

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 130/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Unità immobiliare di tipo industriale in Pero (MI)

Via Isaac Newton n. 11/B



Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi
Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360
e-mail:

INDICE SINTETICO

INDICE SINTETICO LOTTO UNICO: Beni in Via Isaac Newton n. 11/B – Pero (MI)

Dati Catastali

Corpo A

Categoria: D7 [fabbricato per attività industriale]

Dati Catastali: foglio **9**, particella **486**, sub. **706**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero (nella disponibilità dell'esecutato)

Comproprietari non esegutati

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

da libero: € 78.000,00

LOTTO UNICO

Unità immobiliare di tipo industriale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Trattasi di unità immobiliare posta al piano seminterrato di un fabbricato di tipo industriale ubicato in Comune di Pero, in Via Isaac Newton. N 11/B, composta, al sopralluogo da un ampio locale ad uso magazzino, un secondo locale ripostiglio, bagno con antibagno e scala interna.

Quota e tipologia del diritto pignorato

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

██████████ nato a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████

1.2. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Pero come segue (*all. N.1- Catasto*):

Intestato:

██████████ nato a ██████████ (PD) il ██████████ c.f. ██████████
 ██████████ per proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: foglio **9**, particella **486**, sub. **706**

dati classamento: cat. **D/7**; / sup. catastale /; rendita € 1.074,00

indirizzo: Comune di Pero, VIA ISAAC NEWTON n. 11/B Piano T-S1

dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/03/2014 Pratica n. MI0134053 in atti dal 20/03/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21984.1/2014);
- VARIAZIONE del 21/03/2013 Pratica n. MI0139802 in atti dal 21/03/2013 MIGLIOR RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 21468.1/2013)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/06/2012 Pratica n. MI0502731 in atti dal 15/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48020.1/2012);
- DIVISIONE del 26/07/2011 Pratica n. MI0659014 in atti dal 26/07/2011 DIVISIONE (n. 131994.1/2011);
- VARIAZIONE del 25/11/2010 Pratica n. MI0951751 in atti dal 25/11/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-VAR.PARZ. DEST.E DIVERS. DISTR. INT (n. 74786.1/2010);
- VARIAZIONE del 23/07/1999 in atti dal 23/07/1999 VAR (n. 354553.1/1999);
- VARIAZIONE del 14/06/1999 in atti dal 14/06/1999 FRZ (n. 365503.1/1999)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 27/02/1981 in atti dal 16/11/1998 CLASSAMENTO F.O. (n. 68229.1/1981);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Precedenti identificativi: il Sub. 706 del mapp 486 nasce dalla VARIAZIONE del 25/11/2010 Pratica n. MI0951751 in atti dal 25/11/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-VAR.PARZ. DEST.E DIVERS. DISTR. INT (n. 74786.1/2010) con cui il precedente sub. 703 è stato soppresso e variato negli attuali sub. 706 P.S1 (immobile in oggetto) e sub. 705 P.T. non oggetto;

il sub. 703 deriva dal sub. 1 P. T-S1 a seguito di VARIAZIONE del 23/07/1999 in atti dal 23/07/1999 VAR (n. 354553.1/1999) e di VARIAZIONE del 14/06/1999 in atti dal 14/06/1999

FRZ (n. 365503.1/1999) con cui sono stati soppressi e/o variati il sub.1 e sub. 2 a loro volta derivanti dal mapp. 486 P.S1-T-1.

1.3. Coerenze come da rogito:

cortile comune per tre lati, con scivolo e unità immobiliare di proprietà di terzi.

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 dal titolo di provenienza.

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 21/03/2013)

1.4. 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 Pero

Caratteristiche zona: il bene in oggetto è ubicato a Pero, Comune posto a nord-ovest di Milano, in Via Isaac Newton n. 11/B, zona industriale a sud del centro.

Area urbanistica: caratterizzata dalla presenza di capannoni di medie-grandi dimensioni destinati all'attività produttiva -industriale con sufficiente possibilità di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente produttiva -industriale

Principali collegamenti pubblici: Pero è attraversata dalla statale del Sempione e si trova a ridosso di un importante snodo viario composto dall'Autostrada Torino-Milano-Venezia, dalla Tangenziale Ovest di Milano e dalle autostrade che da Milano vanno verso Varese e Como. La stazione di Rho Fieramilano, comune alle ferrovie Milano-Torino e del Sempione, è servita da collegamenti suburbani e regionali svolti da Trenord nell'ambito del contratto di servizio stipulato con la Regione Lombardia, nonché corse a lunga percorrenza in occasione degli eventi fieristici.

