

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

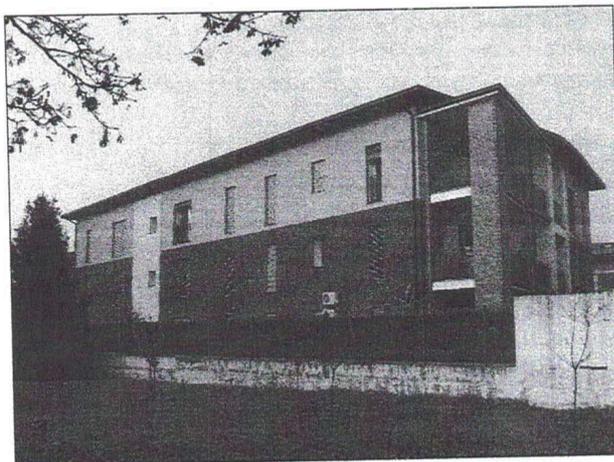
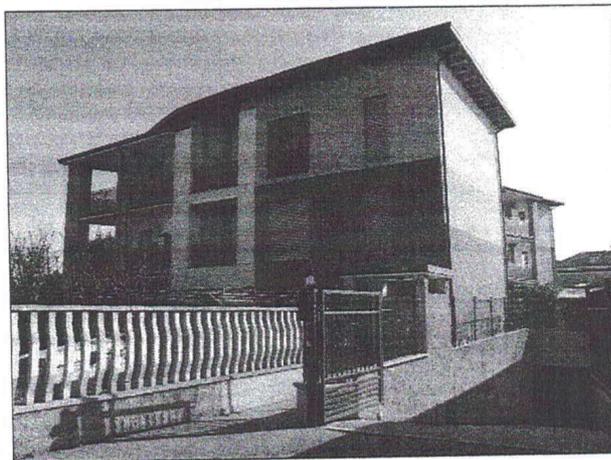
Esecuzione Immobiliare

CARCANO BRUNO LATTONIERE

contro

R.G.E. 1186/16 + 2700/17

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo



ELABORATO PERITALE

Esperto nominato: Geom. Michele Berardini

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8431
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503

Via Paladini n. 5 - 20133 Milano

Telefono 02/6693402

e-mail: studiotecnicoberardini@gmail.com

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo
Esperto: Geom. Michele Berardini

INDICE ARGOMENTI TRATTATI

- premesse ed atti di pignoramento
- cap. 1 identificazione immobili pignorati e dati catastali
- cap. 2 descrizione sommaria dei beni (con superficie commerciale e situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti)
- cap. 3 stato di occupazione
- cap. 4 vincoli ed oneri giuridici (con situazione urbanistica/edilizia/catastale)
- cap. 5 situazione condominiale
- cap. 6 attuali e precedenti proprietari
- cap. 7 pratiche edilizie
- cap. 8 valutazione immobili liberi e occupati e relativi prezzi base d'asta

RIEPILOGO IMMOBILI PIGNORATI – Lotti "1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13"**Lotto "1"**

In comune di Cesate (MI) via G. Verdi n. 58 scala "A": appartamento al piano terreno con area esclusiva e con annesso vano cantina al piano sotterraneo

N.C.E.U. Foglio 8 mappale 291 subalterno 2

diritto: intera proprietà

stato di occupazione: vedi quanto indicato al relativo capitolo, lasciando al G.E. ogni valutazione in merito

valore a corpo libero / prezzo base d'asta ridotto: €. 100.000,00 / €. 95.000,00

valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto: €. 70.000,00 / €. 66.500,00

Lotto "2"

In comune di Cesate (MI) via G. Verdi n. 58 scala "A": appartamento al piano primo con annesso vano cantina al piano sotterraneo

N.C.E.U. Foglio 8 mappale 291 subalterno 5

diritto: intera proprietà

stato di occupazione: vedi quanto indicato al relativo capitolo, lasciando al G.E. ogni valutazione in merito

valore a corpo libero / prezzo base d'asta ridotto: €. 110.000,00 / €. 104.500,00

valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto: €. 77.000,00 / €. 73.150,00

Lotto "3"

In comune di Cesate (MI) via G. Verdi n. 58 scala "A": appartamento al piano secondo con annesso vano cantina al piano sotterraneo

N.C.E.U. Foglio 8 mappale 291 subalterno 6

diritto: intera proprietà

stato di occupazione: vedi quanto indicato al relativo capitolo, lasciando al G.E. ogni valutazione in merito

valore a corpo libero / prezzo base d'asta ridotto: €. 90.000,00 / €. 85.500,00

valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto: €. 63.000,00 / €. 59.850,00

Lotto "4"

In comune di Cesate (MI) via G. Verdi n. 58 scala "A": appartamento al piano secondo con annesso vano cantina al piano sotterraneo

N.C.E.U. Foglio 8 mappale 291 subalterno 7

diritto: intera proprietà

stato di occupazione: vedi quanto indicato al relativo capitolo, lasciando al G.E. ogni valutazione in merito

valore a corpo libero / prezzo base d'asta ridotto: €. 114.000,00 / €. 108.300,00

valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto: €. 79.800,00 / €. 75.810,00

Lotto "5"

In comune di Cesate (MI) via G. Verdi n. 58 scala "B": appartamento al piano primo con annesso vano cantina al piano sotterraneo

N.C.E.U. Foglio 8 mappale 291 subalterno 10

diritto: intera proprietà

stato di occupazione: vedi quanto indicato al relativo capitolo, lasciando al G.E. ogni valutazione in merito

valore a corpo libero / prezzo base d'asta ridotto: €. 126.000,00 / €. 119.700,00

valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto: €. 88.200,00 / €. 83.790,00

Lotto "6"

In comune di Cesate (MI) via G. Verdi n. 58 scala "B": appartamento al piano secondo con annesso vano cantina al piano sotterraneo

N.C.E.U. Foglio 8 mappale 291 subalterno 12

diritto: intera proprietà

stato di occupazione: vedi quanto indicato al relativo capitolo, lasciando al G.E. ogni valutazione in merito

valore a corpo libero / prezzo base d'asta ridotto: €. 126.000,00 / €. 119.700,00

valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto: €. 88.200,00 / €. 83.790,00

Lotto "7"

In comune di Cesate (MI) via G. Verdi n. 58: box autorimessa al piano sotterraneo

N.C.E.U. Foglio 8 mappale 291 subalterno 16

diritto: intera proprietà

stato di occupazione: vedi quanto indicato al relativo capitolo, lasciando al G.E. ogni valutazione in merito

valore a corpo libero / prezzo base d'asta ridotto: €. 17.000,00 / €. 16.150,00

valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto: €. 11.900,00 / €. 11.305,00

Lotto "8"

In comune di Cesate (MI) via G. Verdi n. 58: box autorimessa al piano sotterraneo

N.C.E.U. Foglio 8 mappale 291 subalterno 17

diritto: intera proprietà

stato di occupazione: vedi quanto indicato al relativo capitolo, lasciando al G.E. ogni valutazione in merito

valore a corpo libero / prezzo base d'asta ridotto: €. 17.000,00 / €. 16.150,00

valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto: €. 11.900,00 / €. 11.305,00

Lotto "9"

In comune di Cesate (MI) via G. Verdi n. 58: box autorimessa al piano sotterraneo

N.C.E.U. Foglio 8 mappale 291 subalterno 18

diritto: intera proprietà

stato di occupazione: vedi quanto indicato al relativo capitolo, lasciando al G.E. ogni valutazione in merito

valore a corpo libero / prezzo base d'asta ridotto: €. 14.000,00 / €. 13.300,00

valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto: €. 9.800,00 / €. 9.310,00

Lotto "10"

In comune di Cesate (MI) via G. Verdi n. 58: box autorimessa al piano sotterraneo

N.C.E.U. Foglio 8 mappale 291 subalterno 19

diritto: intera proprietà

stato di occupazione: vedi quanto indicato al relativo capitolo, lasciando al G.E. ogni valutazione in merito

valore a corpo libero / prezzo base d'asta ridotto: €. 14.000,00 / €. 13.300,00

valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto: €. 9.800,00 / €. 9.310,00

Lotto "11"

In comune di Cesate (MI) via G. Verdi n. 58: box autorimessa al piano sotterraneo

N.C.E.U. Foglio 8 mappale 291 subalterno 20

diritto: intera proprietà

stato di occupazione: vedi quanto indicato al relativo capitolo, lasciando al G.E. ogni valutazione in merito

valore a corpo libero / prezzo base d'asta ridotto: €. 14.000,00 / €. 13.300,00

valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto: €. 9.800,00 / €. 9.310,00

Lotto "12"

In comune di Cesate (MI) via G. Verdi n. 58: box autorimessa al piano sotterraneo

N.C.E.U. Foglio 8 mappale 291 subalterno 21

diritto: intera proprietà

stato di occupazione: vedi quanto indicato al relativo capitolo, lasciando al G.E. ogni valutazione in merito

valore a corpo libero / prezzo base d'asta ridotto: €. 19.000,00 / €. 18.050,00

valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto: €. 13.300,00 / €. 12.635,00

Lotto "13"

In comune di Cesate (MI) via G. Verdi n. 58: box autorimessa al piano sotterraneo

N.C.E.U. Foglio 8 mappale 291 subalterno 22

diritto: intera proprietà

stato di occupazione: vedi quanto indicato al relativo capitolo, lasciando al G.E. ogni valutazione in merito

valore a corpo libero / prezzo base d'asta ridotto: €. 19.000,00 / €. 18.050,00

valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto: €. 13.300,00 / €. 12.635,00

**Beni immobili siti in comune di Cesate (MI)
via G. Verdi n. 58 – Lotti "1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13"**

Il sottoscritto Geometra Michele Berardini con studio in Milano via Paladini n. 5, iscritto al Collegio dei Geometri di Milano al n. 8431 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503, con provvedimento del G.E. dott.ssa Simonetta Scirpo in data 23/8/2018 veniva nominato esperto per la stima dei beni pignorati e prestava giuramento di rito in data 28/8/2018. Con lo stesso provvedimento veniva nominato custode giudiziario l'Avv. Camillo Marino.

Lo scrivente in data 3/9/2018 ha dato comunicazione con mail dell'incarico ricevuto al custode giudiziario, fornendo immediata disponibilità per i sopralluoghi da eseguirsi, precisando che in data 29/12/2018 il sottoscritto ha depositato apposita istanza al G.E. per i motivi meglio esposti nella stessa.

I sopralluoghi sono stati fissati dal custode giudiziario per il giorno venerdì 7/12/2018 alle ore 10,00, nonché per il giorno venerdì 22/2/2019 ore 14,00, presso gli immobili oggetto di causa siti in comune di Cesate via Verdi n. 58.

Lo scrivente al fine di rispondere al quesito postogli, esaminati gli atti di causa ed eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Milano ed Uffici del Comune di appartenenza, effettuato i sopralluoghi tecnici e fotografici presso gli immobili oggetto di pignoramento, svolti i dovuti esami di mercato, ha redatto la seguente relazione.

ATTI DI PIGNORAMENTO – ESTREMI DEI BENI PIGNORATI

R.G.E. 1186/16

Atto di pignoramento in data 16/5/2016

Trascritto Conservatoria Milano MI 2° il 23/5/2016 ai n.ri 57320/36426

a favore:

CARCANO BRUNO nato a Desio il 23/11/1935

contro:

intera proprietà: in comune di Cesate via G. Verdi n. 58 le seguenti unità immobiliari

- appartamento al piano terreno con area esclusiva ed annesso vano cantina al piano sotterraneo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 8 mappale 291 subalterno 2
- appartamento al piano primo con annesso vano cantina al piano sotterraneo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 8 mappale 291 subalterno 5
- appartamento al piano secondo con annesso vano cantina al piano sotterraneo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 8 mappale 291 subalterno 6
- appartamento al piano secondo con annesso vano cantina al piano sotterraneo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 8 mappale 291 subalterno 7
- appartamento al piano primo con annesso vano cantina al piano sotterraneo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 8 mappale 291 subalterno 10
- appartamento al piano secondo con annesso vano cantina al piano sotterraneo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 8 mappale 291 subalterno 12

- box autorimessa al piano sotterraneo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 8 mappale 291 subalterno 16
- box autorimessa al piano sotterraneo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 8 mappale 291 subalterno 17
- box autorimessa al piano sotterraneo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 8 mappale 291 subalterno 18
- box autorimessa al piano sotterraneo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 8 mappale 291 subalterno 19
- box autorimessa al piano sotterraneo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 8 mappale 291 subalterno 20
- box autorimessa al piano sotterraneo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 8 mappale 291 subalterno 21
- box autorimessa al piano sotterraneo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 8 mappale 291 subalterno 22

R.G.E. 2700/17

Atto di pignoramento in data 10/10/2017

Trascritto Conservatoria Milano MI 2° il 16/11/2017 ai n.ri 138326/89212

a favore:

CALCEMENTI S.p.a. sede Legnano

contro:

intera proprietà: in comune di Cesate via G. Verdi n. 58 le seguenti unità immobiliari

- appartamento al piano terreno con area esclusiva ed annesso vano cantina al piano sotterraneo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 8 mappale 291 subalterno 2
- appartamento al piano primo con annesso vano cantina al piano sotterraneo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 8 mappale 291 subalterno 5
- appartamento al piano secondo con annesso vano cantina al piano sotterraneo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 8 mappale 291 subalterno 6
- appartamento al piano secondo con annesso vano cantina al piano sotterraneo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 8 mappale 291 subalterno 7
- appartamento al piano primo con annesso vano cantina al piano sotterraneo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 8 mappale 291 subalterno 10
- appartamento al piano secondo con annesso vano cantina al piano sotterraneo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 8 mappale 291 subalterno 12
- box autorimessa al piano sotterraneo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 8 mappale 291 subalterno 16
- box autorimessa al piano sotterraneo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 8 mappale 291 subalterno 17
- box autorimessa al piano sotterraneo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 8 mappale 291 subalterno 18
- box autorimessa al piano sotterraneo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 8 mappale 291 subalterno 19
- box autorimessa al piano sotterraneo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 8 mappale 291 subalterno 20
- box autorimessa al piano sotterraneo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 8 mappale 291 subalterno 21
- box autorimessa al piano sotterraneo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 8 mappale 291 subalterno 22

OSSERVAZIONI INIZIALI

Come evidenziato anche nell'ultima udienza si rileva l'esistenza di una C.T.U. per causa civile in altra sezione civile del Tribunale di Milano, tra parte attrice e parte convenuta (quest'ultima società costruttrice del fabbricato comprendente anche gli immobili pignorati, nonché debitore esecutato nella presente procedura), al fine di rispondere al quesito posto dal Giudice in tale causa, ovvero: "descrive lo stato dei luoghi; verifichi l'esistenza del Certificato di Agibilità; verifichi l'effettiva corrispondenza nello stesso compreso: l'effettiva corrispondenza o meno delle opere e degli impianti esistenti con quanto promesso dalla venditrice, anche con riferimento alla classe energetica; verifichi la sussistenza delle ulteriori non conformità lamentate dall'opponente. In caso affermativo indichi modalità e costi di eliminazione delle non conformità riscontrate".

