST: altra ditta mapp.116,  
A SUD: altra unità immobiliare al sub.701,  
A OVEST: cortile comune mapp.849.

3. Area urbana adibita a verde privato (mapp.846)

FOGLIO ..... 9  
MAPPALE ..... 846  
SUBALTERNO ..... -  
ZONA CENSUARIA ..... -  
UBICAZIONE ..... via Antonio Gramsci n.16  
PIANO ..... T  
CONSISTENZA ..... 71 mq  
CATEGORIA ..... area urbana  
CLASSE ..... -  
RENDITA CATASTALE ..... -  
Il tutto come risulta dall'identificazione del bene (estratto  
di mappa, visura catastale e planimetria catastale).

Confini:

A NORD: mapp.111,  
A EST: mapp.117 e altra ditta mapp.116,  
A SUD: mapp.847, mapp.113 sub.702 e cortile comune mapp.849,  
A OVEST: mapp.847 e altra ditta mapp.845.