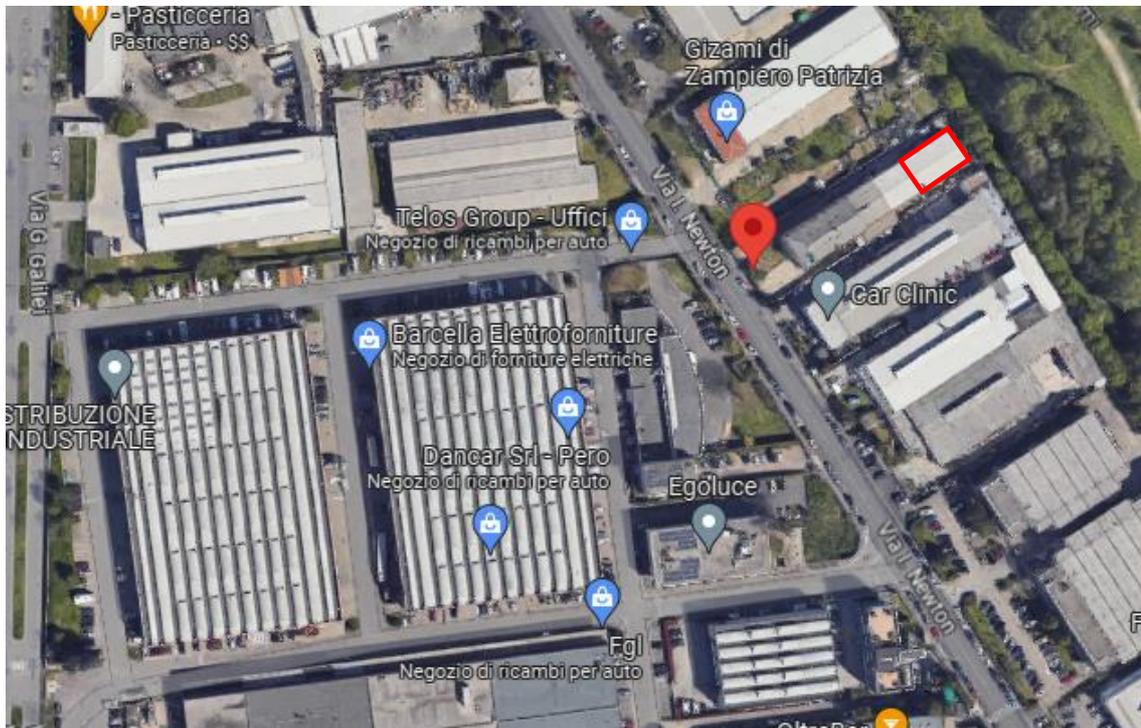
I collegamenti verso Milano si avvalgono della linea 1 della Metropolitana di Milano, che ha una fermata nel centro del paese e una presso la fiera.

La mobilità urbana è inoltre integrata con auto-corse suburbane e interurbane operate da STIE e Movibus.

Servizi offerti dalla zona: la zona, completamente urbanizzata, non è dotata nelle immediate vicinanze di negozi per la distribuzione al dettaglio e supermercati; presenti solo alcuni servizi nelle immediate vicinanze oltre a spazi a verde.



Stralcio estratto di mappa del lotto – fuori scala



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

Il bene pignorato è parte di un fabbricato di tipo industriale, con area pertinenziale cortiliva circostante, comune ad altre due unità, costruito sul mapp. 486 (già 374) in adiacenza ad altro fabbricato ed area cortiliva pertinenziale di altra proprietà (mapp. 294) dalla quale si accede; il complesso industriale, completamente recintato, è situato in zona industriale di Pero, a sud del centro, in Via Isaac Newton, con accesso pedonale e carraio da Via Newton tramite cancello pedonale e carraio (civici nn. 11/A e 11/B) a servizio anche di altre proprietà.

Il fabbricato di cui il bene è parte, con pianta rettangolare, è una struttura degli anni '70, di un piano fuori terra oltre al piano seminterrato in cemento armato con copertura in lamiera ondulata/grecata tipica dei fabbricati industriali/commerciali; le finiture esterne sono in intonaco colore grigio e beige; complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione modesto.

L'accesso all'unità in oggetto avviene attraverso una rampa/scivolo che collega il cortile al piano seminterrato ove è presente il portellone di ingresso in ferro; è presente un secondo ingresso sul retro tramite scala esterna comune ad altro immobile ubicato al piano terra/rialzato (non in oggetto).

- Facciate: intonacate e verniciate in colori grigio e beige in condizioni modeste, necessitanti di manutenzione
- coperture: a falde inclinate in lamiera ondulata/grecata
Note: si riporta che, da indagine tramite Google maps e da informazioni apprese sul posto, la porzione di copertura del capannone di cui il bene è parte (seppur l'unità sia ubicata al piano seminterrato) "sembrerebbe" essere stata ristrutturata di recente, a differenza della restante porzione di capannone (non in oggetto) che "sembrerebbe" avere ancora copertura in lastre di eternit;
- ingresso pedonale e carraio al lotto: cancello ad anta doppia a battente in ferro
- condizioni generali del fabbricato, dal sommario esame a semplice vista: modeste, necessitanti di manutenzione.

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

CORPO A

L'unità in oggetto è posta al piano seminterrato del fabbricato con accesso principale dal cortile comune, tramite rampa/scivolo, e accesso di servizio dal cortile sul retro tramite scala esterna comune ad altro immobile ubicato al piano terra/rialzato (non in oggetto). Si riporta, come da atto, quanto segue: *“La parte acquirente si dichiara edotta che la scala esterna identificata al foglio 9, particella 486, subalterno 704, è comune ai soli subalterni 705 e 706”*.

L'unità, con tripla esposizione su cortile comune, è risultata composta, al sopralluogo, da un ampio locale ad uso magazzino, un secondo locale ripostiglio, un bagno con antibagno (attrezzati con lavabo vaso e wc) ed una scala interna conducente all'accesso di servizio sul retro sopra citato.