Oggetto della C.T.U., datata 29/3/2018 (con risposta alle osservazioni dei C.T.P. datata 31/5/2018), risulta essere il medesimo fabbricato recentemente edificato e progettato come edificio passivo, comprendente anche gli immobili pignorati, che si ritiene possa essere ancor oggi nelle stesse condizioni per quanto riguarda gli argomenti trattati nella C.T.U., nonché l'appartamento di proprietà della parte attrice che si ritiene in linea di massima potesse essere in tale sede, sempre per quanto riguarda gli argomenti trattati nella C.T.U., nelle condizioni in cui si trovano attualmente gli appartamenti pignorati.

Nella C.T.U. i costi di eliminazione delle conformità non riscontrate con opere da realizzare sono differenziati in due soluzioni, ovvero con possibilità di ripristino degli impianti esistenti sia per la singola abitazione, che per la centrale tecnologica condominiale con relativi impianti comuni, piuttosto che con impossibilità di ripristino degli stessi, e così esposti nella stessa:

costi soluzione A

- ovvero con possibilità di ripristino degli impianti esistenti per l'appartamento pari a €. 20.524,58
- ovvero con possibilità di ripristino impianti esistenti per la centrale tecnologica condominiale pari a €. 62.098,34

costi soluzione B

- ovvero con impossibilità di ripristino degli impianti esistenti per l'appartamento pari a €. 25.974,58 (che considera anche la sostituzione dei serramenti)
- ovvero con impossibilità di ripristino degli impianti esistenti per la centrale tecnologica condominiale pari a €. 144.152,87

Impianto	Capitolato	Installato	Note.
Riscaldamento e raffrescamento delle unità immobiliari	Unica unità frigorifera a pompa di calore con fonte energetica sonde geotermiche e con inversione stagionale di ciclo per riscaldamento invernale e raffrescamento estivo	Pompa di calore con sonde geotermiche solo per riscaldamento Gruppo frigorifero per ciclo per riscaldamento estivo e con fonte energetica aria	NON conformi al Capitolato di vendita in quanto <u>installate due unità separate di cui una con fonte energetica aria</u>
Riscaldamento e raffrescamento unità immobiliari	Riscaldamento/raffrescamento delle unità abitative tramite fan coils	Fan coils non installati	NON conforme al Capitolato di vendita perché <u>non installati</u>
Preparazione dell'acqua calda sanitaria	Pompa di calore con fonte esterna geotermica	N.2 pompe di calore con fonte esterna aria	NON conforme al Capitolato di vendita perché di <u>diversa tipologia</u>
Acqua calda sanitaria	Serbatoi di accumulo con volume di almeno 1000 litri	N.2 serbatoi di accumulo con volume totale 600 litri	NON conforme al Capitolato di vendita per <u>volume inferiore a quello promesso</u>
Impianto elettrico	Impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica	Nessun impianto fotovoltaico installato	NON conforme al Capitolato di vendita perché <u>non installato</u>
Serramenti	Serramenti idonei per un edificio passivo, installazione senza ponti termici e prove di tenuta (blower-door test)	Presenza di ponti termici, non reperibile documentazione relativa a blower-door test	NON conformi al Capitolato di vendita per <u>presenza di ponti termici</u>

Pos.	DESCRIZIONE	U.M.
b) Impossibilità di ripristino degli impianti esistenti		
1. Abitazione		
1. 1	Fornitura e posa in opera di 4 fan coils con mobiletto per il riscaldamento invernale ed il condizionamento estivo (due nel soggiorno ed uno in ciascuna camera da letto) completi di termostato ambiente agente su ventilatore e con inversione stagionale.	no
1. 2	Fornitura e posa in opera di un radiatore in alluminio per riscaldamento stanza da bagno alimentato a bassa temperatura con valvola termostatica	n.
1. 3	Realizzazione di nuove tubazioni in multistrato metallo-plastico PEX-b/PEX-b coibentato termicamente per la distribuzione dell'acqua calda e refrigerata ai vari terminali (fan coils e radiatori) completi di staffaggi e pezzi speciali.	a corpo
1. 4	Sostituzione del sistema di contabilizzazione a seguito del nuovo diametro delle tubazioni o nuova portata	a corpo
1. 5	Realizzazione di cablaggio per alimentazione elettrica fan coils con conduit	a corpo
1. 6	Smontaggio degli infissi esistenti	a corpo
1. 7	Fornitura e posa in opera di cinque infissi con coefficiente di trasmittanza globale U _g non superiore a 0,7. Montaggio idoneo ad una casa passiva. Esecuzione del "door-blower test".	a corpo
1. 8	Esecuzione del "door-blower test".	a corpo
1. 9	Assistenza muraria per la realizzazione di fori a parete o soffitto, tracce murarie e loro ripristino inclusa tinteggiatura e riplastrofatura, conferimento in discarica di materiale di risulta, pulizia di cantiere	a corpo
1. 10	Altre assistenze per movimentazione materiale in cantiere, eventuale smontaggio, modifiche e ripristino di arredo nell'appartamento e parti comuni	a corpo
1. 11	Attività di progettazione, assistenza al conferimento dell'ordine alla società installatrice, direzione lavori e collaudi	a corpo

Pos.	DESCRIZIONE	U.M.
2.	Centrale tecnologica	
2. 1	Smontaggio di tutte le apparecchiature (tutte le pompe di calore), delle parti di impianti non più necessarie	a corpo
2. 2	Fornitura e posa in opera di una pompa di calore aria/acqua con inversione di ciclo invernale-estate per il riscaldamento invernale e raffrescamento estivo, da installarsi in copertura; con potenzialità frigorifera di 30 kW, potenzialità termica: 25 kW: <u>alle condizioni reali di utilizzo (potenzialità da verificare analiticamente)</u>	n.
2. 3	Fornitura e posa in opera di una pompa di calore aria/acqua ad alta temperatura per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, da installarsi in copertura; potenzialità termica: 30 kW: <u>alle condizioni reali di utilizzo (potenzialità da verificare analiticamente)</u>	n.
2. 4	Fornitura e posa in opera di impianto fotovoltaico completo di celle, inverter, accumulatori, contatore bidirezionale, quadro elettrico, cablaggi	a corpo
2. 5	Fornitura e posa in opera di impianto con pannelli solari termici, completo di collettori solari, pompe di circolazione dell'acqua glicolata, sistema di controllo, tubazioni con isolamento, vaso di espansione, valvolame, valvola di sicurezza contenitore per recupero acqua glicolata, quadro elettrico, cablaggi	a corpo
2. 6	Fornitura e posa in opera di preparatore d'acqua calda sanitaria con accumulo di 1500 litri, doppia serpentina collegata a pompa di calore ed impianto solare, isolamento termico, valvolame, termometri, sistema di controllo temperatura inclusa valvola termostatica, pompa di ricircolo acqua calda sanitaria	n.
2. 7	Fornitura e posa in opera di circolatori di acqua calda e refrigerata tra le pompe di calore, i collettori di mandata e ritorno acqua per riscaldamento e raffrescamento, per la distribuzione dell'acqua calda e refrigerata alla signora Fontana. Sui collettori saranno predisposti attacchi per futura installazione di circolatori a servizio dell'intero Condominio	a corpo
2. 8	Manutenzione, reinstallazione dei serbatoi volano termico e del circolatore acqua calda e refrigerata alle unità abitative	a corpo

Pos.	DESCRIZIONE	U.M.
2. 9	Realizzazione di nuovi tubi in multistrato metallo-plastico PEX-b/AlPEX-b coibentato nella centrale tecnologica con collegamenti alle nuove tubazioni (signora Fontana) ed esistenti (altri condomini)	a corpo
2. 10	Fornitura e posa in opera di materiale ed accessori per il completamento dell'impianto quale valvolame, termometri, manometri, vasi di espansione, valvole di sicurezza, ecc.	a corpo
2. 11	Fornitura e posa in opera di quadro elettrico comprendente le alimentazioni alle nuove utenze e a quelle riutilizzate e completamento dell'impianto elettrico riutilizzato e realizzazione dell'allacciamento elettrico delle nuove utenze	a corpo
2. 12	Assistenza muraria per la realizzazione di fori a parete o soffitto, tracce murarie o loro ripristino, basamenti, impermeabilizzazione di copertura, intonacatura, conferimento in discarica di materiale di risulta, pulizia di cantiere	a corpo
2. 13	Altre assistenze per movimentazione materiale in cantiere, eventuale smontaggio, modifiche e ripristino di arredo nelle parti comuni	a corpo
2. 14	Attività di progettazione, assistenza al conferimento dell'ordine alla società installatrice, adempimento eventuali pratiche presso Autorità, direzione lavori e collaudi	a corpo

Al fine di mostrare in maniera riassuntiva nella presente relazione quanto riscontrato nella C.T.U. su tali difformità rilevate ed opere da realizzare nonché costi necessari, sono stati inseriti qui sopra stralci parziali della stessa, con riferimento alla soluzione "B".

La soluzione "B" è stata presa in considerazione nella presente relazione, in quanto il C.T.U. reputa la soluzione "A" di difficile realizzazione e con risultati poco soddisfacenti.

Premesso che la suddetta causa per cui è stata svolta la C.T.U. non risulta ancora giunta a sentenza, occorre far presente che a prescindere dalla quantificazione dei costi di eliminazione delle non conformità riscontrate che verrà stabilita all'esito della stessa, questi ultimi in ogni caso incidono inevitabilmente sulla valutazione di mercato degli immobili in oggetto pignorati, e che lo scrivente per quanto autorizzato in corso di ultima udienza ad utilizzare la suddetta C.T.U. fa altresì presente che l'analisi delle situazioni descritte nella stessa e dei relativi costi, con verifica delle considerazioni sopra sottolineate, potrebbe avvenire solo ricevendo specifico incarico in tal senso ed eseguendo ex novo tutti i necessari ed opportuni accertamenti avvalendosi anche di ausiliari esperti del settore dotati di specifici strumenti di rilievo (così come fatto dal professionista che ha redatto la C.T.U.).

Allo stato attuale ed in via precauzionale si è ritenuto di procedere dapprima valutando il potenziale valore di mercato, per la zona trattata, riferito ad appartamenti posti in edifici passivi recentemente edificati e con massima classe energetica, considerando inizialmente fabbricato ed appartamenti come se fossero in ottime condizioni nonché funzionali con anche riferimento a tale classe, dopo di che considerato le problematiche rilevate nella C.T.U. che indica nello stato attuale una classe energetica minore rispetto a come attualmente certificata (ovvero da A+ a B), si è ritenuto opportuno dedurre da tale potenziale valore i costi indicati nella stessa C.T.U. per la soluzione "B", ovvero per situazione impianti condominiali in adeguata proporzione, considerato che in totale gli appartamenti nel fabbricato sono dodici e tale soluzione andrebbe a beneficio di tutti (come evidenziato anche nella C.T.U.), e per situazione impianti e serramenti dell'appartamento trattato nella C.T.U. adeguando i relativi costi alla consistenza, numero locali, numero di serramenti ecc. di ciascuno dei sei appartamenti in oggetto.

Si è poi giunti alle successive valutazioni a corpo delle unità immobiliari in oggetto in funzione di quanto rilevato nei sopralluoghi ovvero tenendo conto, oltre a quanto esposto nella C.T.U., di tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e delle unità immobiliari in oggetto, tra cui stato di fatto e stato di manutenzione (vedi sommarie descrizioni nei capitoli successivi), nonché di quanto indicato al capitolo 7 e relative osservazioni.

Le stesse valutazioni a corpo risultano anche dedotte dei costi relativi alla situazione urbanistica/edilizia/catastale (vedi capitolo 4.3.), ed alla situazione condominiale (vedi capitolo 5), il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari.

Premesso come già detto che le successive valutazioni a corpo di ciascun appartamento in oggetto risultano già dedotte dei costi della soluzione "B", nel modo sopra indicato per i due punti, si fa presente che gli stessi nel loro insieme sono ritenuti comunque sufficienti per realizzare in ciascuna abitazione adeguati impianti autonomi di riscaldamento e raffrescamento (le abitazioni in oggetto sono già al momento dotate di boiler autonomo per la produzione di acqua calda sanitaria).

Si rimanda anche al capitolo 7 e relative osservazioni per le problematiche legate al mancato rilascio dell'Agibilità.

Si lascia al G.E. ogni valutazione in merito a quanto sopra esposto, con riferimento alla suddetta C.T.U. (per la quale si resta a disposizione per l'eventuale deposito di copia della stessa se ritenuto necessario) e alle riserve già espresse dallo scrivente nelle parti in queste osservazioni sottolineate.

Si lascia altresì al G.E. ed al delegato alla vendita ogni valutazione in merito alla vendibilità di immobili attualmente sprovvisti di Agibilità (vedi capitolo 7 e relative osservazioni).

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI PIGNORATI – Lotti "1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13"

Lotto "1" - intera proprietà: in comune di Cesate (Mi) via G. Verdi n. 58, scala "A", appartamento al piano terreno composto da due locali oltre servizi ed area esclusiva, con annesso vano cantina al piano sotterraneo.

Coerenze in corpo appartamento ed area esclusiva da nord in senso orario: ingresso pedonale comune, passaggio pedonale comune, vano scala "A" comune, aree di proprietà esclusiva altre unità, altra proprietà al mappale 68, rampa carrabile comune.

Coerenze cantina da nord-est in senso orario: locale comune, altra cantina, corridoio comune, vano scala "A" comune, vano ascensore.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **67,00**

Identificato in catasto N.C.E.U. come segue:

intestazione:

intera proprietà

censimento:

Foglio 8 – mappale 291 – subalterno 2 – via G. Verdi n. 58 – piano T/S1 – scala A – categoria A/2 – classe 3 – vani 4 – superficie catastale totale mq. 72 / totale escluse aree scoperte mq. 66 – rendita €. 454,48.

Lotto "2" - intera proprietà: in comune di Cesate (Mi) via G. Verdi n. 58, scala "A", appartamento al piano primo composto da tre locali oltre servizi, con annesso vano cantina al piano sotterraneo.

Coerenze appartamento da nord in senso orario: area di proprietà esclusiva altra unità su due lati, altro appartamento della scala "B", area di proprietà esclusiva altra unità, vano scala "A" comune, vano ascensore, balcone di altra unità.

Coerenze cantina da nord-est in senso orario: vano scala "A" comune, altra cantina, corridoio comune su due lati, corsello comune.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **76,00**

Identificato in catasto N.C.E.U. come segue:**intestazione:**

intera proprietà

censimento:

Foglio 8 – mappale 291 – subalterno 5 – via G. Verdi n. 58 – piano 1/S1 – scala A – categoria A/2 – classe 3 – vani 4,5 – superficie catastale totale mq. 80 / totale escluse aree scoperte mq. 75 – rendita €. 511,29.

