

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 326/2020

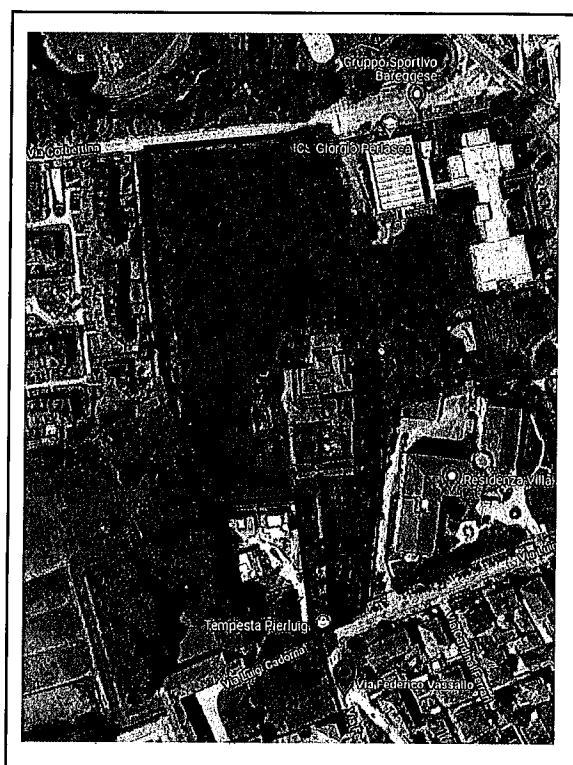
Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

N. 2 LOTTI - Beni in: Pozzuolo Martesana e Bareggio (MI)



Lotto 001- Pozzuolo Martesana



Lotto 002 - Bareggio

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

INDICE SINTETICO**INDICE SINTETICO LOTTO 001: beni in Pozzuolo Martesana- (MI)**• Immobili in **POZZUOLO MARTESANA**Catasto Fabbricati:

- 1) **Fg. 6 p.lla 119 sub. 1** - p.zza S. Francesco, 9 P.T-1 cat. A/4 vani 3,5;
- 2) **Fg. 6 p.lla 109 sub. 701 e p.lla 110 sub. 704 graffati** - p.zza S. Francesco, 4 P1 cat. A/3 vani 3,5
- 3) **Fg. 6 p.lla 109 sub. 702** - p.zza S. Francesco, 4 PT cat. C/6 mq. 20
- 4) **Fg. 6 p.lla 110 sub. 2** - p.zza S. Francesco, 4 P1 cat. A/3 vani 2,5;
- 5) **Fg. 6 p.lla 110 sub. 702** - p.zza S. Francesco, 4 P1 cat. A/3 vani 2,5
- 6) **Fg. 6 p.lla 110 sub. 703** - p.zza S. Francesco, 4 P1 cat. A/3 vani 3,5
- 7) **Fg. 6 p.lla 110 sub. 705** - p.zza S. Francesco, 4 P2 cat. A/3 vani 2,5;
- 8) **Fg. 6 p.lla 110 sub. 706 e p.lla 101 graffati** - p.zza S. Francesco, 4 PT cat. C/1 mq. 95
- 9) **Fg. 6 p.lla 64 sub. 501** - p.zza S. Francesco, 17 PT cat. C/6 mq. 27 - vedi Premesse
- 10) **Fg. 6 p.lla 64 sub. 502** - p.zza S. Francesco, 17 PT cat. C/2 mq. 27- vedi Premesse
- 11) **Fg. 6 p.lla 115 e p.lla 116 sub. 3 graffati** - p.zza S. Francesco P.T-1 cat. A/4 vani 4
- 12) **Fg. 6 p.lla 116 sub. 2** - p.zza S. Francesco, 7 PT cat. A/4 vani 2
- 13) **Fg. 6 p.lla 122** - p.zza S. Francesco, 9 PT cat. C/2 mq. 30
- 14) **Fg. 6 p.lla 129 sub. 702** - p.zza S. Francesco, 3 PT-1 cat. C/2 mq. 26- vedi Premesse
- 15) **Fg. 6 p.lla 129 sub. 703** - p.zza S. Francesco, 3 PT-1 cat. C/6 mq. 17- vedi Premesse
- 16) **Fg. 6 p.lla 891** - via C. Colombo, snc PT cat. F/1 mq. 1336
- 17) **Fg. 6 p.lla 892** - via C. Colombo, snc PT cat. F/1 mq. 647
- 18) **Fg. 6 p.lla 893** - via C. Colombo, snc PT cat. F/1 mq. 17
- 19) **Fg. 6 p.lla 894** - via C. Colombo, snc PT cat. F/1 mq. 191
- 20) **Fg. 6 p.lla 895** - via C. Colombo, snc PT cat. F/1 mq. 14

Catasto Terreni:

- 21) **Fg. 6 p.lla 107** - area fab dm are 0.25
- 22) **Fg. 6 p.lla 108** - area fab dm are 0.27
- 23) **Fg. 6 p.lla 117 sub. 3** - porz. di fr
- 24) **Fg. 6 p.lla 442** - area fab. dm are 0.27
- 25) **Fg. 6 p.lla 503** - area fab. dm are 0.27
- 26) **Fg. 6 p.lla 117 sub. 2** - porz. di fr
- 27) **Fg. 6 p.lla 117 sub. 1** - porz. di fr
- 28) **Fg. 6 p.lla 75** - fabb diruto are 0.15"

Stato occupativo

Corpo: al sopralluogo disabitati

Prezzo al netto delle decurtazioni lotto 001

Quota 1/1 di proprietà da libero: € 850.000,00

INDICE SINTETICO LOTTO 002: beni in Bareggio - (MI)• Immobili in **BAREGGIO:**Catasto Fabbricati:

- 1) **Fg. 11 p.lla 9 sub. 1** - fraz. Bareggino, 12 PT cat. A/4 vani 4
- 2) **Fg. 11 p.lla 9 sub. 2 e p.lla 10 graffati** - fraz. Bareggino, 1 PT-1 cat. D/1

Catasto Terreni:

- 3) **Fg. 11 p.lla 1** - are 7.40 bosco ceduo
- 4) **Fg. 11 p.lla 2** - are 91.60 semin irrig
- 5) **Fg. 11 p.lla 3** - are 13.00 bosco ceduo
- 6) **Fg. 11 p.lla 5** - are 23.30 semin irrig
- 7) **Fg. 11 p.lla 6** - are 0.21 fabb rurale
- 8) **Fg. 11 p.lla 7** - are 13.40 fabb rurale
- 9) **Fg. 11 p.lla 8** - are 0.01 area fab dm
- 10) **Fg. 11 p.lla 9** - are 9.40 ente urbano
- 11) **Fg. 11 p.lla 10** - are 0.65 ente urbano
- 12) **Fg. 11 p.lla 11** - are 2.00 ente urbano
- 13) **Fg. 11 p.lla 12** - are 0.67 ente urbano
- 14) **Fg. 11 p.lla 13** - are 9.40 fabb. rurale
- 15) **Fg. 11 p.lla 14** - are 0.19 fabb. rurale
- 16) **Fg. 11 p.lla 15** - are 12.50 corte
- 17) **Fg. 11 p.lla 16** - are 4.80 bosco ceduo
- 18) **Fg. 11 p.lla 17** - are 7.50 bosco ceduo
- 19) **Fg. 11 p.lla 18** - are 0.11 bosco ceduo
- 20) **Fg. 11 p.lla 419** - are 8.80 bosco ceduo
- 21) **Fg. 11 p.lla 420** - are 0.05 bosco ceduo
- 22) **Fg. 11 p.lla 457** - are 0.75 ente urbano
- 23) **Fg. 11 p.lla 635** - are 0.70 bosco ceduo
- 24) **Fg. 11 p.lla 652** - are 12.90 semin irrig
- 25) **Fg. 11 p.lla 654** - are 1.00 semin irr.

Stato occupativo

Corpo: al sopralluogo disabitati

Prezzo al netto delle decurtazioni lotto 002

Quota 1/1 di proprietà da libero: € 520.000,00

PREMESSE GENERALI

✓ Oggetto della Procedura oggetto della procedura sono più immobili ubicati nei Comuni di Pozzuolo Martesana e Bareggio e precisamente:

• **a) Immobili in POZZUOLO MARTESANA**

Catasto Fabbricati:

- 1) **Fg. 6 p.lla 119 sub. 1** - p.zza S. Francesco, 9 P.T-1 cat. A/4 vani 3,5;
- 2) **Fg. 6 p.lla 109 sub. 701 e p.lla 110 sub. 704 graff.** - p.zza S. Francesco, 4 P1 cat. A/3 v. 3,5
- 3) **Fg. 6 p.lla 109 sub. 702** - p.zza S. Francesco, 4 PT cat. C/6 mq. 20
- 4) **Fg. 6 p.lla 110 sub. 2** - p.zza S. Francesco, 4 P1 cat. A/3 vani 2,5;
- 5) **Fg. 6 p.lla 110 sub. 702** - p.zza S. Francesco, 4 P1 cat. A/3 vani 2,5
- 6) **Fg. 6 p.lla 110 sub. 703** - p.zza S. Francesco, 4 P1 cat. A/3 vani 3,5
- 7) **Fg. 6 p.lla 110 sub. 705** - p.zza S. Francesco, 4 P2 cat. A/3 vani 2,5;
- 8) **Fg. 6 p.lla 110 sub. 706 e p.lla 101 graff.** - p.zza S. Francesco, 4 PT cat. C/1 mq. 95
- 9) **Fg. 6 p.lla 64 sub. 501** - p.zza S. Francesco, 17 PT cat. C/6 mq. 27
- 10) **Fg. 6 p.lla 64 sub. 502** - p.zza S. Francesco, 17 PT cat. C/2 mq. 27
- 11) **Fg. 6 p.lla 115 e p.lla 116 sub. 3 graffati** - p.zza S. Francesco P.T-1 cat. A/4 vani 4
- 12) **Fg. 6 p.lla 116 sub. 2** - p.zza S. Francesco, 7 PT cat. A/4 vani 2
- 13) **Fg. 6 p.lla 122** - p.zza S. Francesco, 9 PT cat. C/2 mq. 30
- 14) **Fg. 6 p.lla 129 sub. 702** - p.zza S. Francesco, 3 PT-1 cat. C/2 mq. 26
- 15) **Fg. 6 p.lla 129 sub. 703** - p.zza S. Francesco, 3 PT-1 cat. C/6 mq. 17
- 16) **Fg. 6 p.lla 891** - via C. Colombo, snc PT cat. F/1 mq. 1336
- 17) **Fg. 6 p.lla 892** - via C. Colombo, snc PT cat. F/1 mq. 647
- 18) **Fg. 6 p.lla 893** - via C. Colombo, snc PT cat. F/1 mq. 17
- 19) **Fg. 6 p.lla 894** - via C. Colombo, snc PT cat. F/1 mq. 191
- 20) **Fg. 6 p.lla 895** - via C. Colombo, snc PT cat. F/1 mq. 14

Catasto Terreni:

- 21) **Fg. 6 p.lla 107** - area fab dm are 0.25
- 22) **Fg. 6 p.lla 108** - area fab dm are 0.27
- 23) **Fg. 6 p.lla 117 sub. 3** - porz. di fr
- 24) **Fg. 6 p.lla 442** - area fab. dm are 0.27
- 25) **Fg. 6 p.lla 503** - area fab. dm are 0.27
- 26) **Fg. 6 p.lla 117 sub. 2** - porz. di fr
- 27) **Fg. 6 p.lla 117 sub. 1** - porz. di fr
- 28) **Fg. 6 p.lla 75** - fabb diruto are 0.15"

• Immobili in **BAREGGIO:**

Catasto Fabbricati:

- 1) **Fg. 11 p.lla 9 sub. 1** - fraz. Bareggino, 12 PT cat. A/4 vani 4
- 2) **Fg. 11 p.lla 9 sub. 2 e p.lla 10 graffati** - fraz. Bareggino, 1 PT-1 cat. D/1

Catasto Terreni:

- 3) **Fg. 11 p.lla 1** - are 7.40 bosco ceduo
- 4) **Fg. 11 p.lla 2** - are 91.60 semin irrig
- 5) **Fg. 11 p.lla 3** - are 13.00 bosco ceduo
- 6) **Fg. 11 p.lla 5** - are 23.30 semin irrig
- 7) **Fg. 11 p.lla 6** - are 0.21 fabb rurale
- 8) **Fg. 11 p.lla 7** - are 13.40 fabb rurale
- 9) **Fg. 11 p.lla 8** - are 0.01 area fab dm
- 10) **Fg. 11 p.lla 9** - are 9.40 ente urbano
- 11) **Fg. 11 p.lla 10** - are 0.65 ente urbano
- 12) **Fg. 11 p.lla 11** - are 2.00 ente urbano

- 13) **Fg. 11 p.lla 12** - are 0.67 ente urbano
- 14) **Fg. 11 p.lla 13** - are 9.40 fabb. rurale
- 15) **Fg. 11 p.lla 14** - are 0.19 fabb. rurale
- 16) **Fg. 11 p.lla 15** - are 12.50 corte
- 17) **Fg. 11 p.lla 16** - are 4.80 bosco ceduo
- 18) **Fg. 11 p.lla 17** - are 7.50 bosco ceduo
- 19) **Fg. 11 p.lla 18** - are 0.11 bosco ceduo
- 20) **Fg. 11 p.lla 419** - are 8.80 bosco ceduo
- 21) **Fg. 11 p.lla 420** - are 0.05 bosco ceduo
- 22) **Fg. 11 p.lla 457** - are 0.75 ente urbano
- 23) **Fg. 11 p.lla 635** - are 0.70 bosco ceduo
- 24) **Fg. 11 p.lla 652** - are 12.90 semin irrig
- 25) **Fg. 11 p.lla 654** - are 1.00 semin irr.