H. interna netta mt. 3,17 circa.

Si ricorda che per accedere alla porzione di capannone oggetto di procedura, edificata sul mapp. 486 (già 374), è necessario attraversare l'area cortilizia adiacente (mapp.294) di altra proprietà, previo accesso da cancello pedonale e carraio comune ai due mappali; detta area per accedere al bene in oggetto può ritenersi gravata da servitù di passaggio.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione modesto/scarso, necessitante di manutenzione sia nelle finiture che negli impianti.

Note: si segnala che, alla data del sopralluogo, l'unità si è presentata particolarmente ingombra di scatolini, oggetti imballati e materiale edile, che hanno reso, nella fattispecie, difficoltose alla scrivente le verifiche catastali/edilizie, metriche e fotografiche

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

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

Unità immobiliare

- esposizione: triplo affaccio su cortile comune;
- portellone di accesso pedonale: ad anta a battente e scorrevole in ferro condizioni modeste;
- infissi esterni: in ferro con vetri singoli in condizioni modeste necessitanti di manutenzione (presenza di vetri rotti al sopralluogo) con griglie in ferro a protezione in condizioni modeste;
- porte interne: di tipo a battente in legno ed in legno con inserti vetrati e di tipo a "soffietto" in legno, in condizioni modeste;
- pareti: intonacate e verniciate a civile in condizioni sufficienti con porzioni necessitanti di manutenzione e nuova imbiancatura; rivestimento in piastrelle di ceramica in bagno in condizioni modeste;
note: presenti segni di infiltrazioni pregresse e umidità di risalita con porzioni ammalorate necessitanti di ripristino e nuova imbiancatura
- plafoni: intonacati e verniciati in condizioni sufficienti;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in condizioni modeste/scarse
- impianto elettrico: sottotraccia ed in parte a vista; a semplice vista da normalizzare; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica

- impianto termico: di tipo autonomo alimentato da caldaia a gas; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- impianto acqua calda sanitaria: di tipo autonomo alimentato da caldaia a gas; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- presente foro a pavimento nel quale, come appreso al sopralluogo, era presente pompa sommergibile per acqua di pozzo; non verificabile, al sopralluogo, se presente e/o funzionante.

N.B.: si specifica che durante il sopralluogo, dal sommario esame a semplice vista (nei limiti del mandato ricevuto), non è stato possibile verificare la presenza o meno di vespaio aerato sotto la pavimentazione dei locali al piano seminterrato (assenti specifiche in merito nei tipi grafici allegati alle pratiche edilizie), così come, nei limiti del mandato ricevuto, non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di materiali/sostanze inquinanti/eternit, sia soprasuolo che sottosuolo.

2.4. Certificazioni energetiche

L'immobile oggetto della presente è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica in quanto l'APE con codice identificativo 1517000010013, registrato il 29/04/2013, è scaduto per decorrenza dei 10 anni dal deposito nel CEER.

(Schermata APE scaduto scaricata dal CEER, all. N. 6- Altre informazioni)

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 26/05/2023.

La scrivente, in data 26/05/2023, si recava sul posto alla presenza del Custode nominato e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

L'immobile, utilizzato a magazzino, è risultato ingombro di materiale edile accatastato.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 03/07/2023, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome del debitore quale dante causa **(all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate)**.

(Ispezione agenzia entrate e 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 29/03/2023, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 4- Provenienze)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2, per nominativo e per immobile, alla data del 05/09/2023, **(all. 5-Ispezione ipotecaria)** risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

- ✓ Al Sig. [REDACTED] l'immobile in oggetto è pervenuto da [REDACTED] con sede in Pero (MI), c.f. [REDACTED] per atto di compravendita del 30/03/2013 Numero di repertorio 816/712 Notaio Francesca Lavezza di Milano (MI), **trascritto a Milano 2 in data 20/05/2013 nn. 46448/32036.**

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

Al quadro "D" della suddetta nota di trascrizione quanto segue:

"LA SOCIETA' [REDACTED] COME SOPRA RAPPRESENTATA, VENDE A [REDACTED] CHE ACQUISTA LA PIENA PROPRIETA' DELLA SEGUENTE UNITA' IMMOBILIARE SITA IN PERO ALLA VIA ISAAC NEWTON N. 11/B E PRECISAMENTE: - LOCALE AD USO COMMERCIALE SITO AL PIANO PRIMO SOTTERRANEO, COMPOSTO DA MAGAZZINO, UFFICIO, ARCHIVIO, RIPOSTIGLIO DISIMPEGNO, BAGNO E SCALA INTERNA, CONFINANTE CON CORTILE COMUNE PER TRE LATI, CON SCIVOLO E UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DI TERZI. IL TUTTO E' RIPORTATO NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE CON I SEGUENTI DATI: - 1) FOGLIO 9, PARTICELLA 486, SUBALTERNO 706, VIA ISAAC NEWTON N. 11/B, PIANO T/S1, CATEGORIA D/7, RENDITA CATASTALE EURO 1.074,00 LE PARTI, PER QUANTO OCCORRER POSSA, DICHIARANO ESPRESSAMENTE DI VOLERSI AVVALERE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI ALL'ART.12 DELLA LEGGE 13 MAGGIO 1988 N. 154. LA VENDITA COMPRENDE OGNI DIRITTO, ACCESSORIO, ACCESSIONE, PERTINENZA E SERVITU' ATTIVE E PASSIVE DEL CESPITE IN OGGETTO, NONCHE' I PROPORZIONALI DIRITTI DI CONDOMINIO SULLE COSE COMUNI DEL FABBRICATO DEL QUALE ESSO E' PARTE, DELL'AREA DI SEDIME E PERTINENZIALE CORTILIVA CIRCOSTANTE DEL FABBRICATO DI CUI E' PARTE L'IMMOBILE IN OGGETTO, QUALI RISULTANO DALLA LEGGE (ARTICOLO 1117 DEL CODICE CIVILE), DAI TITOLI DI PROVENIENZA E DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, OVE ESISTENTE. LA PARTE ACQUIRENTE SI DICHIARA EDOTTA CHE LA SCALA ESTERNA IDENTIFICATA AL FOGLIO 9, PARTICELLA 486, SUBALTERNO 704, E' COMUNE AI SOLI SUBALTERNI 705 E 706. L'IMMOBILE IN OGGETTO E' TRASFERITO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI ESSO SI TROVA, BEN NOTO ALLA PARTE ACQUIRENTE. SI INTENDONO QUI RIPORTATI TUTTI I PATTI E LE CONDIZIONI CONTENUTI O MENZIONATI NELL'ATTO DEL 29 DICEMBRE 2010, DEL NOTAIO TERESA PALUMBO DI RHO, REPERTORIO N. 52632/12423, IVI REGISTRATO A RHO IL 11 GENNAIO 2011 AL N. 62 SERIE 1T E TRASCritto A MILANO 2 IL 4 APRILE 2012 AI NUMERI 35368/23985, CHE LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI CONOSCERE ED ACCETTARE E CUI SI FA RIFERIMENTO PER TUTTI I CONTENUTI DI CARATTERE REALE OD OBBLIGATORIO ANCORA VIGENTI."

(copia digitale atto reperita in Conservatoria + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

4.2. Precedenti proprietà

- ✓ Alla [REDACTED] immobile, nella sua precedente identificazione catastale, era pervenuto da [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED], per atto di compravendita del 29/12/2010 Numero di repertorio 52632/12423 Notaio Palumbo Teresa di Rho (MI), **trascritto a Milano 2 in data 12/01/2011 nn. 2155/1201;**
- ✓ Alla [REDACTED] l'immobile, nella sua originaria consistenza ed originaria identificazione catastale, era pervenuto da [REDACTED] con sede in [REDACTED] per atto di compravendita del 30/07/1999 Numero di repertorio 39288 Notaio Palumbo Teresa di Rho (MI), **trascritto a Milano 2 in data 05/08/1999 nn. 83941/57276.**

(note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente, **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 29/03/2023, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2, per nominativo e per immobile, alla data del 05/09/2023, (**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**
Nessuno

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

▪ **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto di Omologa **Iscritta a Milano 2 in data 10/12/2014 ai nn. 111027/19286**, atto del Tribunale di Milano del 22/10/2010 Numero di repertorio 40576 a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

Importo capitale Euro 20.435,87

Importo complessivo Euro 50.000,00

Tasso interesse annuo: /

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 06/02/2023 rep. 112, **trascritto a Milano 2 in data 13/02/2023 ai nn. 17790/11847**, promosso da [REDACTED] c.f. [REDACTED], contro [REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

(Duplo 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 del 05/09/2023 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

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

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il lotto in oggetto non necessita di Amministrazione condominiale.

6.1. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Corpo A: SI (tramite rampa/scivolo)

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato, da vigente PGT del Comune di Pero, in zone prevalentemente industriali ed artigianali.

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

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato posteriormente al 1° settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per eventuali modifiche effettuate successivamente per il fabbricato e per bene in oggetto.

- Licenza edilizia rilasciata dal Comune in data 02/03/1974 n. 79/1974 + fine lavori in data 31 dicembre 1974;
- Pratica di Condonò edilizio N.110 Prot. N.4610/86 del 28/03/1986, con attestazione pagamenti, che coinvolge anche la porzione in oggetto per modifiche tavolati interni; Note: non risulta, da quanto ricevuto, rilascio di Concessione in sanatoria;
- D.I.A 67/1999 presentata al Comune di Pero in data 15/06/1999 prot. 12626 per la realizzazione di tavolati al piano seminterrato;
- Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Pero in data 13/12/1999 N. 10/2001 - Prot. n. 25287, per parziale cambio destinazione d'uso da magazzino a uffici relativamente all'originario sub. 1 (P.T-S1);
N.B. si precisa che, per l'unità in oggetto, sub 706, ubicata al piano seminterrato, viene rilasciata concessione per parziale cambio di destinazione d'uso da magazzino a ufficio senza permanenza di persone; l'unità è utilizzabile a scopo lavorativo (ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 3003/1956) come da parere igienico-sanitario;
- SCIA N. 62/11 del 13/12/2011 per frazionamento di unità immobiliare (nel sub. **706** P-S1 in oggetto e nel sub. 705 P.T non in oggetto) e formazione di bussola d'ingresso per creare due ingressi separati + Dichiarazione di Fine lavori del 29/12/2011 prot. 21370 e Certificato di Collaudo con schede catastali allegate;
- Domanda di certificato di agibilità N. 22/11 (ai sensi artt. 24 e 25 D.P.R. 380/2001-silenzio/assenso) richiesto al Comune di Pero in data 27/07/2011 rif prot. n. 13563, vista la Concessione edilizia del 02/03/1974 + Documentazione integrativa richiesta dal comune;
- Domanda di certificato di agibilità N. 32/11 richiesto al Comune di Pero in data 29/12/2011 n. 21371 vista la SCIA del 13/12/2011, riferita alla sola unità identificata al sub 705 P.T non in oggetto, come da risposta inviata dalla proprietà al comune a seguito di Comunicazione di sospensione dei termini, riportante quanto segue:
In riferimento a quanto in oggetto ed in riferimento alla Vs. comunicazione prot. n. 1304 del 27.01.2012, si trasmette la presente rispondendo alla Vs. richieste e allegando la seguente documentazione.
- Nuova Domanda di Agibilità riferita esclusivamente all'unità immobiliare **sub 705**.
- Rispetto al punto 1) della Vs. richiesta si DICHIARA che l'immobile sito in Peroal piano seminterrato, di cui al **fg. 9 mappale 486 sub 706** è utilizzabile a scopo lavorativo (ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 3003/1956) solo per come prescritto nel parere igienico-sanitario allegato al P.E. n. 10/2001 per il parziale cambio di destinazione d'uso da magazzino a ufficio senza permanenza di persone e che pertanto il suddetto piano seminterrato **non possiede** i requisiti di agibilità.