Lotto "3" - intera proprietà: in comune di Cesate (Mi) via G. Verdi n. 58, scala "A", appartamento al piano secondo composto da due locali oltre servizi, con annesso vano cantina al piano sotterraneo.

Coerenze appartamento da nord in senso orario: area di proprietà esclusiva altra unità, passaggio pedonale comune, balcone di altra unità, vano ascensore, vano scala "A" comune, aree di proprietà esclusiva altre unità.

Coerenze cantina da nord-est in senso orario: corridoio comune su due lati, altra cantina, corridoio comune.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **63,00**

Identificato in catasto N.C.E.U. come segue:**intestazione:**

intera proprietà

censimento:

Foglio 8 – mappale 291 – subalterno 6 – via G. Verdi n. 58 – piano 2/S1 – scala A – categoria A/2 – classe 3 – vani 4 – superficie catastale totale mq. 69 / totale escluse aree scoperte mq. 68 – rendita €. 454,48.

Lotto "4" - intera proprietà: in comune di Cesate (Mi) via G. Verdi n. 58, scala "A", appartamento al piano secondo composto da tre locali oltre servizi, con annesso vano cantina al piano sotterraneo.

Coerenze appartamento da nord in senso orario: area di proprietà esclusiva altra unità su due lati, altro appartamento della scala "B", area di proprietà esclusiva altra unità, vano scala "A" comune, vano ascensore, balcone di altra unità.

Coerenze cantina da nord-est in senso orario: corridoio comune su due lati, altra cantina, vano scala "A" comune.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **76,00**

Identificato in catasto N.C.E.U. come segue:**intestazione:**

intera proprietà

censimento:

Foglio 8 – mappale 291 – subalterno 7 – via G. Verdi n. 58 – piano 2/S1 – scala A – categoria A/2 – classe 3 – vani 4,5 – superficie catastale totale mq. 79 / totale escluse aree scoperte mq. 75 – rendita €. 511,29.

Lotto "5" - intera proprietà: in comune di Cesate (Mi) via G. Verdi n. 58, scala "B", appartamento al piano primo composto da tre locali oltre servizi, con annesso vano cantina al piano sotterraneo.

Coerenze appartamento da nord-est in senso orario: balcone di altra unità, vano scala "B" comune, vano ascensore, area di proprietà esclusiva altra unità su tre lati.

Coerenze cantina da nord-est in senso orario: locale comune, corridoio comune su due lati, altra cantina.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **82,00**

Identificato in catasto N.C.E.U. come segue:**intestazione:**

intera proprietà

censimento:

Foglio 8 – mappale 291 – subalterno 10 – via G. Verdi n. 58 – piano 1/S1 – scala B – categoria A/2 – classe 3 – vani 5 – superficie catastale totale mq. 88 / totale escluse aree scoperte mq. 86 – rendita €. 568,10.

Lotto "6" - intera proprietà: in comune di Cesate (Mi) via G. Verdi n. 58, scala "B", appartamento al piano secondo composto da tre locali oltre servizi, con annesso vano cantina al piano sotterraneo.

Coerenze appartamento da nord-est in senso orario: balcone di altra unità, vano scala "B" comune, vano ascensore, area di proprietà esclusiva altra unità su tre lati.

Coerenze cantina da nord-est in senso orario: altra cantina, corridoio comune, altra cantina, vano scala "A" comune.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **82,00**

Identificato in catasto N.C.E.U. come segue:**intestazione:**

intera proprietà

censimento:

Foglio 8 – mappale 291 – subalterno 12 – via G. Verdi n. 58 – piano 2/S1 – scala B – categoria A/2 – classe 3 – vani 5 – superficie catastale totale mq. 88 / totale escluse aree scoperte mq. 86 – rendita €. 568,10.

Lotto "7" - intera proprietà: in comune di Cesate (Mi) via G. Verdi n. 58, box autorimessa al piano sotterraneo.

Coerenze da nord in senso orario: terrapieno, altro box, corsello comune, altro box.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **21,00**

Identificato in catasto N.C.E.U. come segue:**intestazione:**

intera proprietà

censimento:

Foglio 8 – mappale 291 – subalterno 16 – via G. Verdi n. 58 – piano S1 – categoria C/6 – classe 2 – mq. 20 – superficie catastale mq. 22 – rendita €. 65,07.

Lotto "8" - intera proprietà: in comune di Cesate (Mi) via G. Verdi n. 58, box autorimessa al piano sotterraneo.

Coerenze da nord in senso orario: terrapieno, cantina di altra unità, vano scala "A" comune, corsello comune, altro box.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **21,00**

Identificato in catasto N.C.E.U. come segue:**intestazione:**

intera proprietà

censimento:

Foglio 8 – mappale 291 – subalterno 17 – via G. Verdi n. 58 – piano S1 – categoria C/6 – classe 2 – mq. 20 – superficie catastale mq. 22 – rendita €. 65,07.

Lotto "9" - intera proprietà: in comune di Cesate (Mi) via G. Verdi n. 58, box autorimessa al piano sotterraneo.

Coerenze da nord-est in senso orario: corsello comune, corridoio comune su due lati, altro box, corsello comune.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **17,00**

Identificato in catasto N.C.E.U. come segue:

intestazione:

intera proprietà

censimento:

Foglio 8 – mappale 291 – subalterno 18 – via G. Verdi n. 58 – piano S1 – categoria C/6 – classe 2 – mq. 16 – superficie catastale mq. 18 – rendita €. 52,06.

Lotto "10" - intera proprietà: in comune di Cesate (Mi) via G. Verdi n. 58, box autorimessa al piano sotterraneo.

Coerenze da nord-est in senso orario: altro box, corridoio comune, altro box, corsello comune.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **17,00**

Identificato in catasto N.C.E.U. come segue:

intestazione:

intera proprietà

censimento:

Foglio 8 – mappale 291 – subalterno 19 – via G. Verdi n. 58 – piano S1 – categoria C/6 – classe 2 – mq. 16 – superficie catastale mq. 18 – rendita €. 52,06.

Lotto "11" - intera proprietà: in comune di Cesate (Mi) via G. Verdi n. 58, box autorimessa al piano sotterraneo.

Coerenze da nord-est in senso orario: altro box, corridoio comune, vano scala B" comune, corsello comune.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **17,00**

Identificato in catasto N.C.E.U. come segue:

intestazione:

intera proprietà

censimento:

Foglio 8 – mappale 291 – subalterno 20 – via G. Verdi n. 58 – piano S1 – categoria C/6 – classe 2 – mq. 16 – superficie catastale mq. 18 – rendita €. 52,06.

Lotto "12" - intera proprietà: in comune di Cesate (Mi) via G. Verdi n. 58, box autorimessa al piano sotterraneo.

Coerenze da nord-est in senso orario: vano scala "B" comune, vano ascensore, intercapedine, altro box, corsello comune.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **23,00**

Identificato in catasto N.C.E.U. come segue:

intestazione:

intera proprietà

censimento:

Foglio 8 – mappale 291 – subalterno 21 – via G. Verdi n. 58 – piano S1 – categoria C/6 – classe 2 – mq. 22 – superficie catastale mq. 24 – rendita €. 71,58.

Lotto "13" - intera proprietà: in comune di Cesate (Mi) via G. Verdi n. 58, box autorimessa al piano sotterraneo.

Coerenze da nord-est in senso orario: altro box, intercapedine, altro box, corsello comune.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **23,00**

Identificato in catasto N.C.E.U. come segue:

intestazione:

intera proprietà

censimento:

Foglio 8 – mappale 291 – subalterno 22 – via G. Verdi n. 58 – piano S1 – categoria C/6 – classe 2 – mq. 22 – superficie catastale mq. 24 – rendita €. 71,58.

N.B. per gli appartamenti l'attuale composizione nonché disposizione dei locali dovrà essere modificata (vedi capitolo 4.3.).

Per differenza tra superfici commerciali e superfici catastali vedi capitolo 2.3.

Gli appartamenti non dispongono di riscaldamento e raffreddamento.

Il fabbricato è privo di Agibilità (vedi capitolo 7).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI – Lotti “1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13”

in base ai sopralluoghi eseguiti in data 7/12/2018 e in data 22/2/2019

2.1. Descrizione fabbricato comprendente unità immobiliari pignorate

In comune di Cesate (MI) via G. Verdi n. 58.

Gli immobili in oggetto sono posti in comune di Cesate, località sita a nord di Milano posta tra la provincie di Monza e Brianza e di Varese, lungo la strada provinciale n. 133. La via Verdi è tratto della suddetta strada provinciale ed il civico 58 si trova nella zona nord rispetto al vicino centro paese.

Dalla via Verdi tramite stradina su cui è costituita apposita servitù di passo pedonale e carraio (vedi osservazioni capitolo 6.1.), si giunge all'edificio residenziale condominiale comprendente gli immobili in oggetto.

Caratteristiche

Il fabbricato edificato tra il 2012 ed il 2014 si eleva per tre piani fuori terra oltre piano sotterraneo adibito a box autorimessa, cantine e locali comuni.

I tre piani fuori terra comprendono dodici appartamenti, di cui sei facenti parte del corpo scala “A” e sei facenti parti del corpo scala “B”, precisando che ciascuno degli appartamenti del piano terreno dispone di propria area esclusiva recintata.

La costruzione è stata progettata come edificio passivo, ovvero struttura che dovrebbe coprire la maggior parte del fabbisogno di energia per riscaldamento, raffrescamento, produzione acqua calda, ricorrendo a dispositivi passivi.

Stante quanto esposto nella C.T.U. indicata nelle osservazioni iniziali, attualmente l'edificio passivo non risulterebbe del tutto funzionale, in relazione alla sua tipologia, considerato le problematiche e difformità rilevate nella stessa.

L'edificio presenta: struttura portante in c.a. con pareti perimetrali isolate con cappotti esterno ed interno; facciate in parte tinteggiate in intonaco civile ed in parte con rivestimento tipo mattoni faccia a vista; parapetti in profilato di ferro; copertura piana protetta da guaina bituminosa, con struttura avente anche parti in legno.

Tramite un cancelletto pedonale sormontato da pensilina si accede all'area comune, ovvero a vialetto pavimentato in mattonelle che conduce agli ingressi dei due corpi scala entrambi chiusi da portoncino blindato.

Tramite cancello carrabile automatizzato, oltre il quale risulta una rampa carrabile, si raggiunge il piano sotterraneo con corsello dei box coperto e pavimentato in cemento. I due corpi scala presentano: pianerottoli pavimentati in ceramica; pareti tinteggiate; scala rivestita in granito.

Entrambe i corpi scala sono dotati di impianto ascensore che collega i quattro piani dell'edificio, per quanto in sede di sopralluogo non è stato possibile ispezionare gli ascensori in quanto attualmente non in funzione.

Si fa presente che oltre a non poter descrivere gli ascensori e loro funzionalità, nemmeno è dato sapere quando e se gli stessi verranno messi in funzione considerando anche la situazione condominiale.

Fermo restando quanto riscontrato nella C.T.U., si evidenzia altresì che attualmente le parti comuni dell'edificio non dispongono di fornitura di energia elettrica, ed anche per questo motivo gli impianti condominiali non risultano al momento funzionanti.

In termini di sicurezza si ritiene opportuno verificare il sistema di fissaggio dei parapetti delle portefinestre degli appartamenti, così come il fissaggio delle recinzioni aree esterne verso passaggi comuni, eseguendo quanto occorre per rendere tali elementi solidali con le strutture a cui sono fissati, avendo riscontrato problemi in tal senso in una abitazione e lungo il vialetto comune pedonale.

Fermo restando quanto già detto nelle osservazioni iniziali ed in considerazione di altre situazioni indicate nella presente relazione, l'edificio per quanto recentemente edificato risulta esteriormente in condizioni non ottimali bensì solo discrete, mentre le parti comuni interne risultano in condizioni appena sufficienti se non insufficienti.

Il fabbricato necessita pertanto di adeguati interventi di manutenzione nonché di altri adeguati interventi finalizzati a renderlo del tutto funzionale (vedi interventi indicati nella soluzione B della C.T.U. e altre situazioni già descritte, nonché osservazioni al capitolo 7). Si ritiene opportuno che il Condominio faccia verificare, da professionista specializzato in materia, le crepe riscontrate esternamente tra muro perimetrale e soletta del balcone al piano secondo (abitazione lotto 6) nonché con soletta di copertura di quest'ultimo, al fine di poter avere adeguata valutazione in merito alle cause, eventuali situazioni che possono derivare e rimedi (precisando che non è dato sapere se vi possano essere simili situazioni in altri punti dell'edificio).

Accessibilità/visitabilità immobile a soggetti diversamente abili: considerato la situazione attuale del fabbricato, si rileva la presenza di barriere architettoniche, per le quali si ritiene che la valutazione di possibilità di rimozione o superamento, nonché dei relativi costi necessari, debba essere espressa da altri soggetti specializzati in materia in funzione di specifiche verifiche e/o situazioni.

2.2. Descrizione unità immobiliari pignorate

Lotti "1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13"

Vedi identificazione capitolo 1.

Lotto "1"

Caratteristiche

Al piano terreno della scala "A" si trova l'appartamento in oggetto (sub. 2) attualmente composto da: soggiorno, cucina, camera, bagno e disimpegno oltre area esclusiva. Per quanto riguarda la disposizione attuale dei locali vedi capitolo 4.3. relativamente alla necessità di modificarla con opere, precisando che attualmente il locale cucina è impropriamente utilizzato come camera, mentre la cucina è impropriamente attrezzata nel locale soggiorno.

L'altezza dei locali è pari a circa m. 2,70.

I pavimenti sono rivestiti in piastrelle di ceramica e le pareti sono tinteggiate; solo nel bagno e nella zona in cui è attualmente impropriamente attrezzata la cucina, le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica.

Nel bagno sono in opera: box doccia, lavandino, bidet e w.c.

I serramenti interni sono in legno a battente piuttosto che scorrevoli. La porta d'ingresso è blindata.

I serramenti esterni sono in pvc e vetrocamera. Questi ultimi sono protetti da frangisole in metallo motorizzati, alcuni dei quali malfunzionanti.

Stante quanto già detto nelle osservazioni iniziali per gli impianti condominiali, si rileva che l'appartamento attualmente non dispone di riscaldamento e di raffrescamento, e nello stesso risultano mancanti elementi radianti e predisposizioni per la loro successiva installazione. Attualmente l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico autonomo, installato nel bagno, e non dall'impianto condominiale.

Risulta impianto di ventilazione meccanica controllata, con relativa unità posta in vano nella muratura del disimpegno, e bocchette interne a parete.

L'area esclusiva, interamente recintata, presenta parte pavimentata in piastrelle di ceramica piuttosto che in quadrotti di ghiaia o cemento e parte adibita a giardino.

L'appartamento, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma piuttosto che da realizzare e/o completare e/o modificare, risulta in appena discrete condizioni pur necessitando di adeguati interventi di ristrutturazione/manutenzione (vedi anche interventi indicati nella C.T.U. e quanto indicato al capitolo 4.3. con costi già dedotti).