✓ La scrivente viste le caratteristiche dei beni, ritiene formare N. 2 LOTTI come segue:

LOTTO 001

Immobili e terreni in Pozzuolo Martesana

Il lotto in oggetto è costituito da un complesso immobiliare formato da più fabbricati fatiscenti e dismessi, con aree esterne di pertinenza, ubicato in Comune di Pozzuolo Martesana, con accesso da Piazza San Francesco e da Via Colombo.

Premesse:

- i. Si riporta che dato lo stato di degrado dell'area e degli immobili, in parte dismessi con presenza di macerie ed in parte crollati e pericolanti, con potenziale pericolo per l'incolumità, non si sono potuti visionare compiutamente tutti gli interni del complesso né tutte le aree annesse.
 - ii. Le schede catastali dei beni non brillano per chiarezza; parte degli immobili pignorati risultano infatti non chiaramente identificabili in loco, rispetto alle schede catastali, in quanto in parte demoliti e/o modificati; parte dei beni inoltre, accatastati come "fabbricati rurali", sono risultati privi delle relative schede catastali.
 - iii. Si nota inoltre una non completa corrispondenza dei manufatti, all'interno del lotto, rispetto a quanto rappresentato sugli estratti di mappa; gli stessi non risultano del tutto aggiornati allo stato dei luoghi.
 - iv. Si riporta che rientra nel lotto pignorato l'area di corte di circa 390 mq, identificata al **mapp. 118 del fg. 6** (accessorio comune ad ente rurale ed urbano dal 29/05/1967), comune ai mappali 102,103,104,105, 106,107,108,109,116 sub 1, mapp.117 subb. 1, 2 e 3, ai mappali 442 e 503 e ad enti urbani del foglio 6, come riportato nelle visure dei suddetti beni pignorati
 - v. Si riporta infine quanto segue (non riportato nella Certificazione notarile in atti):
i beni identificati, come da atto di pignoramento, al fg. 6 mapp. 129 sub. 702, fg. 6 mapp. 129 sub. 703, fg. 6 mapp. 64 sub. 501 e fg.6 mapp. 64 sub. 502 (identificati nella relazione peritale come corpi rispettivamente P, Q, I, L), a seguito di variazione e soppressione (Tipo mappale del 26.05.2010 prot. MI0405366 in atti dal 26.05.2010 n. 405366.1/2010, hanno generato al catasto terreni (fra maggior consistenza) il mappale 897 del fg. 6. (visure catastali allegati N.1)
Detto mappale, a seguito di convenzione con il Comune, è stato ceduto al Comune di Pozzuolo Martesana, con atto di Cessione di Diritti Reali a Titolo Gratuito del 09.06.2011 rep. 283592/41707 notaio Aurelio Gavazzi in Cologno Monzese, trascritto a Milano 2 in data 24.06.2011 ai nn. 71274/41118 (ved. punto 5.1 della presente)
Le visure catastali (terreno e fabbricati), relative sia ai soppressi mappali che al mappale 897 generato, non risultano aggiornate all'attualità risultando tuttora intestate alla società eseguita per quanto riguarda i mappali soppressi, nonché per quanto riguarda il mappale 897 generato dalla soppressione; lo stesso al catasto terreni risulta "area di Enti Urbani e promiscui" mentre al catasto fabbricati risulta intestato alla società eseguita. (visure catastali allegati N.1). Per completezza di informazione, la porzione di mappale 64 tuttora presente in mappa ed in loco, da ispezione catastale non è di proprietà dell'esecutata.
- Pertanto detti beni non verranno valutati dalla scrivente, demandando all'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni per eventuali determinazioni del caso o in merito ad eventuali integrazioni della certificazione Notarile in atti.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A - Fg. 6 p.lla 119 sub. 1

1.1. Descrizione del bene

Trattasi di porzione di fabbricato di due piani fuori terra ad uso abitazione, posto al piano terra e primo del mapp. 119. In stato di completo ed avanzato abbandono (ved. premesse).

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

Comproprietari non eseguiti:

nessuno

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

Intestato:

per proprietà

per 1/1

Dati identificativi: foglio **6**, particella **119**, subalterno **1**

dati classamento: cat. A/4; classe 1; consistenza 3,5 vani; sup. catastale /, rendita € 94,00

indirizzo: PIAZZA S. FRANCESCO n. 9 piano: P-T;

dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0772821 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 219321.1/2011);

- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 14/12/1939)

CORPO B - Fg. 6 p.lla 109 sub. 701 e p.lla 110 sub. 704 graffati

1.4. Descrizione del bene

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso abitazione in parte demolito, posto al piano primo dei mappali 109 e 110 graffati. In stato di completo ed avanzato abbandono (ved. premesse).

1.5. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

Comproprietari non eseguiti:

nessuno

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

Intestato:

per proprietà

per 1/1

Dati identificativi: foglio **6**, particella **109**, subalterno **701** graffato a particella **110**, sub. **704**

dati classamento: cat. A/3; classe 2; consistenza 3,5 vani; sup. catastale 59 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 59 mq, rendita € 131,95

indirizzo: PIAZZA S. FRANCESCO n. 4 piano: P-1;

dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0772811 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 219311.1/2011);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2009 protocollo n. MI0670694 in atti dal 15/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 114515.1/2009)
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/04/1996 in atti dal 03/04/1996 (n. 152730.1/1996) con cui sono stati soppressi i precedenti subb. 1, e 3 del mapp. 110

Precedenti identificativi: I subb. 1 e 3 del mapp. 110 al fg. 6 derivano da:

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/04/1996 in atti dal 03/04/1996 (n. 152730.1/1996);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 03/04/1996)

CORPO C - Fg. 6 p.IIa 109 sub. 702

1.7. Descrizione del bene

L'originaria porzione di fabbricato ad uso box, posta al piano terra del mapp. 109, è risultata demolita. (ved. premesse).

1.8. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 dell'immobile di:

Comproprietari non eseguiti:
nessuno

1.9. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Pozzuolo Martesana come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

per proprietà

per 1/1

Dati identificativi: foglio **6**, particella **109**, subalterno **702**

dati classamento: cat. C/6; classe 2; consistenza 20 mq; sup. catastale 20 mq, rendita € 65,07

indirizzo: PIAZZA S. FRANCESCO n. 4 piano: P-1;

dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0772811 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 219311.1/2011);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2009 protocollo n. MI0670694 in atti dal 15/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 114515.1/2009)
- VARIAZIONE del 03/04/1996 in atti dal 03/04/1996 UNITA` AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE UNITA` AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 152731.1/1996)

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 02/04/1996)

CORPO D- Fg. 6 p.lla 110 sub. 2

1.10. Descrizione del bene

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso abitazione posto al piano primo del mapp. 110. In stato di completo ed avanzato abbandono (ved. premesse).

1.11. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

Comproprietari non esegutati:
nessuno

1.12. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Pozzuolo Martesana come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

per 1/1

Dati identificativi: foglio **6**, particella **110**, subalterno **2**

dati classamento: cat. A/3; classe 2; consistenza 2,5 vani; sup. catastale 38 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 38 mq, rendita € 129,11

indirizzo: PIAZZA S. FRANCESCO n. 4 piano: P-1;

dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0772811 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 219311.1/2011);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2009 protocollo n. MI0670694 in atti dal 15/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 114515.1/2009);
- VARIAZIONE del 02/04/1996 in atti dal 02/04/1996 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DIVERSA DIST. SPAZI INTERNI (n. 152728.1/1996);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 02/04/1996)

CORPO E - Fg. 6 p.lla 110 sub. 702

1.13. Descrizione del bene

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso abitazione posto al piano primo del mapp. 110. In stato di completo ed avanzato abbandono (ved. premesse).

1.14. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

Comproprietari non esegutati:
nessuno

1.15. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Pozzuolo Martesana come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

per proprietà

per 1/1

Dati identificativi: foglio **6**, particella **110**, subalterno **702**

dati classamento: cat. A/3; classe 2; consistenza 2,5 vani; sup. catastale 45 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 45 mq, rendita € 94,25

indirizzo: PIAZZA S. FRANCESCO n. 4 piano: P-1;

dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0772811 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 219311.1/2011);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2009 protocollo n. MI0670694 in atti dal 15/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 114515.1/2009)
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/04/1996 in atti dal 03/04/1996 (n. 152730.1/1996) con cui sono stati soppressi i precedenti subb. 1, e 3 del mapp. 110

Precedenti identificativi: I subb. 1 e 3 del mapp. 110 al fg. 6 derivano da:

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/04/1996 in atti dal 03/04/1996 (n. 152730.1/1996);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

*(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 03/04/1996)***CORPO F -Fg. 6 p.IIa 110 sub. 703****1.16. Descrizione del bene**

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso abitazione posto al piano primo del mapp. 110. In stato di completo ed avanzato abbandono (ved. premesse).

1.17. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 dell'immobile di:

Comproprietari non eseguiti:

nessuno

1.18. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Pozzuolo Martesana come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

per proprietà

per 1/1

Dati identificativi: foglio **6**, particella **110**, subalterno **703**

dati classamento: cat. A/3; classe 2; consistenza 3,5 vani; sup. catastale 57 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 57 mq, rendita € 131,95

indirizzo: PIAZZA S. FRANCESCO n. 4 piano: P-1;

dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0772811 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 219311.1/2011);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2009 protocollo n. MI0670694 in atti dal 15/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 114515.1/2009)
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/04/1996 in atti dal 03/04/1996 (n. 152730.1/1996) con cui sono stati soppressi i precedenti subb. 1, e 3 del mapp. 110

Precedenti identificativi: I subb. 1 e 3 del mapp. 110 al fg. 6 derivano da:

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/04/1996 in atti dal 03/04/1996 (n. 152730.1/1996);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 03/04/1996)

CORPO G - Fg. 6 p.lla 110 sub. 705

1.19. Descrizione del bene

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso abitazione posto al piano secondo del mapp. 110. In stato di completo ed avanzato abbandono (ved. premesse).

1.20. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

Comproprietari non esecutati:
nessuno

1.21. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Pozzuolo Martesana come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

per proprietà

per 1/1

Dati identificativi: foglio **6**, particella **110**, subalterno **705**

dati classamento: cat. A/3; classe 2; consistenza 2,5 vani; sup. catastale 49 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 47 mq, rendita € 94,25

indirizzo: PIAZZA S. FRANCESCO n. 4 piano: P-2;

dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0772811 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 219311.1/2011);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2009 protocollo n. MI0670694 in atti dal 15/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 114515.1/2009)
- VARIAZIONE del 03/04/1996 in atti dal 03/04/1996 UNITA` AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE UNITA` AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 152731.1/1996)

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 02/04/1996)

CORPO H - Fg. 6 p.la 110 sub. 706 e p.la 101 graffati

1.22. Descrizione del bene

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso negozio (ex bar), con antistante area esclusiva, posto al piano terra dei mappali 110 e 101 graffati. In stato di completo ed avanzato abbandono (ved. premesse).