- Rispetto al punto 2) della Vs. richiesta si allega si allega Certificato di Idoneità Statica inerente l'edificio in questione redatto da tecnico abilitato.

Successivamente non sono state rinvenute dal Comune ulteriori pratiche edilizie per le modifiche riscontrate e riportate ai punti 7.2 e 7.3.

Note: le suddette pratiche edilizie con tipi grafici sono state messe a disposizione della scrivente in formato digitale (scaricabili tramite apposito link) dal Comune di Pero; la scrivente, pertanto, non si assume responsabilità per quanto ricevuto nonché per eventuali informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti.

N.B: si specifica che durante il sopralluogo, dal sommario esame a semplice vista (nei limiti del mandato ricevuto), non è stato possibile verificare la presenza o meno di vespaio aerato sotto la pavimentazione dei locali al piano seminterrato (assenti specifiche in merito nei tipi grafici allegati alle pratiche edilizie), così come, nei limiti del mandato ricevuto, non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di materiali/sostanze inquinanti/eternit, sia soprasuolo che sottosuolo.

(Istanza Accesso atti, Pratiche sopra citate + allegati ricevuti in formato digitale dal Comune; **all. N.7-Pratiche edilizie**)

7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

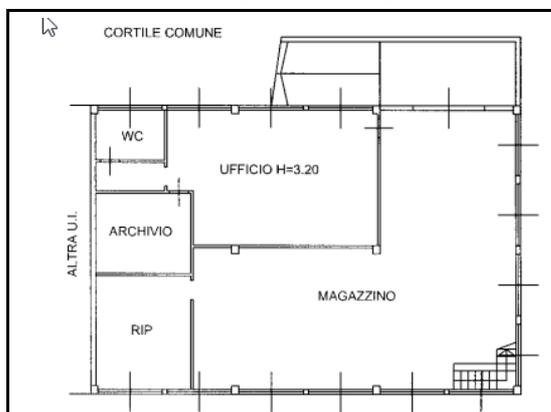
Alla data del sopralluogo (26/05/2023) il bene in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati alle pratiche edilizie ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 21/03/2013 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Le difformità consistono in:

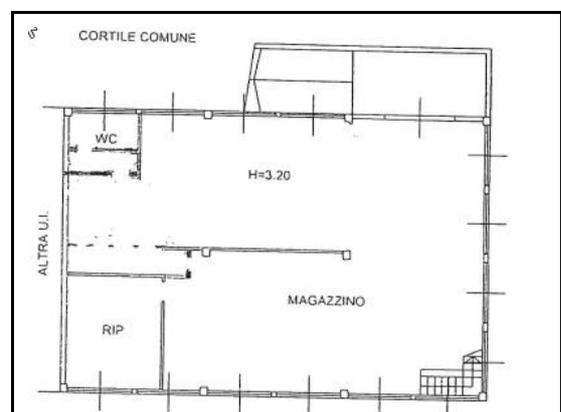
- diversa distribuzione spazi interni tramite demolizione/mancata formazione di tavolati divisorii con relativi vani porta rispetto alla scheda catastale in atti ed ai tipi grafici allegati all'ultima pratica edilizia del 2011;
- diversa distribuzione interna tra la zona bagno ed antibagno rispetto alla scheda catastale in atti ed ai tipi grafici allegati all'ultima pratica edilizia (SCIA) del 2011; la suddetta zona è risultata conforme ai tipi grafici allegati alla DIA del 1999.

Note: si ricorda che, alla data del sopralluogo, l'unità si è presentata particolarmente ingombra di scatolini, oggetti imballati e materiale edile, che hanno reso, nella fattispecie, difficoltose alla scrivente le verifiche catastali/edilizie, metriche e fotografiche

Si riportano gli elaborati grafici (fuori scala) schematici esemplificativi in pianta



Scheda catastale in atti Piano S1



Stato di fatto Piano S1

Pertanto, per regolarizzare le difformità riscontrate, il futuro eventuale acquirente dovrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia) presentare una pratica edilizia onerosa a sanatoria con contestuale aggiornamento catastale.