All'appartamento è annesso un vano cantina posto al piano sotterraneo, che presenta: porta in lamiera; pavimento in cemento; pareti con blocchi di muratura a vista; altezza circa m. 2,50; discrete condizioni.

Lotto "2"

Caratteristiche

Al piano primo della scala "A" si trova l'appartamento in oggetto (sub. 5) attualmente composto da: soggiorno con cucina a vista, due camere, due bagni e disimpegno oltre due balconi.

Premesso che nello stesso risultano eseguite delle modifiche interne abusive, per quanto riguarda la disposizione attuale dei locali vedi capitolo 4.3. relativamente alla necessità di modificarla con opere.

L'altezza dei locali è pari a circa m. 2,70.

I pavimenti presentano rivestimento in laminato effetto legno e le pareti sono tinteggiate; solo nei bagni e nella zona in cui è attrezzata la cucina, le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica. I balconi sono pavimentati in ceramica.

Nel bagno con portafinestra sono in opera: box doccia, lavandino, bidet (guasto) e w.c. Nel bagno cieco sono in opera: piatto doccia, lavandino e w.c.

I serramenti interni sono in parte in legno a battente piuttosto che scorrevoli, ed in parte del tipo a soffietto in materiale plastico. La porta d'ingresso è blindata.

I serramenti esterni sono in pvc e vetrocamera. Questi ultimi sono protetti da frangisole in metallo motorizzati, alcuni dei quali malfunzionanti se non del tutto mancante per la portafinestra del bagno.

Stante quanto già detto nelle osservazioni iniziali per gli impianti condominiali, si rileva che l'appartamento attualmente non dispone di riscaldamento e di raffrescamento, e nello stesso risultano mancanti elementi radianti e predisposizioni per la loro successiva installazione. Attualmente l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico autonomo, installato nella zona cucina, e non dall'impianto condominiale.

Risulta impianto di ventilazione meccanica controllata, con relativa unità posta in vano nella muratura esterna sul balcone, e bocchette interne a parete.

L'appartamento, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma piuttosto che da realizzare e/o completare e/o modificare, risulta in appena discrete condizioni pur necessitando di adeguati interventi di ristrutturazione/manutenzione (vedi anche interventi indicati nella C.T.U. e quanto indicato al capitolo 4.3. con costi già dedotti).

All'appartamento è annesso un vano cantina posto al piano sotterraneo, che presenta: porta in lamiera; pavimento in cemento; pareti con blocchi di muratura a vista; altezza circa m. 2,50; discrete condizioni.

Lotto "3"

Caratteristiche

Al piano secondo della scala "A" si trova l'appartamento in oggetto (sub. 6) attualmente composto da: soggiorno, cucina, camera, bagno e disimpegno oltre balcone.

Per quanto riguarda la disposizione attuale dei locali vedi capitolo 4.3. relativamente alla necessità di modificarla con opere.

L'altezza dei locali è pari a circa m. 2,70.

I pavimenti presentano rivestimento in laminato effetto legno e le pareti sono tinteggiate; solo nel bagno e nella cucina, le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica, così come nella cucina una striscia di pavimento risulta piastrellata. Il balcone è pavimentato in ceramica.

Nel bagno sono in opera: box doccia, lavandino, bidet e w.c.

I serramenti interni sono in legno a battente piuttosto che scorrevoli. La porta d'ingresso è blindata.

I serramenti esterni sono in pvc e vetrocamera. Questi ultimi sono protetti da frangisole in metallo motorizzati, che non si sono potuti provare.

Dal balcone si rilevano dei danni esterni sulla parete perimetrale sopra la portafinestra, probabilmente provocati da infiltrazioni d'acqua e/o umidità, situazione per la quale lo scrivente nulla può dire in merito alle cause e se le stesse siano ancora in essere, poiché a tal fine sarebbe necessario eseguire apposite e specifiche indagini.

Stante quanto già detto nelle osservazioni iniziali per gli impianti condominiali, si rileva che l'appartamento attualmente non dispone di riscaldamento e di raffrescamento, e nello stesso risultano mancanti elementi radianti e predisposizioni per la loro successiva installazione (risulta solo un radiatore nel bagno). Attualmente l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico autonomo, installato nel disimpegno, e non dall'impianto condominiale.

Risulta impianto di ventilazione meccanica controllata, con relativa unità posta in vano della muratura del disimpegno, e bocchette interne a parete.

L'appartamento, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma piuttosto che da realizzare e/o completare e/o modificare, risulta in discrete condizioni pur necessitando di adeguati interventi di ristrutturazione/manutenzione (vedi anche interventi indicati nella C.T.U. e quanto indicato al capitolo 4.3. con costi già dedotti).

All'appartamento è annesso un vano cantina posto al piano sotterraneo, che presenta: porta in lamiera; pavimento in cemento; pareti con blocchi di muratura a vista; altezza circa m. 2,50; discrete condizioni.

Lotto "4"

Caratteristiche

Al piano secondo della scala "A" si trova l'appartamento in oggetto (sub. 7) attualmente composto da: soggiorno con cucina a vista, due camere, bagno e disimpegno oltre due balconi.

Per quanto riguarda la disposizione attuale dei locali vedi capitolo 4.3. relativamente alla necessità di modificarla con opere.

L'altezza dei locali è pari a circa m. 2,70.

I pavimenti presentano rivestimento in laminato effetto legno e le pareti sono tinteggiate; solo nel bagno le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica. I balconi sono pavimentati in ceramica.

Nel bagno sono in opera: box doccia, lavandino, bidet e w.c.

I serramenti interni sono in legno a battente piuttosto che scorrevoli. La porta d'ingresso è blindata.

I serramenti esterni sono in pvc e vetrocamera. Questi ultimi sono protetti da frangisole in metallo motorizzati, alcuni dei quali malfunzionanti.

In un punto del disimpegno si rilevano dei danni sulla parete probabilmente provocati da infiltrazioni piuttosto che perdita d'acqua, situazione per la quale lo scrivente nulla può dire in merito alle cause e se le stesse siano ancora in essere, poiché a tal fine sarebbe necessario eseguire apposite e specifiche indagini.

Stante quanto già detto nelle osservazioni iniziali per gli impianti condominiali, si rileva che l'appartamento attualmente non dispone di riscaldamento e di raffrescamento, e nello stesso risultano mancanti elementi radianti e predisposizioni per la loro successiva installazione. Attualmente l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico autonomo, installato nel bagno, e non dall'impianto condominiale.

Risulta impianto di ventilazione meccanica controllata, con relativa unità posta in vano nella muratura esterna sul balcone, e bocchette interne a parete.

L'appartamento, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma piuttosto che da realizzare e/o completare e/o modificare, risulta in appena discrete condizioni pur necessitando di adeguati interventi di ristrutturazione/manutenzione (vedi anche interventi indicati nella C.T.U. e quanto indicato al capitolo 4.3. con costi già dedotti).

All'appartamento è annesso un vano cantina posto al piano sotterraneo, al quale non è stata data allo scrivente la possibilità di accesso interno e pertanto descritto per quanto visto dall'esterno e ritenendo che internamente possa avere finiture simili alle altre cantine pur non avendo certezza nemmeno in merito ad eventuali altre situazioni al suo interno. Per cui oltre alla porta in lamiera, dovrebbe presentare: pavimento in cemento; pareti con blocchi di muratura a vista; altezza circa m. 2,50; condizioni non rilevabili.

Lotto "5"

Caratteristiche

Al piano primo della scala "B" si trova l'appartamento in oggetto (sub. 10) attualmente composto da: soggiorno con cucina a vista, due camere, bagno e disimpegno oltre balcone.

Per quanto riguarda la disposizione attuale dei locali vedi capitolo 4.3. relativamente alla necessità di modificarla con opere.

L'altezza dei locali è pari a circa m. 2,70.

I pavimenti sono in gres porcellanato effetto legno e le pareti sono tinteggiate; solo nel bagno e nella zona in cui è attrezzata la cucina, le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica. Il balcone è pavimentato in ceramica.

Nel bagno sono in opera: vasca, lavandino, bidet e w.c.

I serramenti interni sono in legno a battente piuttosto che scorrevoli. La porta d'ingresso è blindata.

I serramenti esterni sono in pvc e vetrocamera. Questi ultimi sono protetti da frangisole in metallo motorizzati, precisando che quello della zona soggiorno risulta danneggiato.

In un punto della zona in cui è attrezzata la cucina si rilevano dei danni su parete/plafone probabilmente provocati da infiltrazioni d'acqua, situazione per la quale lo scrivente nulla può dire in merito alle cause e se le stesse siano ancora in essere, poiché a tal fine sarebbe necessario eseguire apposite e specifiche indagini.

Stante quanto già detto nelle osservazioni iniziali per gli impianti condominiali, si rileva che l'appartamento attualmente non dispone di riscaldamento e di raffrescamento, e nello stesso risultano mancanti elementi radianti e predisposizioni per la loro successiva installazione. Attualmente l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico autonomo, installato nel disimpegno, e non dall'impianto condominiale.

Risulta impianto di ventilazione meccanica controllata, con relativa unità posta in vano nella muratura esterna sul balcone, e bocchette interne a parete.

L'appartamento, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma piuttosto che da realizzare e/o completare e/o modificare, risulta in discrete condizioni pur necessitando di adeguati interventi di ristrutturazione/manutenzione (vedi anche interventi indicati nella C.T.U. e quanto indicato al capitolo 4.3. con costi già dedotti).

All'appartamento è annesso un vano cantina posto al piano sotterraneo, che presenta: porta in lamiera; pavimento in cemento; pareti con blocchi di muratura a vista; altezza circa m. 2,50; discrete condizioni.

Lotto "6"

Caratteristiche

Al piano secondo della scala "B" si trova l'appartamento in oggetto (sub. 12) attualmente composto da: soggiorno con cucina a vista, due camere, bagno e disimpegno oltre balcone.

Per quanto riguarda la disposizione attuale dei locali vedi capitolo 4.3. relativamente alla necessità di modificarla con opere.

L'altezza dei locali è pari a circa m. 2,70.

I pavimenti sono in ceramica e le pareti sono tinteggiate; solo nel bagno e nella zona in cui è attrezzata la cucina, le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica. Il balcone è pavimentato in ceramica.

Nel bagno sono in opera: zona doccia a livello pavimento, lavandino, bidet e w.c.

I serramenti interni sono in legno a battente, precisando che per le due camere mancano le porte scorrevoli e parti dei relativi serramenti. La porta d'ingresso è blindata.

I serramenti esterni sono in pvc e vetrocamera. Questi ultimi sono protetti da frangisole in metallo motorizzati, alcuni dei quali malfunzionanti.

In un punto della zona in cui è attrezzata la cucina si rilevano dei danni su parete a lato della portafinestra probabilmente provocati da infiltrazioni d'acqua, situazione per la quale lo scrivente nulla può dire in merito alle cause e se le stesse siano ancora in essere, poiché a tal fine sarebbe necessario eseguire apposite e specifiche indagini.

Stante quanto già detto nelle osservazioni iniziali per gli impianti condominiali, si rileva che l'appartamento attualmente non dispone di riscaldamento e di raffrescamento, e nello stesso risultano mancanti elementi radianti e predisposizioni per la loro successiva installazione. Attualmente l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico autonomo, installato nel bagno, e non dall'impianto condominiale.

Risulta impianto di ventilazione meccanica controllata, con relativa unità posta in vano nella muratura esterna sul balcone, e bocchette interne a parete.

L'appartamento, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma piuttosto che da realizzare e/o completare e/o modificare, risulta in discrete condizioni pur necessitando di adeguati interventi di ristrutturazione/manutenzione (vedi anche interventi indicati nella C.T.U. e quanto indicato al capitolo 4.3. con costi già dedotti). All'appartamento è annesso un vano cantina posto al piano sotterraneo, che presenta: porta in lamiera; pavimento in cemento; pareti con blocchi di muratura a vista; altezza circa m. 2,50; discrete condizioni.

Lotto "7"**Caratteristiche**

Al piano sotterraneo risulta il box autorimessa in oggetto (sub. 16) che presenta: serranda basculante in lamiera; pavimento in cemento; pareti con blocchi di muratura a vista; altezza circa m. 2,50; superficie utile circa mq. 19; discrete condizioni.

Lotto "8"**Caratteristiche**

Al piano sotterraneo risulta il box autorimessa in oggetto (sub. 17) che presenta: serranda basculante in lamiera; il pavimento dovrebbe essere in cemento; pareti con blocchi di muratura a vista; altezza circa m. 2,50; superficie utile circa mq. 19; sufficienti condizioni, poichè il box risulta pieno di macerie /masserizie e non è stato possibile accedere al suo interno per verificare pavimento ed eventuali altre situazioni, come visibile in foto.

Lotto "9"**Caratteristiche**

Al piano sotterraneo risulta il box autorimessa in oggetto (sub. 18) che presenta: serranda basculante in lamiera, attualmente sbilanciata e da registrare; il pavimento dovrebbe essere in cemento; pareti con blocchi di muratura a vista; altezza circa m. 2,50; superficie utile circa mq. 15; sufficienti condizioni, poichè il box risulta pieno di masserizie e non è stato possibile accedere al suo interno per verificare pavimento ed eventuali altre situazioni, come visibile in foto.

Lotto "10"**Caratteristiche**

Al piano sotterraneo risulta il box autorimessa in oggetto (sub. 19) che presenta: serranda basculante in lamiera; pavimento in cemento; pareti con blocchi di muratura a vista; altezza circa m. 2,50; superficie utile circa mq. 15; discrete condizioni.

Lotto "11"**Caratteristiche**

Al piano sotterraneo risulta il box autorimessa in oggetto (sub. 20), al quale non è stata data allo scrivente la possibilità di accesso interno e pertanto descritto per quanto visto dall'esterno e ritenendo che internamente possa avere finiture simili al box confinante pur non avendo certezza nemmeno in merito ad eventuali altre situazioni al suo interno. Per cui oltre alla serranda basculante in lamiera, dovrebbe presentare: pavimento in cemento; pareti con blocchi di muratura a vista; altezza circa m. 2,50; superficie utile circa mq. 15; condizioni non rilevabili.

Lotto "12"**Caratteristiche**

Al piano sotterraneo risulta il box autorimessa in oggetto (sub. 21) che presenta: serranda basculante in lamiera; finestra attestata su intercapedine; pavimento in cemento; pareti con blocchi di muratura a vista; altezza circa m. 2,50; superficie utile circa mq. 21; discrete condizioni.

Lotto "13"**Caratteristiche**

Al piano sotterraneo risulta il box autorimessa in oggetto (sub. 22) che presenta: serranda basculante in lamiera; finestra attestata su intercapedine; pavimento in cemento; pareti con blocchi di muratura a vista; altezza circa m. 2,50; superficie utile circa mq. 21; discrete condizioni.