1.23. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

Comproprietari non eseguiti:
nessuno

1.24. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Pozzuolo Martesana come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

_____ per proprietà
per 1/1

Dati identificativi: foglio **6**, particella **110**, subalterno **706 e** particella **101** graffiati
dati classamento: cat. C/1; classe 4; consistenza 95; sup. catastale 137 mq, rendita € 1.633,81

indirizzo: PIAZZA S. FRANCESCO n. 4 piano: P-T;

dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0772811 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 219311.1/2011);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 protocollo n. MI0589655 in atti dal 17/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 80128.1/2004)
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 16/09/2003 protocollo n. 720253 in atti dal 16/09/2003 ABITAZIONENEGOZIO (n. 49103.1/2003)
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/04/1996 in atti dal 03/04/1996 (n. 152730.1/1996) con cui sono stati soppressi i precedenti subb. 1 e 3

Precedenti identificativi: I subb. 1 e 3 del mapp. 110 al fg. 6 derivano da:

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/04/1996 in atti dal 03/04/1996 (n. 152730.1/1996);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 16/09/2003)

CORPO I - Fg. 6 p.lla 64 sub. 501

N.B: si richiama tutto quanto esposto in Premesse al punto v.)

1.25. Descrizione del bene

L'originaria porzione di fabbricato ad uso box, posta al piano terra del mapp. 64, è risultata demolita. (ved. premesse).

1.26. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

Comproprietari non eseguiti:
nessuno

1.27. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Pozzuolo Martesana come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

_____ per proprietà
per 1/1

Dati identificativi: foglio **6**, particella **64**, subalterno **501**

dati classamento: cat. C/6; classe 1; consistenza 27; sup. catastale 27 mq, rendita € 75,30

indirizzo: PIAZZA S. FRANCESCO n. 17 piano: P-T;

dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0772811 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 219311.1/2011);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- COSTITUZIONE del 18/06/1991 in atti dal 04/11/1999 (n. 113074.1/1991)

Come da Premesse punto v.) al Catasto Terreni il mapp. 64 unitamente al mapp 129 da cui il mapp 64 deriva, è stato variato nel mapp. 897 (Area di enti urbani e promiscui dal 26/05/2010) - Ente urbano di 125 mq come segue:

- Tipo mappale del 26/05/2010 protocollo n. MI0405366 in atti dal 26/05/2010 presentato il 26/05/2010 (n. 405366.1/2010)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 6 particella 64

- FRAZIONAMENTO del 26/05/2010 protocollo n. MI0405366 in atti dal 26/05/2010 presentato il 26/05/2010 (n. 405366.1/2010)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 6 particella 64

- Tabella di variazione del 26/05/2010 protocollo n. MI0405366 in atti dal 26/05/2010 presentato il 26/05/2010 (n. 405366.1/2010)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 6 particella 129 - foglio 6 particella 130

Impianto meccanografico del 01/01/1964

Detto mappale 897 è stato ceduto al Comune di Pozzuolo Martesana, con atto di Cessione di Diritti Reali a Titolo Gratuito del 09.06.2011 rep. 283592/41707 notaio Aurelio Gavazzi in Cologno Monzese, trascritto a Milano 2 in data 24.06.2011 ai nn. 71274/41118 (ved. punto 5.1 della presente)

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 18/06/1991)

CORPO L - Fg. 6 p.lla 64 sub. 502

N.B: si richiama tutto quanto esposto in Premesse al punto v.)

1.28. Descrizione del bene

L'originaria porzione di fabbricato ad uso deposito, posta al piano primo del mapp. 64, è risultata demolita. (ved. premesse).

1.29. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

Comproprietari non eseguiti:

nessuno

1.30. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Pozzuolo Martesana come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

..... per proprietà

per 1/1

Dati identificativi: foglio **6**, particella **64**, subalterno **502**

dati classamento: cat. C/2; classe 1; consistenza 27; sup. catastale 27 mq, rendita € 75,30

indirizzo: PIAZZA S. FRANCESCO n. 17 piano: P-T;

dati derivanti da:

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

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0772811 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 219311.1/2011);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- COSTITUZIONE del 18/06/1991 in atti dal 04/11/1999 (n. 113074.1/1991)

Come da Premesse punto v.) al Catasto Terreni il mapp. 64 unitamente al mapp 129 da cui il mapp 64 deriva, è stato variato nel mapp. 897 (Area di enti urbani e promiscui dal 26/05/2010) - Ente urbano di 125 mq come segue:

- Tipo mappale del 26/05/2010 protocollo n. MI0405366 in atti dal 26/05/2010 presentato il 26/05/2010 (n. 405366.1/2010)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 6 particella 64

- FRAZIONAMENTO del 26/05/2010 protocollo n. MI0405366 in atti dal 26/05/2010 presentato il 26/05/2010 (n. 405366.1/2010)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 6 particella 64

- Tabella di variazione del 26/05/2010 protocollo n. MI0405366 in atti dal 26/05/2010 presentato il 26/05/2010 (n. 405366.1/2010)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 6 particella 129 - foglio 6 particella 130

Impianto meccanografico del 01/01/1964

Detto mappale 897 è stato ceduto al Comune di Pozzuolo Martesana, con atto di Cessione di Diritti Reali a Titolo Gratuito del 09.06.2011 rep. 283592/41707 notaio Aurelio Gavazzi in Cologno Monzese, trascritto a Milano 2 in data 24.06.2011 ai nn. 71274/41118 (ved. punto 5.1 della presente)

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 18/06/1991)

CORPO M - Fg. 6 p.lla 115 e p.lla 116 sub. 3 graffati

1.31. Descrizione del bene

Trattasi di porzione di fabbricato di due piani fuori terra ad uso abitazione, posto al piano terra e primo dei mappali 115 e 116 graffati. In stato di completo ed avanzato abbandono (ved. premesse).

1.32. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

Comproprietari non eseguiti:
nessuno

1.33. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Pozzuolo Martesana come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

per proprietà

per 1/1

Dati identificativi: foglio **6**, particella **115** graffati alla particella **116**, subalterno **3**

dati classamento: cat. A/4; classe 2; consistenza 4 vani; sup. catastale /, rendita € 126,02

indirizzo: PIAZZA S. FRANCESCO piano: P-T;

dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0772811 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 219311.1/2011);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 14/12/1939)

CORPO N - Fg. 6 p.lla 116 sub. 2

1.34. Descrizione del bene

Trattasi di porzione di fabbricato di due piani fuori terra ad uso abitazione, posta al piano terra e primo del mapp.116. In stato di completo ed avanzato abbandono (ved. premesse).

1.35. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 dell'immobile di:

Comproprietari non eseguiti:
nessuno

1.36. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Pozzuolo Martesana come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

..... per proprietà
per 1/1

Dati identificativi: foglio **6**, particella **116**, subalterno **2**

dati classamento: cat. A/4; classe 1; consistenza 2 vani; sup. catastale /, rendita € 53,71

indirizzo: PIAZZA S. FRANCESCO n. 7 piano: P-T;

dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0772811 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 219311.1/2011);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 15/01/1975)

CORPO O - Fg. 6 p.lla 122

1.37. Descrizione del bene

L'originaria porzione di fabbricato ad uso deposito, posta al piano terra del mapp. 122, non facilmente identificabile in loco, sembrerebbe essere stata demolita. (ved. premesse)

1.38. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 dell'immobile di:

Comproprietari non eseguiti:
nessuno

1.39. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Pozzuolo Martesana come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

..... per proprietà

per 1/1

Dati identificativi: foglio **6**, particella **122**

dati classamento: cat. C/2; classe 1; consistenza 30 mq; sup. catastale 33 mq, rendita € 46,48

indirizzo: PIAZZA S. FRANCESCO n. 9 piano: P-T;

dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0772811 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 219311.1/2011);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- COSTITUZIONE del 15/01/1975 in atti dal 04/11/1999 (n. 627.901/1975)

CORPO P- Fg. 6 p.lla 129 sub. 702

N.B: si richiama tutto quanto esposto in Premesse al punto v.)

1.40. Descrizione del bene

L'originaria porzione di fabbricato ad uso deposito, posta al piano terra e primo del mapp. 129 (già mapp. 64), è risultata demolita. (ved. premesse)

1.41. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

Comproprietari non esegutati:
nessuno

1.42. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Pozzuolo Martesana come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

per Nuda
proprietà per 4/12
per 8/12
per 4/12
per Usufrutto

Dati identificativi: foglio **6**, particella **129**, subalterno **702**

dati classamento: cat. C/2; classe 2; consistenza 26 mq; sup. catastale 21 mq, rendita € 48,34

indirizzo: PIAZZA S. FRANCESCO n. 3 piano: P-T-1;

dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0772811 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 219311.1/2011);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/08/2006 protocollo n. MI0510973 in atti dal 25/08/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 55337.1/2006)
- DIVISIONE del 26/09/2005 protocollo n. MI0637745 in atti dal 26/09/2005 DIVISIONE (n. 109428.1/2005)
- VARIAZIONE del 19/04/2000 in atti dal 19/04/2000 VARIAZIONE X CLASSAMENTO (n. 103753.1/2000)
- VARIAZIONE del 28/04/1970 in atti dal 19/04/2000 DIVISIONE FUSIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 1385-6.1/1970) con cui sono stati soppressi i precedenti subb. 4, 6, 7, 8 e 9 al mapp.119

Precedenti identificativi: l subb. 4, 6, 7, 8 e 9 del mapp. 119 al fg. 6 derivano da:

- variazione del 28/04/1970 in atti dal 19/04/2000 divisione fusione diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. 1385-6.1/1970)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Come da Premesse punto v.) al Catasto Terreni il mapp. 129 unitamente al mapp 64, è stato variato nel mapp. 897 (Area di enti urbani e promiscui dal 26/05/2010) - Ente urbano di 125 mq come segue:

- Tipo mappale del 26/05/2010 protocollo n. MI0405366 in atti dal 26/05/2010 presentato il 26/05/2010 (n. 405366.1/2010)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 6 particella 64

- FRAZIONAMENTO del 26/05/2010 protocollo n. MI0405366 in atti dal 26/05/2010 presentato il 26/05/2010 (n. 405366.1/2010)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 6 particella 64

- Tabella di variazione del 26/05/2010 protocollo n. MI0405366 in atti dal 26/05/2010 presentato il 26/05/2010 (n. 405366.1/2010)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 6 particella 129 - foglio 6 particella 130

Impianto meccanografico del 01/01/1964

Detto mappale 897 è stato ceduto al Comune di Pozzuolo Martesana, con atto di Cessione di Diritti Reali a Titolo Gratuito del 09.06.2011 rep. 283592/41707 notaio Aurelio Gavazzi in Cologno Monzese, trascritto a Milano 2 in data 24.06.2011 ai nn. 71274/41118 (ved. punto 5.1 della presente)

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 26/09/2005)

CORPO Q - Fg. 6 p.IIIa 129 sub. 703

N.B: si richiama tutto quanto esposto in Premesse al punto v.)

1.43. Descrizione del bene

L'originaria porzione di fabbricato ad uso box e deposito, posta al piano terra e primo del mapp. 129 (già mapp. 64), è risultata demolita. (ved. premesse)

1.44. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 dell'immobile di:

Comproprietari non eseguiti:
nessuno

1.45. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Pozzuolo Martesana come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

per proprietà

per 1/1

Dati identificativi: foglio **6**, particella **129**, subalterno **703**

dati classamento: cat. C/6; classe 2; consistenza 17 mq; sup. catastale 21 mq, rendita € 55,31

indirizzo: PIAZZA S. FRANCESCO n. 3 piano: P-T-1;

dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0772811 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 219311.1/2011);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/06/2008 protocollo n. MI0559836 in atti dal 19/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 42198.1/2008)
- VARIAZIONE del 19/06/2007 protocollo n. MI0576261 in atti dal 19/06/2007 DIVISIONE CAMBIODI DESTINAZ. D'USO (n. 47773.1/2007) con cui è variato il precedente identificativo catastale sub 501 graffato ai mappali 119 e 129
- COSTITUZIONE del 15/12/1993 in atti dal 11/11/1999 (n. 133982.1/1993)

Come da Premesse punto v.) al Catasto Terreni il mapp. 129 unitamente al mapp 64, è stato variato nel mapp. 897 (Area di enti urbani e promiscui dal 26/05/2010) - Ente urbano di 125 mq come segue:

- Tipo mappale del 26/05/2010 protocollo n. MI0405366 in atti dal 26/05/2010 presentato il 26/05/2010 (n. 405366.1/2010)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 6 particella 64

- FRAZIONAMENTO del 26/05/2010 protocollo n. MI0405366 in atti dal 26/05/2010 presentato il 26/05/2010 (n. 405366.1/2010)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 6 particella 64

- Tabella di variazione del 26/05/2010 protocollo n. MI0405366 in atti dal 26/05/2010 presentato il 26/05/2010 (n. 405366.1/2010)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 6 particella 129 - foglio 6 particella 130

Impianto meccanografico del 01/01/1964

Detto mappale 897 è stato ceduto al Comune di Pozzuolo Martesana, con atto di Cessione di Diritti Reali a Titolo Gratuito del 09.06.2011 rep. 283592/41707 notaio Aurelio Gavazzi in Cologno Monzese, trascritto a Milano 2 in data 24.06.2011 ai nn. 71274/41118 (ved. punto 5.1 della presente)

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 19/062007)

CORPO R - Fg. 6 p.IIa 891

1.46. Descrizione del bene

Trattasi di area urbana di 1.336 mq circa, classificata, come da Certificato di Destinazione Urbanistica (all. N.7- Pratiche edilizie), in Ambiti della città consolidata residenziali- CITTÀ CONSOLIDATA.