Tali documentazioni, comprese di oblazione, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 4.000,00 ed i 6.000,00 Euro.

Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 5.000,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, le pratiche edilizie ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998 ex UNI 10750:2005), come segue:

| destinazione CORPO A | U.M. | sup. lorda circa | coeff. | superficie omogeneizzata |
|----------------------|------|---------------------|--------|-----------------------------|
| locali Sub.706 | mq. | 218,0 | 100% | 218,0 |
| | | 218,0 | | 218,0 |
| | | mq. lordi | | mq. commerciali |

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 % ininfluente 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 e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, della conformità edilizia e catastale, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, 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.

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 microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it;

- Osservatori del mercato:
 - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2022 Comune di Pero- zona D1- Periferica/PERIFERIA

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:

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale circa | Valore mq. | Valore Complessivo |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------|--------------------|
| unità immobiliare industriale | D7 | 218,0 | € 400,00 | € 87.200,00 |
| | | | | € 87.200,00 |

N.B.: è compresa nella valutazione la scala esterna identificata al foglio 9, particella 486, subalterno 704, comune ai soli subalterni 705 (non oggetto) e 706 in oggetto, nonché "i proporzionali diritti.....dell'area di sedime e pertinenziale cortiliva circostante del fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto".

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta un adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

LOTTO UNICO

| | |
|---|-------------|
| • Valore | € 87.200,00 |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: | -€ 4.360,00 |
| • Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | -€ 5.000,00 |
| | € 77.840,00 |

| | |
|---|----------------------------|
| Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO | € 78.000,00 arrotondato |
| Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO (non ricorre il caso) | |

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 mail.

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, 06/09/2023

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

ALLEGATI

Allegati N.1- Catasto

estratto di mappa, visure catastali storiche, scheda catastale in atti al NCEU

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

copia digitale atto reperita in conservatoria + note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente

Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie

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

Allegati N. 6- altre informazioni

Schermata APE scaduto scaricata dal CEER

Allegati N. 7- Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti, Pratiche citate ricevute in formato digitale dal Comune+ tipi grafici ed allegati

Allegati N. 8 – Rilievo fotografico

Fotografie esterne ed interne

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 130/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Silvia Vaghi**

Integrazione a

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Unità immobiliare di tipo industriale in Pero (MI)

Via Isaac Newton n. 11/B

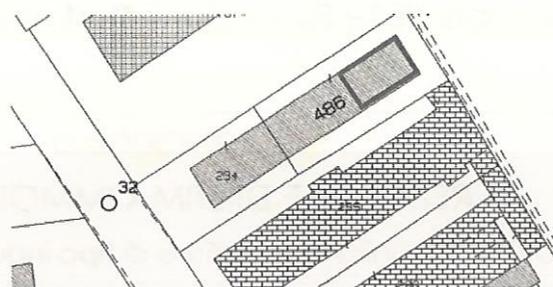


Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi
Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360
e-mail: cristinamarchesiarchitetto@gmail.com – marchesi.14694@oamilano.it

PREMESSE

- ✓ Trattasi di unità immobiliare posta al piano seminterrato di un fabbricato di tipo industriale ubicato in Comune di Pero, in Via Isaac Newton. N 11/B, composta, al sopralluogo da un ampio locale ad uso magazzino, un secondo locale ripostiglio, bagno con antibagno e scala interna; il tutto identificato al N.C.E.U del Comune di Pero al foglio **9**, particella **486**, sub. **706**.

Si riporta, come da Perizia in atti, che per accedere alla porzione di capannone oggetto di procedura, edificata sul mapp. 486 (già 374, già 294 parte), è necessario attraversare l'area cortilizia antistante (mapp.294) di altra proprietà, previo accesso da cancello pedonale e carraio comune ai due mappali, dalla Via Newton.



Stralcio estratto di mappa del lotto – fuori scala

- ✓ **Precedenti identificativi:** il Sub. 706 del mapp 486 nasce dalla VARIAZIONE del 25/11/2010 Pratica n. MI0951751 in atti dal 25/11/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-VAR.PARZ. DEST.E DIVERS. DISTR. INT (n. 74786.1/2010) con cui il precedente sub. 703 è stato soppresso e variato negli attuali sub. 706 P.S1 (immobile in oggetto) e sub. 705 P.T. non oggetto;

il sub. 703 deriva dal sub. 1 P. T-S1 a seguito di VARIAZIONE del 23/07/1999 in atti dal 23/07/1999 VAR (n. 354553.1/1999) e di VARIAZIONE del 14/06/1999 in atti dal 14/06/1999 FRZ (n. 365503.1/1999) con cui sono stati soppressi e/o variati il sub.1 e sub. 2 a loro volta derivanti dal mapp. 486 P.S1-T-1.