2.3. Calcolo superfici commerciali**Lotto "1"**

lotto	sub.	destinazione	piano	sup. lorda mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
1	2	appartamento	T	60,25	100%	60,25
1	2	area esclusiva	T	58,70	10%	5,87
1	2	cantina	S1	3,00	25%	0,75
Totale superficie commerciale circa mq.						66,87
Totale superficie commerciale arrot. circa mq.						67,00

Lotto "2"

lotto	sub.	destinazione	piano	sup. lorda mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
2	5	appartamento	1	68,90	100%	68,90
2	5	balcone	1	13,80	40%	5,52
2	5	balcone	1	1,75	30%	0,53
2	5	cantina	S1	3,00	25%	0,75
Totale superficie commerciale circa mq.						75,70
Totale superficie commerciale arrot. circa mq.						76,00

Lotto "3"

lotto	sub.	destinazione	piano	sup. lorda mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
3	6	appartamento	2	60,90	100%	60,90
3	6	balcone	2	4,40	40%	1,76
3	6	cantina	S1	2,40	25%	0,60
Totale superficie commerciale circa mq.						63,26
Totale superficie commerciale arrot. circa mq.						63,00

Lotto "4"

lotto	sub.	destinazione	piano	sup. lorda mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
4	7	appartamento	2	68,90	100%	68,90
4	7	balcone	2	13,80	40%	5,52
4	7	balcone	2	1,75	30%	0,53
4	7	cantina	S1	2,30	25%	0,58
Totale superficie commerciale circa mq.						75,52
Totale superficie commerciale arrot. circa mq.						76,00

Lotto "5"

lotto	sub.	destinazione	piano	sup. lorda mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
5	10	appartamento	1	78,10	100%	78,10
5	10	balcone	1	8,90	40%	3,56
5	10	cantina	S1	2,90	25%	0,73
Totale superficie commerciale circa mq.						82,39
Totale superficie commerciale arrot. circa mq.						82,00

Lotto "6"

lotto	sub.	destinazione	piano	sup. lorda mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
6	12	appartamento	2	78,10	100%	78,10
6	12	balcone	2	8,90	40%	3,56
6	12	cantina	S1	2,30	25%	0,58
Totale superficie commerciale circa mq.						82,24
Totale superficie commerciale arrot. circa mq.						82,00

2.4. Situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti

Al fine di fornire indicazioni con riferimento agli immobili pignorati circa la presenza o meno della certificazione energetica e della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici (in base a quanto disposto dalle normative vigenti in materia), si può solo rilevare che nel fascicolo edilizio in Comune risultano agli atti dichiarazioni di conformità per impianti ascensori-elettrici (per parti comuni e per le singole unità immobiliari)-idrosanitario (per parti comuni e per le singole unità immobiliari), facendo presente in quest'ultime relative a ciascuna abitazione nella descrizione schematica risulta anche indicato "impianto riscaldamento", così come in quella per le parti comuni risulta anche indicato "ACS", per quanto nel fascicolo non vi sono documenti indicanti come erano stati progettati gli impianti tecnologici (pertanto il tutto con riserve, stante anche quanto indicato nella C.T.U.).

Nello stesso fascicolo risulta copia dell'A.P.E. Attestato di Prestazione, con codice identificativo 15076-000167/14 registrato il 13/6/2014 avente come oggetto tutte le dodici unità immobiliari abitative del fabbricato tra cui quelle in oggetto.

Si allega copia della certificazione energetica per come depositata in Comune, precisando che dalla C.T.U. (vedi osservazioni iniziali) l'edificio risulterebbe attualmente in classe energetica B e non A+ come indicata nell'A.P.E..

3. STATO DI OCCUPAZIONE – Lotti "1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13"

in base ai sopralluoghi eseguiti in data 7/12/2018 e in data 22/2/2019

Premesso che in sede di sopralluoghi la proprietà non era presente, il custode giudiziario riferisce di non aver ricevuto da parte di quest'ultima alcun riferimento e/o documento relativo allo stato di occupazione di tutti gli immobili in oggetto, come meglio relazionerà al G.E..

Lotto "1"

L'appartamento sub. 2 che alla data del sopralluogo pare risultasse nella disponibilità dell'..... in tale sede è risultato abitato da soggetti extracomunitari che farebbero capo alla stessa, per quanto di tale situazione non ve ne è certezza e non è dato sapere se l'occupazione possa attualmente esser di altra natura.

Il custode giudiziario riferisce di aver provato a contattare l'Associazione e di non aver ricevuto dalla stessa alcun riferimento e/o documento relativo al titolo di occupazione e dati dei soggetti occupanti, come meglio relazionerà al G.E. (vedi anche osservazioni capitolo 7).

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sul nominativo della società proprietaria, finalizzate ad identificare eventuali contratti di locazione (o comodati) registrati aventi come oggetto l'immobile pignorato, è risultato che tale immobile è stato oggetto di contratto di locazione stipulato in data 24/6/2014 tra la stessa società (locatore) e (locatario) della durata di anni tre con decorrenza dal 1/11/2014 (ove forse si voleva intendere 1/7/2014) sino al 30/6/2017, registrato all'Agenzia delle Entrate di Desio in data 24/4/2015 al n. 3188 serie 3T (qui allegato).

Tale contratto, registrato precedentemente alla data di trascrizione del pignoramento, risulterebbe terminato ed aveva come oggetto anche il box sub. 20 Lotto 11.

Lotto "2"

L'appartamento sub. 5 che alla data del sopralluogo pare risultasse nella disponibilità dell'..... in tale sede è risultato abitato da soggetti extracomunitari che farebbero capo alla stessa, per quanto di tale situazione non ve ne è certezza e non è dato sapere se l'occupazione possa attualmente esser di altra natura.

Il custode giudiziario riferisce di aver provato a contattare e di non aver ricevuto dalla stessa alcun riferimento e/o documento relativo al titolo di occupazione e dati dei soggetti occupanti, come meglio relazionerà al G.E. (vedi anche osservazioni capitolo 7).

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sul nominativo della società proprietaria, finalizzate ad identificare eventuali contratti di locazione (o comodati) registrati aventi come oggetto l'immobile pignorato, è risultato un contratto di comodato gratuito stipulato in data 3/1/2016 tra la stessa società (comodante) e (comodatario) della durata di giorni trenta con decorrenza dal 3/1/2016 sino al 2/2/2016, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 6 in data 11/2/2016 al n. 736 serie 3 (qui allegato).

Tale comodato gratuito risulta terminato come indicano le date nello stesso riportato.

Lotto "3"

L'appartamento sub. 6 in sede di sopralluogo è risultato disabitato.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sul nominativo della società proprietaria, finalizzate ad identificare eventuali contratti di locazione (o comodati) registrati aventi come oggetto l'immobile pignorato, è risultato che tale immobile è stato oggetto di contratto di locazione stipulato in data 15/3/2014 tra la stessa società (locatore) e (conduttore) della durata di anni quattro dal 1/4/2014 rinnovabili tacitamente per altri quattro, registrato all'Agenzia delle Entrate di Desio in data 28/11/2017 al n. 8397 serie 3T (qui allegato).

Premesso che tale contratto, con canone congruo, risulta registrato precedentemente alla data di trascrizione del pignoramento, si rileva che il conduttore risulta attualmente residente in altro comune e che l'appartamento risulta disabitato nonché privo di mobilio. Il contratto ha come oggetto anche il box sub. 19 Lotto 10.

Lotto "4"

L'appartamento sub. 7 che alla data del sopralluogo pare risultasse nella disponibilità dell' è risultato abitato da soggetti extracomunitari che farebbero capo alla stessa, per quanto di tale situazione non ve ne è certezza e non è dato sapere se l'occupazione possa attualmente esser di altra natura.

Il custode giudiziario riferisce di aver provato a contattare l'Associazione e di non aver ricevuto dalla stessa alcun riferimento e/o documento relativo al titolo di occupazione e dati dei soggetti occupanti, come meglio relazionerà al G.E. (vedi anche osservazioni capitolo 7).

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sul nominativo della società proprietaria, finalizzate ad identificare eventuali contratti di locazione (o comodati) registrati aventi come oggetto l'immobile pignorato, è risultato che tale immobile è stato oggetto di contratto di locazione stipulato in data 21/4/2015 tra la stessa società (locatore) e (conduttore) della durata di anni uno con decorrenza dal 1/6/2015 sino al 30/5/2016, registrato all'Agenzia delle Entrate di Desio in data 18/5/2015 al n. 3751 serie 3T (qui allegato).

Tale contratto, registrato precedentemente alla data di trascrizione del pignoramento, risulterebbe terminato.

Lotto "5"

L'appartamento sub. 10 in sede di sopralluogo è risultato abitato dai signori e loro familiari, i quali hanno dichiarato di aver stipulato un preliminare di compravendita (non trascritto) con la proprietà avente come oggetto detto immobile, situazione per la quale il custode giudiziario meglio relazionerà al G.E. anche in merito a situazioni giudiziali tra dette parti.

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sul nominativo della società proprietaria, finalizzate ad identificare eventuali contratti di locazione (o comodati) registrati aventi come oggetto l'immobile pignorato, hanno avuto esito negativo. Si allega certificato anagrafico contestuale rilasciato dal Comune di Cesate.

Lotto "6"

L'appartamento sub. 12 in sede di sopralluogo è risultato abitato dai signori e i quali hanno dichiarato di aver stipulato un preliminare di compravendita (non trascritto) con la proprietà avente come oggetto detto immobile, situazione per la quale il custode giudiziario meglio relazionerà al G.E. anche in merito a situazioni giudiziali tra dette parti.

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sul nominativo della società proprietaria, finalizzate ad identificare eventuali contratti di locazione (o comodati) registrati aventi come oggetto l'immobile pignorato, hanno avuto esito negativo. Si allega certificato anagrafico contestuale rilasciato dal Comune di Cesate.

Lotto "7"

Per il box sub. 16 in sede di sopralluogo era presente il signor [redacted] (il quale ha fornito i propri recapiti al custode giudiziario), il quale ha permesso l'accesso interno e dichiarato di utilizzarlo in base ad accordi verbali con la proprietà.

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sul nominativo della società proprietaria, finalizzate ad identificare eventuali contratti di locazione (o comodati) registrati aventi come oggetto l'immobile pignorato, hanno avuto esito negativo.

Lotto "8"

In sede di sopralluogo il box sub. 17 è risultato aperto, precisando che non si è avuto modo di stabilire chi effettivamente lo utilizzi ed in base a quale titolo qualora fosse soggetto diverso dalla proprietà.

Il box è risultato pieno di macerie e masserizie, e si lascia pertanto al custode giudiziario ogni valutazione in merito a quanto necessario per liberarlo.

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sul nominativo della società proprietaria, finalizzate ad identificare eventuali contratti di locazione (o comodati) registrati aventi come oggetto l'immobile pignorato, hanno avuto esito negativo.

Lotto "9"

In sede di sopralluogo il box sub. 18 è risultato aperto, precisando che non si è avuto modo di stabilire chi effettivamente lo utilizzi ed in base a quale titolo qualora fosse soggetto diverso dalla proprietà.

Il box è risultato pieno di masserizie, e si lascia pertanto al custode giudiziario ogni valutazione in merito a quanto necessario per liberarlo.

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sul nominativo della società proprietaria, finalizzate ad identificare eventuali contratti di locazione (o comodati) registrati aventi come oggetto l'immobile pignorato, hanno avuto esito negativo.

Lotto "10"

In sede di sopralluogo il box sub. 19 è risultato aperto, precisando che non si è avuto modo di stabilire chi effettivamente lo utilizzi ed in base a quale titolo qualora fosse soggetto diverso dalla proprietà.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sul nominativo della società proprietaria, finalizzate ad identificare eventuali contratti di locazione (o comodati) registrati aventi come oggetto l'immobile pignorato, è risultato che tale immobile è stato oggetto di contratto di locazione stipulato in data 15/3/2014 tra la stessa società (locatore) [redacted] (conduttore) della durata di anni quattro dal 1/4/2014 rinnovabili tacitamente per altri quattro, registrato all'Agenzia delle Entrate di Desio in data 28/11/2017 al n. 8397 serie 3T (qui allegato).

Premesso che tale contratto, con canone congruo, risulta registrato precedentemente alla data di trascrizione del pignoramento, si rileva che il conduttore risulta attualmente residente in altro comune e che il box risulta aperto. Il contratto ha come oggetto anche l'abitazione sub. 6 Lotto 3.

Lotto "11"

In sede di sopralluogo il box sub. 20 è risultato chiuso e lo scrivente non ha avuto possibilità di accedere all'interno, precisando che non si è avuto modo di stabilire chi effettivamente lo utilizzi ed in base a quale titolo qualora fosse soggetto diverso dalla proprietà.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sul nominativo della società proprietaria, finalizzate ad identificare eventuali contratti di locazione (o comodati) registrati aventi come oggetto l'immobile pignorato, è risultato che tale immobile è stato oggetto di contratto di locazione stipulato in data 24/6/2014 tra la stessa società (locatore) [redacted] (conduttore) della durata di anni tre con decorrenza dal 1/11/2014 sino al 30/6/2017, registrato all'Agenzia delle Entrate di Desio in data 24/4/2015 al n. 3188 serie 3T (qui allegato).

Tale contratto, registrato precedentemente alla data di trascrizione del pignoramento, risulterebbe terminato ed aveva come oggetto anche l'abitazione sub. 2 Lotto 1.

Lotto "12"

Per il box sub. 21 in sede di sopralluogo era presente il signor Stellitano Giampiero (che ha fornito i propri recapiti al custode giudiziario), il quale ha permesso l'accesso interno e dichiarato di utilizzarlo in base ad accordi verbali con la proprietà.

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sul nominativo della società proprietaria, finalizzate ad identificare eventuali contratti di locazione (o comodati) registrati aventi come oggetto l'immobile pignorato, hanno avuto esito negativo.

Lotto "13"

Il box sub. 22 in sede di sopralluogo è risultato utilizzato dai signori (procedimento Russia) il 24/4/1989 e loro familiari (vedi quanto detto per il lotto 5).

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sul nominativo della società proprietaria, finalizzate ad identificare eventuali contratti di locazione (o comodati) registrati aventi come oggetto l'immobile pignorato, hanno avuto esito negativo.

Per tutti i lotti ovvero unità immobiliari

Lo scrivente ha provveduto a stimare gli immobili in oggetto considerandoli sia come liberi che come occupati, e lascia al G.E. ogni decisione in merito allo stato occupativo degli stessi.

Osservazioni

Sempre a seguito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sul nominativo della società proprietaria, finalizzate ad identificare eventuali contratti di locazione (o comodati) registrati aventi come oggetto gli immobili pignorati, è risultato un ulteriore contratto di comodato gratuito stipulato in data 3/1/2016 tra la stessa società (comodante) e (comodatario) della durata di giorni trenta con decorrenza dal 3/1/2016 sino al 2/2/2016, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 6 in data 11/2/2016 al n. 734 serie 3 (qui allegato).