1.47. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 dell'immobile di:

Comproprietari non eseguiti:
nessuno

1.48. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Pozzuolo Martesana come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

per proprietà

per 1/1

Dati identificativi: foglio 6, particella 891

dati classamento: cat. area urbana; consistenza 1336 mq

indirizzo: VIA C. COLOMBO SNC piano: T;

dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0772811 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 219311.1/2011);
- COSTITUZIONE del 15/06/2010 protocollo n. MI0458930 in atti dal 15/06/2010 COSTITUZIONE (n. 2940.1/2010)

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica)

CORPO S - Fg. 6 p.lla 892

1.49. Descrizione del bene

Trattasi di area urbana di 647mq circa, classificata, come da Certificato di Destinazione Urbanistica (all. N.7- Pratiche edilizie), in Ambiti della città consolidata residenziali- CITTÀ CONSOLIDATA.

1.50. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 dell'immobile di:

Comproprietari non eseguiti:
nessuno

1.51. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Pozzuolo Martesana come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

per proprietà

per 1/1

Dati identificativi: foglio 6, particella 892

dati classamento: cat. area urbana; consistenza 647 mq

indirizzo: VIA C. COLOMBO SNC piano: T;

dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0772811 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 219311.1/2011);
- COSTITUZIONE del 15/06/2010 protocollo n. MI0458930 in atti dal 15/06/2010 COSTITUZIONE (n. 2940.1/2010)

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica)

CORPO T - Fg. 6 p.lla 893

1.52. Descrizione del bene

Trattasi di area urbana di 17 mq circa, classificata, come da Certificato di Destinazione Urbanistica (all. N.7- Pratiche edilizie), in Ambiti della città da consolidare residenziali soggetti a piano attuativo- CITTÀ DA CONSOLIDARE

1.53. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 dell'immobile di:

Comproprietari non eseguiti:
nessuno

1.54. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Pozzuolo Martesana come segue

(all. N.1- Catasto):

Intestato:

..... per proprietà

per 1/1

Dati identificativi: foglio **6**, particella **893**

dati classamento: cat. area urbana; consistenza 17 mq

indirizzo: VIA C. COLOMBO SNC piano: T;

dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0772811 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 219311.1/2011);
- COSTITUZIONE del 15/06/2010 protocollo n. MI0458930 in atti dal 15/06/2010 COSTITUZIONE (n. 2940.1/2010)

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica)

CORPO U- Fg. 6 p.lla 894

1.55. Descrizione del bene

Trattasi di area urbana di 191 mq circa, classificata, come da Certificato di Destinazione Urbanistica (all. N.7- Pratiche edilizie), in Ambiti della città da consolidare residenziali soggetti a piano attuativo- CITTÀ DA CONSOLIDARE

1.56. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

Comproprietari non eseguiti:
nessuno

**1.57. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Pozzuolo Martesana come segue
(all. N.1- Catasto):**

Intestato:

..... per proprietà

per 1/1

Dati identificativi: foglio **6**, particella **894**

dati classamento: cat. area urbana; consistenza 191 mq

indirizzo: VIA C. COLOMBO SNC piano: T;

dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0772811 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 219311.1/2011);
- COSTITUZIONE del 15/06/2010 protocollo n. MI0458930 in atti dal 15/06/2010 COSTITUZIONE (n. 2940.1/2010)

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica)

CORPO V- Fg. 6 p.lla 895

1.58. Descrizione del bene

Trattasi di area urbana di 14 mq circa, classificata, come da Certificato di Destinazione Urbanistica (all. N.7- Pratiche edilizie), in Ambiti della città da consolidare residenziali soggetti a piano attuativo, denominato PAV 3- PARTE CITTÀ STORICA- Ambiti della Città storica residenziali

1.59. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 dell'immobile di:

Comproprietari non eseguiti:
nessuno

1.60. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Pozzuolo Martesana come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

per proprietà

per 1/1

Dati identificativi: foglio **6**, particella **895**

dati classamento: cat. area urbana; consistenza 14 mq

indirizzo: VIA C. COLOMBO SNC piano: T;

dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0772811 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 219311.1/2011);

- COSTITUZIONE del 15/06/2010 protocollo n. MI0458930 in atti dal 15/06/2010 COSTITUZIONE (n. 2940.1/2010)

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica)

CORPO Z1- Fg. 6 p.lla 107

1.61. Descrizione del bene

Trattasi di "area fabbricato demolito" di 25 mq circa.

1.62. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 dell'immobile di:

Comproprietari non eseguiti:
nessuno

1.63. Identificazione al catasto Terreni del Comune di Pozzuolo Martesana come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

per proprietà

per 1/1

Dati identificativi: foglio **6**, particella **107**

Qualità classe: AREA FAB DM; di 00are 25ca; Reddito dominicale/agrario -

indirizzo: -

dati derivanti da:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/01/2018 protocollo n. MI0029198 in atti dal 24/01/2018 BONIFICA FR (n.1040.1/2018)

Annotazioni di stadio: azione propedeutica alla costituzione del catasto fabbricati - variato di qualità per demolizione fabbricato; di immobile: **con diritto alla corte num 118 del foglio 6**

- VERIFICA STRAORDINARIA del 29/05/1967 in atti dal 13/06/1967 (n. 367)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 6 particella 102 sub. 3 - foglio 6 particella 102 sub. 5 - foglio 6 particella 102 sub. 6 - foglio 6 particella 103

- foglio 6 particella 103 sub. 3 - foglio 6 particella 103 sub. 5 - foglio 6 particella 103 sub. 6 - foglio 6

particella 104 sub. 3 - foglio 6 particella 104 sub. 5 - foglio 6 particella 104 sub. 6 - foglio 6 particella 105 sub. 3 - foglio 6 particella 105 sub. 5 - foglio 6 particella 105 sub. 6 - foglio 6 particella 106 sub. 3 - foglio 6 particella 106 sub. 5 - foglio 6 particella 106 sub. 6 - foglio 6 particella 107 sub. 3 - foglio 6 particella 107 sub. 5 - foglio 6 particella 107 sub. 6

- VERIFICA STRAORDINARIA del 29/05/1967 in atti dal 13/06/1967 (n. 367)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 6 particella 103

- Impianto meccanografico del 01/01/1964

CORPO Z2- Fg. 6 p.lla 108

1.64. Descrizione del bene

Trattasi di "area fabbricato demolito" di 27 mq circa.

1.65. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 dell'immobile di:

Comproprietari non eseguiti:

nessuno

1.66. Identificazione al catasto Terreni del Comune di Pozzuolo Martesana come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

per proprietà

per 1/1

Dati identificativi: foglio **6**, particella **108**

Qualità classe: AREA FAB DM; di 00are 27ca; Reddito dominicale/agrario - indirizzo: -

dati derivanti da:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/01/2018 protocollo n. MI0029198 in atti dal 24/01/2018 BONIFICA FR (n.1040.1/2018)

Annotazioni di stadio: azione propedeutica alla costituzione del catasto fabbricati - variato di qualità per demolizione fabbricato; di immobile: **con diritto alla corte num 118 del foglio 6 ***

- VERIFICA STRAORDINARIA del 29/05/1967 in atti dal 13/06/1967 (n. 367)

- VERIFICA STRAORDINARIA del 29/05/1967 in atti dal 13/06/1967 (n. 367)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 6 particella 503

- Impianto meccanografico del 01/01/1964

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica)

CORPO Z3- Fg. 6 p.lla 117 sub.3

1.67. Descrizione del bene

Trattasi di porzione di fabbricato rurale

1.68. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 dell'immobile di:

Comproprietari non eseguiti:

nessuno

1.69. Identificazione al catasto Terreni del Comune di Pozzuolo Martesana come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

per proprietà
per 1/1

Dati identificativi: foglio **6**, particella **117**

Qualità classe: PORZ DI FR; di 00are 00ca; Reddito dominicale/agrario -
indirizzo: -

dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 01/01/1964

Annotazioni: con diritto alla corte num 118 del foglio 6*

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica)

CORPO Z4- Fg. 6 p.lla 442

1.70. Descrizione del bene

Trattasi di "area fabbricato demolito" di 27 mq circa.

1.71. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

Comproprietari non eseguiti:

nessuno

1.72. Identificazione al catasto Terreni del Comune di Pozzuolo Martesana come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

per proprietà
per 1/1

Dati identificativi: foglio **6**, particella **442**

Qualità classe: AREA FAB DM; di 00are 27ca; Reddito dominicale/agrario -
indirizzo: -

dati derivanti da:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/01/2018 protocollo n. MI0029198 in atti dal 24/01/2018
BONIFICA FR (n.1040.1/2018)

Annotazioni di stadio: azione propedeutica alla costituzione del catasto fabbricati - variato di qualità per
demolizione fabbricato; di immobile: con diritto alla corte num 118 del foglio 6

- VERIFICA STRAORDINARIA del 29/05/1967 in atti dal 13/06/1967 (n. 367)

Annotazioni con diritto alla corte num 118 del foglio 6*

- Impianto meccanografico del 01/01/1964

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica)

CORPO Z5- Fg. 6 p.lla 503

1.73. Descrizione del bene

Trattasi di "area fabbricato demolito" di 27 mq circa.

1.74. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

Comproprietari non eseguiti:
nessuno

1.75. Identificazione al catasto Terreni del Comune di Pozzuolo Martesana come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

per proprietà

per 1/1

Dati identificativi: foglio **6**, particella **503**

Qualità classe: AREA FAB DM; di 00are 27ca; Reddito dominicale/agrario - indirizzo: -

dati derivanti da:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/01/2018 protocollo n. MI0029198 in atti dal 24/01/2018 BONIFICA FR (n.1040.1/2018)

Annotazioni di stadio: azione propedeutica alla costituzione del catasto fabbricati - variato di qualità per demolizione fabbricato; di immobile: con diritto alla corte num 118 del foglio 6

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 6 particella 108

- VERIFICA STRAORDINARIA del 29/05/1967 in atti dal 13/06/1967 (n. 367)

Annotazioni con diritto alla corte num 118 del foglio 6*

- Impianto meccanografico del 01/01/1964

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica)

CORPO Z6- Fg. 6 p.lla 117 sub.2

1.76. Descrizione del bene

Trattasi di porzione di fabbricato rurale

1.77. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 dell'immobile di:

Comproprietari non eseguiti:
nessuno

1.78. Identificazione al catasto Terreni del Comune di Pozzuolo Martesana come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

per proprietà

per 1/1

Dati identificativi: foglio **6**, particella **117**, sub. **2**

Qualità classe: PORZ DI FR; di 00are 00ca; Reddito dominicale/agrario - indirizzo: -

dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 01/01/1964

Annotazioni: con diritto alla corte num 118 del foglio 6*

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica)

CORPO Z7- Fg. 6 p.lla 117 sub.1

1.79. Descrizione del bene

Trattasi di porzione di fabbricato rurale

1.80. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 dell'immobile di:

Comproprietari non eseguiti:
nessuno

1.81. Identificazione al catasto Terreni del Comune di Pozzuolo Martesana come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

per proprietà

per 1/1

Dati identificativi: foglio **6**, particella **117**, sub. **1**

Qualità classe: PORZ DI FR; di 00are 00ca; Reddito dominicale/agrario - indirizzo: -

dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 01/01/1964

Annotazioni: con diritto alla corte num 118 del foglio 6

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica)

CORPO 78 Fg. 6 p.lla 75

1.82. Descrizione del bene

L'originaria porzione di fabbricato rurale è risultata demolita.