- ✓ Si riporta inoltre che:

L'area distinta al NCT alla **particella 486**, fg.9 - ente urbano di 10 are 20ca deriva da:

- DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 20/11/1982 (n. 1381)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:**374**

- FRAZIONAMENTO in atti dal 20/11/1982 (n. 11080);

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:9 Particella: **294**;

la particella **294** deriva da:

- DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 20/11/1982 (n. 1381) con cui:

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:9 Particella: 293;

- FRAZIONAMENTO del 13/02/1974 in atti dal 10/05/1976 (n. 31876) con cui:

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:9 Particella: 374;

- FRAZIONAMENTO del 03/02/1970 in atti dal 04/06/1970 (n. 870) con cui:

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:194;

la particella **194** deriva da:

- DA TERRENI A URBANO del 01/01/1901 in atti dal 10/06/1997 (n. 900101.44/2001);

- FRAZIONAMENTO del 03/02/1970 in atti dal 04/06/1970 (n. 870) con cui:

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:9 Particella: 295 ; Foglio:9 Particella:296;

- VERIFICA STRAORDINARIA del 08/02/1967 in atti dal 08/02/1967 (n. 267) con cui:

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:32 ; Foglio:9 Particella:184 ; Foglio:9 Particella:185 ; Foglio:9 Particella:186 ; Foglio:9 Particella:187 ; Foglio:9 Particella:188 ; Foglio:9 Particella:189 ; Foglio:9 Particella:190 ; Foglio:9 Particella:191 ; Foglio:9 Particella:192 ; Foglio:9 Particella:193 ; Foglio:9 Particella:195 ; Foglio:9 Particella:196 ; Foglio:9 Particella:197 ; Foglio:9 Particella:198 ; Foglio:9 Particella:199 ; Foglio:9 Particella:200 ; Foglio:9 Particella:201 ; Foglio:9 Particella:202 ; Foglio:9 Particella:203 ; Foglio:9 Particella:204 ; Foglio:9 Particella:205 ; Foglio:9 Particella:206 derivanti a loro volta da:

particella 32 del fg. 9 che deriva da:

- Variazione in atti dal 16/02/1979 (n. 678);
- FRAZIONAMENTO del 29/10/1966 in atti dal 01/02/1968 (n. 15767);
- VERIFICA STRAORDINARIA del 30/05/1964 in atti dal 09/06/1964 (n. 1264);

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:99; Foglio:9 Particella:100; Foglio:9 Particella:101; Foglio:9 Particella:102; Foglio:9 Particella:103; Foglio:9 Particella:104; Foglio:9 Particella:105;

- Impianto meccanografico del 15/12/1962

(Allegati 1 ad integrazione: Visure storiche catastali terreno mappale 486 e precedenti, estratto di mappa 486 e stralci mappali precedenti;

Ill. mo Signor Giudice delle Esecuzioni,

in relazione all'incarico ricevuto, ad integrazione della relazione peritale depositata in data 15/09/2023 ed al quesito richiesto nel verbale di Udienza del 11/10/2023 ("**se negli atti di provenienza è prevista una servitù di passaggio o se il fondo sia intercluso e non vi sia alcuna costituzione espressa di servitù di passaggio**"), la scrivente esperiva ulteriori indagini sì da acquisire quanto necessario per rispondere al quesito postogli, riportando quanto segue:

Passaggi di proprietà

1. Al Sig. _____ l'immobile in oggetto è pervenuto da _____ con sede in Pero (MI), c.f. _____ atto di compravendita del 30/03/2013 Numero di repertorio 816/712 Notaio Francesca Lavezza di Milano (MI), **trascritto a Milano 2 in data 20/05/2013 nn. 46448/32036.**
2. Alla _____ da _____ con sede in Brescia (BS), c.f. _____ per atto di compravendita del 29/12/2010 Numero di repertorio 52632/12423 Notaio Palumbo Teresa di Rho (MI), **trascritto a Milano 2 in data 12/01/2011 nn. 2155/1201;**
3. Alla _____ sede in Lodi (LO), c.f. _____ atto di compravendita del 30/07/1999 Numero di repertorio 39288 Notaio Palumbo Teresa di Rho (MI), **trascritto a Milano 2 in data 05/08/1999 nn. 83941/57276.**
4. Alla _____ da _____ per atto di compravendita del 02/04/1981 Numero di repertorio 24272 Notaio Artidoro Solaro di Milano (MI), **trascritto a Milano 2 in data 11/04/1981 nn. 22972/17776.**
5. A _____ a _____ con atto di compravendita del 13/02/1974 Numero di repertorio 10233 Notaio Luciana Nocera di Rho (MI), **trascritto a Milano 2 in data 11/03/1974 nn. 15223/13293**

- ✓ In data 20/10/2023 il legale del precedente inviava alla scrivente e depositava telematicamente documentazione attestante la mancata citazione di servitù di passaggio relativamente ai seguenti atti:
 - atto parziale del 29/12/2010 Numero di repertorio 52632/12423 Notaio Palumbo Teresa di Rho (MI), **trascritto a Milano 2 in data 12/01/2011 nn. 2155/1201**, nel quale non vengono citate servitù di passaggio (*All. 3 Integrazione*);
 - copia dell'atto di compravendita (relativo ad altro immobile insistente sul mappale 486) Numero di repertorio 104323/3843 Notaio Calori, **trascritto a Milano 2 in data 04/04/2012 nn. 35368/23985** (*All. 3 Integrazione*);

- ✓ in data 03/07/2023 la scrivente aveva recuperato presso il Comune, a seguito di Accesso atti edilizi, l'atto di compravendita del 02/04/1981 Numero di repertorio 24272 Notaio Artidoro Solaro di Milano (MI), **trascritto a Milano 2 in data 11/04/1981 nn. 22972/17776** con cui l'immobile, "mapp. 486 già 374 del fg. 9" (intero capannone) era pervenuto alla
 nel suddetto atto non è citata alcuna costituzione espressa di servitù di passaggio (*All. 3 Integrazione*);