Nel contratto l'immobile concesso in comodato viene identificato come "in comune di Cesate via Verdi n. 5 scala B piano secondo censito al N.C.E.U. al Foglio 8 mappale 291 subalterno 13".

Si ritiene che i dati catastali indicati siano errati, poiché l'unità immobiliare al subalterno 13 posta al piano secondo della scala "B" risulta sin dalla precedente data del 4/11/2014 di proprietà di terzi e non risulta oggetto di pignoramento, pertanto è possibile che l'oggetto del contratto volesse essere altra unità immobiliare di proprietà della società esecutata, nonché oggetto di pignoramento, ma non vi sono elementi certi per individuarla precisando che al piano secondo della scala "B" risulta solo il lotto 6 sub. 12 tra gli immobili pignorati.

Tale comodato gratuito risulta terminato come indicano le date nello stesso riportate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici a carico dei futuri aggiudicatari

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: due atti di costituzione di diritti reali a titolo oneroso in data 17/6/2008 notaio Antonio Monteleone rep. 10446/2413 trascritti alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 25/6/2008 ai n.ri 81951/45798 e 81952/45799
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno

4.2. Elenco formalità pregiudizievoli a carico della procedura (a tutto il 3/5/2019)

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria: a favore INTESA SANPAOLO S.p.a. sede Torino, iscritta il 18/1/2013 ai n.ri 5776/778 contro Effeci Immobiliare 2011 S.r.l. sede Senago. Importo iscritto totale Euro 3.400.000,00. Grava su intera proprietà dei terreni sui quali è poi stato edificato il fabbricato comprendente le unità immobiliari di cui al capitolo 1. Annotata delle seguenti formalità: erogazione parziale in data

27/2/2013 ai n.ri 19167/2963 – restrizione di beni in data 25/11/2014 ai n.ri 105917/15240 – riduzione di somma in data 25/11/2014 ai n.ri 105918/15241 – restrizione di beni in data 31/3/2015 ai n.ri 28656/4776 – riduzione di somma in data 31/3/2015 ai n.ri 28657/4777 – restrizione di beni in data 10/8/2015 ai n.ri 84334/13944 – riduzione di somma in data 10/8/2015 ai n.ri 84335/13945 – restrizione di beni in data 14/8/2015 ai n.ri 85389/14466 – riduzione di somma in data 14/8/2015 ai n.ri 85390/14467 – riduzione di somma in data 1/2/2018 ai n.ri 12912/2550.

ipoteca giudiziale: a favore CASSA EDILE DI MUTUALITA' ED ASSISTENZA DI MILANO sede Milano, iscritta il 17/3/2016 ai n.ri 28121/4870 contro Effeci Immobiliare 2011 S.r.l. sede Senago. Importo iscritto totale Euro 6.518,18. Grava su intera proprietà immobili di cui al capitolo 1.

4.2.2. Pignoramenti:

pignoramento: a favore CARCANO BRUNO nato a Desio il 23/11/1935, trascritto il 23/5/2016 ai n.ri 57320/36426 contro Effeci Immobiliare 2011 S.r.l. sede Senago. Grava su intera proprietà immobili di cui al capitolo 1.

pignoramento: a favore CALCEMENTI S.p.a. sede Legnano, trascritto il 16/11/2017 ai n.ri 138326/89212 contro Effeci Immobiliare 2011 S.r.l. sede Senago. Grava su intera proprietà immobili di cui al capitolo 1.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Situazione urbanistica/edilizia/catastale

4.3.1. Situazione urbanistica/edilizia:

Premesso che dai sopralluoghi è risultato che le camere doppie degli appartamenti in oggetto (per lotti 1 e 3 l'unica camera) dispongono di portefinestre intese come serramento aventi dimensioni minori rispetto al progetto, che al limite potrebbero garantire appena i necessari rapporti aeroilluminanti (ovvero illuminante) per la superficie minima di tali tipologie di locali come da regolamento edilizio pari a mq. 14, occorre evidenziare che sempre dai rilievi eseguiti risulta invece che i relativi vani della muratura perimetrale (di fatto utilizzati per il calcolo dei r.a.i.) su cui affacciano tali serramenti, hanno dimensioni ancor minori che conseguentemente comportano il fatto di non poter nemmeno garantire i necessari rapporti aeroilluminanti (ovvero illuminante) ad una camera doppia quand'anche avesse la superficie minima consentita di mq. 14.

In sede di sopralluoghi, fermo restando quanto sopra detto per le dimensioni dei vani portefinestre e dei r.a.i., si sono rilevate le seguenti superfici (di fatto minori rispetto al progetto) per dette camere doppie, ovvero: le camere doppie dei lotti 1 e 3 risultano avere superficie pari a circa mq. 13,60 quindi inferiore rispetto al minimo consentito; le camere doppie dei lotti 2 e 4 risultano avere (per il lotto 2 prima delle modifiche abusive, successivamente descritte) superficie pari a circa mq. 14,90; le camere doppie dei lotti 5 e 6 risultano avere superficie pari a circa mq. 15,00.

Anche per gli altri locali si sono rilevati dimensioni minori dei vani dei serramenti, che comunque non fanno venir meno i relativi r.a.i., per quanto dovranno essere indicati correttamente nelle pratiche edilizie da eseguirsi.

Poiché l'eventuale possibilità di ampliare i vani delle portefinestre, aventi dimensioni non adeguate a garantire i rapporti aeroilluminanti per i locali indicati, è subordinata alla preventiva verifica della fattibilità in funzione della struttura dell'edificio tenuto conto della sua tipologia con relativi cappotti, nonché anche a valutazioni del Condominio considerato che comportano modifiche di facciata, si fa presente che di conseguenza in questa sede oltre a non poter stabilire la fattibilità, nemmeno è possibile quantificare i costi di tutto quanto necessario a tale scopo (progettazione, direzione lavori, pratiche edilizie e catastali e relativi oneri professionali, opere, sostituzione serramenti-frangisole-parapetti, diritti, sanzioni ecc.), che si ritiene possano risultare comunque maggiori rispetto a quanto successivamente esposto.

Infatti qualora risultasse possibile ampliare i vani delle portefinestre si dovrebbero comunque eseguire, in ciascuno degli appartamenti, altre necessarie modifiche interne sempre al fine di rispettare i r.a.i., per quanto tali modifiche risulterebbero meno invasive e/o penalizzanti rispetto a quelle successivamente indicate.

Qui di seguito si espone quanto necessario, in termini di opere e costi, per regolarizzare gli appartamenti in oggetto mantenendo i vani delle portefinestre camere doppie nello stato di fatto in cui si trovano.

Lotto "1"

Per quanto riguarda nello specifico l'appartamento sub. 2 si rileva che la camera autorizzata come doppia risulta avere una superficie minore rispetto al progetto, nonché minore rispetto alla superficie minima necessaria pari a mq. 14, ed il vano della relativa portafinestra risulta avere dimensioni minori rispetto al progetto tali da non garantire adeguati rapporti aeroilluminanti (ovvero illuminante) per tale locale nemmeno se avesse la superficie minima consentita.

Si ritiene che si possa trasformare il soggiorno in soggiorno con angolo cottura (già così impropriamente utilizzato, e così erroneamente indicato in progetto essendo la cucina altro locale), ampliando la sua superficie fino alla superficie minima necessaria pari a mq. 15 utilizzando una parte della cucina (impropriamente utilizzata come seconda camera), ovvero demolendo e ricostruendo per quel che occorre la parete che li separa.

Sarà anche necessario sostituire il serramento al fine garantire adeguati rapporti aeroilluminanti (per la precisione areante), poiché quello attuale non risulta del tutto apribile ed oltretutto parzialmente coperto da attrezzature della cucina ove attualmente posizionata (il costo del serramento è già compreso nelle deduzioni già applicate derivanti dalla situazione esposta nella C.T.U.).

La rimanente parte del locale autorizzato come cucina, con portafinestra, verrà unita alla camera esistente tramite demolizione della parete che li separa, al fine di creare un'unica camera doppia che risulterà avere i necessari rapporti aeroilluminanti in funzione delle due portefinestre.

I futuri aggiudicatari pertanto dovranno necessariamente presentare al Comune di Cesate adeguata pratica edilizia in sanatoria con opere, nel rispetto delle normative urbanistiche vigenti, a firma di tecnico abilitato.

Lotto "2"

Per quanto riguarda nello specifico l'appartamento sub. 5 si rileva che al suo interno sono state eseguite delle modifiche abusive, di seguito indicate.

La camera indicata in progetto come doppia è stata ridotta e non risulta avere la superficie minima necessaria pari a mq. 14, così come è stato ricavato un secondo bagno cieco (privo di impianto areazione forzata) che occupa parte dell'originaria camera doppia nonché parte dell'originario bagno con portafinestra. Una parte della camera doppia ora risulta essere parte del disimpegno.

In origine la camera autorizzata come doppia risultava avere una superficie di poco minore rispetto al progetto, per quanto superiore alla superficie minima necessaria pari a mq. 14, ma il vano della relativa portafinestra risulta avere dimensioni minori rispetto al progetto tali da non garantire adeguati rapporti aeroilluminanti (ovvero illuminante) per tale locale nemmeno se avesse la superficie minima consentita, di fatto oggi ancor più ridotta a seguito degli abusi.

Si ritiene che si possa demolire la parte di parete divisoria tra le due camere, per come in essere a seguito delle opere abusive, al fine di creare un'unica camera doppia che risulterà avere una superficie che rientra nei rapporti aeroilluminanti garantiti dalla portafinestra e dalla finestra, per quanto tale soluzione comporterà la perdita della seconda camera singola.

Il bagno con finestra per quanto ridotto risulta avere appena la superficie minima necessaria e rapporti aeroilluminanti verificati, e pertanto potrebbe rimanere nello stato di fatto oppure ampliato incorporando nella sua consistenza il secondo bagno cieco (con r.a.i. comunque verificati), considerato che quest'ultimo nel suo stato di fatto (peraltro privo di impianto areazione forzata) non può essere mantenuto ed al limite potrebbe esser utilizzato come ripostiglio.

I futuri aggiudicatari pertanto dovranno necessariamente presentare al Comune di Cesate adeguata pratica edilizia in sanatoria con opere, nel rispetto delle normative urbanistiche vigenti, a firma di tecnico abilitato.

Lotto "3"

Per quanto riguarda nello specifico l'appartamento sub. 6 si rileva che la camera autorizzata come doppia risulta avere una superficie minore rispetto al progetto, nonchè di poco minore rispetto alla superficie minima necessaria pari a mq. 14, ed il vano della relativa portafinestra risulta avere dimensioni minori rispetto al progetto tali da non garantire adeguati rapporti aeroilluminanti (ovvero illuminante) per tale locale nemmeno se avesse la superficie minima consentita.

Si ritiene che si possa trasformare il soggiorno in soggiorno con angolo cottura (già così erroneamente indicato in progetto essendo la cucina altro locale), ampliando la sua superficie fino alla superficie minima necessaria pari a mq. 15 utilizzando una parte della cucina, ovvero demolendo e ricostruendo per quel che occorre la parete che li separa.

La rimanente parte del locale autorizzato come cucina, con portafinestra, verrà unita alla camera esistente tramite demolizione della parete che li separa, al fine di creare un'unica camera doppia che risulterà avere i necessari rapporti aeroilluminanti in funzione delle due portefinestre.

I futuri aggiudicatari pertanto dovranno necessariamente presentare al Comune di Cesate adeguata pratica edilizia in sanatoria con opere, nel rispetto delle normative urbanistiche vigenti, a firma di tecnico abilitato.

Lotto "4"

Per quanto riguarda nello specifico l'appartamento sub. 7 si rileva che la camera autorizzata come doppia risulta avere una superficie di poco minore rispetto al progetto, per quanto superiore alla superficie minima necessaria pari a mq. 14, ma il vano della relativa portafinestra risulta avere dimensioni minori rispetto al progetto tali da non garantire adeguati rapporti aeroilluminanti (ovvero illuminante) per tale locale nemmeno se avesse la superficie minima consentita.

Si ritiene che si possa demolire la parete divisoria tra le due camere al fine di creare un'unica camera doppia, che comunque dovrà esser ridotta in termini di superficie (magari realizzando nella sua consistenza, un ripostiglio accessibile dal disimpegno tramite una delle due porte già a servizio della camere) per rientrare nei rapporti aeroilluminanti garantiti dalla portafinestra e dalla finestra, per quanto tale soluzione comporterà la perdita della seconda camera singola.

I futuri aggiudicatari pertanto dovranno necessariamente presentare al Comune di Cesate adeguata pratica edilizia in sanatoria con opere, nel rispetto delle normative urbanistiche vigenti, a firma di tecnico abilitato.

Lotto "5"

Per quanto riguarda nello specifico l'appartamento sub. 10 si rileva che la camera autorizzata come doppia risulta avere una superficie di poco minore rispetto al progetto, per quanto superiore alla superficie minima necessaria pari a mq. 14, ma il vano della relativa portafinestra risulta avere dimensioni minori rispetto al progetto tali da non garantire adeguati rapporti aeroilluminanti (ovvero illuminante) per tale locale nemmeno se avesse la superficie minima consentita.

Si ritiene che si possa demolire la parete divisoria tra le due camere al fine di creare un'unica camera doppia, che comunque dovrà esser ridotta in termini di superficie (magari realizzando nella sua consistenza, un ripostiglio accessibile dal disimpegno tramite una delle due porte già a servizio della camere) per rientrare nei rapporti aeroilluminanti garantiti dalla portafinestra e dalla finestra, per quanto tale soluzione comporterà la perdita della seconda camera singola.

I futuri aggiudicatari pertanto dovranno necessariamente presentare al Comune di Cesate adeguata pratica edilizia in sanatoria con opere, nel rispetto delle normative urbanistiche vigenti, a firma di tecnico abilitato.

Lotto "6"

Per quanto riguarda nello specifico l'appartamento sub. 12 si rileva che la camera autorizzata come doppia risulta avere una superficie di poco minore rispetto al progetto, per quanto superiore alla superficie minima necessaria pari a mq. 14, ma il vano della relativa portafinestra risulta avere dimensioni minori rispetto al progetto tali da non garantire adeguati rapporti aeroilluminanti (ovvero illuminante) per tale locale nemmeno se avesse la superficie minima consentita.

Si ritiene che si possa demolire la parete divisoria tra le due camere al fine di creare un'unica camera doppia, che comunque dovrà esser ridotta in termini di superficie (magari realizzando nella sua consistenza, un ripostiglio accessibile dal disimpegno tramite una delle due porte già a servizio della camere) per rientrare nei rapporti aeroilluminanti garantiti dalla portafinestra e dalla finestra, per quanto tale soluzione comporterà la perdita della seconda camera singola.

I futuri aggiudicatari pertanto dovranno necessariamente presentare al Comune di Cesate adeguata pratica edilizia in sanatoria con opere, nel rispetto delle normative urbanistiche vigenti, a firma di tecnico abilitato.