1.83. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 dell'immobile di:

Comproprietari non eseguiti:
nessuno

1.84. Identificazione al catasto Terreni del Comune di Pozzuolo Martesana come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

per Nuda

proprietà per 4/12

per proprietà

per 8/12

per Usufrutto

per 4/12

Dati identificativi: foglio **6**, particella **75**

Qualità classe: FABB DIRUTO; di 00are 15ca; Reddito dominicale/agrario - indirizzo: -

dati derivanti da:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/10/2017 protocollo n. MI0436066 in atti dal 10/10/2017 BONIFICA F. R. (n. 14514.1/2017);

- FRAZIONAMENTO in atti dal 31/10/1970 (n. 2070

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 6 particella 510

- Impianto meccanografico del 01/01/1964

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica)

* **Note:** si riporta, come da premesse, che rientra nel lotto pignorato l'area di corte di circa 390 mq, identificata al **mapp. 118 del fg. 6** (accessorio comune ad ente rurale ed urbano dal 29/05/1967), comune ai mappali 102,103,104,105, 106,107,108,109,116 sub 1, mapp.117 subb. 1, 2 e 3, ai mappali 442 e 503 e ad enti urbani del foglio 6, come riportato nelle visure dei suddetti beni pignorati.

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica)

1.85. Coerenze in sol corpo da nord come da mappa:

mappali 27, 510, 702, 703, 704, 705, 127, 120, 128, 112, 101, fosso tombinato su via Colombo. Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Pozzuolo Martesana

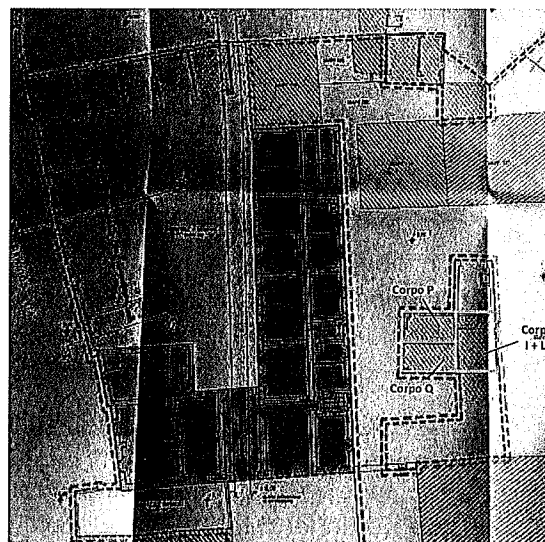
Caratteristiche zona: i beni oggetto di esecuzione sono situati in zona centrale del comune di Pozzuolo Martesana, Comune ad est di Milano facente parte del territorio della Martesana

Area urbanistica: la zona, a carattere prevalentemente residenziale, è ubicata nel centro del paese, tra Piazza San Francesco e Via Colombo, con limitata possibilità di parcheggio; è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari

Caratteristiche zone limitrofe: lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente residenziale

Principali collegamenti pubblici: il Comune è raggiunto da mezzi di trasporto sia su gomma che su rotaia tramite le linee S5 e S6 del servizio ferroviario suburbano di Milano fino a Treviglio

Servizi offerti dalla zona: buona presenza, nelle vicinanze, di negozi di prima necessità, bar, locali pubblici e spazi verdi.



Estratto di mappa esemplificativo del lotto (fuori scala) + esemplificazioni demolizioni sul mapp. 897

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

Il lotto in oggetto è costituito da un complesso immobiliare formato da più fabbricati fatiscenti e dismessi, con aree esterne di pertinenza, ubicato in zona centrale del Comune di Pozzuolo Martesana, tra Piazza San Francesco e Via Colombo.

L'area compresa tra Piazza San Francesco e la Via Colombo fa parte di un piano attuativo, stipulato tra il Comune di Pozzuolo Martesana e la società denominato "Antico Convento" (la cui scadenza è stata prorogata al 22/07/2023), per la riqualificazione della zona storica con il recupero di alcuni edifici, la ristrutturazione di altri e la realizzazione di nuove costruzioni su una superficie complessiva di circa 3.802,00 mq. Nello specifico il progetto, che prevedeva il recupero e la ristrutturazione degli edifici esistenti (restauro conservativo dei fabbricati "A" e "B", ristrutturazione con adeguamento ambientale senza variazione della scatola volumetrica dell'edificio "C" e ricostruzione con

adeguamento ambientale con possibilità di variazione volumetrica dei fabbricati "D" ed "E") e la realizzazione di una nuova palazzina a destinazione residenziale (edificio "F") per un totale di 53 unità abitative ed 1 a destinazione commerciale, nonché la realizzazione di 42 boxes interrati sull'area attualmente inedificata, non è mai stato realizzato.

Ad oggi il compendio immobiliare, ubicato all'interno di un'area di cantiere chiusa da recinzioni e cancelli, risulta essere da molto tempo in stato di abbandono con uno stato di degrado avanzato, con porzioni anche pericolanti o già crollate, senza che siano stati eseguiti interventi di messa in sicurezza. Nessun manufatto è in grado di ospitare più alcuna funzione; negli edifici e nelle aree esterne di pertinenza non si svolge più da anni alcuna attività.

Si ricorda, come già esposto nella presente, che ai fini di salvaguardare l'incolumità dei presenti, stanti le situazioni di degrado avanzato e obsolescenza funzionale degli immobili e delle aree che lo circondano e la non messa in sicurezza degli stessi, non si sono potuti visionare compiutamente tutti gli interni del complesso né tutte le aree annesse.

Le unità immobiliari, di vetusta costruzione, con materiali, impianti e finiture obsoleti e non più funzionali, versano in pessimo stato di conservazione e manutenzione, anche con porzioni crollate e pericolanti e non adatte ad ospitare alcun tipo di funzione.

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

Il lotto staggito è risultato così composto:

corpo A - Fg. 6 p.lla 119 sub. 1

Trattasi di porzione di fabbricato di due piani fuori terra ad uso abitazione, posto al piano terra e primo del mapp. 119. In stato di completo ed avanzato abbandono

La porzione di fabbricato di cui il bene è parte, identificato con la lettera A nelle pratiche edilizie, consta di due piani fuori terra e copertura a falde con struttura in legno in parte crollata; le facciate (con presenza di ponteggi) sono a mattoncini a vista; il tutto è risultato in pessimo stato di conservazione con materiali, impianti e finiture obsoleti e non più funzionali.

Richiamate tutte le premesse e quanto sopra esposto, si riporta che non si è potuto visionare l'interno dell'immobile in oggetto.

corpo B - Fg. 6 p.lla 109 sub. 701 e p.lla 110 sub. 704 graffati

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso abitazione in parte demolito, posto al piano primo dei mappali 109 e 110 graffati. In stato di completo ed avanzato abbandono

La porzione di fabbricato di cui il bene è parte, identificato con le lettere C e D nelle pratiche edilizie, consta di due e tre piani fuori terra e copertura a falde; le facciate (con presenza di ponteggi) sono intonacate colore beige, pareti in parte in muratura, pavimenti in piastrelle e in cemento; il tutto è risultato in pessimo stato di conservazione con materiali, impianti e finiture obsoleti e non più funzionali.

corpo C - Fg. 6 p.lla 109 sub. 702

Trattasi, da scheda, di porzione di fabbricato ad uso box posto al piano terra del mapp. 109. Al sopralluogo non identificabile in quanto demolito e/o modificato.

corpo D- Fg. 6 p.lla 110 sub. 2

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso abitazione posto al piano primo del mapp. 110. In stato di completo ed avanzato abbandono

La porzione di fabbricato di cui il bene è parte, identificato con la lettera C nelle pratiche edilizie, consta di due e tre piani fuori terra e copertura a falde; le facciate (con presenza di ponteggi) sono intonacate colore beige, pareti in parte in muratura, pavimenti in piastrelle e in cemento; il tutto è risultato in pessimo stato di conservazione con materiali, impianti e finiture obsoleti e non più funzionali.

corpo E - Fg. 6 p.lla 110 sub. 702

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso abitazione posto al piano primo del mapp. 110. In stato di completo ed avanzato abbandono.

La porzione di fabbricato di cui il bene è parte, identificato con la lettera C nelle pratiche edilizie, consta di due e tre piani fuori terra e copertura a falde; le facciate (con presenza di ponteggi) sono intonacate colore beige, pareti in parte in muratura, pavimenti in piastrelle e in cemento; il tutto è risultato in pessimo stato di conservazione con materiali, impianti e finiture obsoleti e non più funzionali.

corpo F - Fg. 6 p.lla 110 sub. 703

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso abitazione posto al piano primo del mapp. 110. In stato di completo ed avanzato abbandono

La porzione di fabbricato di cui il bene è parte, identificato con la lettera C nelle pratiche edilizie, consta di due e tre piani fuori terra e copertura a falde; le facciate (con presenza di ponteggi) sono intonacate colore beige, pareti in parte in muratura, pavimenti in piastrelle e in cemento; il tutto è risultato in pessimo stato di conservazione con materiali, impianti e finiture obsoleti e non più funzionali.

corpo G - Fg. 6 p.lla 110 sub. 705

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso abitazione posto al piano secondo del mapp. 110. In stato di completo ed avanzato abbandono.

La porzione di fabbricato di cui il bene è parte, identificato con la lettera C nelle pratiche edilizie, consta di tre piani fuori terra e copertura a falde; le facciate (con presenza di ponteggi) sono intonacate colore beige, pareti in parte in muratura, pavimenti in piastrelle e in cemento; il tutto è risultato in pessimo stato di conservazione con materiali, impianti e finiture obsoleti e non più funzionali.

corpo H - Fg. 6 p.lla 110 sub. 706 e p.lla 101 graffati

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso negozio (ex bar), con antistante area esclusiva, posto al piano terra dei mappali 110 e 101 graffati. In stato di completo ed avanzato abbandono (ved. premesse).

La porzione di fabbricato di cui il bene è parte, identificato con la lettera C nelle pratiche edilizie, consta di due e tre piani fuori terra e copertura a falde; le facciate (con presenza di ponteggi) sono intonacate colore beige, pareti in parte in muratura, pavimenti in piastrelle e in cemento; il tutto è risultato in pessimo stato di conservazione con materiali, impianti e finiture obsoleti e non più funzionali.

corpo I - Fg. 6 p.lla 64 sub. 501- Si richiama tutto quanto esposto in Premesse al punto v.)

Trattasi, da scheda, di porzione di fabbricato ad uso box posta al piano terra del mapp. 64. Al sopralluogo non identificabile in quanto demolito e/o modificato.

corpo L - Fg. 6 p.lla 64 sub. 502- Si richiama tutto quanto esposto in Premesse al punto v.)

Trattasi, da scheda, di porzione di fabbricato ad uso deposito, posta al piano primo del mapp. 64. Al sopralluogo non identificabile in quanto demolito e/o modificato.

corpo M - Fg. 6 p.lla 115 e p.lla 116 sub. 3 graffati

Trattasi di porzione di fabbricato di due piani fuori terra ad uso abitazione, posto al piano terra e primo dei mappali 115 e 116 graffati. In stato di completo ed avanzato abbandono.

La porzione di fabbricato di cui il bene è parte, identificato con la lettera B nelle pratiche edilizie, consta di due piani fuori terra e copertura a falde; le facciate (con presenza di ponteggi) sono intonacate colore beige, pareti in parte in muratura, pavimenti in piastrelle e in cemento; il tutto è risultato in pessimo stato di conservazione con materiali, impianti e finiture obsoleti e non più funzionali.

Non è stato possibile visionare compiutamente l'interno dell'immobile.

corpo N - Fg. 6 p.lla 116 sub. 2

Trattasi di porzione di fabbricato di due piani fuori terra ad uso abitazione, posto al piano terra e primo del mapp.116. In stato di completo ed avanzato abbandono

La porzione di fabbricato di cui il bene è parte, identificato con la lettera B nelle pratiche edilizie, consta di due piani fuori terra e copertura a falde; le facciate (con presenza di ponteggi) sono in parte in mattoncini a vista ed in parte intonacate colore beige; il tutto è risultato in pessimo stato di conservazione con materiali, impianti e finiture obsoleti e non più funzionali.

Non è stato possibile visionare compiutamente l'interno dell'immobile.

corpo O - Fg. 6 p.lla 122

L'originaria porzione di fabbricato ad uso deposito, posta al piano terra del mapp. 122, non facilmente identificabile in loco, sembrerebbe essere stata demolita.

corpo P- Fg. 6 p.lla 129 sub. 702 - Si richiama tutto quanto esposto in Premesse al punto v.)

L'originaria porzione di fabbricato ad uso deposito, posta al piano terra e primo del mapp. 129 (già mapp. 64), è risultata demolita.

corpo Q - Fg. 6 p.lla 129 sub. 703 - Si richiama tutto quanto esposto in Premesse al punto v.)