- ✓ in data 10/11/2023 la scrivente richiedeva copia semplice al notaio rogante dell'atto di compravendita del 30/07/1999 Numero di repertorio 39288 Notaio Palumbo Teresa di Rho (MI), **trascritto a Milano 2 in data 05/08/1999 nn. 83941/57276** (*All. 3 Integrazione*);
 - a seguito di richiesta di pagamento di euro 150,00 da parte del Notaio (che rilascia solo copie conformi a pagamento) la scrivente provvedeva a prendere appuntamento presso la Conservatoria per la sola visione del suddetto atto al fine di non gravare la Procedura di ulteriori costi;
 - solo in data 30/11/2023, a seguito di appuntamento, la scrivente riusciva a visionare il suddetto atto nel quale veniva unicamente riportato quanto segue:
"I beni immobili sopra descritti vengono venduti ed acquistati a corpo, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben cognite alla società acquirente, così come sino ad oggi posseduti dalla società alienante e suoi danti causa, con ogni accessione e pertinenza, dipendenza, ragioni, diritti ed azioni, oneri e servitù attive e passive legalmente esistenti o che si vengono a creare con la presente vendita frazionata e, particolarmente, servitù di passo pedonale e carrabile sul mapp. 486/2 da esercitarsi sul sito di scorrimento tra il muro ed il confine col mappale 295 verso la via Newton."
 La suddetta servitù di passo citata, tuttavia, a parere della scrivente, non sembra riguardare la porzione di capannone all'oggetto.

- ✓ La scrivente pertanto provvedeva ad effettuare ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2, per nominativi e per immobili (*All.2 Integrazione*) rinvenendo quanto segue:

Nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 13/02/1974 Numero di repertorio 10233 Notaio Luciana Nocera di Rho (MI), **trascritto a Milano 2 in data 11/03/1974 nn. 15223/13293**, con cui l'appezzamento di terreno di cui al mappale 294 del fg 9, veniva venduto frazionato in due porzioni – mapp. 294/A e mapp. 294/B – (mapp. 294 /B divenuto poi mapp. 374 ed infine mapp. 486 su cui insite anche il bene oggetto della presente).

parte di appezzamento di terreno di cui all'"*in primo luogo*" ovvero mappale 294/A e 293; vende a parte di appezzamento di terreno di cui all'"*in secondo luogo*" ovvero mappale 294/B

Dalla nota di trascrizione si riporta quanto segue:

" In secondo luogo [...] vende [...] appezzamenti di terreno [...] fg. 9 – mapp. 294/B are 9,30....

Coerenze: nord-est proprietà Pozzi (mapp. 91), sud est mapp. 295; sud ovest mapp. 294/A come sopra venduto; nord ovest mapp. 191.

PATTO SPECIALE: al mapp. 294/A venduto in primo luogo, si accede dalla via Newton. A carico di questo mappale e a favore della retrostante proprietà mapp. 294/B viene costituita una servitù di passo in genere, pedonale e carraio, su una striscia di terreno larga metri cinque corrente lungo il confine nord-ovest onde consentire alla proprietà mapp. 294/B l'accesso dalla via Newton detta".

- ✓ La scrivente provvedeva infine, in data 06/12/2023, a recarsi nuovamente presso la Conservatoria per visionare il suddetto titolo (del 1974) al fine di verificare la presenza di eventuali planimetrie allegate per una migliore esemplificazione di quanto citato nella suddetta nota senza tuttavia rinvenire disegni od ulteriori allegati o descrizioni utili.

La suddetta servitù di passo citata nell'atto del 1974, a parere della scrivente, sembra riguardare, anche per confini, la porzione di capannone all'oggetto, demandando all'III.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni per le determinazioni del caso nonché per l'eventuale acquisizione del sopra citato titolo di provenienza.

Disponibile per ogni ulteriore chiarimento eventualmente occorrente.

Con osservanza

Milano, 06/12/2023

L'esperto nominato arch. Cristina Marchesi

ALLEGATI INTEGRAZIONE:

All. 1 Catasto:

Visure storiche catastali terreno mappale 486 e precedenti, estratto di mappa 486 e stralci mappali precedenti;

All. 2 Nuove ispezioni ipotecarie

Nuove ispezioni Agenzia Territorio di Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente;

All. 3 Provenienze

Documentazione ricevuta dal precedente con attestazione di mancata citazione di servitù di passaggio relativamente ai rogiti del Notaio Palumbo del 2011 e del Notaio Calori (su altro bene) del 2012;

Copia atto Notaio Solaro del 1981 reperita dalla scrivente in Comune;

Richiesta copia semplice al Notaio Palumbo dell'atto trascritto a Milano 2 in data 05/08/1999 nn. 83941/57276 e risposta con richiesta di pagamento di Euro 150,00;

Attestato per appuntamento in Conservatoria per visione atto suddetto del notaio Palumbo trascritto a Milano 2 in data 05/08/1999 nn. 83941/57276 con ricevuta di pagamento- atto visionato il 030/11/2023 in Conservatoria;

Nota di Trascrizione atto del 1974 notaio Luciana Nocera con servitù citata estratta dalla scrivente;

Ricevuta di pagamento rilasciata dalla Conservatoria per la visione dell'atto suddetto del 1974 Notaio Nocera- atto visionato il 06/12/2023 in Conservatoria