Lotti "7-8-9-10-11-12-13"

Per quanto riguarda nello specifico i box subb. 16-17-18-19-20-21-22 non si rilevano difformità edilizie da sanare.

4.3.2. Situazione catastale:

Lotto "1"

La planimetria catastale rappresenta lo stato di fatto dell'appartamento a livello di disposizione dei locali, fermo restando quanto già detto al capitolo 4.3.1. ed alla necessità di modificare i locali (vedi anche osservazioni capitolo 2.3.).

I futuri aggiudicatari dovranno pertanto sistemare anche la situazione catastale, presentando in catasto apposita denuncia di variazione a firma di tecnico abilitato.

Lotto "2"

La planimetria catastale non rappresenta lo stato di fatto dell'appartamento a livello di disposizione dei locali, fermo restando quanto già detto al capitolo 4.3.1. ed alla necessità di modificare i locali (vedi anche osservazioni capitolo 2.3.).

I futuri aggiudicatari dovranno pertanto sistemare anche la situazione catastale, presentando in catasto apposita denuncia di variazione a firma di tecnico abilitato.

Lotto "3"

La planimetria catastale rappresenta lo stato di fatto dell'appartamento a livello di disposizione dei locali, fermo restando quanto già detto al capitolo 4.3.1. ed alla necessità di modificare i locali (vedi anche osservazioni capitolo 2.3.).

I futuri aggiudicatari dovranno pertanto sistemare anche la situazione catastale, presentando in catasto apposita denuncia di variazione a firma di tecnico abilitato.

Lotto "4"

La planimetria catastale rappresenta lo stato di fatto dell'appartamento a livello di disposizione dei locali, fermo restando quanto già detto al capitolo 4.3.1. ed alla necessità di modificare i locali (vedi anche osservazioni capitolo 2.3.).

I futuri aggiudicatari dovranno pertanto sistemare anche la situazione catastale, presentando in catasto apposita denuncia di variazione a firma di tecnico abilitato.

Lotto "5"

La planimetria catastale rappresenta lo stato di fatto dell'appartamento a livello di disposizione dei locali, fermo restando quanto già detto al capitolo 4.3.1. ed alla necessità di modificare i locali (vedi anche osservazioni capitolo 2.3.).

I futuri aggiudicatari dovranno pertanto sistemare anche la situazione catastale, presentando in catasto apposita denuncia di variazione a firma di tecnico abilitato.

Lotto "6"

La planimetria catastale rappresenta lo stato di fatto dell'appartamento a livello di disposizione dei locali, fermo restando quanto già detto al capitolo 4.3.1. ed alla necessità di modificare i locali (vedi anche osservazioni capitolo 2.3.).

I futuri aggiudicatari dovranno pertanto sistemare anche la situazione catastale, presentando in catasto apposita denuncia di variazione a firma di tecnico abilitato.

Lotti "7-8-9-10-11-12-13"

Le planimetrie catastali dei box subb. 16-17-18-19-20-21-22 rappresentano lo stato di fatto (vedi osservazioni capitolo 2.3.).

4.3.3. Spese regolarizzazione situazione urbanistica/edilizia/catastale:

Lotto "1"

il sottoscritto ritiene che i costi della pratica edilizia in sanatoria e della denuncia di variazione catastale N.C.E.U. (comprensivi di onorari professionali, diritti, sanzioni ecc.), nonché i costi delle opere da realizzarsi in adeguamento alle normative

urbanistiche vigenti, **il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili indicativamente in circa €. 8.000,00.**

N.B. Tale costo non varia l'importo della successiva valutazione a corpo che già ne tiene conto, in quanto dedotto.

Lotto "2"

il sottoscritto ritiene che i costi della pratica edilizia in sanatoria e della denuncia di variazione catastale N.C.E.U. (comprensivi di onorari professionali, diritti, sanzioni ecc.), nonché i costi delle opere da realizzarsi in adeguamento alle normative urbanistiche vigenti, **il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili indicativamente in circa €. 8.000,00.**

N.B. Tale costo non varia l'importo della successiva valutazione a corpo che già ne tiene conto, in quanto dedotto.

Lotto "3"

il sottoscritto ritiene che i costi della pratica edilizia in sanatoria e della denuncia di variazione catastale N.C.E.U. (comprensivi di onorari professionali, diritti, sanzioni ecc.), nonché i costi delle opere da realizzarsi in adeguamento alle normative urbanistiche vigenti, **il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili indicativamente in circa €. 8.000,00.**

N.B. Tale costo non varia l'importo della successiva valutazione a corpo che già ne tiene conto, in quanto dedotto.

Lotto "4"

il sottoscritto ritiene che i costi della pratica edilizia in sanatoria e della denuncia di variazione catastale N.C.E.U. (comprensivi di onorari professionali, diritti, sanzioni ecc.), nonché i costi delle opere da realizzarsi in adeguamento alle normative urbanistiche vigenti, **il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili indicativamente in circa €. 6.000,00.**

N.B. Tale costo non varia l'importo della successiva valutazione a corpo che già ne tiene conto, in quanto dedotto.

Lotto "5"

il sottoscritto ritiene che i costi della pratica edilizia in sanatoria e della denuncia di variazione catastale N.C.E.U. (comprensivi di onorari professionali, diritti, sanzioni ecc.), nonché i costi delle opere da realizzarsi in adeguamento alle normative urbanistiche vigenti, **il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili indicativamente in circa €. 6.000,00.**

N.B. Tale costo non varia l'importo della successiva valutazione a corpo che già ne tiene conto, in quanto dedotto.

Lotto "6"

il sottoscritto ritiene che i costi della pratica edilizia in sanatoria e della denuncia di variazione catastale N.C.E.U. (comprensivi di onorari professionali, diritti, sanzioni ecc.), nonché i costi delle opere da realizzarsi in adeguamento alle normative urbanistiche vigenti **il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili indicativamente in circa €. 6.000,00.**

N.B. Tale costo non varia l'importo della successiva valutazione a corpo che già ne tiene conto, in quanto dedotto.

Lotti "7-8-9-10-11-12-13"

Assenti.

Osservazioni

I suddetti importi sono riferiti solo alle opere e relative pratiche edilizie/catastali per sistemare la situazione di ciascun appartamento in oggetto, che rimarranno a carico dei futuri aggiudicatari.

Per quanto riguarda i costi di eliminazione delle non conformità riscontrate nella C.T.U. (vedi osservazioni iniziali), nonché per quanto riguarda i costi di tutto quanto necessario al fine del rilascio dell'Agibilità (vedi osservazioni capitolo 7), le successive valutazioni a corpo ne tengono già conto in via prudenziale.

5. SITUAZIONE CONDOMINIALE

A seguito di richiesta dello scrivente, l'Amministrazione del Condominio ha prodotto in data 9/4/2019 dichiarazioni con allegati da cui risultano i dati di seguito riportati, facendo presente che la stessa Amministrazione ha precisato, tra altre situazioni, che il riparto consuntivo 2018 a tale data era ancora da sottoporre all'Assemblea e da approvare, e che nello stesso compare la spesa dell'acqua mai fatturata nelle gestioni precedenti

Lotto "1"

Per l'appartamento con annessa cantina sub. 2 (sigla A2 nella tabella condominiale):

- ammontare spese ordinarie annue da riparto consuntivo 2017: €. 400,06
- ammontare spese ordinarie annue da riparto consuntivo 2018: €. 1.226,27
- saldo finale a debito da riparto consuntivo 2018: €. 701,84
- millesimi di proprietà 60,913/1000

Lotto "2"

Per l'appartamento con annessa cantina sub. 5 (sigla A5 nella tabella condominiale):

- ammontare spese ordinarie annue da riparto consuntivo 2017: €. 457,18
- ammontare spese ordinarie annue da riparto consuntivo 2018: €. 1.401,42
- saldo finale a debito da riparto consuntivo 2018: €. 992,09
- millesimi di proprietà 69,613/1000

Lotto "3"

Per l'appartamento con annessa cantina sub. 6 (sigla A6 nella tabella condominiale):

- ammontare spese ordinarie annue da riparto consuntivo 2017: €. 404,43
- ammontare spese ordinarie annue da riparto consuntivo 2018: €. 1.178,39
- saldo finale a debito da riparto consuntivo 2018: €. 842,76
- millesimi di proprietà 58,534/1000

Lotto "4"

Per l'appartamento con annessa cantina sub. 7 (sigla A7 nella tabella condominiale):

- ammontare spese ordinarie annue da riparto consuntivo 2017: €. 480,36
- ammontare spese ordinarie annue da riparto consuntivo 2018: €. 1.411,11
- saldo finale a debito da riparto consuntivo 2018: €. 2.592,56
- millesimi di proprietà 70,095/1000

Lotto "5"

Per l'appartamento con annessa cantina sub. 10 (sigla A10 nella tabella condominiale):

- ammontare spese ordinarie annue da riparto consuntivo 2017: €. 498,11
- ammontare spese ordinarie annue da riparto consuntivo 2018: €. 1.526,85
- saldo finale a debito da riparto consuntivo 2018: €. 1.689,06
- millesimi di proprietà 75,843/1000

Lotto "6"

Per l'appartamento con annessa cantina sub. 12 (sigla A12 nella tabella condominiale):

- ammontare spese ordinarie annue da riparto consuntivo 2017: €. 523,26
- ammontare spese ordinarie annue da riparto consuntivo 2018: €. 1.542,65
- saldo finale a debito da riparto consuntivo 2018: €. 2.494,35
- millesimi di proprietà 76,628/1000

Lotto "7"

Per il box autorimessa sub. 16 (sigla A16 nella tabella condominiale):

- ammontare spese ordinarie annue da riparto consuntivo 2017: €. 74,26
- ammontare spese ordinarie annue da riparto consuntivo 2018: €. 69,11
- saldo finale a debito da riparto consuntivo 2018: €. 291,98
- millesimi di proprietà 11,308/1000

Lotto "8"

Per il box autorimessa sub. 17 (sigla A17 nella tabella condominiale):

- ammontare spese ordinarie annue da riparto consuntivo 2017: €. 74,26
- ammontare spese ordinarie annue da riparto consuntivo 2018: €. 49,11
- saldo finale a debito da riparto consuntivo 2018: €. 271,98
- millesimi di proprietà 11,308/1000

Lotto "9"

Per il box autorimessa sub. 18 (sigla A18 nella tabella condominiale):

- ammontare spese ordinarie annue da riparto consuntivo 2017: €. 60,72
- ammontare spese ordinarie annue da riparto consuntivo 2018: €. 40,17
- saldo finale a debito da riparto consuntivo 2018: €. 222,42
- millesimi di proprietà 9,247/1000

Lotto "10"

Per il box autorimessa sub. 19 (sigla A19 nella tabella condominiale):

- ammontare spese ordinarie annue da riparto consuntivo 2017: €. 60,72
- ammontare spese ordinarie annue da riparto consuntivo 2018: €. 40,17
- saldo finale a debito da riparto consuntivo 2018: €. 23,50
- millesimi di proprietà 9,247/1000

Lotto "11"

Per il box autorimessa sub. 20 (sigla A20 nella tabella condominiale):

- ammontare spese ordinarie annue da riparto consuntivo 2017: €. 60,72
- ammontare spese ordinarie annue da riparto consuntivo 2018: €. 40,17
- saldo finale a debito da riparto consuntivo 2018: €. 222,42
- millesimi di proprietà 9,247/1000

Lotto "12"

Per il box autorimessa sub. 21 (sigla A21 nella tabella condominiale):

- ammontare spese ordinarie annue da riparto consuntivo 2017: €. 83,08
- ammontare spese ordinarie annue da riparto consuntivo 2018: €. 54,95
- saldo finale a debito da riparto consuntivo 2018: €. 304,27
- millesimi di proprietà 12,650/1000

Lotto "13"

Per il box autorimessa sub. 22 (sigla A22 nella tabella condominiale):

- ammontare spese ordinarie annue da riparto consuntivo 2017: €. 83,08
- ammontare spese ordinarie annue da riparto consuntivo 2018: €. 54,95
- saldo finale a debito da riparto consuntivo 2018: €. 281,50
- millesimi di proprietà 12,650/1000

Osservazioni

Per il Condominio la stessa Amministrazione ha fatto altresì presente che:

- alla data suddetta non vi sono spese straordinarie deliberate e/o scoperte
- nel Condominio non sono funzionanti né l'impianto di riscaldamento / acqua calda, né gli ascensori, e quindi nei consuntivi non sono presenti i relativi costi
- risulta sospesa anche la fornitura di energia elettrica delle parti comuni
- l'Amministrazione ha fornito una relazione sottoposta ai condomini a seguito della chiusura gestione 2017, datata 20/2/2018, che evidenzia una situazione di forte morosità che a quanto riferito risulta ancora in essere

La successiva valutazione a corpo di ciascuna unità immobiliare è già dedotta dell'importo relativo a due annualità di spese medie ordinarie (per come indicate dall'Amministrazione con relative precisazioni), da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari.

Si lascia al G.E. ed al custode giudiziario ogni valutazione in merito a tale detrazione nonché ad eventuali ulteriori decurtazioni da applicare alle successive valutazioni a corpo ovvero ai successivi prezzi base d'asta, sempre derivanti dalla situazione condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI – Lotti "1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13"

6.1. Attuali proprietari: gli immobili pignorati risultano intestati a

intera proprietà

in base al seguente atto:

• compravendita in data 26/9/2012 notaio dr. Enrico Tommasi rep. 35004/22684, trascritta alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 17/10/2012 ai n.ri 102860/69575, con la quale la società [redacted] acquistava dalla società [redacted] l'intera proprietà dei terreni all'epoca identificati al N.C.T. al Foglio 8 mappali 64-65-66-67 su cui poi è stato edificato il fabbricato comprendente le unità immobiliari in oggetto (precisando che attualmente l'intera l'area ed il suddetto fabbricato che vi insiste sono identificati al N.C.T. al Foglio 8 mappale 291). Annotata della seguente formalità: quietanza in data 25/11/2014 ai n.ri 105916/15239.

Si rimanda al suddetto atto e relative provenienze, per conoscenza di tutto quanto negli stessi contenuto, nonché ai due atti di costituzione di diritti reali a titolo oneroso in data 17/6/2008 notaio Antonio Monteleone rep. 10446/2413 trascritti alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 25/6/2008 ai n.ri 81951/45798 e 81952/45799.

Si precisa che le unità immobiliari pignorate sono quelle rimaste in capo alla società esecutata, già proprietaria nonché costruttore dell'intero fabbricato realizzato sull'area oggetto della suddetta compravendita, che unitamente a quelle già vendute a terzi dalla stessa società compongono nel loro insieme l'intero edificio.

Le parti comuni dell'edificio sono censite al N.C.E.U. al Fg. 8 mappale 291 subalterno 1.