L'originaria porzione di fabbricato ad uso box e deposito, posta al piano terra e primo del mapp. 129 (già mapp. 64), è risultata demolita.

corpo R - Fg. 6 p.lla 891

Trattasi di area urbana di 1.336 mq circa, classificata, come da Certificato di Destinazione Urbanistica (all. N.7- Pratiche edilizie), in Ambiti della città consolidata residenziali - CITTÀ CONSOLIDATA.

corpo S - Fg. 6 p.lla 892

Trattasi di area urbana di 647mq circa, classificata, come da Certificato di Destinazione Urbanistica (all. N.7- Pratiche edilizie), in Ambiti della città consolidata residenziali- CITTÀ CONSOLIDATA.

corpo T - Fg. 6 p.lla 893

Trattasi di area urbana di 17 mq circa, classificata, come da Certificato di Destinazione Urbanistica (all. N.7- Pratiche edilizie), in Ambiti della città da consolidare residenziali soggetti a piano attuativo- CITTÀ DA CONSOLIDARE

corpo U- Fg. 6 p.lla 894

Trattasi di area urbana di 191 mq circa, classificata, come da Certificato di Destinazione Urbanistica (all. N.7- Pratiche edilizie), in Ambiti della città da consolidare residenziali soggetti a piano attuativo- CITTÀ DA CONSOLIDARE

corpo V- Fg. 6 p.lla 895

Trattasi di area urbana di 14 mq circa, classificata, come da Certificato di Destinazione Urbanistica (all. N.7- Pratiche edilizie), in Ambiti della città da consolidare residenziali soggetti a piano attuativo, denominato PAV 3- PARTE CITTÀ STORICA- Ambiti della Città storica residenziali

corpo Z1- Fg. 6 p.lla 107

Trattasi di "area fabbricato demolito" di 25 mq circa.

corpo Z2- Fg. 6 p.lla 108

Trattasi di "area fabbricato demolito" di 27 mq circa.

corpo Z3- Fg. 6 p.lla 117 sub.3

Trattasi di porzione di fabbricato rurale, identificato con la lettera B nelle pratiche edilizie, di due piani fuori terra e copertura a falde; le facciate (con presenza di ponteggi) sono in mattoncini a vista; il tutto è risultato in pessimo stato di conservazione con materiali, impianti e finiture obsoleti e non più funzionali.

La porzione di fabbricato, accatastata al catasto terreni come "PORZ DI FR" (porzione di fabbricato rurale) di 00are 00ca, è risultata priva di scheda catastale; non è stato pertanto possibile individuare l'unità in oggetto.

Non è stato possibile visionare l'interno della porzione di fabbricato

corpo Z4- Fg. 6 p.lla 442

Trattasi di "area fabbricato demolito" di 27 mq circa.

corpo Z5- Fg. 6 p.lla 503

Trattasi di "area fabbricato demolito" di 27 mq circa.

corpo Z6- Fg. 6 p.lla 117 sub.2

Trattasi di porzione di fabbricato rurale, identificato con la lettera B nelle pratiche edilizie, di due piani fuori terra e copertura a falde; le facciate (con presenza di ponteggi) sono in mattoncini a vista; il tutto è risultato in pessimo stato di conservazione con materiali, impianti e finiture obsoleti e non più funzionali.

La porzione di fabbricato, accatastata al catasto terreni come "PORZ DI FR" (porzione di fabbricato rurale) di 00are 00ca, è risultata priva di scheda catastale; non è stato pertanto possibile individuare l'unità in oggetto.

Non è stato possibile visionare l'interno della porzione di fabbricato

corpo Z7- Fg. 6 p.lla 117 sub.1

Trattasi di porzione di fabbricato rurale, identificato con la lettera B nelle pratiche edilizie, di due piani fuori terra e copertura a falde; le facciate (con presenza di ponteggi) sono in mattoncini a vista; il tutto è risultato in pessimo stato di conservazione con materiali, impianti e finiture obsoleti e non più funzionali.

La porzione di fabbricato, accatastata al catasto terreni come "PORZ DI FR" (porzione di fabbricato rurale) di 00are 00ca, è risultata priva di scheda catastale; non è stato pertanto possibile individuare l'unità in oggetto.

Non è stato possibile visionare l'interno della porzione di fabbricato

corpo Z8- Fg. 6 p.lla 75

L'originaria porzione di fabbricato rurale è risultata demolita.

2.3. Certificazioni energetiche

Gli immobili oggetto della presente sono risultati, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisti di Attestato di Prestazione Energetica.

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 11/03/2021 (***all. 2-verbale di sopralluogo***).

La scrivente, in data 11/03/2021, si recava sul posto alla presenza del Custode nominato e del Sig. _____ legale rappresentante della società esecutata, e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Il lotto in oggetto costituito da un complesso immobiliare formato da più fabbricati fatiscenti e dismessi, con aree esterne di pertinenza, è risultato, al momento del sopralluogo, disabitato ed in stato di abbandono.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

Si riporta, come da premesse, che dato lo stato di degrado dell'area e degli immobili, in parte dismessi con presenza di macerie ed in parte crollati e pericolanti, con potenziale pericolo per l'incolumità, non si sono potuti visionare compiutamente tutti gli interni del complesso né tutte le aree annesse.

Inoltre le schede catastali dei beni non brillano per chiarezza; parte degli immobili pignorati risultano infatti non chiaramente identificabili in loco, rispetto alle schede catastali, in quanto in parte demoliti e/o modificati.

Si nota inoltre una non completa corrispondenza dei manufatti, all'interno del lotto, rispetto a quanto rappresentato sugli estratti di mappa; gli stessi non risultano del tutto aggiornati allo stato dei luoghi.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data 19/10/2021, non risultano in essere contratti di locazione, per gli immobili in oggetto, a nome del debitore, quale dante causa. **(all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate)**

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

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 04/05/2020, implementati dall'acquisizione dei titoli di provenienza **(all. 4- Provenienze)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobili, alla data del 03/11/2021, **(all. 5-Ispezione ipotecaria)** risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Alla esecuzione, la piena proprietà dei beni oggetto della presente sono pervenuti come segue:

- **1)** con atto in autentica Notaio Aurelio Gavazzi di Cologno Monzese in data 7/6/04 rep.256113/26580, **trascritto a Milano 2 il 29/6/04 ai nn.93987/47467**, _____ ha venduto a _____ con sede in _____ in Pozzuolo Martesana, Piazza San Francesco D'Assisi, 9, appartamento Al P.T di vani 3.5, identificato al fg.6 mapp.119 sub./;
- **2)** con atto in autentica Notaio Aurelio Gavazzi di Cologno Monzese in data 17/3/06 rep.265482/30716, **trascritto a Milano 2 il 3/4/06 ai nn.50056/25325**, _____ ha ceduto in permuta a _____ con sede in _____, in Pozzuolo Martesana, Piazza San Francesco d'Assisi, appartamento al fg.6 mapp.110 sub.2, appartamento al fg.6 mapp.109 sub.701 graffato con il mapp.110 sub.704, appartamento al fg.6 mapp.110 sub.702, appartamento al fg.6 mapp.110 sub.703, box al fg.6 mapp.109 sub.702, appartamento al fg.6 mapp.110 sub.705, negozio al fg.6 mapp.110 sub.706 graffato con il mapp.101.
- **3)** con atto in autentica Notaio Aurelio Gavazzi di Cologno Monzese in data 20/3/06 rep.265515/30735, **trascritto a Milano 2 il 3/4/06 ai nn.50058/25327** in primo luogo _____ nata a Pozzuolo Martesana l'8/5/47 e _____ nato a Pozzuolo Martesana il 17/3/45 hanno venduto a _____ con sede _____ in Pozzuolo Martesana, Piazza San Francesco d'Assisi, appartamento al P.T al fg.6 mapp.115 graffato con il mapp.116 sub.3, appartamento al fg.6 mapp.116 sub.2, terreni al fg.6 mapp.107 — 108 — 442 — 503, unitamente ad altri beni;
- - con il medesimo atto in autentica Notaio Aurelio Gavazzi di Cologno Monzese in data

- **5)** Alla parte venditrice i beni erano pervenuti con atto in autentica Notaio Antonio Guzzi Piola di Milano in data 6/3/82 rep. 36325/7968, **trascritto a Milano 2 il 26/3/82 ai nn.17873/14285.**
- Alla parte venditrice il bene era pervenuto con atto in autentica Notaio Antonietta Mugione di Monza in data 26/7/83 rep.21759, **trascritto a Milano 2 in data 8/4/83 ai nn. 49049/39447.**
- **6)** Alla parte venditrice il bene era pervenuto per acquisto con atto a rogito Notaio Carlo Lampugnani di Melzo in data 11/2/94 rep.24076/3540, **trascritto a Milano 2 il 25/2/94 ai nn. 15022/10657.**

(note di trascrizioni, **all. N. 4- Provenienze**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 04/05/2020, implementati dall'acquisizione dei titoli di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobili, alla data del 03/11/2021, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
 - Convenzione urbanistica per l'attuazione del piano attuativo denominato "Antico Convento" di Piazza san Francesco e Via Colombo, inerente l'Ambito della Città Storica "Tprl" del documento di piano e l'Ambito della città Consolidata Residenziale del Piano delle Regole del PGT vigente, stipulata tra il Comune di Pozzuolo Martesana e la società I _____, con atto a rogito Notaio dott. Aurelio Gavazzi del 09/06/2011 rep. N. 283592/41707, **trascritto a Milano 2 in data 24/06/2011 ai nn. 71273/41117** e successiva modifica con atto a rogito Notaio dott. Aurelio Gavazzi del 18/07/2012 rep. N. 287368/44040, **trascritto a Milano 2 in data 02/08/2012 ai nn. 81344/55093.**
 - con atto di Cessione di Diritti Reali a Titolo Gratuito del 09.06.2011 rep. 283592/41707 notaio Aurelio Gavazzi in Cologno Monzese, **trascritto a Milano 2 in data 24.06.2011 ai nn. 71274/41118**, la società esecutata cede al Comune di Pozzuolo Martesana il mappale 897 del fg. 6.

Note: detto mappale deriva (fra maggior consistenza) per soppressione dei beni pignorati di cui al Fg. 6 mapp. 129 sub. 702, fr. 6 mapp. 129 sub. 703, fg. 6 mapp. 64 sub. 501 e fg.6 mapp. 64 sub. 502

Al quadro D della nota come segue:

"LA SOCIETA' _____ IN RELAZIONE AGLI IMPEGNI PREVISTI IN ATTO E NELLE PUNTUALI SPETTANZE IN RELAZIONE ALLE PROPRIETA' DETENUTE, CEDE A TITOLO GRATUITO AL COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA CHE ACCETTA ED ACQUISISCE LE AREE MEGLIO IDENTIFICATE IN ATTO. LA CESSIONE VIENE FATTA ED ACCETTATA NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI CIASCUN IMMOBILE SI TROVA E SI POSSIEDE, CON TUTTI GLI ACCESSORI, LE PERTINENZE, LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE SE E COME ESISTENTI SUBENTRANDO IL COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA IN PRECISO STATO E LUOGO

DELLA PARTE CEDENTE PER TITOLI E POSSESSO, ED IN PARTICOLARE PER LE PROVENIENZE CITATE NELLA PREMessa DELL'ATTO. LA PARTE CEDENTE SI IMPEGNA A LASCIARE LIBERE DA OGNI MANUFATTO, A DISPOSIZIONE DEL COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA, LE AREE CEDUTE CON DECORRENZA DALLA DATA DELL'ATTO. SI ESONERA IL SIGNOR CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO."

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

▪ Iscrizioni

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo **Iscritta a Milano 2 in data 21/09/18 ai nn.118400/21714**, atto del 20/6/18 rep.2863, emessa dal Tribunale di Monza (MB), a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Milano (MI) c.f. 00348170101, contro _____ per la quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto della presente.

Importo capitale Euro 480.514,47

Importo complessivo Euro 500.000,00

Tasso interesse /

Durata: /

• Pignoramenti

- **Pignoramento** del 27/02/2020 rep. 2055, **trascritto a Milano 2 in data 15/04/2020 ai nn. 39101/24203** promosso da BANCA POP. DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI con sede in Sondrio (SO), c.f. 0053810149, contro _____ per la quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto della presente.

(Nota di trascrizione del pignoramento; all. 5-Ispezione ipotecaria)

• Altre trascrizioni

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

▪ Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile alla data de 03/11/2021 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto al certificato notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami, a meno di quanto citato al Punto Premesse.

Si riporta inoltre:

- ❖ Accettazione di eredità in morte di **BETTINI Marino**, **trascritta a Milano 2 in data 24/03/2021 ai nn. 39748/26779**, successiva alla certificazione notarile in atti.
- ❖ Accettazione di eredità in morte di **GIULIANI Valentino**, **trascritta a Milano 2 in data 24/03/2021 ai nn. 39747/26778**, successiva alla certificazione notarile in atti.
- ❖ Accettazione di eredità in morte di **ANDREOTTI Maria**, **trascritta a Milano 2 in data 24/03/2021 ai nn. 39746/26777**, successiva alla certificazione notarile in atti.

(Ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente, all. N.5-Ispezione ipotecaria)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il lotto in oggetto non necessita di Amministrazione.

Ulteriori informazioni:

Si specifica che durante il sopralluogo, dal sommario esame a semplice vista (nei limiti del mandato ricevuto) non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di sostanze tossiche nocive/materiali inquinanti sia nei manufatti edilizi che nelle aree esterne e nel sottosuolo. Tale

verifica preliminare potrà essere eseguita, solo da tecnici specializzati, con campionamenti e analisi da eseguirsi in laboratori abilitati. Pertanto le eventuali bonifiche, compresi gli adempimenti amministrativi che si dovessero rendere opportuni/necessari saranno ad esclusivo e totale carico dell'eventuale futuro acquirente.

Nei limiti del mandato ricevuto non è stato possibile verificare l'idoneità statica dei fabbricati e delle porzioni non crollate

6.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

I fabbricati e le aree di cui sono parte i beni in oggetto risultano azionati, da vigente PGT del Comune di Pozzuolo Martesana, in parte in Ambiti della città da consolidare residenziali soggetti a piano attuativo- CITTÀ DA CONSOLIDARE, in parte in Ambiti della città consolidata residenziali - CITTÀ CONSOLIDATA ed in parte in Ambiti della città da consolidare residenziali soggetti a piano attuativo, denominato PAV 3- PARTE CITTÀ STORICA- Ambiti della Città storica residenziali (vedasi CDU all. N.7 Pratiche edilizie)

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

I fabbricati di cui sono parte i beni in oggetto sono stati edificati anteriormente al 1 settembre 1967.

La scrivente ha provveduto a protocollare presso gli uffici competenti del Comune di Pozzuolo Martesana istanza accesso atti per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione dei fabbricati ed eventuale Abitabilità) e per le eventuali pratiche per modifiche effettuate successivamente per i beni in oggetto.

- Per quanto riguarda i suddetti atti di fabbrica (Licenza di Edificazione dei fabbricati ed Abitabilità con i tipi grafici) nulla è stato rinvenuto dagli Uffici preposti.

La scrivente pertanto non può riportare la conformità edilizia e catastale dei beni

Successivamente per il lotto oggetto della presente relazione sono state presentate dalla società esecutata, le seguenti pratiche edilizie, come rinvenute dagli uffici preposti:

- ❖ Convenzione urbanistica per l'attuazione del piano attuativo denominato "Antico Convento" di Piazza san Francesco e Via Colombo, inerente l'Ambito della Città Storica "Tprl" del documento di piano e l'Ambito della città Consolidata Residenziale del Piano delle Regole del PGT vigente, stipulata tra il Comune di Pozzuolo Martesana e la società _____ con atto a rogito Notaio dott. Aurelio Gavazzi del 09/06/2011 rep. N. 283592/41707, **trascritto a Milano 2 in data 24/06/2011 ai nn. 71273/41117** e successiva modifica con atto a rogito Notaio dott. Aurelio Gavazzi del 18/07/2012 rep. N. 287368/44040, **trascritto a Milano 2 in data 02/08/2012 ai nn. 81344/55093.**
- ◆ Denuncia di inizio attività (DIA) in data 06/07/2011 PE 88/2011 per "demolizione di fabbricato inserito in una corte agricola con accesso da Piazza S. Francesco, prospiciente via Colombo adibito a stalla con sovrastante fienile ed alcune superfetazioni individuate parte in città storica e parte in città consolidata";
- ◆ Permesso di Costruire in data 09/02/2012 PE n. 9/2012 relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria facenti parte del Piano attuativo "Antico convento" approvato con delibera di C.C. n. 45 in data 22/07/2010;
- ◆ Permesso di Costruire in data 28/11/2012 PE n. 2/2012 per "restauro-ristrutturazione-ricostruzione con adeguamento ambientale e nuova edificazione di immobili facenti

parte del Piano attuativo "Antico convento" approvato con delibera di C.C. n. 45 in data 22/07/2010".

Le opere dichiarate in tale pratica NON sono mai state eseguite

N.B: la società esecutata, in data 20/11/2017, comunica di rinunciare alla realizzazione delle opere relative alla sopra citata pratica e, non avendo realizzato le opere assentite, chiede la restituzione del pagamento relativo alla prima rata degli oneri di urbanizzazione; la società chiede inoltre proroga di anni 3 della Convenzione urbanistica rep. 283592/41707 del Piano attuativo vigente PAV3.

- Successivamente, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 23 del 29/06/2020, il Comune di Pozzuolo Martesana ha accolto la richiesta di proroga di tre anni della Convenzione urbanistica rep. 283592/41707 del Piano attuativo vigente PAV3, denominato Antico Convento, di Piazza San Francesco e Via Colombo, ai sensi della L.R. 15 del 26/05/2017 (modifica art. 95 della L.R. 12/2005 e smi) come segue:
- "...**DELIBERA**, per le motivazioni sopra elencate:
- 1) **DI ACCOGLIERE** la richiesta di proroga di anni tre della convenzione urbanistica del piano attuativo denominato "Antico Convento" di Piazza San Francesco e Via Colombo, con validità di 10 anni a decorrere dal 22/07/2010;
 - 2) **DI DARE ATTO** che ai sensi della L.R. 15 del 26/05/2017 (modifica art. 95 della L.R. 12/2005 e smi) il termine di validità della convenzione viene posticipato di tre anni, ovvero al 22/07/2023.
 - 3) **DI RICHIAMARE** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.lgs.vo 267/2000 a s.m"

(Istanza Accesso atti, Pratiche sopra citate + stralci tipi grafici significativi; Convenzione urbanistica e Verbale di deliberazione per accoglimento proroga di anni 3; **all. N.7- Pratiche edilizie**)

La scrivente ha provveduto inoltre a protocollare, presso gli uffici competenti del Comune di Pozzuolo Martesana, istanza per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) relativo alle aree su cui insistono i beni in oggetto.

Pertanto, come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla scrivente in data 17/01/2021 dal Comune di Pozzuolo Martesana, si riporta quanto segue:

"**SI CERTIFICA** che le aree site in questo Comune, come di seguito identificate, nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 18/07/2014 e pubblicato sul BURL n° 3 del di legge, alla data del 11/12/2020, sono classificate come segue:

F. 6, Mapp. 64, 107, 108, 109, 110, 115, 116, 117, 442, 503, 893, 894: CITTÀ DA CONSOLIDARE - Ambiti della città da consolidare residenziali soggetti a piano attuativo denominato PAV 3

F. 6, mapp.75, 891, 892: CITTÀ CONSOLIDATA - Ambiti della città consolidata residenziali;

F. 6, mapp.119, 895: - parte CITTÀ DA CONSOLIDARE - Ambiti della città da consolidare residenziali soggetti a piano attuativo; parte CITTÀ STORICA- Ambiti della Città storica residenziali

F. 6, mapp.122: CITTÀ STORICA- Ambiti della Città storica residenziali"

NB: si rimanda ad una attenta e completa lettura di quanto riportato nel CDU, che forma parte integrante della presente e viene allegato sotto allegati N. 7 Pratiche edilizie oltre che ad un'attenta lettura del PGT del Comune di Pozzuolo Martesana per l'individuazione e gestione dell'attuale massimo e miglior utilizzo dei beni in questione, da parte dell'eventuale futuro acquirente/operatore, liberamente consultabile on-line sul sito del comune.

(Certificato di Destinazione Urbanistica, **all. N.7 pratiche edilizie - Lotto 001**)

7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

corpo A - Fg. 6 p.lla 119 sub. 1

Richiamate tutte le premesse, si riporta che, alla data del sopralluogo (11/03/2021), dato lo stato di degrado del fabbricato di cui il bene è parte, in parte dismesso con presenza di macerie ed in parte crollato e/o pericolante, con potenziale pericolo per l'incolumità, non si è potuto visionare l'interno dell'immobile in oggetto.

corpo B - Fg. 6 p.lla 109 sub. 701 e p.lla 110 sub. 704 graffati

Richiamate tutte le premesse, si riporta che, alla data del sopralluogo (11/03/2021) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 03/04/1996 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), in quanto una porzione dell'immobile è stata demolita

Si riporta che non si è potuto verificare l'esatta conformità edilizia del bene rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi (ved. Punto n.7.1) poiché le pratiche edilizie di edificazione del fabbricato con eventuali successive modifiche richieste non sono state rinvenute dagli Uffici preposti del Comune di Pozzuolo Martesana.

corpo C - Fg. 6 p.lla 109 sub. 702

Richiamate tutte le premesse, si riporta che, alla data del sopralluogo (11/03/2021), la porzione di fabbricato ad uso box, posta al piano terra del mapp. 109, è risultata demolita.

corpo D- Fg. 6 p.lla 110 sub. 2

Richiamate tutte le premesse, si riporta che, alla data del sopralluogo (11/03/2021) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 02/04/1996 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Si riporta che non si è potuto verificare l'esatta conformità edilizia del bene rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi (ved. Punto n.7.1) poiché le pratiche edilizie di edificazione del fabbricato con eventuali successive modifiche richieste non sono state rinvenute dagli Uffici preposti del Comune di Pozzuolo Martesana.

corpo E - Fg. 6 p.lla 110 sub. 702

Richiamate tutte le premesse, si riporta che, alla data del sopralluogo (11/03/2021) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 03/04/1996 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Si riporta che non si è potuto verificare l'esatta conformità edilizia del bene rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi (ved. Punto n.7.1) poiché le pratiche edilizie di edificazione del fabbricato con eventuali successive modifiche richieste non sono state rinvenute dagli Uffici preposti del Comune di Pozzuolo Martesana.

corpo F - Fg. 6 p.lla 110 sub. 703

Richiamate tutte le premesse, si riporta che, alla data del sopralluogo (11/03/2021) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 03/04/1996 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Si riporta che non si è potuto verificare l'esatta conformità edilizia del bene rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi (ved. Punto n.7.1) poiché le pratiche edilizie di edificazione del fabbricato con eventuali successive modifiche richieste non sono state rinvenute dagli Uffici preposti del Comune di Pozzuolo Martesana.

corpo G - Fg. 6 p.lla 110 sub. 705

Richiamate tutte le premesse, si riporta che, alla data del sopralluogo (11/03/2021) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata

al NCEU in data 02/04/1996 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Si riporta che non si è potuto verificare l'esatta conformità edilizia del bene rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi (ved. Punto n.7.1) poiché le pratiche edilizie di edificazione del fabbricato con eventuali successive modifiche richieste non sono state rinvenute dagli Uffici preposti del Comune di Pozzuolo Martesana.

corpo H - Fg. 6 p.lla 110 sub. 706 e p.lla 101 graffati

Richiamate tutte le premesse, si riporta che, alla data del sopralluogo (11/03/2021) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 16/09/2003 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Si riporta che non si è potuto verificare l'esatta conformità edilizia del bene rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi (ved. Punto n.7.1) poiché le pratiche edilizie di edificazione del fabbricato con eventuali successive modifiche richieste non sono state rinvenute dagli Uffici preposti del Comune di Pozzuolo Martesana.

corpo I - Fg. 6 p.lla 64 sub. 501- Si richiama tutto quanto esposto in Premesse al punto v.)

Richiamate tutte le premesse, si riporta che, alla data del sopralluogo (11/03/2021), la porzione di fabbricato ad uso box, posta al piano terra del mapp. 64, è risultata demolita.

corpo L - Fg. 6 p.lla 64 sub. 502- Si richiama tutto quanto esposto in Premesse al punto v.)

Richiamate tutte le premesse, si riporta che, alla data del sopralluogo (11/03/2021), la porzione di fabbricato ad uso deposito, posta al piano primo del mapp. 64, è risultata demolita.

corpo M - Fg. 6 p.lla 115 e p.lla 116 sub. 3 graffati

Richiamate tutte le premesse, si riporta che, alla data del sopralluogo (11/03/2021) l'immobile in oggetto parrebbe sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 14/12/1939 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) seppur non sia stato possibile visionare compiutamente l'interno dell'immobile.

Si riporta che non si è potuto verificare l'esatta conformità edilizia del bene rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi (ved. Punto n.7.1) poiché le pratiche edilizie di edificazione del fabbricato con eventuali successive modifiche richieste non sono state rinvenute dagli Uffici preposti del Comune di Pozzuolo Martesana.

corpo N - Fg. 6 p.lla 116 sub. 2

Richiamate tutte le premesse, si riporta che, alla data del sopralluogo (11/03/2021) non è stato possibile visionare l'interno dell'immobile.

corpo O - Fg. 6 p.lla 122

Richiamate tutte le premesse, si riporta che, alla data del sopralluogo (11/03/2021), la porzione di fabbricato ad uso deposito, posta al piano terra del mapp. 122, non identificabile in loco, sembrerebbe essere stata demolita.

corpo P- Fg. 6 p.lla 129 sub. 702- Si richiama tutto quanto esposto in Premesse al punto v.)

Richiamate tutte le premesse, si riporta che, alla data del sopralluogo (11/03/2021), la porzione di fabbricato ad uso deposito, posta al piano terra e primo del mapp. 129 (già mapp. 64), è risultata demolita.

corpo Q - Fg. 6 p.lla 129 sub. 703- Si richiama tutto quanto esposto in Premesse al punto v.)

Richiamate tutte le premesse, si riporta che, alla data del sopralluogo (11/03/2021), la porzione di fabbricato ad uso box e deposito, posta al piano terra e primo del mapp. 129 (già mapp. 64), è risultata demolita.

corpo R - Fg. 6 p.lla 891 - area urbana di 1.336 mq circa

Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, stanti le caratteristiche del terreno, la consistenza è stata verificata sulla base dell'estratto di mappa e della visura storica catastale;

ma comunque, dal punto di vista dimensionale, appare coerente con la superficie catastale indicata nella suddetta visura.

corpo S - Fg. 6 p.lla 892 - area urbana di 647mq circa

Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, stanti le caratteristiche del terreno, la consistenza è stata verificata sulla base dell'estratto di mappa e della visura storica catastale; ma comunque, dal punto di vista dimensionale, appare coerente con la superficie catastale indicata nella suddetta visura.

corpo T - Fg. 6 p.lla 893 - area urbana di 17 mq circa

Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, stanti le caratteristiche del terreno, la consistenza è stata verificata sulla base dell'estratto di mappa e della visura storica catastale; ma comunque, dal punto di vista dimensionale, appare coerente con la superficie catastale indicata nella suddetta visura.

corpo U - Fg. 6 p.lla 894 - area urbana di 191 mq circa

Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, stanti le caratteristiche del terreno, la consistenza è stata verificata sulla base dell'estratto di mappa e della visura storica catastale; ma comunque, dal punto di vista dimensionale, appare coerente con la superficie catastale indicata nella suddetta visura.

corpo V - Fg. 6 p.lla 895 - area urbana di 14 mq circa

Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, stanti le caratteristiche del terreno, la consistenza è stata verificata sulla base dell'estratto di mappa e della visura storica catastale; ma comunque, dal punto di vista dimensionale, appare coerente con la superficie catastale indicata nella suddetta visura.

corpo Z1 - Fg. 6 p.lla 107 - "area fabbricato demolito" di 25 mq circa.

Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, stanti le caratteristiche del terreno, la consistenza è stata verificata sulla base dell'estratto di mappa e della visura storica catastale; ma comunque, dal punto di vista dimensionale, appare coerente con la superficie catastale indicata nella suddetta visura.

corpo Z2 - Fg. 6 p.lla 108 - "area fabbricato demolito" di 27 mq circa.

Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, stanti le caratteristiche del terreno, la consistenza è stata verificata sulla base dell'estratto di mappa e della visura storica catastale; ma comunque, dal punto di vista dimensionale, appare coerente con la superficie catastale indicata nella suddetta visura.

corpo Z3 - Fg. 6 p.lla 117 sub.3- porzione di fabbricato rurale

Richiamate tutte le premesse, si riporta che, alla data del sopralluogo (11/03/2021) non è stato possibile visionare l'interno dell'immobile né identificare l'unità in oggetto in quanto la porzione di fabbricato in oggetto, accatastrata al catasto terreni "PORZ DI FR" di 00are 00ca, è risultata priva di scheda catastale.

corpo Z4 - Fg. 6 p.lla 442- "area fabbricato demolito" di 27 mq circa.

Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, stanti le caratteristiche del terreno, la consistenza è stata verificata sulla base dell'estratto di mappa e della visura storica catastale; ma comunque, dal punto di vista dimensionale, appare coerente con la superficie catastale indicata nella suddetta visura.

corpo Z5 - Fg. 6 p.lla 503 - "area fabbricato demolito" di 27 mq circa.

Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, stanti le caratteristiche del terreno, la consistenza è stata verificata sulla base dell'estratto di mappa e della visura storica catastale; ma comunque, dal punto di vista dimensionale, appare coerente con la superficie catastale indicata nella suddetta visura.

corpo Z6 - Fg. 6 p.lla 117 sub.2- porzione di fabbricato rurale

Richiamate tutte le premesse, si riporta che, alla data del sopralluogo (11/03/2021) non è stato possibile visionare l'interno dell'immobile né identificare l'unità in oggetto in quanto la porzione di fabbricato in oggetto, accatastata al catasto terreni "PORZ DI FR" di 00are 00ca, è risultata priva di scheda catastale.

corpo Z7- Fg. 6 p.lla 117 sub.1- porzione di fabbricato rurale

Richiamate tutte le premesse, si riporta che, alla data del sopralluogo (11/03/2021) non è stato possibile visionare l'interno dell'immobile né identificare l'unità in oggetto in quanto la porzione di fabbricato in oggetto, accatastata al catasto terreni "PORZ DI FR" di 00are 00ca, è risultata priva di scheda catastale.

corpo Z8- Fg. 6 p.lla 75 - FABB DIRUTO; di 00are 15ca

Richiamate tutte le premesse, si riporta che, alla data del sopralluogo (11/03/2021), la porzione è risultata demolita.

**

- Si specifica che durante il sopralluogo, dal sommario esame a semplice vista (nei limiti del mandato ricevuto) non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di sostanze tossiche nocive/materiali inquinanti sia nei manufatti edilizi che nelle aree esterne e nel sottosuolo. Tale verifica preliminare potrà essere eseguita, solo da tecnici specializzati, con campionamenti e analisi da eseguirsi in laboratori abilitati. Pertanto le eventuali bonifiche, compresi gli adempimenti amministrativi che si dovessero rendere opportuni/necessari saranno ad esclusivo e totale carico dell'eventuale futuro acquirente.
- Nei limiti del mandato ricevuto non è stato possibile verificare l'idoneità statica dei fabbricati e delle porzioni non crollate
- Le schede catastali dei beni non brillano per chiarezza; parte degli immobili pignorati risultano infatti non chiaramente identificabili in loco rispetto alle schede catastali, in quanto in parte demoliti e/o modificati; parte dei beni inoltre, accatastati come "fabbricati rurali", sono risultati privi delle relative schede catastali.
- Si nota inoltre una non completa corrispondenza dei manufatti, all'interno del lotto, rispetto a quanto rappresentato sugli estratti di mappa; gli stessi non risultano del tutto aggiornati allo stato dei luoghi.

Pertanto, il futuro eventuale acquirente dovrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali) compiere tutte le verifiche ed adempimenti necessari a legittimare gli stati attuali, compresi tutti gli oneri e spese per la rimozione di eventuali vizi che ostino al rilascio dei titoli, con aggiornamenti catastali e corretta rappresentazione su mappa; il tutto fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

Costi ed oneri difficilmente quantificabili in questa sede.

- La scrivente, pertanto, alla luce di tutto quanto sopra esposto, ritiene operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 10%.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Visto lo stato di degrado, ai fini di salvaguardare l'incolumità dei presenti, le superfici lorde commerciali delle unità sono state calcolate sulla base delle visure, mappe e schede catastali (confrontate con solo alcune rilevazioni metriche che si sono potute effettuare).

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda <u>circa</u>
catasto fabbricati		
corpo A cat.- A/4- sub. 1 mapp. 119	sup. lorda di pavimento	60,00
corpo B -cat. A/3- sub. 701 e 704 graff. mapp.109 e 110 - porzione non demolita	sup. lorda di pavimento	37,00
corpo D -cat. A/3- sub.2 mapp. 110	sup. lorda di pavimento	38,00
corpo E -cat. A/3- sub.702 mapp. 110	sup. lorda di pavimento	45,00
corpo F -cat. A/3- sub.703 mapp. 110	sup. lorda di pavimento	57,00
corpo F -cat. A/3- sub.705 mapp. 110	sup. lorda di pavimento	49,00
corpo H -cat. C/1- sub.706 mapp. 110 e 101 graff	sup. lorda di pavimento	137,00
corpo M -cat. A/3- sub.3 mapp. 115 e 116 graff.	sup. lorda di pavimento	140,00
corpo N -cat. A/4- sub.2 mapp. 116	sup. lorda di pavimento	68,00
Tot. manufatti (come da visure e schede)		631,00
Aree Urbane		
corpo R area urbana mapp. 891	sup. lorda di pavimento	1336,00
corpo S area urbana mapp.892	sup. lorda di pavimento	647,00
corpo T area urbana mapp.893	sup. lorda di pavimento	17,00
corpo U area urbana mapp.894	sup. lorda di pavimento	191,00
corpo V area urbana mapp.895	sup. lorda di pavimento	14,00
area di corte mapp.118	sup. lorda di pavimento	390,00
Tot. manufatti (come da visure e schede)		2595,00
area di sedime fabbricati demoliti		
corpo P - demoliti- mapp 129 sub 702 cat c/2		Non conteggiati come da Premesse punto v)
corpo Q demoliti mapp 129 sub 703 cat C/6		Non conteggiati come da Premesse punto v)
Corpo I demoliti mapp 64 sub 501 cat C/6		Non conteggiati come da Premesse punto v)
Corpo L demoliti mapp 64 sub 502 cat C/2		Non conteggiati come da Premesse punto v)
Corpo Z8 demoliti mapp 75		15,00
Corpo C demoliti mapp 109 sub 702 cat C/6		20,00
Corpo O - Parte Demolita mapp 122 cat C/2		33,00
corpo B -cat. A/3- sub. 701 e 704 graff. mapp.109 e 110 - porzione demolita		22,00
totale		187,00
Catasto terreni		
Corpo Z1 mapp 107 area fab dm		25,00
Corpo Z2 mapp 108 area fab dm		27,00
Corpo Z4 mapp 442 area fab dm		27,00
Corpo Z5 mapp 503 area fab dm		27,00
totale		106,00
fabbricato rurale		
Corpo Z7 mapp 117 sub 1 porz di fr		si rimanda al punto 7.2 della presente
Corpo Z6 mapp 117 sub 2 porz di fr		si rimanda al punto 7.2 della presente
Corpo Z3 mapp 117 sub 3 porz di fr		si rimanda al punto 7.2 della presente
Totale come da visure al catasto terreni		130,00
Totale Lotto (comprensivo del sedime dei fabbricati)		3552,00

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

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

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

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

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Si è tenuto conto infine della collocazione territoriale, delle potenzialità edificatorie del lotto e dello stato di completo abbandono e di obsolescenza prestazionale e funzionale dei fabbricati insistenti sul medesimo.

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

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella zona per tipologie consimili – aree edificabili; borsinoimmobiliare.it;

- Osservatori del mercato:
 - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2021 – piazza di Pozzuolo Martesana- zona B1: Centrale/CENTRO URBANO
 - o Prezzi commissione espropri per la città metropolitana di Milano, regione agraria 6 anno 2021

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

9.3. Valutazione:

Valore di stima dell'intero lotto libero – a corpo: Euro 1.000.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 15 % come segue: 5% come da prassi di sezione dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito e 10% per quanto riportato al punto 7.1 (conformità edilizia, catastale e urbanistica).

LOTTO 001

• Valore	€ 1.000.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 50.000,00
Spese OMNICOOMPRESIVE di regolarizzazione edilizia/urbanistica/amministrativa/e/o catastale	
• comprese spese tecniche e/o per demolizioni, ripristino di massima a forfait: ulteriore 10% (come da punto 7.1)	-€ 100.000,00
	€ 850.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 850.000,00 <i>arrotondato</i>
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

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

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con osservanza
Milano, 05/11/2021

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

ALLEGATI - LOTTO 001

Allegati N.1- Catasto

estratti di mappa, visure catastali storiche, schede catastali in atti

Allegati N. 2- Verbale di sopralluogo

Verbale di sopralluogo ricevuto dal custode

Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate

Ispezione agenzia Entrate e risposta dell'Ufficio competente

Allegati N. 4- Provenienze

copie conformi atti reperiti in conservatoria + note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente

Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie

ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente +Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

Allegati N. 7- Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti, Pratiche citate + stralci tipi grafici significativi; Convenzione urbanistica e Verbale di deliberazione per accoglimento proroga di anni 3 + Certificato di destinazione Urbanistica

Allegati N. 8 – Rilievo fotografico

Fotografie esterne ed interne