Osservazioni

Si evidenzia che nel suddetto atto risulta quanto segue: "accesso e scarico, pedonale e carraio, si esercitano dalla pubblica via Verdi, tramite strada già esistente, che insiste sull'area al mappale 230 del foglio 8 e sul lato nord dell'area al mappale 68, indi, sul confine ovest dell'area al mappale 265 già mappale 81".

Su detta strada è stata costituita apposita servitù di passo pedonale e carraio con atto in data 10/10/1964 notaio dr. Salvatore Carugati rep. 392139, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 3° il 14/11/1964 ai n.ri 63163/49925, e con l'atto in data 25/6/1977 notaio dr. Salvatore Carugati rep. 3398, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 13/7/1977 ai n.ri 31784/26560 (vedi successivi punti 6.2.2. e 6.2.3.).

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio per come risultante dalla documentazione ipotecaria ventennale allegata agli atti di causa e da ispezioni eseguite dallo scrivente)

6.2.1. [redacted] (intera proprietà), in forza di compravendita in data 27/7/2007 notaio dr. Antonio Monteleone rep. 9997/2077, trascritta alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 2/8/2007 ai n.ri 127921/67491 con la quale acquistava l'intera proprietà dei terreni all'epoca identificati al N.C.T. al Foglio 8 mappali 65 e 67 (da Carugati Rosa nata a Cesate il 17/5/1931), nonché in forza di compravendita in data 3/4/2008 notaio dr. Antonio Monteleone rep. 10343/2352, trascritta alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 11/4/2008 ai n.ri 47082/25872 con la quale acquistava l'intera proprietà dei terreni all'epoca identificati al N.C.T. al Foglio 8 mappali 64 e 66 (da Carugati Adele Virginia nata a Cesate il 3/4/1920)

6.2.2. [redacted] (intera proprietà), in forza di compravendita in data 10/10/1964 notaio dr. Salvatore Carugati rep. 392139, trascritta alla Conservatoria RR.II. Milano 3° il 14/11/1964 ai n.ri 63163/49925 con la quale acquistava l'intera proprietà dei terreni all'epoca identificati al N.C.T. al Foglio 8 mappali 37/C e 38/C (poi diventati mappali 65 e 67), precisando che con tale atto venivano trasferiti anche altri terreni ad altri soggetti

6.2.3. [redacted] (intera proprietà), in forza di compravendita in data 10/10/1964 notaio dr. Salvatore Carugati rep. 392139, trascritta alla Conservatoria RR.II. Milano 3° il 14/11/1964 ai n.ri 63163/49925 con la quale acquistava l'intera proprietà dei terreni all'epoca identificati al N.C.T. al Foglio 8 mappali 37/B e 38/B, precisando che con tale atto venivano trasferiti anche altri terreni ad altri soggetti. Si evidenzia che parte di tali terreni (identificati in base a successivo frazionamento coi mappali 64/b e 66/b) è stata poi venduta dalla stessa a terzi con atto in data 25/6/1977 notaio dr. Salvatore Carugati rep. 3398, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 13/7/1977 ai n.ri 31784/26560, ed i

terreni rimasti di proprietà _____ ie, dopo acquisto e vendita parziale, sono poi diventati i mappali 64 e 66 del Foglio 8 (già identificati nel suddetto frazionamento come mappali 64/a e 66/a).

7. PRATICHE EDILIZIE – SITUAZIONE AGIBILITA'

A seguito di quanto accertato presso il Comune di Cesate si rileva che il fabbricato comprendente gli immobili pignorati, risulta costruito in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 11/12 rilasciato in data 5/10/2012, al quale sono seguiti comunicazione di eseguita attività per modifiche interne presentata in data 27/6/2014 prot. 9098, e comunicazione di ultimazione lavori / certificato collaudo presentata in data 27/6/2014 prot. 9099
- D.I.A. n. 39/14 presentata in data 31/10/2014 prot. 15042 per modifica di un box

La domanda di rilascio Certificato di Agibilità n. 13/14 è stata presentata in data 27/6/2014 prot. 9100, oltre ad integrazione presentata in data 27/1/2015 prot. 1262. A tuttoggi il Certificato di Agibilità non risulta rilasciato (vedi osservazioni successive).

Osservazioni

Dal fascicolo edilizio risulta che il Comune con comunicazione del 20/3/2015 ha sospeso il rilascio dell'Agibilità in quanto a tale data la società _____ non risultava in regola con il pagamento del contributo concessorio dovuto, per un importo complessivo a tale data, comprensivo di interessi legali maturati e sanzioni, pari a €. 63.624,62 e per mancanza di altri adempimenti.

Il Comune ha fornito copia di un successivo accordo datato 3/1/2016, tra la suddetta società e l'Associazione Integra Onlus, con il quale quest'ultima veniva autorizzata ad eseguire pagamento rateizzato degli oneri concessori al Comune, in 48 rate mensili a partire dal 31/3/2016, per un totale di €. 60.026,68.

Il pagamento di tale piano di rientro, come riferito sempre dallo stesso Comune allo scrivente in data 29/10/2018, si è interrotto dopo il pagamento della 24° rata. Non è altresì dato sapere quale possa essere attualmente l'importo dovuto a saldo per gli oneri concessori (in funzione anche dell'interruzione dei pagamenti del piano di rientro), poiché il Comune potrebbe applicare altri interessi e/o sanzioni.

Sempre al fine di ottenere l'Agibilità si fa presente che occorrerà provvedere ad eseguire tutto quanto necessario a tale scopo tra cui, oltre agli adempimenti già indicati all'epoca dal Comune.

Si ritiene che il rilascio della Agibilità sia anche strettamente legato ad altre situazioni tra cui ottenimento di certificazioni qualora ritenute mancanti per alcuni impianti, nonché del certificato relativo al rispetto dei requisiti acustici passivi, necessità di sanare opere difformi rispetto al progetto sia per il fabbricato che per tutte le unità immobiliari che lo compongono (difformità già descritte per quanto riguarda gli appartamenti in oggetto al capitolo 4.3.), eseguendo opere finalizzate a tale scopo.

Si evidenzia a tal proposito che una difformità dell'edificio risulta essere anche la mancata realizzazione sulla copertura piana dell'edificio della finitura a "verde" come da progetto, elemento ritenuto di assoluta importanza in sede di esame progetto da parte della commissione per il paesaggio del Parco delle Groane in base a convenzione stipulata con il Comune, che tenendo conto anche di tale elemento da realizzarsi ha espresso esito favorevole e pertanto si ritiene possibile che anche tale opera debba essere realizzata salvo deroghe non valutabili dallo scrivente (sulla copertura si rileva anche la mancanza dell'impianto fotovoltaico).

Detto ciò si ritiene che il Condominio debba risolvere tali situazioni eseguendo tutto quanto all'uopo necessario, incaricando a tal proposito specifici professionisti che potranno meglio esporre le situazioni, con soluzioni da mettere in atto e relativi costi (situazioni non valutabili nella loro interezza dallo scrivente in questa sede).

Le successive valutazioni a corpo degli immobili in oggetto tengono già conto in via prudenziale di queste situazioni (oltre a tener conto di quanto detto e di costi già dedotti per gli appartamenti in oggetto al capitolo 4.3).

Si lascia al G.E. ogni valutazione in merito.

8. VALUTAZIONE IMMOBILI LIBERI E OCCUPATI –**Lotti "1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13"****8.1. Criterio di stima e fonti di informazioni**

Tenuto conto che l'aspetto economico da accertare nella presente stima, risulta essere la determinazione del valore di mercato dei beni, lo scrivente ritiene di utilizzare allo scopo il criterio di stima comparativa.

In base ad un attenta analisi di mercato delle compravendite avvenute recentemente e contestuale valutazione delle offerte esposte dalle maggiori agenzie immobiliari, aventi come oggetto immobili simili posti nella zona trattata, valutato quanto indicato per gli stessi nell'ultima pubblicazione di settore "Borsa Immobiliare" e nella banca dati Agenzia delle Entrate, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e delle porzioni immobiliari oggetto di stima (oltre a quanto esposto nelle osservazioni iniziali), nonché della zona in cui sono collocati (vedi anche capitolo 4.3. "Situazione urbanistica/edilizia/catastale", nonché osservazioni capitolo 7), il sottoscritto ha determinato i **valori a corpo** degli immobili pignorati nel loro stato di fatto rilevato in sede di sopralluoghi avvenuti nelle date indicate (Lotti "1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13"). La presente perizia estimativa è svolta, comunque, con riserve ed osservazioni sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, anche strutturali e/o del sottosuolo, anche se citati nei documenti disponibili, non rilevabili e/o confermabili con semplici sopralluoghi esterni e rilievi non strumentali. Tra i vizi e difetti occulti si devono intendere anche quelli relativi a materiali, depositi, rifiuti, inclusioni, inquinanti, lavorazioni, impianti, ecc. non rilevabili a vista ed evidenti.

8.2. Valutazione intera proprietà**Lotti "1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13" – immobili liberi**

lotto	immobile	sup. comm. mq.	valore a corpo libero
1	appartamento con annessi area e cantina	67,00	€ 100.000,00
2	appartamento con annessa cantina	76,00	€ 110.000,00
3	appartamento con annessa cantina	63,00	€ 90.000,00
4	appartamento con annessa cantina	76,00	€ 114.000,00
5	appartamento con annessa cantina	82,00	€ 126.000,00
6	appartamento con annessa cantina	82,00	€ 126.000,00
7	box	21,00	€ 17.000,00
8	box	21,00	€ 17.000,00
9	box	17,00	€ 14.000,00
10	box	17,00	€ 14.000,00
11	box	17,00	€ 14.000,00
12	box	23,00	€ 19.000,00
13	box	23,00	€ 19.000,00
Totale valutazione immobili liberi			€ 780.000,00

N.B. La suddetta valutazione a corpo è già dedotta di tutti i costi necessari per regolarizzare la situazione urbanistica/edilizia/catastale (vedi capitolo 4.3.3.), nonché dell'importo relativo a due annualità di spese medie ordinarie condominiali (vedi capitolo 5), il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, oltre altre deduzioni prudenziali.

8.3. Valutazione intera proprietà**Lotti "1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13" – immobili occupati**

Il sottoscritto riporta anche il valore degli immobili considerandoli occupati, ritenendo di applicare una riduzione del valore di mercato sopraesposto pari al 30%, per cui:

lotto	immobile	valore a corpo libero	valore a corpo occupato
1	appartamento con annessi area e cantina	€ 100.000,00	€ 70.000,00
2	appartamento con annessa cantina	€ 110.000,00	€ 77.000,00
3	appartamento con annessa cantina	€ 90.000,00	€ 63.000,00
4	appartamento con annessa cantina	€ 114.000,00	€ 79.800,00
5	appartamento con annessa cantina	€ 126.000,00	€ 88.200,00
6	appartamento con annessa cantina	€ 126.000,00	€ 88.200,00
7	box	€ 17.000,00	€ 11.900,00
8	box	€ 17.000,00	€ 11.900,00
9	box	€ 14.000,00	€ 9.800,00
10	box	€ 14.000,00	€ 9.800,00
11	box	€ 14.000,00	€ 9.800,00
12	box	€ 19.000,00	€ 13.300,00
13	box	€ 19.000,00	€ 13.300,00
Totale valutazione immobili occupati			€ 546.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Fermo restando i valori di mercato sopraesposti qui di seguito, stante quanto in uso presso la Sezione Esecuzioni Immobiliari, si espongono anche i valori ridotti e si lascia al G.E. ogni valutazione in merito ai prezzi base d'asta indicati ai punti successivi.

Totale Lotti "1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13"

Riduzione del valore del 5% (immobili liberi) per: assenza di garanzia per vizi occulti, esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni, immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 39.000,00 (totale lotti)

Spese per regolarizzazione situazione urbanistica/ edilizia/catastale a carico dei futuri aggiudicatari (vedi capitoli 4.3.3. e 8.2.):

già dedotte per ogni lotto

Importo relativo a due annualità di spese medie ordinarie condominiali a carico dei futuri aggiudicatari (vedi capitolo 5 e 8.2.):

già dedotto per ogni lotto

8.4.1. Prezzo base d'asta**Lotti "1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13" – immobili liberi**

Valore immobili liberi al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano

lotto	immobile	valore a corpo libero	prezzo base d'asta
1	appartamento con annessi area e cantina	€ 100.000,00	€ 95.000,00
2	appartamento con annessa cantina	€ 110.000,00	€ 104.500,00
3	appartamento con annessa cantina	€ 90.000,00	€ 85.500,00
4	appartamento con annessa cantina	€ 114.000,00	€ 108.300,00
5	appartamento con annessa cantina	€ 126.000,00	€ 119.700,00
6	appartamento con annessa cantina	€ 126.000,00	€ 119.700,00
7	box	€ 17.000,00	€ 16.150,00
8	box	€ 17.000,00	€ 16.150,00
9	box	€ 14.000,00	€ 13.300,00
10	box	€ 14.000,00	€ 13.300,00
11	box	€ 14.000,00	€ 13.300,00
12	box	€ 19.000,00	€ 18.050,00
13	box	€ 19.000,00	€ 18.050,00
Totale prezzo base d'asta immobili liberi			€ 741.000,00

8.4.2. Prezzo base d'asta**Lotti "1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13" – immobili occupati**

Valore immobili occupati al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano

lotto	immobile	valore a corpo occupato	prezzo base d'asta
1	appartamento con annessi area e cantina	€ 70.000,00	€ 66.500,00
2	appartamento con annessa cantina	€ 77.000,00	€ 73.150,00
3	appartamento con annessa cantina	€ 63.000,00	€ 59.850,00
4	appartamento con annessa cantina	€ 79.800,00	€ 75.810,00
5	appartamento con annessa cantina	€ 88.200,00	€ 83.790,00
6	appartamento con annessa cantina	€ 88.200,00	€ 83.790,00
7	box	€ 11.900,00	€ 11.305,00
8	box	€ 11.900,00	€ 11.305,00
9	box	€ 9.800,00	€ 9.310,00
10	box	€ 9.800,00	€ 9.310,00
11	box	€ 9.800,00	€ 9.310,00
12	box	€ 13.300,00	€ 12.635,00
13	box	€ 13.300,00	€ 12.635,00
Totale prezzo base d'asta immobili occupati			€ 518.700,00

Il sottoscritto esperto chiude la presente relazione ringraziando l'Ill.mo Tribunale per l'incarico affidatogli.

Con ossequi,
Milano, 7 Giugno 2019

L'esperto
Geom. Michele Berardini

Allegati:

- n. 13 visure N.C.E.U.
- n. 13 planimetrie N.C.E.U.
- estratto mappa N.C.T.
- planimetrie stato di fatto
- tavole fotografiche
- compravendita e nota di trascrizione
- comodati e contratti di locazione
- certificati anagrafici
- copia A.P.E.
- pratiche edilizie e stralcio progetti
- richiesta informazioni all'Amministrazione del Condominio
- risposta dell'Amministrazione del Condominio con allegati e regolamento di Condominio
- inquadramento di zona